

**DEPARTEMENT
BILDUNG, KULTUR UND SPORT**

18. Dezember 2014

ANHÖRUNGSBERICHT

Gesamterneuerung der Liegenschaft Südallee 22 in Suhr für die Höhere
Fachschule für Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
1.1 Allgemeines zur Höheren Fachschule für Gesundheit und Soziales in Aarau	4
1.2 Gebäudekomplex an der Südallee 22: Vorgeschichte und heutige Nutzung	4
1.3 Eigentumsverhältnisse Südallee 22 und Betrieb Wohnturm.....	5
1.4 Bildungsgang Operationstechnik: Pavillon an der Südallee	5
1.5 Bisherige Entscheidungen des Regierungsrates und des Grossen Rates	6
1.6 Rechtsgrundlagen	7
2. Handlungsbedarf	7
2.1 Suboptimaler Schulbetrieb durch unzeitgemässes Raumangebot.....	7
2.2 Anpassung der Raumnutzung und Erweiterung bedingt durch das Wachstum der Schule	8
2.3 Vergleich Ist- und Soll-Raumprogramm.....	10
3. Umsetzung	11
3.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	11
3.2 Analyse Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung	12
3.3 Baurechtliche Ausgangslage.....	14
3.4 Projektevaluation.....	14
3.5 Beschrieb Bauprojekt	14
3.6 Nutzungskonzept	15
3.7 Kostenvoranschlag Bauprojekt	16
3.8 Bauablauf Realisierung	16
3.9 Geprüfte Szenarien	17
4. Finanzbedarf	18
4.1 Kostenübersicht	18
4.2 Wirtschaftlichkeit	19
4.3 Kostenentwicklung	20
4.4 Folgeaufwand.....	20
4.5 Verpflichtungskredit.....	21
4.6 Aufgaben- und Finanzplan 2015-2018.....	22
5. Auswirkungen	22
5.1 Personelle Auswirkungen auf den Kanton	22
5.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Gesellschaft.....	22
5.3 Auswirkungen auf die Umwelt: Nachhaltigkeit	23
6. Meilensteine und weiteres Vorgehen	23

Zusammenfassung

Die kantonale Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau bietet dreijährige Bildungsgänge in den Fachrichtungen Pflege, Operationstechnik und Sozialpädagogik auf der Tertiärstufe B (höhere Berufsbildung) an. Sie ist an der Südallee 22 in Suhr in einem Gebäudekomplex einquartiert, der bereits 1933 als Pflegeschule errichtet, mit fortschreitender Zeit kontinuierlich erweitert und – gemessen an der heutigen Belegung – für deutlich weniger Studierende konzipiert worden ist. Ein zeitgemässer Schulbetrieb ist durch die Sanierungsbedürftigkeit, das unzeitgemässe Raumkonzept und vor allem durch das zu geringe Raumangebot nicht mehr gewährleistet.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat am 24. Juni 2009 den Verbleib der HFGS am heutigen Standort beschlossen, ein Raumprogramm und Nutzungskonzept für die Schule und daraus abgeleitet eine Objektstrategie für die Liegenschaft genehmigt. Die Immobilien Aargau (IMAG) wurde mit der Erarbeitung der Grundlagen für eine grosszyklische Instandsetzung des Bestandes und der Anpassung und Erweiterung des Raumprogramms aufgrund des Wachstums und der veränderten Bedürfnisse der Schule beauftragt. Das aus dem Projektwettbewerb siegreich hervorgegangene Projekt sieht vor, den heterogenen Gebäudekomplex durch Rückbau, Ersatzneubau und Instandsetzung volumetrisch, gestalterisch und betrieblich als Einheit abzubilden. Der Grosse Rat des Kantons Aargau hat am 3. Juli 2012 für die Projektierung der Gesamterneuerung der HFGS im Rahmen der Zusatzfinanzierungen und Ziellanpassungen 2012, I. Teil, einen Projektierungskredit für einen einmaligen Nettoaufwand von Fr. 3.7 Mio. genehmigt. Mit Regierungsratsbeschluss vom 16. Januar 2013 hat der Regierungsrat die Projektierung und die Ausführung der Gesamterneuerung an das Generalplanerteam, vertreten durch Kim Strebel Architekten GmbH in Aarau, vergeben.

Die demografische Entwicklung bringt einen erhöhten Ausbildungsbedarf im Gesundheits- und Sozialbereich mit sich. Die an der HFGS auf der Stufe höhere Berufsbildung ausgebildeten Personen sind wichtige Fachleute, auf welche die Praxisinstitutionen des Kantons Aargau dringend angewiesen sind. Mit den geplanten Erneuerungsarbeiten setzt der Kanton Aargau ein wichtiges Zeichen im Hinblick auf den zukünftigen Bedarf an ausgebildetem Personal im Gesundheits- und Sozialbereich auf Tertiärstufe B. Die Schulanlage ist wegen ihrer Sanierungsbedürftigkeit und der alten Struktur nicht mehr auf einen zeitgemässen Unterricht auf Stufe Tertiär B ausgerichtet. Die Gesamterneuerung der HFGS ist Voraussetzung dafür, dass im Kanton Aargau attraktive Bildungsgänge im Bereich der höheren Berufsbildung angeboten werden können. Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen sowie der betrieblichen Bedürfnisse sind die Gesamterneuerung und die damit einhergehende Anpassung des Raumkonzepts unerlässlich.

Gegenstand dieses Anhörungsberichts ist die geplante Gesamterneuerung der Liegenschaft Südallee 22 in Suhr für die Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau. Die reinen Erstellungskosten für die Gesamterneuerung und Erweiterung des Gebäudekomplexes an der Südallee betragen 48.6 Millionen Franken. Für die Berechnung der Kredithöhe addieren sich die Vorlaufkosten von 0.5 Millionen Franken, 8.7 Millionen Franken projektspezifische Kosten (Mietkosten und Mieterausbau für die Schulauslagerung während den Bauarbeiten inkl. 2 Jahre Verlängerungsoption als Eventualposition) sowie 3.9 Millionen Franken Reserven. Der Kreditantrag beläuft sich somit auf insgesamt 61.7 Millionen Franken.

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines zur Höheren Fachschule für Gesundheit und Soziales in Aarau

Der Standort der Höheren Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau befindet sich in einer kantonseigenen Liegenschaft an der Südallee 22 auf dem Gebiet der Gemeinde Suhr, die aus den drei Teilen Altbau, Hochhaus und Sockelgeschoss besteht. Aufgrund der Auslagerung des Bildungsgangs Operationstechnik aus dem Haus 26 des Kantonsspitals Aargau (KSA), kam Anfang 2013 ein Provisorium in Form eines Pavillons hinzu.

Die Schule bietet dreijährige Bildungsgänge in den Fachrichtungen Pflege, Operationstechnik (OT) und Sozialpädagogik auf der Tertiärstufe B (höhere Berufsbildung) an (Verordnung über die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales Brugg und die Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales Aarau, SAR 422.231). Der Theorieanteil der Studiengänge OT und Sozialpädagogik umfasst 40 Prozent, derjenige des Studiengangs Pflege 50 Prozent. Dementsprechend befinden sich die Studierenden 50 resp. 60 Prozent in der Praxis. Im Verlauf des Schuljahres 2014/15 halten sich während 48 Schulwochen pro Jahr täglich rund 360 Studierende an der Höheren Fachschule Gesundheit und Soziales in Aarau auf.

1.2 Gebäudekomplex an der Südallee 22: Vorgeschichte und heutige Nutzung

1933 wurde an der Südallee 22, vis-à-vis des Kantonsspitals Aarau (KSA), der genannte Altbau errichtet, der als so genanntes "Schwesternhaus" den Pflegeschulen Aarau zu Wohn- und Unterrichtszwecken diente. Der Gebäudekomplex umfasst seit einer Gesamtsanierung (einschliessend Um- und Erweiterungsbauten) im Jahre 1972 neben dem Altbau das Hochhaus und das Sockelgeschoss und wird als Schulgebäude mit Schulräumen, Hörsaal, Turnhalle, Schwimmbad (2007 umfunktioniert in eine Gymnastikhalle) und Wohngelegenheit (Hochhaus) genutzt. Der Schultrakt wurde nach 1974 von den damaligen Schulen für Allgemeine Krankenpflege (AKP), Kinderkranken-, Wochenbett- und Säuglingspflege (KWS) und Praktische Krankenpflege (PKP) genutzt. Der Wohnturm diente Studierenden wie auch dem Personal des KSA als Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeit. Im Rahmen einer Reorganisation im Jahre 1996 wurden die Schulen AKP, KWS, PKP und die Schule für Gesundheits- und Krankenpflege (GKP) Aarau zusammengeführt. Im Zuge der Überführung der Bildungsgänge der Gesundheitsberufe von der Systematik des Schweizerischen Roten Kreuzes (SRK) und der Überwachung durch die Gesundheitsdirektorenkonferenz in die Systematik der allgemeinen Berufsbildung und die Überwachung des Staatssekretariats für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI, ehemals Bundesamts für Berufsbildung und Technologie (BBT)) erfolgte 2006 eine Zusammenlegung sämtlicher GKP-Schulen im Kanton Aargau sowie die Integration der Schule für Technische Operationsassistenten (TOA, heute Bildungsgang Operationstechnik OT) zur HFGS am heutigen Standort.

Mit der Umsetzung des Berufsbildungsgesetzes und der Umstellung der eidgenössischen Bildungssystematik wurden auch die Ausbildungen auf Sekundarstufe II (Fachfrau resp. Fachmann Gesundheit (FaGe) EFZ und Fachfrau resp. Fachmann Betreuung (FaBe) EFZ) und die Bildungsgänge HF auf der Tertiärstufe eingeführt. An der HFGS waren dies ab 2008 HF Pflege, ab 2009 HF Operationstechnik und ab 2010 HF Sozialpädagogik. Im Jahr 2008 wurden letztmals SRK-reglementierte und somit altrechtliche Diplome überreicht.

In diesem Anhörungsbericht wird aufgezeigt, dass die Gebäulichkeiten der HFGS aufgrund ihrer Struktur und Aufteilung der Räumlichkeiten heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen und effizienten Schulbetrieb nicht genügen. Diesbezüglich wird auch aufgezeigt, dass die HFGS in Zukunft mehr Studierende ausbilden wird und deshalb auf ein zusätzliches Raumangebot angewiesen ist (vgl. Kap. 2).

1.3 Eigentumsverhältnisse Südallee 22 und Betrieb Wohnturm

Die Gebäulichkeiten an der Südallee 22 sind als Gesamtheit Eigentum des Kantons Aargau unter der Verantwortung der Immobilien Aargau (IMAG). Obwohl ursprünglich Teil des Areals des Kantonsspital Aarau („Haus 39“) ist der Gebäudekomplex nicht von der Eigentumsübertragung betroffen. Das Hochhaus wurde bis zum 31. Dezember 2011 durch die Kantonsspital Aarau AG (KSA AG) im Auftrag des Kantons verwaltet und vorwiegend an Dritte vermietet. Die Zimmer des Hochhauses wurden zu günstigen Konditionen vermietet, da der Zustand der Bausubstanz nicht mehr dem notwendigen Standard entspricht. Die Vermietung und der Betrieb verursachten daher jährliche Defizite. Mit Beschluss des Regierungsrats vom 24. August 2005 wurde festgelegt, dass der Kanton der KSA AG rückwirkend ab dem Jahr 2004 die jährlichen Defizite von ca. Fr. 100'000.– aufgrund der effektiven Abrechnung zu leisten hat, welche jedoch nicht beansprucht wurden. Durch diese Tatsache und die nicht der Bau- und Nutzungsbewilligung entsprechende Nutzung (Vermietung an Dritte) hat der Regierungsrat in demselben Beschluss einen Kleinkredit von Fr. 100'000.– für die Erarbeitung einer Nutzungsstudie bewilligt. Das Resultat dieser Machbarkeitsstudie bildet die Basis für das Nutzungskonzept und die Objektstrategie, die am 24. Juni 2009 vom Regierungsrat bewilligt worden ist (vgl. Kap. 3.1).

Am 15. August 2012 hat der Regierungsrat beschlossen, in sechs Stockwerken des Wohnturms 50 bis 70 Asylsuchende unterzubringen, welche durch ihre Vulnerabilität die Nähe zum KSA benötigen sowie Familien, Frauen, Alleinerziehende und unbegleitete Minderjährige. Nach verschiedenen baulichen Anpassungen, um die temporäre Asylunterkunft klar vom Schulbetrieb abzutrennen, wurde diese Anfang September 2013 in Betrieb genommen. Entgegen dem ursprünglichen Beschluss, die Zwischennutzung bis Ende 2015 zu befristen, hat der Regierungsrat am 20. Februar 2013 festgehalten, dass die Nutzung bis zu Beginn der Bauarbeiten der Gesamterneuerung dauern wird.

Mit Beschluss vom 22. Januar 2014 hat der Regierungsrat des Weiteren entschieden, dass die Aufnahmekapazität der kantonalen Unterkunft für Asylsuchende an der Südallee 22 erweitert wird. Der Kantonale Sozialdienst des Departements Gesundheit und Soziales hat im Frühling 2014 zusätzlich zu den bereits belegten Stockwerken (Geschosse 7 bis 12) drei weitere Stockwerke in Betrieb genommen (Geschosse 4 bis 6). Dies ermöglicht die zusätzliche Unterbringung von rund 45 Asylsuchenden. Derzeit befinden sich in der Unterkunft an der Südallee 22 insgesamt 134 Asylsuchende. Die restlichen vier Stockwerke des Wohnturms werden durch die HFGS genutzt.

1.4 Bildungsgang Operationstechnik: Pavillon an der Südallee

Bis März 2013 war der Bildungsgang Operationstechnik (OT) im Haus 26 des KSA-Areals untergebracht. Per 1. Januar 2012 hat der Kanton Aargau die Spitalliegenschaften mit allen Rechten und Pflichten an die KSA AG übertragen. Die KSA AG lastete sämtliche ihr zur Verfügung stehenden Räume zu 100% aus. Das stetige Wachstum seiner Aufgaben verlangte nach zusätzlichen Räumen, die sich idealerweise auf dem Spitalareal befinden. Deshalb musste die Auslagerung des Bildungsgangs OT aus dem Haus 26 per Anfang 2013 ins Auge gefasst werden. Ursprünglich hätte die Standortkonzentration und somit die Zusammenführung des Bildungsgangs OT nach Abschluss der Gesamterneuerung und Erweiterung der HFGS erfolgen sollen, um auf ein kostspieliges Provisorium verzichten zu können. Die Möglichkeit zur Übersiedelung in den Schultrakt der Liegenschaft an der Südallee 22 war aufgrund der Platzverhältnisse aber nicht gegeben. Daher haben der Regierungsrat am 7. März 2012 und der Grosse Rat im Rahmen der Zielanpassungen und Zusatzfinanzierungen 2012, 1. Teil beschlossen, dass der Bildungsgang OT ab Anfang 2013 bis zum Abschluss der Gesamterneuerung in einem Provisorium auf dem Areal an der Südallee 22 unterzubringen ist und dafür einen Kleinkredit für einen einmaligen Nettoaufwand für die Erstellung und den Rückbau von Fr. 3'127'600.– gesprochen. Die Realisierung des dreigeschossigen Schulraumprovisoriums in Hybrid-Modulbauweise mit rund 930 m² Geschossfläche von Oktober 2012 bis Februar 2013 verlief reibungslos, sodass der Pavillon für den Bildungsgang OT am 1. März 2013 in Betrieb genommen werden konnte. Nach Abschluss der Gesamterneuerung, voraussichtlich im April 2020, kann der OT-

Pavillon dem Ersteller zu einem vereinbarten Betrag von Fr. 840'000.– zurückverkauft werden. Dieser Erlös führt zur Entlastung des Kredits, sofern die Rückkaufoption innerhalb 8 Jahren seit Inbetriebnahme (bis zum 28. Februar 2021) eingelöst wird.

1.5 Bisherige Entscheidungen des Regierungsrates und des Grossen Rates

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 24. August 2005 einen Kleinkredit von Fr. 100'000.– für die Erarbeitung einer Nutzungsstudie bewilligt. Das Resultat dieser Machbarkeitsstudie bildet die Basis für das Nutzungskonzept und die Objektstrategie, die am 24. Juni 2009 vom Regierungsrat bewilligt worden ist (vgl. Kap. 3.1).

Am 16. November 2005 hat der Regierungsrat im Sinne einer Neustrukturierung der Schulen für Gesundheitsberufe den Aufbau von zwei Bildungszentren für Berufe im Gesundheits- und Sozialwesen beschlossen: die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) Brugg sowie die Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau.

Der Regierungsrat hat am 24. Juni 2009 den heutigen Standort der HFGS bestätigt sowie den Raumbedarf, das Nutzungskonzept und die daraus abgeleitete Objektstrategie genehmigt. Der Auftrag an die Immobilien Aargau (IMAG) beinhaltete die grosszyklische Instandsetzung des Bestandes (Gebäudehülle und Gebäudetechnik), die Standortkonzentration (Integration der bis Anfang 2013 im Haus 26 des KSA ausgelagerten Flächen) sowie die Erweiterung des Raumprogramms aufgrund des ausgewiesenen und prognostizierten Wachstums beziehungsweise der Nachfrage an Fachpersonal im Bereich Gesundheit und Soziales. Mit der Bewilligung des Kleinkredits von Fr. 460'000.– für die Planungsphase hat der Regierungsrat die Gesamterneuerung in die Wege geleitet.

Mit Beantwortung der Interpellation Hans Dössegger vom 6. Dezember 2011 betreffend "Aufbau eines Kompetenzzentrums Gesundheits- und Sozialberufe Kanton Aargau" hat sich der Regierungsrat mit Datum vom 15. Februar 2012 klar gegen den Aufbau eines Kompetenzzentrums Gesundheits- und Sozialberufe Kanton Aargau ausgesprochen. Die Zusammenführung eines Grossteils der BFGS in die Liegenschaft an der Baslerstrasse 43/45 in Brugg (ehemaliges Kindergartenseminar) steckte zum damaligen Zeitpunkt in der Planungsphase und ist inzwischen bereits weitgehend umgesetzt worden. Mit dem Entschluss für die Beibehaltung von zwei Schulen und somit je einem Kompetenzzentrum für die berufliche Grundbildung und die höhere Berufsbildung trägt der Regierungsrat nicht nur den unterschiedlichen Unterrichtsformen der Sekundarstufe II (BFGS) und der Tertiärstufe B (HFGS) Rechnung, sondern auch den unterschiedlichen Schulkulturen. Ein wesentlicher Aspekt ist ausserdem die Tatsache, dass zwei bisher für schulische Zwecke genutzte und geeignete kantonale Liegenschaften mit guter Erreichbarkeit für Lernende und Studierende aus dem ganzen Kanton Aargau bereits zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Regierungsrates garantiert die Grösse eines einzigen Kompetenzzentrums nicht zwingend Synergieeffekte, weder im finanziellen noch im operativen Bereich. Deshalb wird mit der Gesamterneuerung der HFGS und der Zusammenführung der BFGS die Stärkung der beiden bestehenden Kompetenzzentren im Bereich Gesundheit und Soziales forciert.

Für die Gesamterneuerung der HFGS hat der Grosse Rat im Rahmen der Zusatzfinanzierungen und Zielanpassungen 2012, I. Teil am 3. Juli 2012 einen Projektierungskredit über Fr. 3'700'000.– genehmigt (GRB 2012-2029). Mit diesem Beschluss wurde auch das Resultat des Projektwettbewerbes genehmigt und die Disposition auf dem Areal festgelegt. Die Grobkostenschätzung der Erstellungskosten belief sich nach damaligem Wissensstand auf 47.37 Millionen Franken, ohne Provisorien und Reserven (Kostengenauigkeit +/- 20 % bezogen auf die Gesamtkosten, inkl. 8 % MwSt.). Am 16. Januar 2013 hat der Regierungsrat den Auftrag für die Projektierung und Ausführung der Gesamtanierung Südallee 22 an das im Projektwettbewerb siegreiche Generalplanerteam, vertreten durch Kim Strebel Architekten GmbH in Aarau, vergeben.

Angesichts der relativ hohen Kosten für die Auslagerung des Schulbetriebs während der Bauzeit in das Gebäude Mediapark an der Bahnhofstrasse in Aarau (vgl. Kap. 3.8), beauftragte der Regie-

rungsrat die IMAG mit Beschluss vom 19. März 2014, den Kauf des Mediaparks und die dauerhafte Unterbringung der HFGS in diesem Gebäude zu prüfen. Die IMAG ist in ihrer Analyse zum Schluss gekommen, dass diese Variante aller Voraussicht nach teurer würde als die Gesamterneuerung am bisherigen Standort Südallee 22. Aus diesem Grund hat sich der Regierungsrat gegen die Alternativvariante Mediapark und für die Weiterverfolgung des vorliegenden Projekts ausgesprochen. Die vertieften Abklärungen haben den Projektfortschritt insgesamt um ein halbes Jahr verzögert. Diese Verzögerung hat bis jetzt jedoch keine negativen Kostenfolgen, da die Realisierungsphase noch immer innerhalb der terminierten Mindestmietdauer der Auslagerung liegt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetzeswerke dienen als Grundlage:

Die Gesetzgebung des Bundes definiert die Berufsbildung als Verbundsaufgabe von Bund, Kantonen und Organisationen der Arbeitswelt (OdA):

- Bundesgesetz über die Berufsbildung (Berufsbildungsgesetz, BBG) vom 13. Dezember 2002 (SR 412.10): Artikel 29 BBG regelt, dass die Kantone selber Bildungsgänge auf der Stufe höhere Fachschule anbieten können.
- Verordnung über die Berufsbildung (Berufsbildungsverordnung, BBV) vom 19. November 2003 (SR 412.101).
- Verordnung des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements (EVD) vom 11. März 2005 über Mindestvorschriften für die Anerkennung von Bildungsgängen und Nachdiplomstudien der höheren Fachschulen (SR 412.101.61).

Gesetzgebung Kanton Aargau:

- Gesetz über die Berufs- und Weiterbildung (GBW) vom 6. März 2007 (SAR 422.200): Paragraph 29 definiert, dass der Kanton höhere Fachschulen führen kann, wenn diese den Bedürfnissen der Arbeitswelt entsprechen und einen längerfristigen Nutzen aufweisen, was im Falle der HFGS klar gegeben ist.
- Verordnung über die Berufs- und Weiterbildung (VBW) vom 7. November 2007 (SAR 422.211).
- Verordnung über die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales Brugg und die Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales Aarau vom 7. November 2007 (SAR 422.231).

2. Handlungsbedarf

2.1 Suboptimaler Schulbetrieb durch unzeitgemässes Raumangebot

Die eingangs erwähnten Umstrukturierungen der Bildungslandschaft Gesundheit und Soziales im Kanton Aargau der vergangenen Jahre und Jahrzehnte haben zu einer Zunahme von Studierenden geführt, die im Gebäudekomplex der heutigen HFGS zu einer stetigen Anpassung der Bauten geführt haben. Die gegenwärtige Raumsituation ist, der Not gehorchend, konzeptlos gewachsen, was sich daran veranschaulichen lässt, dass ehemals zwischen Schulzimmern existierende Materialräume zu Schulzimmern umfunktioniert wurden, die minimalen Anforderungen an Schulräume bezüglich Raumgrösse, Tageslicht und einer der Unterrichtssituation flexibel anpassbaren Einrichtung keinesfalls mehr genügen (vgl. dazu auch Kap. 3.2). Zum Zeitpunkt der Spitzenbelegung müssen beispielsweise auch ein PC-Arbeitsraum, ein Gesellschaftsraum im Hochhaus sowie die Gymnastikhalle als Unterrichtszimmer genutzt werden. Die Unterrichtsräume sind im Schuljahr 2014/15 durchschnittlich zu 90% ausgelastet, was einer vergleichsweise überdurchschnittlich hohen Quote entspricht. Dies bedeutet, dass an 9 von 10 Halbtagen in den zur Verfügung stehenden Theorie-Räumen (inklu-

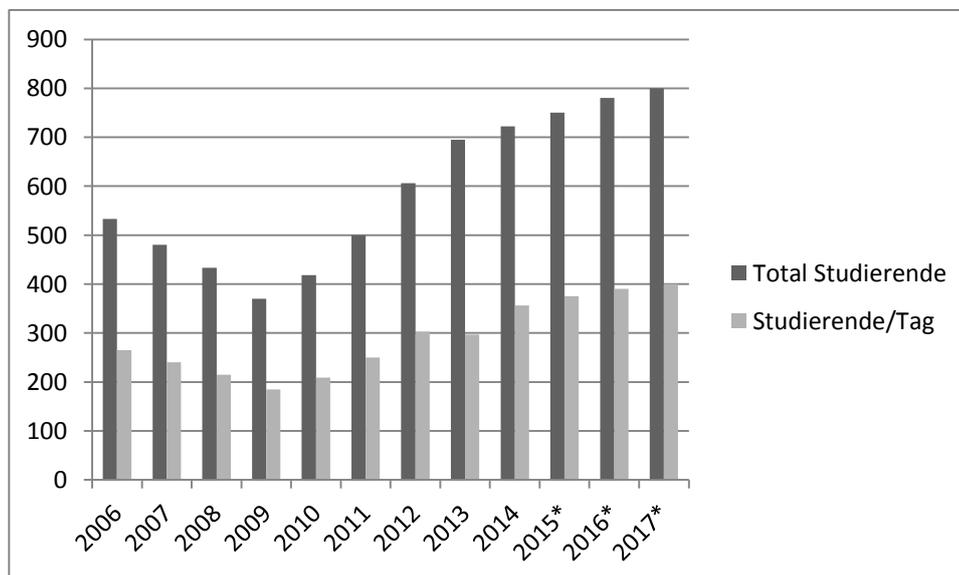
sive der erwähnten Raumkategorien, die keine eigentlichen Schulzimmer sind) 4 Lektionen Unterricht erteilt werden.

Die Situation an der HFGS ist im Hinblick auf sanitäre Anlagen (WC) und Aufenthaltsmöglichkeiten prekär. Verpflegungsmöglichkeiten bestehen im Schulgebäude nur beschränkt über Selecta-Automaten, da aus Platzmangel an der Schule keine Kantine oder wenigstens Cafeteria geführt werden kann. Die Restaurants der Kantonsspital Aarau AG (KSA) bieten nur unzureichend eine Ausweichmöglichkeit, da sie über ein beschränktes Platzangebot verfügen und während den Hauptverpflegungszeiten überbelegt sind.

2.2 Anpassung der Raumnutzung und Erweiterung bedingt durch das Wachstum der Schule

Zurzeit sind an der HFGS 722 Studierende immatrikuliert. Die Studiengänge beinhalten 40 resp. 50 Prozent Theorie (Unterricht an der HFGS) und 60 resp. 50 Prozent praktische Tätigkeit im Ausbildungsbetrieb. Während 48 Wochen pro Jahr befinden sich gegenwärtig während jeweils 5 Tagen je 361 Studierende an der Schule. Die Schule wurde ursprünglich für wesentlich weniger Studierende konzipiert, was folgende Situation veranschaulicht: Zwei Jahre nach der Altbausanierung und Erweiterung im Jahre 1972 belief sich der Bestand per Ende 1974 auf 320 Studierende. Zu dieser Zeit war der Anteil an Schulunterricht mit einem Drittel um 20 bis 30 Prozent tiefer als heute. Somit haben sich damals prozentual weniger Studierende pro Tag an der Schule aufgehalten als dies heute der Fall ist. 1974 waren es konkret 129 Studierende pro Tag. Wie sich die Studierendenzahlen seit der Inkraftsetzung der neuen Verordnung am 1. Januar 2006 entwickelt haben und sich voraussichtlich entwickeln werden, macht das folgende Diagramm deutlich. Ab 2015 handelt es sich um Prognosen.

Abbildung 1: Entwicklung der Studierendenzahlen an der HFGS 2006 bis 2017 (*Prognosen)



Erläuterungen: Zahlen Studierende: 2006 bis 2013 Stichtag 31. Dezember, 2014 Stichtag 15. September, 2015 bis 2017 Prognose. Bildungsgang Pflege: 2012 Verkürzung des Studienganges für FAGE von 2 ½ auf 2 Jahre, 2016 voraussichtlich Start des Projektes "Berufsbegleitendes Angebot Pflegediplom HF" der OdA GS-Aargau.

Neben dem kontinuierlichen Anstieg während der letzten Jahre und der weiterhin ansteigenden Prognose der Studierendenzahlen bis 2017, sind vor allem die leicht rückgängigen Zahlen während der Jahre 2006 bis 2009 auffallend. Der Grund dafür war die damals erfolgte Umstellung der Bildungssystematik. Während die altrechtlichen Ausbildungen ausliefen, mussten sich die neu eingeführten Bildungsgänge auf der Stufe höhere Fachschule etablieren (vgl. Kap. 1.2).

Die stetige Zunahme der Studierendenzahlen von 2011 bis 2014 ist auf verschiedene Gründe zurückzuführen. Einerseits sind die Berufe im Sozial- und Gesundheitswesen nach wie vor sehr attraktiv. Zum anderen hat das Departement Gesundheit und Soziales des Kantons Aargau (DGS) auf Anfang 2013 die Ausbildungsverpflichtung für Gesundheitsberufe umgesetzt (vgl. Erläuterungen am Ende dieses Teilkapitels). Dies hatte zur Folge, dass in vielen Betrieben mehr Studierende für Pflege und Operationstechnik rekrutiert wurden. Diese Entwicklung wird sich auch noch in den Jahren ab 2014 fortsetzen. Auch im Bildungsgang Sozialpädagogik ist nach wie vor eine positive Entwicklung der Zahlen festzustellen.

Tabelle 1: Entwicklung der Studierendenzahlen an der HFGS 2006 bis 2017 (*Prognosen)

Bestand des Jahres	Total Studierende	Studierende/Tag
2006	533	265
2007	480	240
2008	433	215
2009	370	185
2010	418	209
2011	500	250
2012	606	303
2013	695	297
2014	722	361
2015*	750	375
2016*	780	390
2017*	800	400

Erläuterungen: Zahlen Studierende: 2006 bis 2013 Stichtag 31. Dezember, 2014 Stichtag 15. September, 2015 bis 2017 Prognose. Bildungsgang Pflege: 2012 Verkürzung des Studienganges für FAGE von 2 ½ auf 2 Jahre, 2016 voraussichtlich Start des Projektes "Berufsbegleitendes Angebot Pflegediplom HF" der OdA GS-Aargau.

Eine detaillierte Zusammenstellung der Studierendenzahlen der Dekade von 2006 bis 2017 ist der Tabelle oben zu entnehmen. Dabei handelt es sich ab dem Jahr 2015 um Prognosen, welche sich unter anderem auf folgende Umstände stützen: Das Schweizerische Gesundheitsobservatorium (Obsan) des Bundesamts für Statistik hat in einem Bericht aus dem Jahre 2010 einen für die nächsten Jahre erhöhten Ausbildungsbedarf im Gesundheits- und Sozialwesen festgestellt. Dieser ist bedingt durch die demographischen Entwicklungen und den damit verbundenen Personalbedarf der Institutionen dieser Branche. Das Wachstum der HFGS ist somit für das Gesundheits- und Sozialwesens des Kantons Aargau als erwünschte Entwicklung zu betrachten und ist auch als Antwort auf die Bestrebungen zur Personalrekrutierung der Praxisinstitutionen zu verstehen.

Dies auch im Hinblick auf den Umstand, dass das Departement Gesundheit und Soziales (DGS) per 1. Januar 2013 eine entsprechende Ausbildungsverpflichtung für alle Betriebe und Verbände im Gesundheitsbereich (Spitäler, Heime, Spitex, etc.) erlassen hat, um dem akuten Mangel an Fachpersonen im Gesundheits- und Sozialbereich entgegen zu wirken. Zurzeit werden pro Jahr im Kanton Aargau in diesem Bereich ungefähr 550 und somit ein Viertel Lernende und Studierende zu wenig ausgebildet. Bei der Ausbildungsverpflichtung stützt sich der Kanton auf das seit Anfang 2013 geltende neue Pflegegesetz. Es gibt dem Kanton die Möglichkeit, Massnahmen zu treffen, damit genügend Fachpersonal für die ambulante und stationäre Pflege zur Verfügung steht. Ein weiterer Einflussfaktor sind die steigenden qualitativen Anforderungen an Institutionen im Gesundheits- und Sozialbereich, welche vermehrt nach qualifiziertem Personal verlangen.

2.3 Vergleich Ist- und Soll-Raumprogramm

Die nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung des Soll-Raumprogrammes im Vergleich mit den heute genutzten Räumlichkeiten (Südallee 22 und OT-Provisorium) auf. Der Regierungsrat hat mit der Genehmigung des Planungskredits das Raumprogramm für die Erweiterung der HFGS definiert. Durch das gegenüber der Prognose stärkere Wachstum der Studierendenzahlen musste das Raumprogramm angepasst werden, welches mit der Genehmigung des Projektierungskredits vom Regierungsrat gutgeheissen und mit der Genehmigung des Projektierungskredits durch den Grossen Rat bestätigt wurde. Im Vergleich mit dem Ist-Zustand weist das Soll-Raumprogramm 2020 des vorliegenden Bauprojekts nun die folgenden für den Schulbetrieb notwendigen Raumkategorien mit den zugewiesenen Hauptnutzflächen (HNF) aus:

Nr.	Raumkategorien	Ist 2014 m ² HNF	Veränderung* m ² HNF	Soll 2020 m ² HNF
1	Nutzung Unterricht; Nutzung Studierende			
2	Klassenzimmer, Gruppenräume, Hörsäle	1'675	643	2'318
3	Lehrbereich Training und Transfer (LTT) / Sozialpädagogik	820	312	1'132
4	Operations-Übungs-Räumlichkeiten	185	31	216
5	Bibliothek/Mediothek, PC-, Lern- und Arbeitsplätze	255	-19	236
6	Cafeteria, Aufenthaltsräumlichkeiten	570	-63	507
7	HNF Unterricht/Studierende: Zwischentotal 1	3'505	904	4'409
8	Nutzung Schulverwaltung und Administration			
9	Büro Schulleitung/Verwaltung; Sitzungszimmer Lehrpersonen; Serverraum; Kopierzimmer; Archiv; Lager Büromaterial etc.	1'030	-3	1'027
10	Nebenräume Hausdienst	190	169	359
11	HNF Schulverwaltung/Administration: Zwischentotal 2	1'220	166	1'386
12	Total Hauptnutzfläche (HNF)	4'725	1'070	5'795

* durch den Regierungsrat 2012 genehmigte Veränderung (RRB 2012-000352)

Der Zuwachs an Räumlichkeiten der Kategorien 2 und 3 (Klassenzimmer, LTT-Bereich sowie Sozialpädagogik) hat verschiedene Gründe: Zum einen das rasante Wachstum der Studierendenzahlen des ab 2010 neu angebotenen Bildungsganges Sozialpädagogik. Zum anderen steigt auch die Zahl der Studierenden in den Bildungsgängen Pflege und Operationstechnik aufgrund der ab Januar 2013 vom Departement Gesundheit und Soziales (DGS) erlassenen Ausbildungsverpflichtung für alle Betriebe und Verbände im Gesundheitsbereich stark an. Das führte dazu, dass bereits während der Projektierungsphase einige Anpassungen erfolgten. So wurde der Lernbereich Training und Transfer (LTT) im Wettbewerbsprojekt im Wohnturm vorgesehen und die Bibliothek war in der ehemaligen Schwimmhalle angesiedelt. Durch die Verlegung der Bibliothek in den aufgrund der engmaschigen Struktur dafür besser geeigneten Wohnturm, kann der flexibel nutzbare und leicht zugängliche Raum der ehemaligen Schwimmhalle im 1. Untergeschoss voll und ganz für Praxis- und Theorieräume genutzt werden. Ein weiterer Pluspunkt: Die Attraktivität des für die Ausbildung zentralen LTT-Bereichs kann dadurch erheblich gesteigert werden. Dies ist vor allem hinsichtlich der zukünftig freien Schulwahl auf Stufe HF ein entscheidender Standortfaktor. Abbildung 1 auf Seite 4 macht deutlich, dass sich die Studierendenzahl seit 2009 bereits beinahe verdoppelt hat. Aus dem Zuwachs an Unterrichtsräumen folgt auch ein Mehrbedarf an Räumlichkeiten für Schulverwaltung, Administration und Lehrpersonen. Das Problem kann gelöst werden, indem ein zusätzliches Wohnturmgeschoss gegenüber der ursprünglichen Planung für die Schulverwaltung zur Verfügung gestellt wird.

Der Lernbereich Training und Transfer (LTT) ist für die HF-Bildungsgänge Pflege, Operationstechnik (OT) und Sozialpädagogik als dritter Lernbereich in den Rahmenlehrplänen gefordert. Die HFGS hat bei der Entwicklung des Lehrplanes in enger Zusammenarbeit mit dem Branchenverband für Berufsbildung im Gesundheits- und Sozialbereich des Kantons Aargau (OdA GS AG) einen wegweisenden,

praxisorganisierten LTT-Ansatz gewählt und umgesetzt. Dieser Ansatz an der HFGS garantiert, dass in den spezifischen Räumen, wie Operations-Simulations-, Patienten- und Stationszimmern für die Gesundheitsberufe oder Werkräume und Übungsküche für den Bildungsgang Sozialpädagogik mit den entsprechen Einrichtungen das Lernen, Einüben und Trainieren von praktischen Tätigkeiten sichergestellt werden kann. Diese LTT-Konzepte sind ein Markenzeichen der HFGS und im pädagogischen Ansatz wegweisend. Dieser Ansatz ist auch eine wichtige Ausgangslage für die künftige interkantonale Positionierung der HFGS¹. Diese Ausgangslage bietet Möglichkeiten für die nötige Vorbereitung zum Einsatz und für die Ausbildung in der Praxis. Vor allem kleinere Institutionen im Langzeit- oder Spitexbereich verfügen oft nicht über analoge Trainingsmöglichkeiten.

Die Nebennutzflächen (NNF) für Gebäudetechnik, Lagerflächen und Parkierung beanspruchen gesamthaft 2'764 m², davon entfallen 1'100 m² auf die Tiefgarage. Aufgrund der Vorschriften der Gemeinde Suhr, welche sich auf die Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) berufen, müssen für das geforderte Raumprogramm und die Anzahl Studierende gesamthaft 60 Pflicht-Parkplätze erstellt werden, obwohl die Schule einen geringeren Bedarf ausweist. Diese werden einerseits als oberirdische Abstellplätze (21 Stück) und andererseits als unterirdische Tiefgarage von 1'100 m² mit 39 Abstellplätzen angeboten. Aufgrund des Bedarfs der HFGS wird sich somit das Betriebs- und Bewirtschaftungskonzept der 39 Tiefgaragenplätze primär auf externe Nutzer beziehen. Durch den Parkplatzmangel auf dem Areal des Kantonsspitals Aarau kann von einer kostendeckenden Vermietung der Abstellplätze ausgegangen werden, sodass sich die Investition refinanzieren wird.

Durch die im Bauprojekt vorgesehene Lage der Tiefgarage neben dem Schulgebäude ist eine unabhängige Realisierung möglich. Sollte die Gemeinde Suhr von ihrer Bewilligungsaufgabe absehen und die geforderten Pflicht-Parkplätze reduzieren, so könnte auf die Tiefgarage verzichtet werden (Kosteneinsparung von ca. 1.6 Millionen Franken).

3. Umsetzung

3.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Am 24. Juni 2009 hat der Regierungsrat den heutigen Standort der HFGS bestätigt sowie den Raumbedarf, das Nutzungskonzept und die daraus abgeleitete Objektstrategie genehmigt. Der Auftrag an die Immobilien Aargau (IMAG) beinhaltet daher folgende Elemente:

- Grosszyklische Instandsetzung der erhaltenswerten bestehenden Bausubstanz (Gebäudehülle und Gebäudetechnik),
- Standortkonzentration (Integration der ursprünglich ins Haus 26 des KSA-Areals ausgelagerten Flächen, welche heute im Provisorium gem. Kap. 1.4 untergebracht sind),
- Erweiterung des Raumprogramms aufgrund des ausgewiesenen und prognostizierten Wachstums beziehungsweise der Nachfrage an Fachpersonal im Bereich Gesundheit und Soziales,
- Erarbeitung einer strategischen Ausbaureserve aufgrund der Verschiebung der demographischen Kurve (mittelfristige Erweiterungsoption aufgrund der steigenden Nachfrage),
- Anzustrebender Gebäudestandard Minergie®-Eco oder einen vergleichbaren Standard, welcher der Regierungsrat für Erneuerungsprojekte generell vorgegeben hat.

¹ Mit der Einführung der vollständigen Freizügigkeit für die Studierenden auf Stufe HF wird die Frage der Attraktivität eines Schulstandorts einen deutlich höheren Stellenwert für die Auslastung der Angebote als heute haben. Dabei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass eine hohe Auslastung einer Schule auch mit einer effizienteren und somit tendenziell kostengünstigeren Leistungserbringung einhergeht.

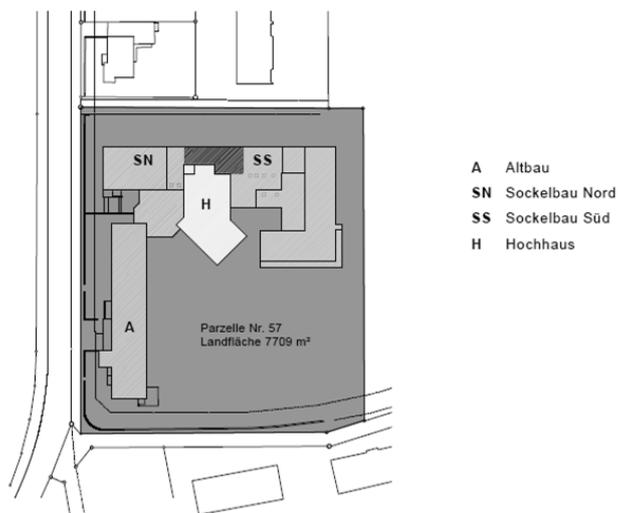
Des Weiteren wurde festgelegt, dass das Raumprogramm der HFGS bestmöglich in die vorhandenen Gebäudestrukturen integriert werden soll, um strukturelle Eingriffe zu vermeiden. Dabei galt es, grundsätzlich die vorhandene Bausubstanz, die aufgrund des Zustandes und der Nutzungsqualität erhaltenswert ist, in einen neuen Lebenszyklus zu überführen.

3.2 Analyse Gebäudesubstanz und Gebäudenutzung

Allgemeiner Beschrieb

Der Gebäudekomplex an der Südallee 22 besteht aus einem Altbau aus dem Jahre 1933 und der Schulraumerweiterung mit dem 13-geschossigen Hochhaus, welche zwischen 1972 und 1974 erstellt wurde. Der Altbau diente ursprünglich der Pflegeschule Aarau als Wohn- und Unterrichtsgebäude. Die Erweiterung beinhaltete in den Sockelbauten Unterrichtszimmer, einen Hörsaal und ein Lehrschwimmbecken, während im Hochhaus Einzimmer-Studios für die Schülerinnen realisiert wurden.

Der mittlerweile 80-jährige Altbau hat bereits mehrere Nutzungsanpassungen erfahren, sodass er heute dem Unterricht und der Schulverwaltung dient. Jedoch sind die gebäudetechnischen Installationen wie auch der Innenausbau mehrheitlich am Ende des Lebenszyklus. Auch weist der Altbau in Bezug auf die Erdbebensicherheit gravierende Mängel auf, die sich auf wirtschaftliche Art und Weise nicht beheben lassen. Dies trifft ebenfalls auf den nordseitigen Sockelbau zu. Bedingt durch seine kleinzellige Gebäudestruktur erfüllt hingegen das Wohnhochhaus diese Anforderungen.



Der Sockelbau Süd besitzt eine zweckdienliche Gebäudestruktur, welche die geforderten Raumgrößen für den Unterricht unverändert anbieten kann. Hingegen wurde das Lehrschwimmbecken bereits im Jahre 2007 geschlossen und als Mehrzweckraum umgenutzt, da die Schwimmbadtechnik ganzheitlich hätte erneuert werden müssen und ein Hallenbad an diesem Standort nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Abbildung 2: Situationsplan Südallee 22

Im Erweiterungsbau der 1970er-Jahre muss die Gebäudetechnik ebenfalls umfassend erneuert werden, da auch diese Anlagenteile inzwischen 40 Jahre alt sind. Auch kann die Energieeffizienz der Gebäudehülle die heutigen Standards bei weitem nicht einhalten, wurde doch der Erweiterungsbau ursprünglich in Sichtbeton mit partieller Innendämmung geplant und auch so ausgeführt. Die Fassaden des Wohnhochhauses wurden im Zuge der Erdölkrise 1972 zusätzlich mit hinterlüfteten Eternitplatten und einer Aussendämmung von 2 cm Stärke "nachgebessert". Eine Massnahme, die aus heutiger Sicht die Normen nicht erfüllen kann.

Gebäudesubstanz

Beobachtungen aus dem Alltag des Schulbetriebs dokumentieren den aktuellen Gebäudezustand:

- Die sanitären Anlagen sind nicht nur ungenügend in der Zahl, sie sind auch weitgehend überaltert. Dies bedeutet einen grossen Mehraufwand an Pflege und Reinigung und stellt der Schule eine sehr schlechte Visitenkarte aus.

- An der Schule kam es während der letzten Monate vermehrt zu Rohrleitungsbrüchen und zur Verstopfung von Abwasserleitungen, was zu äusserst unangenehmen Überschwemmungen und Geruchsimmissionen führte.
- Das Flachdach sowie die Fenster, insbesondere die Dachfenster, sind undicht. Auch dadurch erfolgen immer wieder Wassereinbrüche.
- Das Problem des permanenten Rostwassers nimmt stetig zu. Besonders störend ist, dass so in den LTT-Räumen, den Räumen der Pflegepraxis, ein hygienisches Arbeiten kaum mehr möglich ist.
- Bei Aussentemperaturen von +30 oder -10 Grad wird das Unterrichten infolge mangelnder Möglichkeiten des Temperatenausgleichs stark beeinträchtigt.

Die genannten Probleme führen bei Studierenden, bei Lehrpersonen und beim Hauspersonal zu permanenten Rückmeldungen und Beanstandungen. Entsprechend sind bei Evaluationen und Umfragen bezüglich Qualität und Zufriedenheit unter den Studierenden und dem Personal die Umfragewerte betreffend Gebäudenutzung und Gebäudesubstanz auf dem Nullpunkt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die gebäudetechnischen Installationen und der Innenausbau mehrheitlich am Ende des Lebenszyklus angelangt sind und an die Grenze der Leistungsfähigkeit stossen. Dies betrifft vor allem die elektrischen Anlagen, die sanitären Anlagen (Wasserleitungs- und Kanalisationssystem) sowie die Heizungs- und Lüftungstechnischen Anlagen. Auch kann die Gebäudehülle die heutigen energetischen Anforderungen sowie die Anforderung an die Dichtigkeit (Flachdach und Dachfenster wie auch Fenster) nicht mehr erfüllen.

Gebäudenutzung

Entsprechend der Gebäudesubstanz ist die Nutzungsqualität der Schulanlage. Die räumliche Infrastruktur genügt aufgrund der heutigen Raumaufteilung auf den unterschiedlichen Niveaus der Stockwerke, eines fehlenden, leistungsfähigen Transportliftes und mangelnder Anlieferungs- und Entsorgungsrampe den heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen und effizienten Schulbetriebes bei weitem nicht mehr.

- Die zu kleinen Unterrichtsräume, konzipiert für ca. 20 Studierende/Raum sind aufgrund wachsender Studierendenzahlen dauerhaft mit 30 und mehr Studierenden/Raum belegt. Dies führt zu Platz- und Sauerstoffmangel (Unterschreiten des CO₂-Grenzwertes).
- Die Mehrheit der Gruppenräume, vormals Material- und Abstellräume, sind für ihren Zweck ungeeignet und haben kaum Tageslicht.
- Die Raumverhältnisse in der Bibliothek sind äusserst eng, ruhige Arbeits- und Studienräume für die Studierenden sind kaum vorhanden.
- Aufenthalts- und Verpflegungsräume für Mittags- und Pausenzeiten sind sehr beschränkt und teils, da ohne Tageslicht, nicht zumutbar.
- Aufgrund des ungünstigen und knappen Raumangebotes sind Garderoben, auch im Bereich des praktischen Übens, entweder nicht vorhanden oder dürftig ausgestattet.
- Die Logistik des Praxismaterials (Zügel von Patientenbetten usw.), der Reinigungsgeräte und anderer grösserer Gerätschaften ist aufgrund der ungünstigen Raumeinteilung und dem Fehlen eines leistungsfähigen Lifts nicht mehr zu bewältigen. Patientenbetten und grössere Gerätschaften müssen in Einzelteile zerlegt werden, um Treppen zu überwinden.
- Die Lagerung und Bewirtschaftung des Verwaltungs- und Pflegematerials ist unter den gegebenen räumlichen Voraussetzungen stark erschwert. Es existiert auch keine An- und Ablieferungsrampe für grössere Frachten an Verwaltungs- und Pflegematerial, Mobiliar usw.

Aufgrund der vorliegenden Analyse kann festgehalten werden, dass der Altbau sowie der Sockelbau Nord die heutigen und künftigen Anforderungen nicht erfüllen und daher rückgebaut werden sollen. Hingegen können die Restwerte des Hochhauses sowie des Sockelbaus Süd erhalten werden und durch eine grosszyklische Erneuerung für einen weiteren Lebenszyklus genutzt werden.

3.3 Baurechtliche Ausgangslage

Das Areal an der Südallee 22 liegt auf dem Gemeindegebiet von Suhr, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bauzone OE) und ist somit für Bauten, die dem öffentlichen Interesse dienen, bestimmt. Der Gemeinderat Suhr legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Dabei gelten u.a. die Abstandsvorschriften der benachbarten Wohnzonen. Auf dem Areal wären zusätzliche Umnutzungen zu Wohnzwecken möglich, wenn der Primärzweck mindestens zu einem Drittel beibehalten wird. Bei einer Erneuerung des Bestandes gilt grundsätzlich der Besitzstand.

3.4 Projektevaluation

Durch einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit 10 teilnehmenden Generalplanerteams konnte ein Konzept evaluiert und der Projektierung zugrunde gelegt werden, welches die definierte Zielsetzung umzusetzen vermochte. Am 14. März 2012 hat der Regierungsrat einen Kleinkredit für die Projektierung bewilligt und den Auftrag an das im Projektwettbewerb siegreiche Generalplanerteam, vertreten durch Kim Strebel Architekten GmbH in Aarau, vergeben.

Dem Grossen Rat wurde im Rahmen der Zusatzfinanzierungen und Zielanpassungen 2012, I. Teil, für die Projektierung der Gesamterneuerung der Liegenschaft Südallee 22 in Suhr mit der Unterbringung der Höheren Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau ein Kleinkredit für einen einmaligen Nettoaufwand von Fr. 3'700'000.– beantragt. In der Projektierungsphase erfolgten Optimierungen, welche die funktionalen und betrieblichen Abläufe verbesserten, ohne dabei einen weiteren Ausbau der Schule zu verunmöglichen. Ebenfalls wurde entgegen dem Wettbewerbsprojekt die Tiefgarage aus dem Gebäudekomplex herausgelöst, sodass ein effizienterer Bauablauf ermöglicht wurde.

3.5 Beschrieb Bauprojekt

Mit dem vorliegenden Bauprojekt der Gesamterneuerung gelingt es, den heute sehr heterogenen Gebäudekomplex durch Rückbau, Ersatzneubau und Instandsetzung volumetrisch, gestalterisch und betrieblich als neue funktionale Einheit auszubilden. Dabei wird auch das Hochhaus in die Gesamtform eingebunden und nimmt als Ganzes eine klare städtebauliche Haltung ein.

Der Altbau aus dem Jahre 1933 und der nördliche Sockelbau, welche aufgrund ihrer nicht erdbebensicheren Gebäudestruktur nur mit erhöhtem Aufwand ertüchtigt und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden könnten, werden aus wirtschaftlichen Gründen durch einen kompakten Neubau ersetzt. Durch diese Massnahme wird südwestlich der HFGS eine zusammenhängende Parklandschaft ermöglicht, welche sich vom Krankenhaus Lindenfeld bis zum Kantonsspital erstreckt und den Studierenden und Lehrpersonen sowie der übrigen Bevölkerung eine hohe Aufenthaltsqualität bieten wird. Konsequenterweise ist die Eingangssituation der HFGS auf den neuen Aussenraum orientiert. Im Bereich des rückgebauten Altbaus - partiell unter dem Park - ist die neue Einstellhalle vorgesehen, welche vom Zollweg erschlossen wird.

Die Grundrissorganisation des Neubaus ist übersichtlich und funktional auf die Bedürfnisse eines zeitgemässen Schulbetriebes ausgerichtet. Im Erdgeschoss sind neben einer adäquaten Eingangshalle und Cafeteria zwei neue Hörsäle angeordnet. Die unmittelbare Nähe dieser Nutzungen schafft Möglichkeiten für Synergien. Der über die bestehenden Rampen erschlossene südöstliche Gebäudeteil mit seiner bestehenden Raumstruktur mit Klassenzimmern auf 2 Geschossen ist intakt und bleibt erhalten. Die ehemalige Schwimmhalle ist mit einem direkten Abgang über das 1. Untergeschoss

erschlossen und wird mit Blick in die Parkanlage neu zu Praxiszimmern für den Lernbereich Training und Transfer (LTT-Praxiszimmern) und Mehrzweckräumen umgenutzt.

Das Hochhaus wird erneuert und seiner kleinzelligen Gebäudestruktur entsprechend umgebaut. Drei Viertel der Fläche (9 Stockwerke) wird durch die Schule genutzt (Verwaltung, Bibliothek, Bildungsgang Sozialpädagogik, LTT-Bereich). Der andere Viertel (3 Stockwerke) wird durch externe Nutzer als Büroräumlichkeiten genutzt. Das oberste Geschoss soll als Konferenzzentrum mit Sitzungsräumen und einem kleinen Servicebereich (Teeküche) allen Nutzern zur Verfügung stehen.

Bei der Materialisierung sämtlicher neuer Gebäudeteile und der konstruktiven Bearbeitung wurde die Betrachtung der Lebenszykluskosten mit berücksichtigt, sodass tiefe Unterhalts- und Nebenkosten resultieren. Der nordseitige Ergänzungsbau wird statisch so vorbereitet, dass bei einer weiteren Wachstumsetappe der Schule eine Aufstockung des Klassentraktes möglich sein wird. Diese mittel- bis langfristige strategische Raumreserve soll als Option eingelöst werden können, bevor Flächen im Aussenraum (neuer Park) beansprucht werden.

Gesamthaft kann festgehalten werden, dass das Bauprojekt der Gesamterneuerung der HFGS zu 60% den Bestand grosszyklisch erneuert und zu 40% den Schulraum mit einem Neubau ergänzt.

3.6 Nutzungskonzept

Der Schulraum der HFGS wird sich vorwiegend in den bestehenden und neu erstellten Sockelbauten im Unter-, Erd- und im 1. Obergeschoss befinden. Das Hochhaus wird die Verwaltung der Schule, die Bibliothek und die Räumlichkeiten der Sozialpädagogik und den LTT-Bereich aufnehmen. Somit ergibt sich folgende neue Nutzungsstruktur:

Bereich	Nutzung
1. UG	OT- und LTT-Bereiche sowie Nebenräume und separate Parkierung
EG	Hauptzugang mit Foyer, Cafeteria, Hörsälen, Schulräumen / Zugang zu den Liftanlagen des Hochhauses / Aufenthaltsbereich für Studierende
1. OG	Klassenzimmer und Gruppenräume sowie Lager/Materialräume
2. OG	Lager/Technik, Büros (im Hochhaus)
3. bis 5. OG	Verwaltung HFGS
6. bis 8. OG	Büroraum für Drittnutzung (strategische Reserve Schulverwaltung im Falle einer künftigen Ausbauetappe oder kantonale Verwaltung)
9. und 10. OG	Bibliothek
11. OG	Bildungsgang Sozialpädagogik
12. OG	LTT-Bereich (Simulation Spitalbetrieb)
13. OG	Konferenz-/Sitzungsbereich mit kleiner Teeküche (interne und externe Nutzung)

Für die zurzeit disponiblen drei Bürogeschosse (6. bis 8. OG) ist vorgesehen, den Büroraum an Institutionen im Umfeld der Gesundheitsberufe zu vermieten. Aufgrund eines erhöhten Bedarfs an Büro- und Sitzungsräumlichkeiten liegt vom benachbarten Krankenhaus Lindenfeld bereits eine Nutzungsabsicht für ein Geschoss vor. Auch das KSA kann während der Realisierung seiner Spitalausbauprojekte ein potentieller Mietkandidat sein.

3.7 Kostenvoranschlag Bauprojekt

Der nachfolgende Kostenvoranschlag des Generalplanerteams (Kostengenauigkeit +/- 10%) bildet die Erstellungskosten ab, die nach den Hauptpositionen des Baukostenplanes (BKP) gegliedert sind:

BKP Erstellungskosten

0	Grundstück	CHF	-
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	3'504'000
2	Gebäude	CHF	38'720'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	2'396'000
4	Umgebung	CHF	1'103'000
5	Baunebenkosten	CHF	1'155'000
9	Ausstattung	CHF	1'722'000
Total Erstellungskosten (+/- 10%)		CHF	48'600'000

Die Erstellungskosten von 48.6 Millionen Franken beinhalten sämtliche Aufwendungen der baulichen Massnahmen, die für die Realisierung der Gesamterneuerung und Erweiterung der Liegenschaft Südallee 22 notwendig sind, inkl. Abbruchkosten für den Altbau und den Sockelbau Nord. Die Projektreserven für Unvorhergesehenes werden in einer separaten Position ausgewiesen, da die genannten Erstellungskosten als Zielvorgabe gelten. Im beiliegenden erläuternden Projektbericht sind die einzelnen Positionen des Baukostenplanes detailliert beschrieben und die Kosten gegliedert (Kapitel 4.3 bzw. 5.2).

3.8 Bauablauf Realisierung

Die Gesamterneuerung der HFGS kann nicht unter Betrieb erfolgen, da aufgrund der notwendigen Abbrucharbeiten (Altbau und Sockelbau Nord) der Betrieb zu stark gestört würde und die Funktionsfähigkeit des Sockelbaus Süd nur mit aufwendigen und kostspieligen Massnahmen aufrecht erhalten werden könnte. Ein effizienter und somit auch wirtschaftlicher Bauablauf kann nur erzielt werden, wenn die HFGS ausgelagert wird. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Szenarien geprüft (vgl. dazu die Ausführungen im erläuternden Projektbericht). Intensive Abklärungen haben ergeben, dass die Anmietung von Räumlichkeiten im Mediapark (Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau) die kostengünstigste aller Varianten ist. Demgegenüber ist die Erstellung weiterer Provisorien sehr kostenintensiv. Andere geprüfte Auslagerungsszenarien waren aufgrund eines zu kleinen Raumangebotes oder zeitlich unpassender Verfügbarkeit nicht umsetzbar. Die "Auslagerung in den Mediapark" ist deshalb trotz gesamthaften Kosten von 6.5 Mio. Franken die von den realisierbaren Szenarien die am wenigsten kostenintensive und damit die bevorzugte Variante. Sie ist im Ausführungskredit enthalten und separat ausgewiesen (vgl. Kap. 4.1). Diese Kosten gliedern sich im Wesentlichen in den Nettomietzins von 4.4 Mio. Franken während der dreijährigen Bauzeit inkl. Vorhalten der Räumlichkeiten, Mieterausbau- und Rückbaukosten von 1.76 Mio. Franken sowie Fr. 340'000.– für Umzug und Reserven. Sollte aufgrund einer Submissionsbeschwerde oder anderweitiger nicht planmässiger Ereignisse eine Terminverzögerung resultieren, so müsste das Mietverhältnis verlängert werden. Die notwendige Reserve für die Einlösung dieser Verlängerungsoptionen von zweimal einem Jahr beträgt 2.2 Mio. Franken und muss ebenfalls als Eventualposition in die Kreditsumme eingerechnet werden. Die Kosten für den reinen Mieterausbau in der Höhe von insgesamt 1.68 Mio. Franken beinhalten in erster Linie Anpassungen der räumlichen Struktur sowie der Gebäudetechnik, davon ca. ein Drittel

für die Elektroinstallationen. Diese Anpassungen an die Bedürfnisse der Schule werden auf einem minimalen Standard gehalten und beinhalten nur die zwingend notwendigen Massnahmen. Obwohl die Räumlichkeiten des Mediaparks während der letzten Jahre durch verschiedene Schulen genutzt wurden (Fachhochschule Nordwestschweiz, Alte Kantonsschule Aarau, Kantonale Schule für Berufsbildung), sind bauliche Anpassungen nötig, da es sich dabei nur zum Teil um Unterrichtsräume im klassischen Sinn handelt, die HFGS jedoch solcher bedarf. Am Ende der Mietdauer wird versucht, die Mieterausbaukosten an einen Nachmieter zu übertragen. Das Mietangebot der Vermieterin Mobimo Management AG bezieht sich auf eine Mietdauer von 4 Jahren während der Realisierungsphase. Der unterzeichnete Vertrag, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Grossen Rat, lässt keine Terminverzögerung ohne Kostenfolge zu.

Somit ist folgender Bauablauf vorgesehen: Nach der Auslagerung der HFGS erfolgen die Abbrucharbeiten, wobei der Altbau und der Sockelbau Nord komplett rückgebaut werden. Im Hochhaus werden die Innenausbauten und die nichttragenden Elemente entfernt. Parallel dazu erfolgt der Neubau des 3-geschossigen Ergänzungsbaus Nord sowie der eingeschossigen Tiefgarage, welche während der Bauphase als Parkplatz und Installationsplatz dienen soll. Die Gebäudehülle wird als letzte Etappe realisiert, bevor der Innenausbau beginnen kann. Sobald der Bezug der neuen Räumlichkeiten erfolgt ist, kann mit dem Rückbau des OT-Provisoriums, der Wiederherstellung und der Neugestaltung der Umgebung begonnen werden.

3.9 Geprüfte Szenarien

a) Ersatzneubau: geprüft und verworfen

Die Variante, den gesamten Gebäudekomplex an der Südallee 22 abubrechen und durch einen Ersatzneubau zu ersetzen, wurde ebenfalls geprüft. Die Zustandsanalyse des Bestandes hat jedoch ergeben, dass der Sockelbau Süd und das Hochhaus eine intakte Gebäudestruktur und Bauqualität besitzen (Massivbauweise, mehrheitlich in Ortbeton und Mauerwerk). Ein Rückbau hätte bestehende Werte vernichtet. Mit dem vorliegenden Projekt können die zu erhaltenden Gebäudeteile auf technisch und betrieblich optimale Art und Weise ergänzt werden. Aus diesem Grund wurde dieses Szenario verworfen.

b) Instandsetzung Südallee 22 ohne Raumerweiterung: geprüft und verworfen

Ein weiteres Szenario, den Gebäudekomplex an der Südallee 22 instand zu setzen (ohne Ergänzungsbauten) und den fehlenden Raumbedarf mit einer Zumietung abzudecken, wurde ebenfalls geprüft. Dies hätte eine 2-Standortlösung zur Folge, was vor allem mit massiven betrieblichen Nachteilen verbunden wäre, welche nachstehend beschrieben sind. Aus baulicher Sicht sprechen 2 Aspekte gegen dieses Szenario: einerseits die mangelnde Flächeneffizienz, da an beiden Standorten allgemeine zudienende Räume sowie Bereiche für Schuladministration, Verpflegung und Schüleraufenthalt realisiert werden müssten und andererseits die Tatsache, dass der bestehende Gebäudekomplex aufgrund der Zustandsanalyse nicht ohne Instandsetzungsmassnahmen weiterbetrieben werden kann. Eine aktualisierte Objektauswertung nach 'Stratus' weist einen Instandsetzungsbedarf von über 20 Mio. Franken in den nächsten 10 Jahren aus, welcher jedoch lediglich werterhaltende Massnahmen beinhaltet. Addiert man die Aufwendungen für bauliche Massnahmen, die aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen wie Brandschutz, Energievorschriften etc. notwendig sind, so steigen die Instandsetzungskosten gegen 30 Mio. Franken. Eine stolze Summe, welche in eine teilweise unzulängliche Gebäudestruktur mit massiven funktionalen und technischen Nachteilen (Altbau und Sockelbau Nord) zu investieren wäre, obwohl diese Bereiche eigentlich rückgebaut werden müssten. Das wäre eine Strategie, die als nicht nachhaltig bezeichnet werden muss. Neben den Investitionen in die bauliche Infrastruktur müssen zusätzlich jährlich wiederkehrende Mietkosten von rund 300'000 Franken pro Jahr kalkuliert werden.

Neben den rein infrastrukturellen Kosten sprechen weitere betriebliche und pädagogische Aspekte gegen die oben skizzierte 2-Standortlösung.

Attraktivität der HFGS: Die Attraktivität der HFGS würde bei diesem Szenario stark beeinträchtigt. Eine Schule im dauernden Sanierungszustand und aufgeteilt auf zwei Standorte ist aber vor allem hinsichtlich der beschlossenen interkantonalen Freizügigkeit für HF-Studierende ab Schuljahr 2015/16 schlecht für die Kantonsfinanzen. Der Kanton muss dannzumal für alle Aargauer Studierende aufkommen, ungeachtet des Studienorts. Attraktive Bildungseinrichtungen in den Nachbarkantonen BE, BS, BL, SO, ZH und LU werden die HFGS ab diesem Zeitpunkt noch stärker konkurrenzieren. Die HFGS ist momentan interkantonal gut positioniert und hat Verträge mit Praxisinstitutionen auch ausserhalb des Kantons Aargau. Dieses Renommee soll nicht durch eine ungenügende und dem Leistungsauftrag zuwiderlaufende Infrastruktur gefährdet werden.

Eine Umsetzung des Projekts Gesamterneuerung Südallee 22 für die HFGS muss aus der Sicht der Nutzerinnen und Nutzer massgebliche standort- und wettbewerbsstrategische Argumente beinhalten, denn das Projekt tangiert die bildungspolitischen Entwicklungen und den Fachkräftemangel im Gesundheitswesen gleichermassen und wird die jahrzehntelang erworbenen Alleinstellungsmerkmale einer national und international anerkannten Bildungsinstitution des Kantons Aargau, der HFGS, wahren respektive ihre Weiterentwicklung ermöglichen.

Mehrbelastung Schulbetrieb: Weiter gilt es zu beachten, dass der Schulbetrieb durch die Aufteilung auf zwei Standorte sowohl in pädagogischer wie administrativer Hinsicht schwer belastet und eine grosse organisatorische Mehrarbeit mit sich bringen würde. Es wäre nicht möglich, vor allem auch aufgrund der spezifischen Praxisräume, die in den Bereichen Operationstechnik und Pflege benötigt werden, einzelne Studiengänge der HFGS komplett an einen neuen Standort auszulagern. Eine mögliche Auslagerung würde eine Synergie der Nutzung von Umkleide- und Vorbereitungsräumen, von Übungs-OP-Räumen und von Übungs-Patienten- und Stationszimmern verunmöglichen.

Mehrbelastung Organisation: Aus Erfahrung kann abschätzt werden, welche Erschwernisse eine 2-Standort-Lösung für den Schulalltag sowohl in pädagogischer als auch in administrativer Hinsicht mit sich bringt. Dies sowohl für die Studierenden als auch für die Lehrpersonen. Beispiele: Entweder befindet sich die Administration nur an einem Standort (mühsam für Studierende und Lehrpersonen) oder sie wird doppelt geführt (ineffizient und teuer). Die Pausenzeit dient der Erholung und soll nicht dafür verwendet werden, von einem Gebäude zum anderen zu laufen. Und auch das Erstellen der Stundenpläne führt zu einer zusätzlichen Herausforderung und damit zu einem nicht zu unterschätzendem Mehraufwand.

Aus diesen Gründen wird das Szenario 2-Standortlösung mit Instandsetzung Südallee 22 und ergänzender Zumietung verworfen.

4. Finanzbedarf

4.1 Kostenübersicht

Die nachfolgende Berechnung der Kreditsumme zeigt die für das Bauprojekt notwendigen einmaligen Aufwendungen auf der Basis des Kostenvoranschlages des Generalplanerteams (Kostengenauigkeit +/- 10%), inklusive den bisher aufgelaufenen Aufwendungen sowie den projektspezifischen Kosten für die Auslagerung der HFGS während der Bauphase und den Reserven. Das Projekt ist in der Investitionsrechnung abgebildet.

Ausführungskredit

Bezeichnung	total Hauptpositionen	
RRB Nr. 2012-000352 vom 14. 03 2012 / GRS 2012-2029 vom 03.07.2012 Projektierungskredit	CHF	3'700'000
Total Bewilligter Kredit	CHF	3'700'000

Bisher aufgelaufene Aufwendungen: November 2014	CHF	-2'810'000
Noch zu erbringende Aufwendungen (Baueingabe und Gebühren)	CHF	-390'000
Initialaufwand (Nutzungsstudie, Gebäudeanalyse und Wettbewerb)	CHF	500'000

BKP Erstellungskosten

0 Grundstück	CHF	-
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	3'504'000
2 Gebäude	CHF	38'720'000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	2'396'000
4 Umgebung	CHF	1'103'000
5 Baunebenkosten	CHF	1'155'000
9 Ausstattung	CHF	1'722'000
Total Erstellungskosten (+/- 10%)	CHF	48'600'000
Reserven Bau für Unvorhergesehenes ca. 8%	CHF	3'900'000
Auslagerung der HFGS (während Realisierungsphase)	CHF	6'500'000
Eventualposition Option Verlängerung Mietverhältnis (um 2 Jahre)	CHF	2'200'000
Total Reserve + projektspezifische Kosten	CHF	12'600'000
Total Ausführungskredit (inkl. 8% MwSt.)	CHF	61'700'000

Der Kredit verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Schweizerischer Baupreisindex SBI, Nordwestschweiz, Kategorie Renovation Bürogebäude 1. April 2013 = 103.8 Punkte (Basis 2010 = 100%)).

4.2 Wirtschaftlichkeit

Der Kostenvoranschlag des Erneuerungskonzepts geht von Investitionen von 61.7 Mio. Franken aus. Rechnet man die Gebäudekosten (BKP 2) von 38.72 Mio. Franken auf das Gebäudevolumen (GV) beziehungsweise die Geschossfläche (GF) um, ergeben sich folgende durchschnittliche Kennwerte:

Gebäudekosten BKP 2 / m ³ GV SIA 416	52'646 m ³ SIA 416	CHF 735	pro m ³ GV
Gebäudekosten BKP 2 / m ² GF SIA 416	15'080 m ² SIA 416	CHF 2'568	pro m ² GF

Die Aussagekraft dieser durchschnittlichen Kennwerte muss jedoch relativiert werden, da es sich bei diesem Projekt zu 60% um eine Gebäudeerneuerung und zu 40% um einen Erweiterungsbau handelt. Vergleichsobjekte mit analoger Aufgabenstellung sind schwer greifbar, weshalb für eine erste Beurteilung die Kosten durch einen externen Baukostenplaner überprüft wurden. Aufgrund der Interventionstiefe an Gebäudehülle und Gebäudetechnik, dem Neubauanteil sowie dem festgelegten Gebäudestandard, kann das Projekt als wirtschaftlich beurteilt werden. Dabei werden höhere Investitionen aufgrund qualitativer Anforderungen durch tiefere Betriebskosten kompensiert. Der Fokus liegt auf der Optimierung der Lebenszykluskosten. Für die Botschaft an den Grossen Rat werden die Kos-

tenkennwerte nach dem Anhörungsverfahren vertieft analysiert und mit Benchmarks plausibilisiert (vgl. dazu auch Kapitel 6 im erläuternden Projektbericht).

Hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Vergleichs ist anzumerken, dass der Kanton Aargau aus gesundheitspolitischen Überlegungen grundsätzlich auf ein grosses Interesse an den Ausbildungen an der HFGS angewiesen ist. Dies im Zusammenhang mit der generellen Versorgungssicherheit und der demografischen Entwicklung, welche einen erhöhten Ausbildungsbedarf im Gesundheits- und Sozialbereich mit sich bringt. Die an der HFGS auf der Stufe höhere Berufsbildung ausgebildeten Personen sind wichtige Fachleute, auf welche die Praxisinstitutionen des Kantons Aargau dringend angewiesen sind, dies speziell auch im Hinblick auf die vom Departement Gesundheit und Soziales (DGS) per 1. Januar 2013 erlassene Ausbildungsverpflichtung für alle Betriebe und Verbände im Gesundheitsbereich (vgl. Kap. 2.2). Die Schulanlage ist wegen ihrer Sanierungsbedürftigkeit und der alten Struktur nicht mehr auf einen zeitgemässen Unterricht auf Stufe Tertiär B ausgerichtet. Aufgrund der steigenden Studierendenzahlen sowie der betrieblichen Bedürfnisse sind die Anpassung des Raumkonzepts und eine Gesamterneuerung unerlässlich.

4.3 Kostenentwicklung

Die untenstehende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung der Kosten seit der Durchführung des Projektwettbewerbs Anfang 2011. Im Rahmen der Zusatzfinanzierungen und Zielanpassungen 2012, I. Teil wurde dem Grossen Rat die Grobkostenschätzung der Erstellungskosten zur Kenntnis vorgelegt. Diese belief sich nach damaligem Wissensstand auf 47.366 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 20 % bezogen auf die Gesamtkosten, inkl. 8 % MwSt., exkl. Reserve und Auslagerung HFGS während der Bauphase). Die untenstehende Kostengegenüberstellung macht deutlich, dass neben kleineren Optimierungen der funktionalen und betrieblichen Abläufe in erster Linie die Reserven sowie die Auslagerung der Schule für die Kostensteigerung des Ausführungskredits massgebend sind.

Kostengegenüberstellung Kostenschätzung – Kostenvoranschlag						
			Kostenschätzung +/- 20%	Kostenvoranschlag +/- 10%	Differenz	Bemerkungen
BKP 0	Grundstück	SFr.	-	-		
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	SFr.	5'640'000	3'504'000	-2'136'000	
BKP 2	Gebäude	SFr.	35'271'000	38'720'000	3'449'000	Separates Netz für Videoüberwachung LTT / zusätzliches Geschoss Verwaltung HFGS / Anpassung der Tragstruktur für eine Aufstockung / Evakuationsanlage
BKP 3	Betriebseinrichtungen	SFr.	1'996'000	2'396'000	400'000	
BKP 4	Umgebung	SFr.	916'000	1'103'000	187'000	
BKP 5	Nebenkosten	SFr.	2'041'000	1'155'000	-886'000	
BKP 9	Ausstattungen	SFr.	1'502'000	1'722'000	220'000	
Total Erstellungskosten			47'366'000	48'600'000	1'234'000	
	Reserven Bau ca. 8%	SFr.	-	3'900'000		
	Auslagerung Schule	SFr.	-	6'500'000		Anmiete während 4 Jahren (Realisierungsphase)
	Option Mietverlängerung	SFr.	-	2'200'000		Eventualposition Verlängerung Anmiete um weitere 2 Jahre
Total Reserve + projektspezifische Kosten				12'600'000		
Total Vorlaufkosten				500'000		
Total Ausführungskredit				61'700'000		

4.4 Folgeaufwand

Die in der Nutzungsphase anfallenden Betriebs- und Nebenkosten können zum heutigen Zeitpunkt nicht berechnet werden, da das Nutzerverhalten wie auch die effektiven Verbrauchswerte noch unbekannt sind. Es könnten lediglich allgemeingültige Annahmen aufgrund von in der Branche bekannten Benchmarks getroffen werden. Aufgrund der qualitativen Beurteilung des Projekts bezüglich Energie- und Gebäudestandard kann davon ausgegangen werden, dass sich die Folgekosten trotz einer Mehrfläche von 700 m² gegenüber der heutigen Situation reduzieren werden.

Von den in Kapitel 4.1 dargestellten Kosten sind 55.1 Mio. Franken aktivierbar. Die Mietkosten der Auslagerung der Schule von 6.6 Mio. Franken werden der Erfolgsrechnung belastet. Die Abschreibungen auf die Anlagekategorien teilen sich wie folgt auf:

Abschreibungsdauer	Anlagekategorie	Abschreibung gesamt	Abschreibung jährlich
35 Jahre	(Gebäude)	48'185	1'377
10 Jahre	(Inst, Einbauten, Mieterausbauten)	6'915	692
Total in 1'000 Franken		55'100	2'068

Die mittelfristig von der Schule nicht genutzten drei Stockwerke im Hochhaus (6. bis 8. OG) werden an Dritte vermietet. Davon ausgehend, dass die gesamthaft 531 m² vermietbare Fläche einen Mietertrag von Fr. 200.– pro Quadratmeter und Jahr ergeben (Edelrohbaumiete) und mit einer Rendite von 5.5% kapitalisiert werden können, kann mit einem Ertragswert von 1.93 Mio. Franken gerechnet werden, der die Investition refinanziert.

4.5 Verpflichtungskredit

Gemäss vorstehender Kostenberechnung ist für die Ausführung der Gesamterneuerung der Gebäulichkeiten an der Südallee 22 mit der Unterbringung der HFGS die Bewilligung eines Verpflichtungskredits nach § 24 Abs. 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Steuerung von Aufgaben und Finanzen (GAF) vom 5. Juni 2012 erforderlich. Der Verpflichtungskredit ist als Objektkredit ausgestaltet (§ 25 Abs. 1 GAF) und wird in der Investitionsrechnung geführt. Mit einer Kreditkompetenzsumme von Fr. 61'700'000.– liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung beim Grossen Rat (§ 28 Abs. 5 GAF).

Gemäss § 63 Abs. 1 lit. d der Kantonsverfassung vom 25. Juni 1980 (Stand 1. August 2013, SAR 110.000) unterliegen alle Beschlüsse des Grossen Rates, die sich über neue einmalige Ausgaben von mehr als fünf Millionen Franken oder über neue jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als 0.5 Millionen Franken belaufen dem fakultativen Referendum und bedürfen folglich einer Anhörung (§ 66 Abs. 2 Kantonsverfassung).

4.6 Aufgaben- und Finanzplan 2015-2018

Der Vergleich des effektiven Mittelbedarfs gegenüber den im AFP 2015-2018 des Aufgabenbereichs 430 Immobilien eingestellten Beträgen stellt sich wie folgt dar:

in 1'000 Franken	Bis 2013	Bu 2014	Bu 2015	P 2016	P 2017	P 2018	Folgejahre	Total
Aufgaben- und Finanzplan 2015-2018	-2'160	-300	-3'550	-8'000	-11'000	-12'250	-19'900	-57'160
Globalbudget (FB 150)	-	-	-	-	-	-	-	-
Investitionsrechnung (FB 300/500)	-2'160	-800	-3'550	-8'000	-11'000	-12'250	-19'500	-57'160
Finanzbedarf gemäss aktuel- lem Projektstand	-2'160	-650	-400	-3'600	-13'200	-14'200	-27'490	-61'700
Globalbudget (FB 150)	-	-	-	-900	-1'100	-1'100	-3'300	-6'400
Investitionsrechnung (FB 300/500)	-2'160	-650	-400	-2'700	-12'100	-13'100	-24'190	-55'300
Abweichung	0	-350	3'150	4'400	-2'200	-1'950	-7'590	-4'540
Globalbudget (FB 150)	-	-	-	-900	-1'100	-1'100	-3'300	-6'400
Investitionsrechnung (FB 300/500)	0	-350	3'150	5'300	-1'100	-850	-4'290	1'860

Anmerkung: (-) Aufwand; (+) Ertrag

Der Vergleich des Finanzbedarfs mit den im AFP 2015 – 2018 eingestellten Mitteln zeigt im Budgetjahr 2015 Abweichungen als Minderbedarf. Die Abweichungen in den Planjahren werden im nächsten Budgetprozess in den neuen AFP aufgenommen.

5. Auswirkungen

5.1 Personelle Auswirkungen auf den Kanton

Personelle Auswirkungen durch das Bauprojekt sind direkt keine zu erwarten. Die Entwicklung des Personalbestandes der HFGS (Lehrpersonen und Verwaltungspersonal) ist vom Bildungsangebot und der Anzahl Studierenden abhängig.

5.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Gesellschaft

Laut dem sogenannten mittleren Bevölkerungsszenario des Bundesamts für Statistik (Referenzszenario, welches die gesamtschweizerische Entwicklung der letzten Jahre und die beobachteten und zu erwartenden Trends miteinbezieht) dürfte die Population der über 65-Jährigen bis 2020 um 400'000 Personen (+34%) zunehmen, während jene im erwerbsfähigen Alter (20- bis 64-Jährige) wahrscheinlich lediglich um 200'000 Personen (+4%) wachsen wird. Um den künftigen Personalbedarf im Gesundheitsbereich schätzen zu können, wurden zwei Szenarien entwickelt. Unter der Annahme einer unveränderten Produktivität und Erwerbsquote der schweizerischen Bevölkerung und einer Koppelung der Verkürzung der Hospitalisationsdauer und einer Verbesserung des Gesundheitszustands der älteren Bevölkerung geht das Referenzszenario von einem schweizweit zusätzlichen Bedarf von 25'000 Fachleuten aus. Das Alternativszenario beobachtet die Bedarfsentwicklung bei – gegenüber 2006 – unveränderter Hospitalisationsdauer und gleich bleibendem Gesundheitszustand der älteren Bevölkerung. Das Eintreten dieses Szenarios wäre schweizweit mit einer Personalaufstockung von 48'000 Fachleuten verbunden.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat am 16. November 2005 im Sinne einer Neustrukturierung der Schulen für Gesundheitsberufe den Aufbau von zwei Bildungszentren für Berufe im Gesundheits- und Sozialwesen beschlossen (Berufsfachschule Gesundheit und Soziales, BFGS, Brugg

und Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales, HFGS, Aarau). Seit Bildung der Zentren ist die erwartete Nachfrage an Angeboten an beruflichen Grundbildungen und an Lehrgängen der höheren Berufsbildung bereits übertroffen worden. Die vom Bundesamt für Statistik entwickelten Szenarien haben auch für den Kanton Aargau ihre prädiktive Plausibilität, so dass mit einer weiteren Zunahme an Lernenden und Studierenden zu rechnen ist. Mit den geplanten Erneuerungsarbeiten an der Südallee 22 in Suhr setzt der Kanton Aargau ein wichtiges Zeichen im Hinblick auf die zukünftige Versorgung mit auf Tertiärstufe B ausgebildetem Personal im Gesundheits- und Sozialbereich. Die Gesamterneuerung der HFGS ist Voraussetzung dafür, um in Kanton Aargau attraktive Bildungsgänge im Bereich der höheren Berufsbildung anbieten zu können (vgl. Fussnote im Kapitel 2.3, Seite 11).

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt: Nachhaltigkeit

Der Regierungsrat hat für Sanierungen Minergie-Eco® als Standard festgelegt. Für die Gesamterneuerung der HFGS wurde dieser bereits als Zielformulierung im Wettbewerbsprogramm definiert.

Das nun vorliegende Konzept berücksichtigt demnach nicht nur die Anforderungen an den Gebäudestandard und die Energieeffizienz, sondern auch die Reduktion der grauen Energie und die Schonung sämtlicher Ressourcen (Stoffflüsse), was zu einer geringen Umweltbelastung führt. Ebenso wird durch die Materialwahl und die Komfortlüftung ein schadstoffreies Innenraumklima erzielt. Die hohe Wertbeständigkeit der Bauten wird durch die angestrebte Flexibilität der Erweiterungsbauten sowie durch die konsequente Systemtrennung (Zugänglichkeit der Installationen) unterstützt. Dadurch werden künftige Anpassungen oder Instandsetzungen der Infrastrukturen keine nennenswerten baulichen Massnahmen hervorrufen.

Aktuell befindet sich der neue "Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz" (SNBS) im Aufbau. Die Immobilien Aargau beteiligte sich an der in der ersten Jahreshälfte 2014 durchgeführten Pilotphase des SNBS mit dem Projekt der Gesamterneuerung HFGS. Mit dem SNBS liegt ein Tool vor, das eine gesamtheitliche Betrachtung eines Projektes in Bezug auf das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften erlaubt. Das vorliegende Bauprojekt hat die Kriterien erfüllt und ein Zertifikat erhalten.

6. Meilensteine und weiteres Vorgehen

Das Vorhaben Gesamterneuerung HFGS orientiert sich an folgenden Meilensteinen:

Was	Wann
Anhörungsfrist (3 Monate)	19. Dezember 2014 – 19 März 2015
Baubewilligungsverfahren	März – September 2015
Verabschiedung Botschaftsentwurf	3. Quartal 2015
Kommissionsberatung	3. Quartal 2015
Beratung Grosser Rat	4. Quartal 2015
Referendumsfrist (90 Tage)	4. Quartal 2015 – 1. Quartal 2016
Start Ausführungsplanung inkl. Submission	1. Quartal 2016
Realisierung	1. Quartal 2017 – 1. Quartal 2020

Beilagen

- Erläuternder Projektbericht zur Gesamterneuerung der Liegenschaft Südallee 22 der Immobilien Aargau vom Dezember 2014
- Fragebogen zur Gesamterneuerung der Höheren Fachschule für Gesundheit und Soziales (HFGS) Aarau
- Anhörungsadressaten