



Aarau, 20. Januar 2025
GV 2022 – 2025 / 289

Botschaft an den Einwohnerrat

Oberstufenstandorte Aarau; Szenariowahl; Landabtausch und Kreditanträge

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

In den letzten zehn Jahren zeichnete sich in der laufenden Schulraumplanung ein steigender Oberstufenschulraumbedarf ab, der sich im Verlaufe der Zeit weiter erhöhte. Die bestehenden Schulstandorte können den Mehrbedarf nicht mehr aufnehmen und entsprechen zum Teil den heutigen Anforderungen nicht. Deshalb wurde die Standortsuche für einen neuen Oberstufenstandort gestartet.

Daraufhin wurden diverse Standorte nach einem flächenmässig passenden und gut erreichbaren Areal untersucht. Die Leichtathletikanlage Telli schien optimal. Die gute Eignung wurde anhand einer ersten Machbarkeitsstudie belegt. 2021 bestätigte eine vertiefte Machbarkeitsstudie das Resultat der ersten Machbarkeitsstudie.

Durch die Realisierung eines Oberstufenzentrums in der Telli würde der Bezirksschulstandort Zelgli und das Oberstufenschulhaus im Schachen frei. Zudem zeigte sich, dass das freiwerdende Zelgli Schulhaus für den Ausbau der kantonalen Schulen und zur Sicherung des Mittelschulstandorts Aarau sehr wertvoll ist. Ein Abtausch der Schulareale bot sich an.

In einer gemeinsam unterzeichneten Absichtserklärung LOI (Letter of Intent, Stand 9. März 2022, Aktenaufgabe 1) wurde der getroffene Grundsatzentscheid für den Abtausch vom Zelgli- und Telli-Areal durch den Regierungsrat als Vertreter des Kantons und durch den Stadtrat als Vertreter der Stadt Aarau bestätigt. Der Vertrag mit dem Landtausch zwischen dem Kanton und der Stadt wurde am 9. November 2023, unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Rat, der Ortsbürgergemeindeversammlung und des Einwohnerrats bzw. des Aarauer Stimmvolks unterzeichnet.

Nachdem die Ortsbürgergemeindeversammlung den Landabtausch für das Leichtathletikareal Telli im November 2023 abgelehnt hat, wurde die Umsetzung des notwendigen Schulraums der Oberstufe Aarau nochmals detailliert und inklusiv den bestehenden Standorten Schachen und Zelgli und dem neu zur Diskussion stehenden Standort Leichtathletikanlage Telli überprüft.



Dafür hat der Stadtrat dem Einwohnerrat am 11. Dezember 2023, GV 2022 – 2025 / 166, einen Kreditantrag zur Abklärung weiterer Möglichkeiten zur Standortsuche für die Oberstufe Aarau unterbreitet.

Zwischenzeitlich wurde klar, dass die Schülerzahlen nochmals zunehmen werden. Bis Mai 2023 wurde von einem Bedarf von total 66 Oberstufenabteilungen ausgegangen. Die neuen Prognosen rechneten mit 12 zusätzlichen, total demnach 78 Abteilungen. Es wurde klar, dass es nötig ist, den Standort Buchs zu behalten und um 12 Abteilungen auf neu 24 Abteilungen zu erweitern.

Für die erneute Überprüfung der Oberstufenstandorte auf dem Stadtgebiet Aarau ist von einem Bedarf von 54 Abteilungen auszugehen.

Die ursprünglich vom Stadtrat vorgeschlagenen neu zu überprüfenden drei Szenarien (A-C) wurden durch einen Antrag der FGPK durch ein viertes Szenario (D) ergänzt.

- Szenario A: Leichtathletikareal Telli (30 Abteilungen) und Schachen (24 Abt.)
- Szenario B: Leichtathletikareal Telli (30 Abt.) und Schulareal Zelgli (24 Abt.)
- Szenario C: Leichtathletikareal Telli (54 Abt.)
- Szenario D: Schachen (24 oder 30 Abt.) und Schulareal Zelgli (24 oder 30 Abt.)

Am 22. Januar 2024 genehmigte der Einwohnerrat den Projektierungskredit CHF 180'000 für die Suche nach Lösungsszenarien (Varianten A – D).

Für den Prozess der Entscheidungsfindung wurde die Projektdelegation Variantenentscheid einberufen. Die Mitglieder der Projektdelegation haben am 24. Oktober 2024 in der Projektdelegationssitzung ihr favorisiertes Szenario gewählt und ihre Empfehlungen an den Stadtrat geäussert.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft für die **Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Umsetzung von Szenario B2y** und die **Kreditanträge** zur Weiterbearbeitung dieses Szenarios für die Realisierung des zukünftig notwendigen Oberstufenschulraumbedarfs von 54 Abteilungen auf dem Stadtgebiet Aarau.

Die angestrebte Erweiterung der Kapazitäten auf der Oberstufe an den Standorten Aarau und Suhrenmatte, Buchs, mit insgesamt 78 Abteilungen erweist sich mit den aktualisierten Prognosezahlen vom Dezember 2024 weiterhin als zielführend (Aktenauflage 2).

2. Erläuterungen zum Prozess der Entscheidungsfindung

2.1. Einbindung Öffentlichkeit und Politik

Der Prozess der Entscheidungsfindung wurde nach der kritischen Haltung der Bevölkerung und Politik neu aufgegleist. Die Projektdelegation Variantenentscheid wurde einberufen,



welche den Arbeits- und Entscheidungsfindungsprozess von Anfang an begleitete und mitgestaltete. Zudem wurde die Öffentlichkeit und die Mitarbeitenden der KSAB eingeladen, sich einzubringen.

2.1.1. Infoforen für die Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde an vier Veranstaltungen über den Stand der Arbeiten sowie das weitere Vorgehen informiert. Die Mitarbeitenden der KSAB wurden in einem separaten Informationsforum begrüsst (Aktenauflage 3).

Alle Teilnehmenden wurden eingeladen, Hinweise zu den erarbeiteten Beurteilungskriterien und zum Zwischenstand der Varianten abzugeben. Diese wurden in der Planungsarbeit ausgewertet und weiterbearbeitet.

An den vier öffentlichen Veranstaltungen nahmen rund 90 Teilnehmer/-innen teil. Die Veranstaltung für die Mitarbeitenden der KSAB war mit rund 50 Teilnehmer/-innen ebenfalls gut besucht.

Insgesamt gingen rund 200 schriftliche Hinweise sowie ergänzende mündliche Voten ein. Die Rückmeldungen aus den Infoforen sind als Fotoprotokoll unter der Projektseite der Stadt Aarau einsehbar: <https://www.aarau.ch/oss>. Im Folgenden ein paar gesammelte Hinweise:

- Generell wurde die Aufteilung auf mehrere Standorte sowohl positiv als auch als negativ gewertet.
- Das Ziel, an jedem Standort alle Stufen unter einem Dach zu vereinen (nicht, sie gemeinsam zu unterrichten), wurde positiv oder neutral betrachtet.
- Der Bedarf an Turnhallen wurde an allen Anlässen thematisiert. 3-fach-Turnhallen werden klar favorisiert, die Öffnung des Angebots für die Öffentlichkeit mehrfach gewünscht.
- Die Provisorien wurden von den Lehrpersonen mehrfach als Sorge bzw. Problem erwähnt.
- Es wurden unabhängig der Standortwahl sichere Schulwege gefordert.
- Es stellten sich Fragen nach den Kosten.
- Der Standort Telli wurde als guter (zweiter) Standort (Entwicklungsfähigkeit, Aussenraum, Sportanlagen, Lage etc.) wahrgenommen.
- Der Standort Schachen wurde eher negativ bewertet (fehlender Aussenraum, Bauen im Grundwasser, städtebauliche Einbettung im Quartier).
- Beim Standort Zelgli wurde die historische Bedeutung betont. Als negative Faktoren wurden die Räumlichkeiten des bestehenden Schulhauses und der knappe Aussenraum genannt.
- Die engen Raumverhältnisse beim Schachen und beim Zelgli bei einer Anzahl von 24 Abteilungen führten zu Fragen nach Standorten mit weniger Abteilungen.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten des Kantons auf dem Areal des Zelgli wurde als notwendig betrachtet. Andere Aussagen wiesen darauf hin, dass der Kanton auf andere Areale ausweichen könnte.



2.1.2. Projektdelegation Variantenentscheid

Um eine breit abgestützte Beurteilung der vier Szenarien sicherzustellen, wurden alle Einwohnerratsfraktionen gebeten, eine Vertretung für die Projektdelegation Variantenentscheid zu nominieren. Die SVP verzichtete auf eine Nomination. Erwünscht war auch die Meinung der Ortsbürgergemeinde, und die Ortsbürgerfinanzkommission wurde ersucht zwei Vertreter/-innen für die Projektdelegation zu ernennen.

Folgende Personen wurden in die Projektdelegation Variantenentscheid gewählt:

Stadtrat	Vorsitz	Hanspeter Thür, Ressort Hochbau und Raumplanung
	Weitere Vertretung Stadtrat	Franziska Graf-Bruppacher, Ressort Bildung und Jugend
Einwohnerrat	1. Vertretung Einwohnerrat	Aaron Bürki, SP
	2. Vertretung Einwohnerrat	Matthias Zinniker, FDP
	3. Vertretung Einwohnerrat	SVP verzichtete auf Teilnahme
	4. Vertretung Einwohnerrat	Samuel Marti, Grüne
	5. Vertretung Einwohnerrat	Cornelia Tschopp, GLP/Mitte
	6. Vertretung Einwohnerrat	Christoph Waldmeier, Pro Aarau/EVP-EW
OBG	1. Vertretung Ortsbürgerfinanzkommission	Rainer Lüscher
	2. Vertretung Ortsbürgerfinanzkommission	Brigitte Anderegg
KSAB	Vertretung Nutzung/Betrieb Schule	Thomas Merkofer, Leiter Infrastruktur KSAB bzw. STV Lukas Schaffner, Geschäftsleiter KSAB
	Vertretung Nutzung/Betrieb Schule	Salvatore Nunziata, Präsident Schulvorstand
	Vertretung Nutzung/Betrieb Schule	Samuel Bär, Schulleiter Oberstufe Aarau
Verwaltung	Vertretung Betrieb Infrastruktur und Sport	Marco Palmieri, Portfoliomanagement
	Vertretung Stadtbauamt	Jan Hlavica, Stadtbaumeister
	Vertretung Stadtbauamt	Nadine Koller, Projektleitung Hochbau

Tabelle 1: Mitglieder Projektdelegation Variantenentscheid

Insgesamt wurde an vier Projektdelegationssitzungen die Szenarioempfehlung für den Stadtrat erarbeitet:

28.03.2024	1. Sitzung Projektdelegation Variantenentscheid
01.07.2024	2. Sitzung Projektdelegation Variantenentscheid
27.08.2024	3. Sitzung Projektdelegation Variantenentscheid
24.10.2024	4. Sitzung Projektdelegation Variantenentscheid

2.2. Detaillierte Erläuterungen zum Prozess der Standortsuche in der Projektdelegation Variantenentscheid

Die Aufgabe der Projektdelegation Variantenentscheid bestand darin, einen möglichst umfassenden Kriterienkatalog entlang der Nachhaltigkeitskriterien Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zur Beurteilung der Szenarien zu definieren, das konkrete Vorgehen inklusive der Entscheidungsfindung festzulegen und schlussendlich ein Szenario dem Stadtrat als Empfehlung vorzulegen.



Aufgrund des Beschlusses des Einwohnerrats wurden folgende Szenarien untersucht:

Szenario A:

2 Standorte: Leichtathletikareal Telli und Schachen, OSA
Anzahl Abteilungen Telli: 30 bzw. 36
Anzahl Abteilungen Schachen: 24 bzw. 18

Szenario B:

2 Standorte: Leichtathletikareal Telli und Schulareal Zelgli
Anzahl Abteilungen Telli: 30 bzw. 36
Anzahl Abteilungen Zelgli: 24 bzw. 18

Szenario C:

1 Standort: Leichtathletikareal Telli
Anzahl Abteilungen: 54

Szenario D:

2 Standorte: Schachen, OSA und Schulareal Zelgli
Anzahl Abteilungen Schachen: 24 bzw. 30
Anzahl Abteilungen Zelgli: 24 bzw. 30

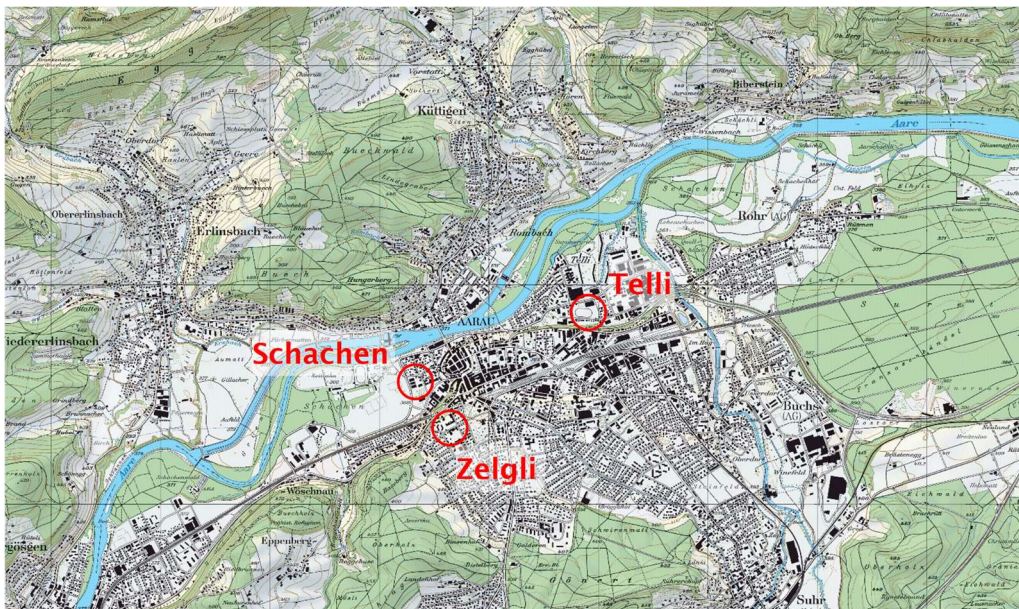


Abbildung 1: Situationsplan Aarau mit zukünftig möglichen Schulstandorten

Um eine neutrale Überprüfung der Standorte Schachen und Zelgli sicherzustellen, wurden die Architekten beauftragt, welche die Machbarkeitsstudie in der Telli erarbeitet haben (enf Architekten). Die Überprüfung des Standorts Telli wurde von den Architekten des Siegerprojektes vorgenommen (pool Architekten).



2.2.1. Projektdelegationssitzung 1

Für die 1. Projektdelegationssitzung haben die Architekten pro Standort diverse Varianten untersucht, dabei wurde bewusst ein breites Spektrum von Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt, ohne auf die spezifische Realisierbarkeit der Varianten einzugehen. Die Erhaltungsziele des kantonalen Denkmalschutzes und des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden allerdings berücksichtigt. Das bedeutet beim Standort Zelgli, dass das Zelglischulhaus bei jeder Varianten erhalten blieb. Ansonsten wurde bei den bestehenden Standorten Schachen und Zelgli immer Varianten mit Neubauten und Abbruch der Bestandesbauten und Varianten mit Erweiterungen des Bestandes untersucht. Beim Standort Telli basieren die Varianten auf dem abteilungszahlenmässig flexiblen Siegerprojekt vom Generalplanerteam Pool Architekten.

Gewisse Nachteile der Standorte/Varianten wurden bei der Präsentation aufgezeigt (fehlender Aussenraum, enge Raumverhältnisse, hohe Kostenfolge, fehlender Ortsbildschutz, zu kleine Klassenräume etc.). Dennoch entschied die Projektdelegation, dass für die weitere Betrachtung alle Varianten beibehalten werden sollen.

Weiter wurde der Kriterienkatalog (Bewertungsmatrix) definiert: Die Bewertungskriterien können in zwei Gruppen aufgeteilt werden:

- Quantitative Kriterien, d.h. Kriterien, welche klar mit erfüllt oder nicht erfüllt bewertet werden können. Unter diese Kriterien fällt beispielsweise die Beurteilung, ob genügend Fläche für die Umsetzung des gewünschten Raumprogramms vorhanden sein wird oder nicht. Diese Kriterien wurden von den Planern oder dem Stadtbauamt beurteilt. Die Beurteilung erfolgte für jede Variante aller drei Standorte.
- Qualitative Kriterien, die subjektiv bewertet werden. Ihre Bewertung erfolgte in Form einer SWOT-Analyse (Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken) durch die Projektdelegation. Auch die KSAB, der Kanton und die Sektion Sport der Stadtverwaltung wurden eingeladen ihre Sichtweise anhand einer SWOT-Analyse einzubringen. Die qualitativen Kriterien wurden pro Szenario (A, B, C und D) beurteilt.

2.2.2. Projektdelegationssitzung 2

Zwischen der 1. und 2. Projektdelegationssitzung fanden die fünf Informationsforen für die Bevölkerung sowie die Mitarbeitenden der KSAB statt. In der Projektdelegationssitzung wurde über das Fazit aus den Infoforen informiert (vgl. 2.1.1).

Die engen Raumverhältnisse beim Schachen und beim Zelgli bei einer Anzahl von 24 Abteilungen führten wie schon bei den Infoveranstaltungen zu Fragen nach Standorten mit weniger Abteilungen. Deshalb haben die Architekten für die weitere Betrachtung bei den beiden Standorten zusätzliche Varianten mit 18 Abteilungen, kombiniert mit 36 Abteilungen in der Telli, erarbeitet und die Variantenstudien damit ergänzt.

Die neuen Erkenntnisse aus den vertieften Machbarkeitsstudien und die Einschätzung der quantitativen Beurteilung der Varianten wurden durch die Architekten erläutert. Die wichtigsten Aussagen:



Schachen:

- Unterirdische Gebäudevolumen aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Grundwasserströmung nicht bewilligungsfähig
- Raumgrössen im Bestand knapp erfüllbar (insb. grössere Räume wie Lernatelier, Projektwerkstatt etc. problematisch), Flächenanforderungen erfüllbar
- Aussenraumanforderungen nicht erfüllt bzw. problematisch / Sportplätze auf Dach
- Nachbarschaft zur Primarschule problematisch, v.a. Pausenhof
- Gebäudevolumen und Stadtsilhouette v.a. bei oberirdischen Sporthallen problematisch

Zelgli:

- Die Umsetzung der unterschiedlichen Schulkonzepte ist aufgrund der Altbaustruktur schwierig umsetzbar (Raumgrössen Inputzimmer, Lernatelier, Projektwerkstatt, nicht zusammenhängende Lernateliers)
(Bemerkung: Die KSB (Kantonale Schule für Berufsbildung) hat bezüglich Schulraumgrössen andere Vorgaben als es der Lehrplan 21 empfiehlt, deshalb bedeuten die bestehenden Klassenzimmergrössen im denkmalgeschützten Zelgli-Schulhaus – im Gegensatz zu den gewünschten Schulraumgrössen der KSAB - für die kantonale Schule keine Einschränkung.)
- Reduzierter bis stark reduzierter Aussensportraum für Kantonsschule (bei 18 Abteilungen nicht tangiert)

Telli:

- Unterbringung aller Cluster in Neubauten möglich
- Raumgrössen und Flächenanforderungen erfüllbar
- 1 – 2 Dreifach-Sporthallen BASPO-konform erstellbar
- Schulnutzung der best. Sporthallen beim Hallenbad möglich
- Aussenraumanforderungen erfüllbar
- Bei 30 und 36 Abteilungen: Alle notwendigen Aussensportplätze auf dem Areal realisierbar

Fragen bezüglich des Raumbedarfs vom Kanton konnten in der Projektdelegation geklärt werden. Z.B. hat der Kanton keinen Bedarf, seinen Standort der NKSA zu verschieben und ist an einem Abtausch der Schulareale Schachen oder Telli mit dem Zelgli nicht interessiert. Der Landabtausch ist für den Kanton nur für die Areale Zelgli – Telli interessant.

Gemeinsam definierte die Projektdelegation Variantenentscheid, welche Varianten ausgeschlossen werden sollen, da diese Varianten ihrer Ansicht nach nicht geeignet sind.

Die durch das Stadtbauamt und die Architekten bewerteten quantitativen Kriterien pro Variante und der Vorschlag der qualitativen Kriterien wurden von der Projektdelegation in der Sitzung genehmigt.

2.2.3. Projektdelegationssitzung 3

Die Architekten erläuterten nochmals alle nach der letzten Sitzung übrig gebliebenen Varianten. Zu den einzelnen Varianten und den Variantenkombinationen (Szenario) werden die Baukosten präsentiert. In der Gesamtkostenübersicht sind auch die Bauzeitprovisorien sowie die Kosten für den Landabtausch aufgeführt.



In der Projektdelegationssitzung wurden die SWOT-Analysen in drei Gruppen von je vier PD-Mitgliedern diskutiert, bereinigt und ergänzt. Die Erkenntnisse jeder Gruppe wurden dem Gremium vorgestellt.

Bis zur vierten Sitzung wurden die Szenarien vom Schulvorstand der KSAB und der Kantonsverwaltung BKS (Departement Bildung, Kultur und Sport) und DFR/IMAG (Departement Finanzen und Ressourcen/Immobilien) mit Hilfe der SWOT-Analysen beurteilt. Auch die Stadtverwaltung (Betrieb Infrastruktur und Sport) hat die unterschiedlichen Szenarien bzw. deren Sporthallenangebot in Abstimmung auf das Gemeindeporthallenkonzept (GESAK) begutachtet.

2.2.4. Projektdelegationssitzung 4

Ziel der letzten Projektdelegationssitzung war die Wahl des Szenarios als Empfehlung für den Stadtrat.

Die Architekten erläuterten nochmals alle Varianten. Sie wiesen darauf hin, dass es sich bei den Varianten/Szenarien um Machbarkeitsstudien und keine Projekte handelt.

Die Grobkosten wurden seit der letzten Sitzung nochmals überarbeitet. Anhand dieser vertieften Abklärungen zu den unterschiedlichen Szenarien stellen sich folgende Punkte als Kostenfaktoren heraus:

- Das bisherige Bezirksschulhaus Zelgli wird nicht an den Kanton veräussert und bleibt städtisches Schulhaus. Die Kosten für die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes gehen zulasten der Stadt
- Grössere Aufwendungen für das Bauen an zwei Standorten
- Notwendigkeit von Provisorien

Nach der Präsentation der Varianten, der Grobkosten, den Erläuterungen zu den SWOT-Analysen jeder einzelnen Beurteilungsgruppe und einem Fazit über alle SWOT-Analysen diskutierte die Projektdelegation nochmals in Gruppen die vorgeschlagenen Szenarien mit dem Ziel, Favoriten und deren zentralen Argumente im Plenum zu präsentieren. Das Fazit der Einschätzungen der SWOT-Analysen kann folgendermassen zusammengefasst werden:

Szenario D:

-> Nachteile überwiegen stark

2 Standorte: Schachen und Schulareal Zelgli

Für die nächsten 40 Jahre wäre ein weiterer Ausbau für Oberstufenräumlichkeiten nicht realisierbar und die verfügbaren Räumlichkeiten und Aussenräume an den beiden Standorten sind heute schon knapp.

Szenario A:

-> Nachteile überwiegen mehrheitlich

2 Standorte: Leichtathletikareal Telli und Schachen

Die verfügbaren Räumlichkeiten und Aussenräume im Schachen sind heute schon knapp und bei einem Ausbau des Standorts würde es noch enger. Nutzniesser dieser Variante wäre einzig der Kanton (Abgabe Zelgli).



Szenarien B1x, B1y, B2x: -> Nachteile überwiegen mehrheitlich

2 Standorte: Leichtathletikareal Telli und Schulareal Zelgli

Die Platzverhältnisse beim Zelgli werden bei einem Ausbau knapp und die Grobkostenschätzungen liegen im oberen Segment.

Szenario B2y: -> Vor- und Nachteile ausgewogen

2 Standorte: Leichtathletikareal Telli und Schulareal Zelgli

Der gesamte südliche Teil des Areals kann dem Kanton zur Entwicklung der Mittelschulen zur Verfügung gestellt werden. Die Grobkostenschätzung liegt im mittleren Segment und das Zelglischulhaus verbleibt als Schulhaus bei der Stadt.

Szenario C: -> Vorteile überwiegen

1 Standort: Leichtathletikareal Telli

Die Vorteile überwiegen. Die grosse Schwäche ist das politische Risiko.

Weiterer allgemeiner Vorteil bei den Szenarien, welchen das Leichtathletikareal in der Telli beinhalten (Szenarien A, B und C): Durch den Landerwerb vom Leichtathletikareal ist auch für zukünftige Schulraumerweiterung genügend Raum vorhanden.

Alle Protokolle und Präsentationen der Projektdelegationssitzungen sind in den Aktenauflagen zu finden (Aktenauflagen 4 -11).

In allen drei Gruppen wurden als Favoriten die Szenarien B2y und C genannt. Dabei handelt es sich um folgende Szenarien:

2.3. Erläuterungen der favorisierten Szenarien B2y und C

2.3.1. Szenario B2y:

2 Standorte – Leichtathletikareal Telli (36 Abt.) und Schulareal Zelgli (18 Abt.)

Telli: Entspricht dem reduzierten Wettbewerbssiegerprojekt (nur 3 statt 5 Schulgebäude)

Zelgli: Sporthalle befindet sich unter Sportplatz, südlicher Arealteil wird nicht benötigt -> Kanton

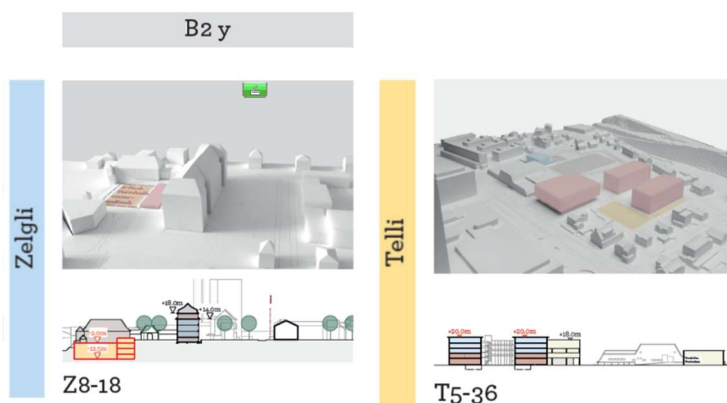


Abbildung 2: Szenario B2y



Szenario B2y: Grobkosten

Kosten Szenarien A - D; Oberstufenstandorte Aarau											
Szenario	Anzahl Abteilungen /Standort			Varianten-Komb.	Baukosten (Mio. CHF) ¹⁾			Kosten Provisorien (Mio. CHF) ⁵⁾	Kosten Landabtausch (Mio. CHF) ⁶⁾	Kosten Total einmalig (Mio. CHF)	Baurechtszins z.L. EWG (CHF/Jahr) ⁷⁾
	Schachen	Zelgli	Telli		Standort 1	Standort 2	Total				
A1	24	0	30	S1 ₂ / T1 ₃	65.5	82.5	148.0	0.0	-24.3	123.7	33'500
A2	18	0	36	S7 / T5	54.0	92.0	146.0	0.0	-24.3	121.7	33'500
B1x	0	24	30	Z3 ₂ / T1 ₃	78.5	82.5	161.0	0.0	20.6	181.6	161'500
B1y	0	24	30	Z6 ₂ / T1 ₃	91.5	82.5	174.0	0.0	20.6	194.6	161'500
B2x	0	18	36	Z7 / T5	68.0	92.0	160.0	0.0	20.6	180.6	161'500
B2y	0	18	36	Z8 / T5	65.5	92.0	157.5	0.0	6.1	163.6	161'500
C	0	0	54	T3	134.0 ⁴⁾		134.0	0.0	-24.3	109.7	33'500
D1x	24	30	0	S1 ₂ / Z3	65.5	93.5	159.0	20.0	0.0	179.0	-71'500
D1y	24	30	0	S1 ₂ / Z6	65.5	106.5	172.0	20.0	0.0	192.0	-71'500
D2x	30	24	0	S5 / Z3 ₂	87.5	78.5	166.0	20.0	0.0	186.0	-71'500
D2y	30	24	0	S5 / Z6 ₂	87.5	91.5	179.0	20.0	0.0	199.0	-71'500

1) Berechnung Baukosten: Büro für Bauökonomie, Luzern +/- 25 % / Stand: 20.8.2024 (exkl. Teuerung)

2) Neu wurde mit 1 Sporthalle pro 12 Abt. statt wie bisher mit 1 Sporthalle pro 11 Abt. gerechnet, so dass jedes Szenario 5 Sporthallen aufweist (Annahme Kosten pro Sporthalle: 6.0 Mio oberirdisch, 6.5 Mio unterirdisch)

3) Die Kosten wurden gem. neuen Erkenntnissen zur Volumetrie um 5.0 Mio. reduziert

4) gemäss Politikplan / Budget 2024 - 2028 (Projektierung und Realisierung): 121.5 Mio. (mit Dreifachsporthalle) plus 12.5 Mio. für 2 zusätzliche Sporthallen voraussichtlich im Altbau Hallenbad

5) Kosten Provisorien aufgrund Bauzeit: Berechnung Provisorien für 5 Jahre (bei PD 3 waren es noch 6 Jahre): Basis Eichenberger +/- 25 % / Stand: 19.9.2024 (exkl. Provisoriumskosten aufgrund steigendem Schulraumbedarf)

6) gemäss "20240822_OSS Landabtausch Szenarien Geldfluss 08.08.2024", Stand 22.8.2024

7) ohne Wegfall Baurechtszins Zelgli CHF 50'600.- bei Varianten A, B und C

Tabelle 2: Grobkosten Szenarien A - D, Szenario B2y

Die Baukosten betragen 157,5 Mio. Franken und teilen sich wie folgt auf: Standort 1 Zelgli 65,5 Mio. Franken (Die Höhe der Baukosten ist abhängig von der Eingriffstiefe der Sanierungsmassnahmen bei der Schulanlage Zelgli) und Standort 2 Telli 92,0 Mio. Franken. Die Stadt Aarau bezahlt dem Kanton bei diesem Szenario eine Ausgleichszahlung für den Abtausch von 6,1 Mio. Franken (u. a. ohne Verkauf der Schulanlage Zelgli). Dadurch, dass die Schulanlage Zelgli im Besitz der Stadt bleibt und die Abschreibungen der Anlagen in der Telli (Hallenbad, Turnhallen, LA-Anlagen) höher ausfallen als die Buchgewinne aus dem Verkauf der Grundstücke im Zelgli, resultiert ein Buchverlust in der Erfolgsrechnung von 3,7 Mio. Franken. Der Baurechtszins an die Ortsbürgergemeinde beträgt schätzungsweise rund 161'500 Franken pro Jahr. Dabei fallen rund 154'400 Franken auf das Baurecht in der Telli und rund 7'100 Franken sind die Kosten für das bestehende Baurecht für das OSA Schachen, die Sporthalle und der Maienzugplatz. Mit dem Verkauf der Parzelle 2950 im Zelgli (bisher durch die NKSA benutzt) an den Kanton entfallen der Einwohnergemeinde Baurechtszinse von rund 50'600 Franken. Genauere Erläuterungen und Auswirkungen zu den Geldflüssen folgen unter Kapitel 3.3.

Von den Baukosten entfallen 5,3 Mio. Franken für die Projektierung des Neubaus in der Telli. Die Projektierungskosten für die Sanierung des Zelglischulhauses stehen in Abhängigkeit zum Sanierungsaufwand.



Szenario B2y: SWOT-Analysen

Fazit:

- Projektdelegation Variantenentscheid: Die Schwäche vom Standort Zelgli (Umsetzung Schulkonzept schwierig), die Stärken bei diesem Szenario: Potenzial Erweiterung NKSA (und ev. KSB) im Süden, politische Akzeptanz.
- KSAB: Szenario erfüllt teilweise die Vorgaben der KSAB.
- Kanton: Nicht kongruent mit Beschlüssen des Regierungsrats und Grossen Rats zur Entwicklung des kant. Schulraums. Arealabtausch im südlichen Bereich Zelgli jedoch möglich und daher können Mittelschulkapazitäten am Standort Aarau zur räumlichen Entwicklung der Mittelschulen erweitert werden.
- Sport: Eine zweite 3-fach Sporthalle fehlt.
- Kosten: Die Gesamtkosten für dieses Szenario liegen im mittleren Segment.

-> Vor- und Nachteile ausgewogen

2.3.2. Szenario C:

1 Standort –Leichtathletikareal Telli (54 Abteilungen)

Entspricht etwa der 1. Etappe vom Wettbewerbssiegerprojekt

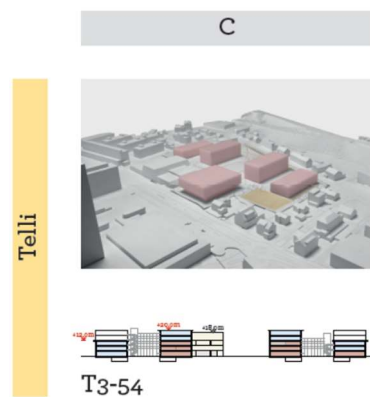


Abbildung 3: Szenario C



Szenario C: Grobkosten

Kosten Szenarien A - D; Oberstufenstandorte Aarau												
Szenario	Anzahl Abteilungen /Standort			Varianten-Komb.	Baukosten (Mio. CHF) ¹⁾			Kosten Provisorien (Mio. CHF) ⁵⁾	Kosten Landabtausch (Mio. CHF) ⁶⁾	Kosten Total einmalig (Mio. CHF)	Baurechtszins z.L. EWG (CHF/Jahr) ⁷⁾	
	Schachen	Zelgli	Telli		Standort 1	Standort 2	Total					
A1	24	0	30	S1 ₂ / T1 ₃	65.5	82.5	148.0	0.0	-24.3	123.7	33'500	
A2	18	0	36	S7 / T5	54.0	92.0	146.0	0.0	-24.3	121.7	33'500	
B1x	0	24	30	Z3 ₂ / T1 ₃	78.5	82.5	161.0	0.0	20.6	181.6	161'500	
B1y	0	24	30	Z6 ₂ / T1 ₃	91.5	82.5	174.0	0.0	20.6	194.6	161'500	
B2x	0	18	36	Z7 / T5	68.0	92.0	160.0	0.0	20.6	180.6	161'500	
B2y	0	18	36	Z8 / T5	65.5	92.0	157.5	0.0	6.1	163.6	161'500	
C	0	0	54	T3	134.0 ⁴⁾		134.0	0.0	-24.3	109.7	33'500	
D1x	24	30	0	S1 ₂ / Z3	65.5	93.5	159.0	20.0	0.0	179.0	-71'500	
D1y	24	30	0	S1 ₂ / Z6	65.5	106.5	172.0	20.0	0.0	192.0	-71'500	
D2x	30	24	0	S5 / Z3 ₂	87.5	78.5	166.0	20.0	0.0	186.0	-71'500	
D2y	30	24	0	S5 / Z6 ₂	87.5	91.5	179.0	20.0	0.0	199.0	-71'500	

1) Berechnung Baukosten: Büro für Bauökonomie, Luzern +/- 25 % / Stand: 20.8.2024 (exkl. Teuerung)

2) Neu wurde mit 1 Sporthalle pro 12 Abt. statt wie bisher mit 1 Sporthalle pro 11 Abt. gerechnet, so dass jedes Szenario 5 Sporthallen aufweist (Annahme Kosten pro Sporthalle: 6.0 Mio oberirdisch, 6.5 Mio unterirdisch)

3) Die Kosten wurden gem. neuen Erkenntnissen zur Volumetrie um 5.0 Mio. reduziert

4) gemäss Politikplan / Budget 2024 - 2028 (Projektierung und Realisierung): 121.5 Mio. (mit Dreifachsporthalle) plus 12.5 Mio. für 2 zusätzliche Sporthallen voraussichtlich im Altbau Hallenbad

5) Kosten Provisorien aufgrund Bauzeit. Berechnung Provisorien für 5 Jahre (bei PD 3 waren es noch 6 Jahre): Basis Eichenberger +/- 25 % / Stand: 19.9.2024 (exkl. Provisorienkosten aufgrund steigendem Schulraumbedarf)

6) gemäss "20240822_OSS Landabtausch Szenarien Geldfluss 08.08.2024", Stand 22.8.2024

7) ohne Wegfall Baurechtszins Zelgli CHF 50'600.- bei Varianten A, B und C

Tabelle 3: Grobkosten Szenarien A - D, Szenario C

Die Baukosten betragen 134 Mio. Franken. Der Kanton bezahlt der Stadt bei diesem Szenario eine Ausgleichszahlung für den Abtausch von 24,3 Mio. Franken (u. a. Verkauf Schulanlage Zelgli). Wegen dem Verkauf der Schulanlage Zelgli resultiert ein Buchgewinn in der Erfolgsrechnung von 23,5 Mio. Franken (Stand Abschreibungen 31.12.2023). Der Baurechtszins an die Ortsbürgergemeinde beträgt schätzungsweise rund 161'500 Franken pro Jahr. Dabei fallen rund 154'400 Franken auf das Baurecht in der Telli und rund 7'100 Franken sind die Kosten für das bestehende Baurecht für das OSA Schachen, die Sporthalle und der Maienzugplatz. Der Kanton bezahlt der Stadt für das Baurecht auf dem Grundstück der Schulanlage Zelgli einen Baurechtszins von rund 128'000 Franken pro Jahr. Der Netto-Baurechtszins beträgt somit rund 33'500 Franken pro Jahr. Mit dem Verkauf der Parzelle 2950 im Zelgli (bisher durch die NKSA benutzt) an den Kanton entfallen der Einwohnergemeinde Baurechtszinse von rund 50'600 Franken.

Von den Baukosten entfallen Mio. 6.7 Franken für die Projektierung des Neubaus in der Telli.



Szenario C: SWOT-Analysen

Fazit:

- Projektdelegation Variantenentscheid: offensichtliche Stärken bei einem Standort Telli (Raumgrössen und Aussenraum gem. Betriebskonzept, zentraler Standort etc.). Schwäche bei dieser Variante: Hohes politisches Risiko.
- KSAB: Szenario erfüllt die Vorgaben der KSAB.
- Kanton: Kongruent mit Beschlüssen des Regierungsrats und Grossen Rats zur Entwicklung des kant. Schulraums. Arealabtausch mit Zelgli möglich.
- Sport: Entspricht der Ausgangslage, worauf das GESAK 2.0 erarbeitet wurde.
- Kosten: Kostengünstigstes Szenario.

-> Vorteile überwiegen

2.3.3. Gegenüberstellung der beiden Szenarien

Argumente für Vor- und Nachteile:

B2y +	B2y -
Zwei Schulstandorte	Zwei Schulstandorte
Zelglischulhaus als städtisches Schulhaus erhalten	Erfüllt nur teilweise die Vorgaben KSAB
Weiterentwicklung Mittelschule trotzdem möglich	Teureres Szenario als Szenario C
Politische Akzeptanz	

Tabelle 4: Szenario B2y: Vorteile + / Nachteile -

C +	C -
Nur ein Standort	Nur ein Standort
Zeitgemässes Schulgebäude /-areal	Grosses Schulhaus bzw. Schulareal
Flexibilität für zukünftige Unterrichtsformen	Politische Akzeptanz
Vorteile überwiegen (SWOT-Analysen, PD, KSAB, Kanton und Sport)	
Wirtschaftlichkeit	

Tabelle 5: Szenario C: Vorteile + / Nachteile -

Die Resultate wurden nochmals in der Projektdelegation diskutiert und danach wurde über folgende Frage abgestimmt:

"Welches Szenario empfiehlt die Projektdelegation Variantenentscheid dem Stadtrat zur Umsetzung des notwendigen Oberstufenschulraumbedarfs?"

Franziska Graf und Hanspeter Thür haben sich der Abstimmung enthalten. Stimmberechtigte Mitglieder waren 10 Personen (5 Einwohnerräte, 2 Ortsbürgerfinanzkommission, 3 KSAB). Die Mitglieder der Verwaltung und die Planer waren nicht stimmberechtigt. Das Resultat fiel mit je 5 Stimmen für Szenario B2y und 5 Stimmen für Szenario C ausgeglichen



aus. Die übrigen Szenarien (A, B1x, B1y, B2x und D-Szenarien) erhielten keine Stimmen und wurden ausgeschieden.

Aufgrund der gleichwertigen Bewertung der beiden Szenarien konnte die Projektdelegation Variantenentscheid dem Stadtrat keine eindeutige Empfehlung abgeben.

2.3.3.1. Übernahme Hallenbad

Bei Szenario B2y sowie bei Szenario C werden der Stadt Aarau die Parzellen mit der Turnhalle und dem Hallenbad vom Kanton überschrieben (Parzellen 850 und 851). Bei Szenario B2y ist die Nutzung der Hallenbad- und Sporthalleninfrastruktur nicht Bestandteil des Raumbedarfs der Oberstufe, weshalb auch keine Kosten für ihre Sanierung vorgesehen sind. Bei Szenario C ist die Nutzung des Hallenbads nicht enthalten jedoch die Kosten für die Sanierung der für den Schulbetrieb notwendigen Turnhallen.

2.4. Szenariowahl B2y

Der Stadtrat hat sich eingehend mit den beiden von der Projektdelegation empfohlenen Szenarien auseinandergesetzt und empfiehlt das Szenario B2y zur Umsetzung:

Standort Zelgli, 18 Abteilungen (Variante Z8-18):

Der bestehende Oberstufenstandort wird erweitert. Das unter Denkmalschutz stehende Oberstufenschulhaus Zelgli bleibt ein städtisches Schulhaus erhalten und wird saniert. Für den zu ergänzenden Schulraumbedarf wird die unter Denkmalschutz stehende Sporthalle umgenutzt. Der Ersatz der Sporthallen wurde in der Machbarkeitsstudie durch einen Neubau unterirdisch des nördlichen Pausenplatzes vorgesehen (2-fach Sporthalle). Aufgrund der Kosten sieht der Stadtrat dieser Sporthallenrealisierung allerdings kritisch gegenüber. Das städtische Schulgebäude bzw. das Areal auf der Südseite der Pestalozzistrasse (Parzelle-Nr. 973) wird als Erweiterungspotenzial für den Kanton zur Verfügung gestellt.

Standort Telli, 36 Abteilungen (Variante T5-36):

Das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt von pool Architekten, Zürich wird entsprechend den notwendigen Abteilungen angepassten Raumprogramm projektiert.

Ausschlaggebend für die Wahl des Szenarios B2y war für den Stadtrat die Wahl einer valablen Alternative, nachdem der Entscheid für ein Oberstufenzentrum mit 54 bzw. 66 Abteilungen in der Telli abgelehnt wurde.

Das Szenario B2y bewertet die KSAB zwar als "suboptimal, weil unterschiedliche Schulraumqualitäten auf dem Perimeter der Stadt Aarau entstehen", aber möglich, weil durch den Landabtausch die Parzellen auf dem Leichtathletikareal für zukünftige Schulraumerweiterungen gesichert sind. Durch die zwei Schulstandorte mit unterschiedlicher Ausgangslage (Neubau, denkmalgeschütztes Schulhaus) entstehen uneinheitliche Schul(raum)qualitäten.

Die Verteilung der Schülerinnen und Schüler auf zwei Aarauer Standorte wird von einem Teil der Bevölkerung als wünschenswert betrachtet. Bei diesem Szenario können den



diversen Befürchtungen gegenüber einer grossen Schulanlage in der Telli (Anonymität, Verkehrsaufkommen, Lärm etc.) entgegengewirkt werden.

Der Vorteil dieses Szenarios ist, dass der Kanton seine Mittelschulkapazitäten am Standort Aarau erweitern kann und die Nutzung des Zelglischulhauses trotzdem bei der Stadt Aarau verbleibt.

Die vergleichende Grobkostenberechnung des Szenarios B2y weist für die Sanierung des Zelglischulhauses einen im Vergleich zum Neubau Telli hohen Betrag aus. Die Summe basiert auf den Grundlagen der Oberstufenstrategie (Betriebskonzepts, gleicher Standard für alle Standorte etc.) und ist darauf ausgelegt, dass bestehenden Schulbauten für die nächsten 60 Jahre nutzungs- und betriebstauglich zu sanieren sind. Um die unterschiedlichen Szenarien miteinander vergleichen zu können, wurden die Machbarkeitsstudien für alle Standorte mit demselben Raumprogramm (inkl. Betriebskonzept), welches für den Architekturwettbewerb bzw. für das Oberstufenzentrum entwickelt wurde, und demselben Standard erarbeitet. Diese Gleichstellung war notwendig, da auf den Bestand angepasste Machbarkeitsstudien die Vergleichbarkeit nicht hätten gewährleisten können.

Effektiv ist es möglich, die Kosten für die Sanierung des Zelglischulhauses zu reduzieren – beispielsweise durch das Weglassen der neuen unterirdischen 2-fach Sporthalle. Zusammen mit der KSAB ist es möglich, ein Betriebskonzept zu entwickeln (vgl. Ziff. 4.2.1), welches den Bestand mehrheitlich belässt und nur eine sanfte, auf das Wesentliche fokussierte Sanierung vorsieht. Und nicht zuletzt sind die Sanierungskosten stark standardabhängig. Der Stadtrat sieht vor, die Investitionen in die Schulanlage Zelgli auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Kanton wird voraussichtlich das Areal auf der Südseite der Pestalozzistrasse (Parzelle-Nr. 973) in den nächsten Jahren noch nicht benötigen, sondern als Reserve für den Ausbau der Mittelschule beibehalten. Bis dahin können die Räumlichkeiten von der KSAB genutzt werden und der Betrieb im Zelgli gemäss Schulraumplanung mit 18 Abteilungen weitergeführt werden.

3. Weiteres Vorgehen Landabtausch

Der Regierungsrat des Kantons Aargau und der Stadtrat haben im März 2022 eine Absichtserklärung LOI für Verhandlungen über einen Landabtausch der Sportanlage Telli unterzeichnet (Aktenauflage 1) und darauffolgend eine «Vereinbarung betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» ausgearbeitet (Aktenauflage 12). Zudem wurde eine Vereinbarung zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau, welche das «Innenverhältnis der Stadt Aarau» regeln wollte, erstellt. Das Gesamtprojekt «Tauschobjekte Telli-Zelgli-OSA» wurde am 13. November 2023 von der Ortsbürgergemeindeversammlung abgelehnt (Aktenauflage 13). Aufgrund der Ablehnung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung wurde dieses Geschäft im Einwohnerrat nicht mehr traktandiert.

Im Grundsatz haben sich die Exekutiven der Stadt Aarau und des Kantons Aargau darauf verständigt, dass der Kanton Aargau die Sportanlage Telli an die Stadt Aarau abgibt und



die Stadt Aarau im Gegenzug die Schulanlage Zelgli an den Kanton abgibt. Mit einem Landabtausch eröffnet sich dem Kanton Aargau die Möglichkeit, die Areale für die kantonalen Schulen zu optimieren. Es wurden die vom Tausch betroffenen Immobilien bewertet und die Übertragung daraufhin partnerschaftlich geregelt.

3.1. Tauschobjekt Telli-Zelgli, Vereinbarung Nr. 2 Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli

Aufgrund der neuen Situation mit der Ablehnung des Gesamtprojekts "Tauschobjekte Telli-Zelgli-OSA" am 13. November 2023 durch die Ortsbürgergemeindeversammlung wurde zwischen Kanton und Stadt ein «Nachtrag zur Absichtserklärung LOI (Letter of Intent) vom 14.02.2022 / 09.03.2022 betr. Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli» ausformuliert. Dieser trägt den beiden nun im Raum stehenden Szenarien B2y und C Rechnung und bildet die Grundlage für die Vereinbarung Nr. 2.

Für die Vereinbarung Nr. 2 gibt es zwei unterschiedliche Versionen, welche jeweils das entsprechende Szenario abbilden. Die Stadt und der Kanton haben vereinbart, dass der Stadtrat Aarau gestützt auf die Beschlüsse des Einwohnerrats Aarau den Regierungsrat nach deren Rechtskraft schriftlich informieren wird, ob das Szenario B2y oder das Szenario C umgesetzt wird. Die Vereinbarung zum nicht gewählten Szenario wird dann hinfällig.

Der Beschluss zum Nachtrag LOI sowie zur Vereinbarung Nr. 2 («Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau, Umsetzung von Szenario B2y») und die «Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau, Umsetzung von Szenario C») durch den Stadtrat erfolgte am 20. Januar 2025 und durch den Regierungsrat am 22. Januar 2025.

Die Vereinbarung Nr. 2 hat den Charakter eines Vorvertrags und bildet im Sinne von Artikel 22 OR die rechtsverbindliche Basis für die Verhandlung der nachfolgenden Hauptverträge je Rechtsgeschäft zwischen den Parteien. Im Vorvertrag wurden Eckpunkte insbesondere finanzieller Natur festgelegt. Diese Eckpunkte sind für den Abschluss der Hauptverträge, die öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden, rechtsverbindlich. Die dem Szenario entsprechende Vereinbarung Nr. 2 wird unter dem Vorbehalt ihrer Genehmigung durch die zuständigen Instanzen (Einwohnerrat und Urnenabstimmung) abgeschlossen. Der Abschluss der Hauptverträge erfolgt nur, wenn die Vereinbarung Nr. 2 von allen zuständigen Instanzen rechtskräftig genehmigt worden ist.

Mit dieser Botschaft wird dem Einwohnerrat die «Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau, Umsetzung von Szenario B2y» zur Genehmigung unterbreitet. Parallel dazu wird dem Einwohnerrat mit separatem Geschäft der Bauvertragsvertrag zur Parzelle 849 (als Hauptvertrag zwischen OBG und EWG) zur Genehmigung vorgelegt, über welcher auch die Ortsbürgergemeindeversammlung am 16. Juni 2025 beschliesst. Anschliessend soll der Beschluss des Einwohnerrats zur Vereinbarung Nr. 2 an der Urne am 28. September 2025 bestätigt werden. Auf Seiten Kanton wird daraufhin im ersten Quartal 2026 die Vereinbarung Nr. 2 dem Grossen Rat zum Beschluss vorgelegt.



3.2. Mechanismus der Vereinbarung

Vom Abtausch betroffen sind insgesamt die Liegenschaften
 Parz. Nr. 849, Leichtathletikanlage Telli
 Parz. Nr. 850, Turnhalle und Hallenbad (östlicher Teil)
 Parz. Nr. 851, Turnhalle und Hallenbad (westlicher Teil)
 Parz. Nr. 1403, Bezirksschulhaus (**nur bei der Wahl des Szenario C hiernach**)
 Parz. Nr. 973, Turnhalle / Schulhaus Zelgli und Sportplatz
 Parz. Nr. 2950, Neue Kantonsschule (Neubau) und Turnhalle

Diese Liegenschaften gehören teilweise dem Staat Aargau, der Ortsbürgergemeinde Aarau, der Einwohnergemeinde Aarau oder es bestehen Baurechte zwischen diesen genannten Parteien. Diese Verhältnisse sollen neu geregelt werden. Je nach Ausgangslage bedeutet dies einen Tausch, einen Kauf/ Verkauf, die Auflösung oder die Erstellung eines Baurechts.

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird der Mechanismus des Landabtauschs, die einzelnen Standorte betreffend, näher erläutert.

3.2.1. Standort Bezirksschule Zelgli

Eigentumsverhältnis IST	Eigentumsverhältnis SOLL
<p>Grundstücksinformation Parznr. 1403 Fläche: 16581 m² Einwohnergemeinde Aarau</p> <p>Grundstücksinformation Parznr. 973 Fläche: 10580 m² Einwohnergemeinde Aarau</p> <p>Baurecht (Ablauf per 31.12.2064)</p> <p>Grundstücksinformation Parznr. 2950 Fläche: 6706 m² Einwohnergemeinde Aarau</p>	<p>12'580 m²</p> <p>Abgabe (Tausch) 10'580 m²</p> <p>Abgabe (Tausch) 6'700 m²</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Auf den Parzellen Nr. 2950 und Nr. 973 im Eigentum der Einwohnergemeinde, bestehen Baurechtsverträge mit dem Kanton, genutzt für die Neue Kantonsschule Aarau (NKSA). - Der Baurechtszins bleibt bis zum Übergang von Nutzen und Schaden zu den bestehenden Konditionen geschuldet und wird danach hinfällig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle Nr. 2950 und die Parzelle Nr. 973 gehen ins Eigentum des Kantons über. Bestehende Baurechtsverhältnisse werden aufgelöst. <p>Nur bei Wahl des Szenarios C:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle Nr. 1403, für den Teil des Bezirksschulhauses, wird dem Kanton im Baurecht abgegeben.



3.2.2. Standort Sportanlage Telli

Eigentumsverhältnis IST	Eigentumsverhältnis SOLL
<ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle Nr. 849 steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und ist grösstenteils im Baurecht an den Kanton abgegeben. Eine Teilfläche von rund 3'500 m² ist an den Kanton verpachtet. Der Baurechtszins und der Pachtzins bleiben bis zum Übergang von Nutzen und Schaden zu den bestehenden Konditionen vom Kanton geschuldet. - Die Grundstücke Parzelle Nr. 850 und 851 stehen im Eigentum des Kantons. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die gesamte Parzelle Nr. 849 wird mit einem neuen Baurecht an die Einwohnergemeinde Aarau übertragen. - Die Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 849 gehen vom Kanton ins Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau über. - Die beiden Parzellen 850 und 851 werden inklusive aller Bauten vom Kanton an die Einwohnergemeinde Aarau überschrieben.

3.2.3. Inhalt der «Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau, Umsetzung von Szenario C bzw. Umsetzung von Szenario B2y»

Wie eingangs erwähnt, regelt die Vereinbarung auf Basis der Letter of Intent vom 14.02.2022 / 09.03.2022 (Aktenauflage 1) und dem Nachtrag zur Letter of Intent (Aktenauflage 14) zwischen Kanton und Stadt Aarau die definierten Schritte partnerschaftlich. Die Liegenschaften wurden durch ein beigezogenes Immobilien-Bewerter-Team¹ bewertet und die Modalitäten für die geplanten Übertragungen verhandelt. Dabei wurden folgende Grundparameter in der Vereinbarung festgelegt:

Für sämtliche Grundstücke gilt derselbe Bodenwert von CHF 650.00/m², was dem Wert entspricht, der vom Stadtrat Aarau am 24.02.2020 als massgeblich für ihre Grundstücke, die sich in der Zone Öffentliche Nutzung befinden, festgelegt worden ist.

Sämtliche Baurechte, die auf von dieser Vereinbarung betroffenen Grundstücken lasten, sollen entschädigungslos aufgelöst werden.

¹ SchätzerTEAM 1 - Tauschobjekte zwischen Kanton und Stadt: BDO AG, Niederlassung Aarau; Neue Immo AG, Aarau; Obmann: lic. iur. Thomas Käser, Rechtsanwalt und Notar in Aarau



Soweit Bauten übertragen werden, erfolgt die Übertragung zu den Werten, welche durch ein von den Parteien beigezogenes Immobilien-Bewerter-Team partnerschaftlich ermittelt worden sind.

Soweit Baurechte beendet werden, ist einzig der aktuelle Wert der Gebäude und Anlagen zu entschädigen.

Die OBG räumt der EWG an der gesamten Fläche der Parzelle 849 ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Dieses Baurecht wird für eine Dauer von 100 Jahren (ab Eintragung im Grundbuch) errichtet und gemäss den aktuell geltenden "Leitplanken zur Abgabe von Land im Baurecht durch die Stadt Aarau" entschädigt.

Die EWG übernimmt alle sich auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen (Werte gem. Vereinbarung).

Die EWG betreibt, unterhält, saniert resp. erstellt alle sich bereits auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen und alle künftig durch die EWG erstellten Gebäude und Anlagen auf eigene Kosten.

Die mit dem Abschluss der Hauptverträge anfallenden Vertragskosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar, etc.) betreffend Kaufvertrag / Beendigung Baurecht (Hauptverträge zwischen EWG und Staat Aargau) werden je hälftig belastet. Diejenigen Kosten betreffend Begründung eines neuen Baurechts für die Parzelle 849 (Hauptvertrag zwischen OBG und EWG) werden der EWG zu 2/3 und der OBG zu 1/3 belastet.

Im Weiteren wird auf die einzelnen Punkte der Absichtserklärung LOI vom 18. Dezember 2024 (Aktenuflage 14) und der Vereinbarung Nr. 2 zwischen Kanton und Stadt vom 14. Januar 2025 (Anhang 1) verwiesen.

3.3. Finanzielle Auswirkungen durch den Abtausch mit dem Kanton

Die Vereinbarung Nr. 2 mit dem Kanton hat finanzielle Auswirkungen. Dabei gilt es zwischen den Auswirkungen des Geldflusses und den buchhalterischen Auswirkungen in der Erfolgsrechnung zu unterscheiden.

3.3.1. Geldfluss aus Sicht Einwohnergemeinde Aarau bei Szenario B2y

Zelgli

Veräusserung von Land LIG Aarau / 973:	CHF	+ 6'877'000
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 973:	CHF	+ 7'560'500
Veräusserung von Land LIG Aarau / 2950:	CHF	+ 4'358'900

Telli

Veräusserung von Land LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 5'019'300
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 17'593'200
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	- 2'322'500

Geldabfluss netto bei Szenario B2y:	CHF	- 6'138'600
--	------------	--------------------

Aus diesem Szenario resultiert ein Buchverlust von 3,7 Mio. Franken.



3.3.2. Geldfluss aus Sicht Einwohnergemeinde Aarau bei Szenario C

Zelgli

Veräusserung von Land LIG Aarau / 973:	CHF	+ 6'877'000
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 973:	CHF	+ 7'560'500
Veräusserung von Land LIG Aarau / 2950:	CHF	+ 4'358'900
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 1403 (nur bei Szen. C):	CHF	+ 30'399'700

Telli

Veräusserung von Land LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 5'019'300
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 17'593'200
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	- 2'322'500

Geldzufluss netto bei Szenario C: CHF + 24'261'100

Aus diesem Szenario resultiert ein Buchgewinn von 23,5 Mio. Franken (Stand Abschreibungen 31.12.2023).

Der Einwohnergemeinde ergibt sich aus dem Vertragsverhältnis mit dem Staat Aargau bei der Wahl des Szenarios B2y ein Geldabfluss von 6'138'600 Franken und ein Buchverlust von 3,7 Mio. Franken. Bei der Wahl des Szenarios C, mit Veräusserung des Bezirksschulhauses Zelgli, ergibt sich ein Geldzufluss von 24'261'100 Franken und ein Buchgewinn von 23,5 Mio. Franken (Stand Abschreibungen 31.12.2023).

3.3.3. Geldfluss aus Sicht Ortsbürgergemeinde Aarau

Baurechtszins LIG Aarau / 849 neu mit EWG (pro Jahr, Schätzung):	CHF	+ 154'500
Baurechtszins LIG Aarau / 849 bisher mit Kt. AG (pro Jahr):	CHF	- 94'400
Geldzufluss jährlich netto (Schätzung):	CHF	+ 60'100

Die Ortsbürgergemeinde ist beim Landabtausch lediglich noch mit dem sich verändernden Baurechtsverhältnis betreffend der Parzelle 849 betroffen. Im Gegensatz zu der am 13. November 2023 von der Ortsbürgergemeindeversammlung abgelehnten Vereinbarung ist sie hier nicht mehr vom Landabtausch tangiert. Die Landabtausche erfolgen direkt zwischen Kanton und Einwohnergemeinde, wie oben dargestellt. Damit fällt auch das Oberstufenschulhaus OSA Schachen als Tauschobjekt weg, da die Parzelle 849 (entgegen der Regelung in der ursprünglichen Vereinbarung) nicht mehr unentgeltlich an die EWG abgegeben wird. Das Baurechtsverhältnis zum OSA Schachen bleibt somit wie bis anhin bestehen, wobei die EWG an die OBG bereits heute einen jährlichen Baurechtszins von rund 7'100 Franken für die ganze Parzelle 3045 (d.h. inkl. Primarschulhaus und Sporthalle) bezahlt. Mit dem entgeltlichen Baurecht in der Telli ist für die Ortsbürgergemeinde mit einem zusätzlichen, jährlichen Geldzufluss von schätzungsweise rund 60'100 Franken zu rechnen. Der effektive Baurechtszins berechnet sich gemäss den städtischen Leitplanken zur Abgabe von Land im Baurecht.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung der Hauptverträge. Der oben berechnete Wert von 60'100 Franken beruht auf den Berechnungen aus den Verhandlungen zur ersten innenstädtischen Vereinbarung zwischen EWG und OBG im Jahr 2023, bevor die neuen Leitplanken beschlossen wurden. Die effektiven Erträge der OBG und Kosten für die EWG aus dem neuen Baurechtsvertrag können somit erst nach erfolgter Bodenwertschätzung beziffert werden.



4. Weiteres Vorgehen Planung für Szenario B2y

4.1. Standort Telli

Als Basis für die zu projektierenden Schulbauten in der Telli gilt das Wettbewerbssiegerprojekt von pool Architekten (Aktenauflage 16).

4.1.1. Überarbeitung Betriebskonzept und Raumprogramm, Bestandesaufnahmen und Abklärungen für SNBS² Zertifizierung

Für die Projektierungsarbeit, mit welcher nach der Volksabstimmung gestartet werden kann, sind gewisse Vorbereitungsarbeiten notwendig.

Das Betriebskonzept und das Raumprogramm aus dem Wettbewerb "Neues Oberstufenzentrum Telli" war für 54 (1. Etappe) bzw. 66 Abteilungen (2. Etappe) ausgelegt. Für das vorgeschlagene Szenario sind 36 Abteilungen notwendig. Das bedeutet, dass das Raumprogramm nur schon numerisch verkleinert werden muss. Die Überarbeitung des Betriebskonzepts bietet die Chance nach Synergien zu suchen und diverse Themen können nun projektspezifisch auf 36 Abteilungen entsprechend detailliert geklärt werden: definitive Sporthallenanzahl, die Nutzung der bestehenden Sporthallen, Standorte der Fachunterrichtsräume, Verpflegungskonzept (Mensen), Bibliothekskonzept oder der Einbezug der Jugendarbeit.

Die Erarbeitung, die Abstimmung und die Koordination des Betriebskonzepts wird wie beim Schulhaus Zelgli sinnvollerweise von dem bisherigen bei der Erarbeitung involvierten Planungsbüro übernommen (Metron). Die Erarbeitung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Schule. Der Einbezug des Generalplanerteams vom Standort Telli (Wettbewerbssieger) vereinfacht die Synergiesuche.

Die Aufgabe zur Koordination und Ausarbeitung dieser Grundlagen liegen gemäss dem Rollenmodell zur Immobilienstrategie der Stadt Aarau beim Portfoliomanagement als Eigentümervertreterin, aufgrund des bestehenden Wettbewerbssiegerprojektes ist eine Mitwirkung des Stadtbauamts notwendig.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Beantwortung der Motion Lea Naon (GLP), Petra Ohnsorg (Grüne) und Nicola Müller (SP): «Nachhaltige und kreislauffähige Bauweise bei städtischen Hoch- und Infrastrukturbauten» (Aktenauflage 17) entschieden, grössere städtische Neubauten nach SNBS-Hochbau Gold zertifizieren zu lassen. Damit muss das Wettbewerbssiegerprojekt auf die Erfüllbarkeit der notwendigen Nachhaltigkeitskriterien SNBS inkl. weiterer Zertifizierungslabels überprüft und evtl. bei der Projektierung angepasst werden. Die Überprüfung erfolgt durch das Stadtbauamt mithilfe einer externen Fachperson Nachhaltigkeit.

Die für die Projektierung notwendigen Bestandesaufnahmen können vor dem Start der Projektierung ausgeführt werden. Die Zuständigkeit obliegt beim Stadtbauamt.

² Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz



Für die Erarbeitung der oben erwähnten Vorbereitungsarbeiten wird beim Einwohnerrat ein separater Kredit beantragt.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die nötigen Mittel für die Überarbeitung des Betriebskonzepts und Raumprogramms und die Abklärungen für die SNBS Zertifizierung für den Standort Telli:

Betriebskonzept und Raumprogramm, Bestandesaufnahmen und Abklärungen für SNBS Zertifizierung, Telli	Betrag in CHF
Überarbeitung Betriebskonzept und Aktualisierung Raumprogramm inkl. fachlicher Unterstützung und Kommunikation	40'000.-
Definition Verpflegungskonzept (Mensa)	20'000.-
Bestandesaufnahmen	20'000.-
Abklärungen Nachhaltigkeit (inkl. SNBS)	30'000.-
Total	110'000.-

Tabelle 6: Aufstellung Kosten Überarbeitung des Betriebskonzepts und Raumprogramms Telli, Bestandesaufnahmen und die Abklärungen für die SNBS Zertifizierung

Mit den Arbeiten kann nach der Kreditgenehmigung des Einwohnerrats begonnen werden.

4.1.2. Projektierungskredit

Für die Projektierung der Neubauten in der Telli wird beim Einwohnerrat ein Projektierungskredit beantragt. Als Ausgangslage dient das Wettbewerbssiegerprojekt von pool Architekten, angepasst auf das neue Betriebskonzept und Raumprogramm für 36 Abteilungen.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die nötigen Mittel für den Projektierungskredit basierend auf der vergleichenden Grobkostenschätzung für die Szenarien A - D:

Projektierungskredit Telli (36 Abt.)	Betrag in Fr.
Honorare Generalplanerteam	4'100'000.-
Fachspezialisten	400'000.-
Mobilitätskonzept	30'000.-
Wettbewerb Kunst am Bau	100'000.-
Kommunikation und Partizipation	80'000.-
Nebenkosten, Vervielfältigungen, Dokumentation	240'000.-
Unvorhergesehenes und Rundung	350'000.-
Total Projektierungskosten inkl. MwSt. 8.1 %	5'300'000.-

Tabelle 7: Projektierungskosten Telli

Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand April 2024 = 117.6 Punkte, (Basis 1. Oktober 2020 = 100 Punkte)



4.2. Standort Zelgli

Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass bei einer Standortwahl mit einem Einbezug vom Schachen oder Zelgli für die Weiterentwicklung des Projektes ein Wettbewerbskredit beantragt werden soll. Bei einer Variante mit Neubauten wäre dieses Vorgehen auch eher realisierbar gewesen, da bei einer Neuplanung das Raumprogramm (bzw. entsprechende Raumgrößen für z.B. Lernlandschaften etc.) direkter in die Vorgaben hätte einfließen können.

Dadurch, dass es sich bei dieser Variante nun mehrheitlich um die Sanierung des denkmalgeschützten Zelgliareals handelt, ist der Spielraum für die Umsetzung des bestehenden Raumprogramms nur eingeschränkt möglich. Das vorhandene Betriebskonzept, welches für ein Oberstufenzentrum mit 66 Abteilungen entwickelt wurde, ist für die Altbauten im Zelgli nicht umsetzbar. Um besser und allenfalls kostengünstiger auf die bestehenden Strukturen im Zelglischulhaus und der Zelgliturnhalle eingehen zu können, ist ein spezifisch auf den Bestand abgestimmtes Betriebskonzept und Raumprogramm notwendig. (Diesbezüglich steht im Betriebskonzept "Neues Oberstufenzentrum Telli" auf Seite 5 folgendes: Bei Anwendung auf andere Standorte der Oberstufe ist projektspezifisch zu prüfen, welche Räume erforderlich sind und wie das Konzept in Bezug auf die jeweilige Situation bestmöglich umgesetzt werden kann". Im Richtraumprogramm der KSAB steht auf Seite 2: "...ist es ein «Richtprogramm», welches die Richtung vorgibt und von dem in Abhängigkeit der konkreten Umstände (z.B. Raum, Lage, Angebot) an einem Standort abgewichen werden kann oder muss. Es bildet die Grundlage für die Erhebung des Flächenbedarfs für eine **Sanierung**/ Erweiterung oder einen Neubau bei Kindergärten, Schulhäusern oder Turnhallen.".

Bei der Erarbeitung des projektspezifischen Betriebskonzepts für das Zelgli sollen Synergien gesucht werden. Mit der Überarbeitung können diverse Themen wie beispielsweise, die Nutzung der bestehenden Sporthallen, Standorte der Fachunterrichtsräume, Verpflegungskonzept (Mensen) etc. für die Wettbewerbsausschreibung detailliert geklärt werden.

4.2.1. Überarbeitung Betriebskonzept und Raumprogramm

Für die Erarbeitung des Betriebskonzepts und des Raumprogramms Zelgli wird beim Einwohnerrat ein separater Kredit beantragt. Für die erfolgreiche Suche nach Möglichkeiten, die Kosten zu reduzieren und für die künftige Projektabwicklung ist das Vorhandensein eines konkreten Betriebskonzepts sowie des Raumprogramms essentiell.

Die Erarbeitung, die Abstimmung und die Koordination des Betriebskonzepts wird sinnvollerweise vom bisherigen bei der Erarbeitung involvierten Planungsbüro übernommen (Metron). Die Erarbeitung muss in enger Zusammenarbeit mit der Schule erfolgen. Für den Standort Zelgli sind Abklärungen mit der Kantonalen Denkmalpflege notwendig.

Die Aufgabe zur Koordination und Ausarbeitung dieser Grundlagen liegen gemäss dem Rollenmodell zur Immobilienstrategie der Stadt Aarau beim Portfoliomanagement als Eigentümervertreterin, aufgrund der schützenswerten Bausubstanz ist eine Mitwirkung des Stadtbauamts notwendig.



Die nachfolgende Aufstellung zeigt die nötigen Mittel für die Erarbeitung des Betriebskonzepts und Raumprogramms für den Standort Zelgli:

Überarbeitung Betriebskonzept und Raumprogramm, Zelgli	Betrag in CHF
Überarbeitung Betriebskonzept und Raumprogramm inkl. fachlicher Unterstützung	50'000.-
Bestandsaufnahmen	20'000.-
Prüfung der baulichen Machbarkeit	18'000.-
Kommunikation	12'000.-
Total	100'000.-

Tabelle 8: Aufstellung Kosten zur Erarbeitung des Betriebskonzepts und Raumprogramms Zelgli

Mit der Erarbeitung des Betriebskonzepts und des Raumprogramms kann nach der Kreditgenehmigung des Einwohnerrats begonnen werden, damit das weitere Vorgehen im Zelgli weiterbearbeitet werden kann.

Mit der Genehmigung der Kredite bestätigt der Einwohnerrat die Variante B2y.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1. Allgemein

Die Schulraumerweiterung der Oberstufe ist das bisher grösste Einzelprojekt, das die Stadt Aarau realisieren wird. Mit Gesamtkosten von über 100 Mio. Franken kann von einem Generationenprojekt gesprochen werden. Das Grossprojekt beeinflusst die zukünftige finanzielle Situation der Stadt spürbar. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf das Szenario B2y.

5.2. Baukosten (Grobkosten)

Die **Baukosten** (Grobkosten) betragen **157,5 Mio. Franken** (siehe Ziffer 2.3.1). Für die Sanierung der Schulanlage Zelgli sind 65,5 Mio. Franken und für den Neubau in der Telli 92 Mio. Franken eingerechnet. Die Höhe der gesamten Baukosten hängt hauptsächlich davon ab, ob und in welchem Umfang Sanierungsarbeiten bei der Schulanlage Zelgli getätigt werden.

5.3. Ausgleichzahlung an Kanton

Die **Ausgleichszahlung** der Stadt an den Kanton Aargau für den Abtausch von Grundstücken im Zelgli und in der Telli und die Übernahme der Hochbauten (Hallenbad, Turnhallen und LA-Anlage) in der Telli beträgt netto **6,1 Mio. Franken** (siehe Ziffer 3.3.1).



5.4. Buchverlust

Aus dem Abtausch mit dem Kanton resultiert in der Erfolgsrechnung ein einmaliger **Buchverlust** von **3,7 Mio. Franken**. Dieser Buchverlust entsteht, weil der Buchgewinn aus dem Verkauf der Grundstücke im Zelgli kleiner ist als die Abschreibungen der Hochbauten (Hallenbad, Turnhallen, LA-Anlage) in der Telli.

5.5. Baurechtszins

Mit dem Übertrag des Baurechtsverhältnisses vom Kanton an die Stadt in der Telli entrichtet die Einwohnergemeinde der Ortsbürgergemeinde den fälligen **Baurechtszins**. Dieser beläuft sich gemäss Grobkosten (Ziffer 2.3.1) auf schätzungsweise rund **154'400 Franken** pro Jahr. Dieser Zins belastet die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde.

Für die Parzelle 2950 (SDR 5316), Neubau Neue Kantonsschule Aarau, bezahlt der Kanton der Einwohnergemeinde einen Baurechtszins von jährlich rund 50'600 Franken. Dieser Ertrag entfällt mit dem Landabtausch. Das bestehende Baurecht für eine Teilfläche auf der Parzelle 973, betreffend die Turnhalle des Kantons ist unentgeltlich, wodurch in diesem Punkt keine Ertragseinbusse durch den Landabtausch entsteht.

5.6. Folgekosten

Die baulichen und betrieblichen Folgekosten für den Neubau in der Telli und die zusätzlichen Anlagen (Hallenbad, Turnhallen, LA-Anlage) in der Telli und die Sanierung der Schulanlage Zelgli werden im Rahmen der effektiven Projektierung ermittelt.

Die jährlichen Betriebskosten für das Hallenbad belaufen sich zurzeit auf ca. 500'000 bis 600'000 Franken, davon 40% (d.h. 200'000.- bis 250'000.- Franken) zu Lasten der Stadt, der Rest zu Lasten des Kantons. Mit der Übernahme des Hallenbads und der Turnhallen fallen sämtliche betriebliche Kosten bei der Stadt an. Die Kosten für die notwendigen Sanierungsmassnahmen wurden nicht ermittelt.

5.7. Politikplan

Im Politikplan 2025 – 2029 sind für die Schulraumerweiterung der Oberstufe die folgenden Kosten enthalten:

3000	Telli: Oberstufenzentrum, Neubau	Betrag in CHF
G60.5.043*	Neubau, Projektierung	12'000'000
G60.5.045*	Neubau, Realisierung	122'000'000
G60.6.045*	Neubau, Tauschobjekte mit Kanton (netto)	-23'000'000
	Gesamttotal	111'000'000

Tabelle 9: Auszug aus Politikplan 2025-2029 und Budget 2025

Über die mit einem * bezeichneten Kredite kann nur verfügt werden, wenn der Einwohnerrat den entsprechenden Verpflichtungskredit gutheisst.



Die Beträge entsprechen den Investitionen einer Schulanlage mit 54 Abteilungen in der Telli und dem Verkauf der Schulanlage Zelgli (Szenario C). Zum Zeitpunkt der Aktualisierung des Politikplans 2025 – 2029 standen noch keine neuen Varianten (z. B. ohne Verkauf der Schulanlage Zelgli) fest.

5.8. Schuldenbremse

Im Politikplan 2025 – 2029 ist ersichtlich, dass der Schwankungstopf 2 (Schuldenquote) ab dem Jahr 2027 ins Minus gerät und darum die Vorgaben der Schuldenbremse nicht mehr eingehalten werden können. Die Schulraumerweiterung Oberstufe ist ein Grossprojekt mit einem Investitionsvolumen von über 100 Mio. Franken, das nicht gestaffelt realisiert werden kann. Dieses Projekt kann deshalb kaum im Rahmen der Vorgaben der Schuldenbremse umgesetzt werden. Für solche Vorhaben wurde eine Ausnahmeregelung im Reglement für einen nachhaltigen Finanzhaushalt definiert. Der Stadtrat geht zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass er mit dem Kreditantrag für die Realisierung der Schulraumerweiterung Oberstufe gleichzeitig die Aufstockung des Schwankungstopfs 2 (Ausnahmeregelung gemäss § 8 des Reglements für einen nachhaltigen Finanzhaushalt) beantragen wird (voraussichtlich 3. Quartal 2027).

5.9. Fazit

Die Höhe der Baukosten beim Szenario B2y hängt ganz entscheidend von den Sanierungsmassnahmen bei der Schulanlage Zelgli ab. Gelingt es, die Baukosten so zu reduzieren, dass diese und die Abgeltung an den Kanton von 6,1 Mio. Franken bei 111 Mio. Franken zu liegen kommen, dann entsprechen diese Kosten dem Szenario C bzw. den im Politikplan 2025 – 2029 enthaltenen Kosten. Weichen die Kosten beim Szenario B2y von den 111 Mio. Franken ab, verändern sich auch die Prognosewerte im Politikplan entsprechend.

6. Voraussichtliche Termine

Der nachfolgende Terminablauf ist nur unter der Voraussetzung der positiven politischen Entscheide möglich.



Beschluss Einwohnerrat Landabtausch (Vereinbarung Nr. 2) / Projektierungskredit / Kredit Betriebskonzept	24. März 2025
Beschluss Einwohnerrat Übertragung Baurecht (Baurechtsvertrag)	24. März 2025
Überarbeitung Betriebskonzepte, Bestandesaufnahmen, Abklärungen Nachhaltigkeit	Ab März 2025
Ortsbürgergemeindeversammlung; Übertragung Baurecht und neuer Baurechtsvertrag	16. Juni 2025
Volksabstimmung zur Vereinbarung Nr. 2 Landabtausch	28. September 2025
Vorprojekt Telli	2. Quartal 2026
Bauprojekt Telli	2. Quartal 2027
Bewilligung Baukredit SR, ER, Volk	3. Quartal 2027
Baubewilligungsverfahren	3. Quartal 2027 bis 2. Quartal 2028
Ausschreibung und Ausführungsplanung	1. Quartal 2028 bis 4. Quartal 2028
Baubeginn	1. Quartal 2029
Baufertigstellung	4. Quartal 2030
Inbetriebnahme	2. Quartal 2031

Tabelle 10: Terminplan

Die Projektierungs- und Ausführungstermine beziehen sich auf den Neubau in der Telli. Das neu überarbeitete Betriebskonzept und Raumprogramm wird den Terminplan der Sanierung des Zelglischulhauses beeinflussen (in Abhängigkeit vom Sanierungsgrad). Der Projektierungskredit wird voraussichtlich im 2027 unterbreitet.

7. Schlussfazit

Bis im Jahr 2037 braucht die Stadt Aarau Schulraum für rund 1'600 Oberstufenschülerinnen und -schüler bzw. 78 Abteilungen für die gesamte KSAB, davon 54 Abteilungen auf dem Stadtgebiet Aarau. Der Stadtrat ist weiterhin der Ansicht, dass das Szenario C vor allem aus finanziellen und organisatorischen Gründen das optimalere Projekt wäre. Er hat sich jedoch, unter Abwägung aller Aspekte, aus politischen Gründen entschieden, diesen für die Entwicklung der Schule notwendigen Bedarf auf zwei Standorte zu verteilen. Der Stadtrat wählte zur Umsetzung das Szenario B2y, welches 36 Abteilungen in der Telli und 18 Abteilungen im Zelgli beinhaltet. Der Standort Oberstufe Schachen wird aufgehoben. Die Umsetzung des Szenarios B2y wird mit dem Beschluss für die Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Umsetzung von Szenario B2y zum Landabtausch festgelegt.

Durch den für die Realisierung notwendigen Landabtausch erhält die Stadt Aarau in der Telli Landreserven, welche eine allfällig zukünftige Erweiterung der Oberstufe ermöglichen. Die Sanierungsmassnahmen der Gebäude im Zelgli sollen auf das Notwendige reduziert werden.



Die Erstellung des Schulraums erfolgt etappiert, um auf Bauprovisorien möglichst verzichten zu können. Als erstes werden die neuen Schulbauten in der Telli realisiert, währenddessen die Schulstandorte Schachen und Zelgli weiter betrieben werden. Nach Fertigstellung der Gebäude ziehen die Nutzer/innen vom Zelgli in die neuen Gebäude in der Telli und die Bauten im Zelgli können saniert werden. Nach deren Fertigstellung, voraussichtlich 2034 ziehen die Nutzer/innen vom Oberstufenschulhaus Schachen aus und das Areal im Schachen (OSA) wird frei. Ab diesem Zeitpunkt sind die zwei Aarauer Standorte, Zelgli und Telli, in Betrieb.

Das gewählte Szenario deckt den künftigen Bedarf an Schulraum für das Gebiet der Stadt Aarau ab, ermöglicht ein etappiertes Vorgehen, die Sicherung von Landreserven für allfällige zukünftige Schulentwicklungen und erlaubt die Weiterentwicklung von Aarau als Mittelschulstandort.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat folgende

A n t r ä g e :

1. Der Einwohnerrat genehmigt die Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Umsetzung von Szenario B2y zwischen der Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau (Anhang 1).
2. Der Einwohnerrat bewilligt den Verpflichtungskredit für die Überarbeitung des Betriebskonzepts und Raumprogramms, der Bestandesaufnahmen und für die Abklärungen im Zusammenhang mit der SNBS Zertifizierung für die Neubauten in der Telli in der Höhe von 110'000 Franken inkl. 8.1 % MwSt.
3. Der Einwohnerrat bewilligt den Projektierungskredit für die Schulneubauten mit 36 Abteilungen in der Telli in der Höhe von 5,3 Mio. Franken inkl. 8.1 % MwSt.
4. Der Einwohnerrat bewilligt den Verpflichtungskredit zur Ausarbeitung der Betriebskonzepte und Raumprogramme des Schulstandortes Zelgli in der Höhe von 100'000 Franken inkl. 8.1 % MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

**Anhang:**

1. Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, **Umsetzung von Szenario B2y** zwischen der Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau vom 14. Januar 2025

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. LOI_i.S._Landabtausch_Stadt_Aarau_und_KtAG_allseitig_unterzeichnet_09.03.2022
2. Schulprognose KSAB 24/25, Stand 19.12.2024
3. 20240604 OSS Präsentation Bevölkerung A-D
4. 20240328_OSS_Präsentation_1._Projektdelegation_Varentscheid
5. 20240328_OSS_Aktennotiz_PD_VE1
6. 20240701_OSS_Präsentation_2._Projektdelegation_Variantentscheid_ges_
7. 20240701_OSS_Aktennotiz_PD_VE2
8. 20240827_OSS_Präsentation_3._Projektdelegation_Variantentscheid_gesamt
9. 20240827_OSS_Aktennotiz_PD_VE3
10. 20241024_OSS_Präsentation_4._Projektdelegation_Variantentscheid_gesamt
11. 20241024_OSS_Aktennotiz_PD_VE4
12. Vereinbarung_Kanton_AG_-_Stadt_Aarau__V2023-01-22
13. Beschlüsse Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13.11.2023
14. Absichtserklärung_LOI_V2024-12-18_final
15. Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau, Umsetzung von Szenario C
16. 20231006_OSZ_560_Jurybericht_Oberstufenzentrum_Telli
17. 2024-128 Botschaft zur Motion Nachhaltige und kreislauffähige Bauweise bei städtischen Hoch- und Infrastrukturbauten
18. Diverse SWOT-Analysen