

## **7. Kreditbegehren von brutto CHF 4'800'000 inkl. MwSt. für die Sanierung des Rathauses und den Ausbau des Winkelgebäudes**

Das fünfgeschossige Rathaus, im 15. Jahrhundert bzw. 1828 neu erbaut, mit vorgelegter doppelläufiger Freitreppe, 1573 erstmals urkundlich erwähnt, befindet sich seit 1932 im Eigentum der heutigen Einwohnergemeinde Aarburg, und ist kantonal als Denkmal geschützt. Das Gebäude, mit Ersterrichtung als „Rat- und Bürgerhaus“ bezeichnet, wird seit Neuerstellung 1828 u.a. als Standort der Gemeindeverwaltung genutzt. Dabei wurden die oberen Vollgeschosse zur Nutzung als Schulzimmer erstellt. Im Erdgeschoss des Rathauses befindet sich die Halle des südseitig angebauten, heute als Heimatmuseum genutzten „Scheurmann-Hauses“, erbaut 1750 (ebenfalls Kantonal denkmalgeschützt, im Eigentum der Einwohnergemeinde). Im Norden zusammengebaut, gemeinsam erschlossen und verbunden mit dem Rathaus, befindet sich das „Winkelgebäude“, welches kommunal als Kulturobjekt geschützt ist (BNO § 23) und in der Vergangenheit diverse Nutzungen beinhaltete wie z.B. Feuerwehrmagazin, Hauswartwohnung, Polizeiposten oder Archiv des Betriebsamtes. Heute beherbergt das ca. zur Hälfte ausgebaute Winkelgebäude ausschliesslich Teile der öffentlichen Verwaltung.

Am mit dem „Winkelgebäude“, dem Rathaus und Fragmenten der ehemaligen Stadtmauer gemeinsam gelegenen Innenhof befindet sich das „Kurthhaus“, mit städtischer Bibliothek im Erdgeschoss. Die genannten Gebäude prägen das Ortsbild der Altstadt Aarburg, welche im Ganzen als Kulturobjekt kommunal geschützt, und nach Bundesinventar ISOS von nationaler Bedeutung ist, massgeblich mit.

### **Die bisherigen Planungen und Entscheide , Ausgangslage**

Nach ordentlichen, laufenden kleineren Um- und Ausbauten, Reparaturen und Erneuerungen erfolgte im Jahre 2004 eine erste, umfassende Sanierungsplanung im Rahmen eines „Rathauskonzeptes“ (Gesamtkosten geplant CHF 3'750'000), welches letztlich mit einer Urnenabstimmung durch den Souverän abgelehnt wurde. In den Folgejahren wurden teilweise notgedrungen Einzelmassnahmen realisiert und 2008 ein neues Konzept erarbeitet, mit ähnlichem Inhalt und ähnlichen zugehörigen Kosten. Mit dem Titel „Stadtbüro“ empfahl der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom Juni 2014 ein neues Organisationskonzept der Verwaltung, verbunden mit zahlreichen Erneuerungen und Umbauten (Gesamtkosten CHF 658'000). Dabei wurden aktualisierte Verwaltungsabläufe vorgesehen und prozessorientiert Optimierungen vorgenommen. Das Konzept wurde durch die Gemeindeversammlung wiederum abgelehnt. In der Folge wurden im Rathaus wie auch im Winkelgebäude ab 2015 weiter notgedrungen punktuelle Anpassungen an betriebsbedingte Erfordernisse und neue technische Vorgaben und Möglichkeiten (EDV, gesetzliche Vorgaben, Aufgaben, etc.) aufgeführt. Die ausgeführten punktuellen baulichen Massnahmen

beinhalteten jedoch selbstredend zu keinem Zeitpunkt die bekanntermassen erforderliche Gesamtbetrachtung, sind im Übrigen als Einzelmassnahmen in der Summe eher aufwändig und erlaubten naturgemäss keine umfassenden, nachhaltigen Sanierungsarbeiten.

Dem Wachstum der Gemeinde folgend, wurde infolge Platzmangel im Jahre 2017 die Auslagerung einer Verwaltungsabteilung in ein zugemietetes Gebäude geplant, welche jedoch aus Kostengründen nicht umgesetzt wurde. Eine im Anschluss durch den Gemeinderat bestellte Verwaltungsanalyse bezeichnete die vorhandenen Räumlichkeiten als für die bestehende Gemeindeverwaltung quantitativ und qualitativ unzureichend. Das Raumangebot ist flächenbezogen weder ausreichend gross, noch können gemäss Analyse ergonomische Grundanforderungen erfüllt werden. Bezüglich Sanierungsbedarf in bautechnischer Hinsicht wird auf den nachfolgenden „Bericht des Bauingenieurs“ verwiesen.

### **Die aktuelle Planung**

In der Folge erarbeitete der Gemeinderat dem zugehörigen Budgetkredit 2019 entsprechend, ein aktualisiertes Gesamtprojekt. Der heutige Projektstand zeigt auf, dass das Rathaus zusammen mit dem Winkelgebäude ausreichend Platz für die Gemeindeverwaltung bietet, inkl. dem notwendigen Spielraum für künftige Entwicklungen, sofern die bestehenden Potenziale ausgeschöpft werden. Es stehen also einerseits insbesondere bislang aufgeschobene Sanierungsaufgaben an, andererseits soll dabei gleichzeitig das Potenzial der Liegenschaften ausgeschöpft werden, um quantitative und qualitative Mängel zu beheben und um inskünftig teure und organisatorisch aufwändige Auslagerungen bzw. Aufteilungen der Verwaltung vermeiden zu können.

### Die Standortfrage

Vor dem eigentlichen Start der Planung, befasste sich der Gemeinderat grundsätzlich mit Alternativen zur geplanten Sanierung (inkl. Ausbau). Geprüft wurden etwa wie bereits 2004 bzw. 2008 die Varianten „Neubau Gemeindehaus“ sowie die „Einmietung in bestehende Liegenschaften“. Schnell wurde klar, dass selbst bei Kostenneutralität eines geeigneten Neubauprojektes (wobei der zugehörige Landerwerb nicht vertieft geprüft wurde) die Vorteile des Standortes „Altstadt“ in bestehenden Liegenschaften überwiegen: Die Gemeindeverwaltung in der Altstadt stärkt das „Städtchen“ als identifikationsträger der Gemeinde und überdies bestünde bei Realisierung eines Verwaltungs-Neubauprojektes in der Peripherie des Gemeindegebietes, nach wie vor dringender Sanierungsbedarf bei den bestehenden, gemeindeeigenen Liegenschaften Rathaus und Winkelgebäude. Hinzu käme neu die Suche nach einer geeigneten Nutzer-schaft für die Liegenschaften. Für das Szenario „Zumiete“ von bestehende Liegenschaften ergibt sich ein analoges Fazit mit Vorteilen für die Variante „Sanierung des Rathauses und Ausbau des Winkelgebäudes“. Als mit ein Grund für das gewählte Vorgehen der Sanierung und des Ausbaus wird auch die Tatsache betrachtet, dass die Gebäudevolumen, und zwar denkmalgeschützt (also

mit Verpflichtung zum Unterhalt), bereits bestehen. Die günstigste und nachhaltigste Art des Unterhaltes ist die kontinuierliche Nutzung inklusive periodisch erforderlicher Reparaturen und bei Bedarf Sanierungen. Der Gemeinderat will sich damit auch gleichzeitig vorbildlich um das Ortsbild und seine Liegenschaften kümmern, was grundsätzlich einem Anliegen der Gemeindebevölkerung entspricht, und bei Unterlassungen immer wieder zu Unzufriedenheit führt.

Ein saniertes Rathaus mit ausgebautem Winkelgebäude und modernisierten Räumen und Anlagen unterstützt auch eine zwischenzeitlich neu erworbenes positives Selbstverständnis und Image. Dieses will der Gemeinderat Aarburg, in Übereinstimmung mit aktuellen Visionen ausgestalten und pflegen.

### Das Erdgeschoss der Altstadtliegenschaften Rathaus, Winkel und Kurthaus mit Umgebung

Mit Eröffnung der Ortskernumfahrung (OKUA) im Jahre 2007 hat sich die Ausgangslage insbesondere im Erdgeschoss der Altstadtgebäude wesentlich verändert. Die Nutzflächen in- und ausserhalb der Gebäude sind weniger durch den Durchgangsverkehr belastet und vermögen vermehrt neue Nutzungsbedürfnisse aufzunehmen und das Gesamtgefüge positiv zu beeinflussen. Beispiel dafür sind zahlreiche, wieder intensiver genutzte ehemalige Läden, neu durch florierende Dienstleistungs- und Gastrobetriebe und dazugehörige Vorplätze wie z.B. der Vorplatz des Gasthof Bären - generell vermögen private Gewerbetreibende sowie die Bevölkerung von den verbesserten Verhältnissen, nach anfänglichen Einbussen im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung im Städtchen, zunehmend neu zu profitieren. Folgerichtig werden im aktualisierten Projekt die Erdgeschossflächen der gemeindeeigenen Liegenschaften Rathaus, Winkel und Kurthaus zur intensiveren Nutzung aktiviert. Entsprechend wird der gemeinsame Innenhof als attraktiver, öffentlicher Raum mit Warte- und Sitzmöglichkeiten ausgestattet, wobei die Lektüre eines in der Bibliothek ergatterten Buches, bei Kaffee und Kuchen durchaus nicht nur symbolhaft eine Vision darstellen soll.

Die Massnahme soll insgesamt auch dazu führen, dass die rückwärtige Aare-Landschaft zusammen mit dem Rathaus und dem Winkelgebäude, in der Altstadt generell vermehrt wahrgenommen wird. Aarburg kann so auch deutlicher als „schmucke Altstadt an der Aare“ erlebt werden. Eine Aufwertung der betroffenen Uferabschnitte kann anschliessend erfolgen.

### Das Projekt im Einzelnen

- Erschliessung / Lift

Der bestehende, sanierungsbedürftige Lift wird abgebrochen und in neuer Lage ersetzt. Dabei können diverse Optimierungen erfolgen sowie neue Verbindungen zum Winkelgebäude realisiert werden. Aktuell besteht im 1. Obergeschoss zwischen Rathaus und Winkelgebäude keine direkte Verbindung, woraus sich betrieblich Nachteile ergeben. Die neue Verbindung

beinhaltet für ein intensiver genutztes Winkelgebäude zahlreiche Vorteile wie z.B. kürzere Wege und verbesserte Übersicht für die Nutzer.

Das neue Treppenhaus zwischen Rathaus und Winkelgebäude bietet im Erdgeschoss ausreichend Platz für die angemessene Erschliessung des neuen „Aaresaal“ und in den Obergeschossen einen übersichtlich, wohl gestaltetes Treppenhaus mit Hinweis auf die damit erschlossenen Räume.

- Erdgeschoss

Den vorstehend beschriebenen Grundsätzen folgend sind zahlreiche neue Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen: Im Winkelgebäude wird das ehemalige Feuerwehrmagazin (heute Abstellgarage) zum Empfang der Gemeindeverwaltung ausgebaut. Damit verbunden ist auch die Absicht, näher beim Kunden und stärker präsent in der Altstadtlandschaft zu sein. Im Rathaus soll aareseitig ein bestehender Archivraum dem neuen „Aaresaal“ als Gemeinderats- und Trauungszimmer weichen. Der Aaresaal wird gleichzeitig via Museumshalle erschlossen, eine Verbindung (und flexible Trennung) dieser beiden Räume ist derzeit noch in Prüfung: Die Rekonstruktion der ursprünglichen Markthalle mit ehemaligen Dimensionen und Blick zur Aare-Landschaft wäre dabei ein gehaltvoller Zugewinn. In Nebenräumen können die seit längerem bestehenden Bedürfnisse des Heimatmuseums wie Teeküche, WC-Anlage und Stuhllager (für Veranstaltungen) aufgenommen werden. Damit werden nebst betrieblichen Optimierungen auch die Voraussetzungen geschaffen, den aareseitigen WC-Anbau beim Heimatmuseum mit einem kleinen, separaten Lift für das Museum zu ersetzen. Am Weihnachtsmarkt können überdies Teeküche und WC-Anlagen durch die Marktbetreiber und Besucher genutzt werden.

- 1. Obergeschoss

Über die vorgelegte, doppelläufige Freitreppe ist neu u.a. das „Foyer Rathaus“ erschlossen, ein kleiner multifunktionaler Raum für Ausstellungen, Besprechungen, Medienkonferenzen oder auch kleinere Informationsanlässe. Im Rathaus werden die Räume für Arbeitsplätze der Verwaltung erstellt. Im Winkel werden im lichtraummässig reduzierten Zwischengeschoss allgemeine Infrastrukturflächen für die Verwaltung sowie mehrfach nutzbare Besprechungszimmer realisiert.

- 2. Obergeschoss

Im Rathaus werden weitgehend nutzungsneutrale Flächen zur Nutzung als Verwaltungsarbeitsplätze geschaffen. Die Böden mit Sanierungsbedarf werden saniert und die Einteilung soll möglichst flexibel gehandhabt werden können, sodass auch offene, helle Büroarbeitsplätze bewerkstelligt werden können. Im Winkelgebäude werden die im Jahre 2012 erstellten Büroräumlichkeiten der Finanzabteilung geringfügig angepasst.

- 3. Obergeschoss  
Analog dem 2. Obergeschoss im Rathaus sind neutrale Flächen zur Nutzung als Verwaltungsarbeitsplätze vorgesehen. Die Böden mit Sanierungsbedarf werden saniert und die Einteilung soll möglichst flexibel gehandhabt werden können, sodass auch offene, helle Büroarbeitsplätze bewerkstelligt werden können.
- Dachgeschosse  
Das Dachgeschoss im Rathaus wird wärmetechnisch saniert jedoch ohne weiteren Ausbau belassen. Im Winkelgebäude wird das untere Dachgeschoss zur Aufnahme von Büroarbeitsplätzen und Infrastrukturräumen wie Garderoben und Pausenraum mit zugehörigen Belichtungselementen (Lukarnen, Oblichter) umgebaut. Das obere Dachgeschoss im Winkelgebäude wird in den Wärmedämmperimeter einbezogen jedoch nicht weiter ausgebaut (bietet so inskünftig Spielraum).
- Umgebung  
Die Umgebung wird altstadtseitig geprägt durch den neu ausgestatteten Innenhof und aareseitig soll der bestehende Rosengarten mit angrenzender Aare-Landschaft, neu erschlossen vom Aaresaal aus, vermehrt zum Verweilen und bei Trauungen direkt und genutzt werden.



## Die Kosten

Die Planungsarbeiten haben aufgezeigt, dass mit Kosten von 4'800'000 zu rechnen ist, wobei einzelne Optimierungen noch zu erarbeiten sind. Die Kosten im Einzelnen gliedern sich nach Hauptgruppen BKP wie folgt:

<b>BKP</b>	<b>Hauptgruppe</b>	<b>CHF</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	100'000
2	Gebäude	4'500'000
21	Rohbau 1	950'000
22	Rohbau 2	280'000
23	Elektroanlagen	700'000
24	HLK-Anlagen	290'000
25	Sanitäranlagen	150'000
26	Transportanlagen	70'000
27	Ausbau 1	760'000
28	Ausbau 2	620'000
29	Honorare	680'000
4	Umgebung	50'000
5	Baunebenkosten	50'000
9	Möbliering	100'000
<b>1-9</b>	<b>Total</b>	<b>4'800'000</b>

Die Kosten verstehen sich inklusive 7.7 % MwSt.

Kostenbasis: Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2020

## Mitbericht Abteilung Finanzen zu Folgekosten

Die Nettoinvestitionen von gerundet CHF 4'650'000 (Brutto CHF 4'800'000 inklusive MwSt. abzüglich Subvention CHF 150'000) verursachen jährliche Folgekosten von CHF 252'733. Wie sich diese zusammensetzen, nachfolgend:

Folgekosten Investitionsausgaben Hochbauten:	CHF	117'430
Folgekosten Investitionsausgaben Mobilien:	CHF	20'726
Folgekosten Investitionsausgaben Installationen:	CHF	98'181
Folgekosten Investitionsausgaben Heizung:	CHF	<u>16'396</u>
<b>Total Folgekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>252'733</b>

Dies entspricht rund 1.304 Steuerprozenten (Basis: Gesamtsteuerertrag ohne Sondersteuern). Die Folgekosten bestehen aus Kapital-, Betriebs- und Personalfolgekosten, wobei die letzten zwei in der vorliegenden Berechnung nicht zum Tragen kommen. Einerseits werden in Zukunft keine zusätzlichen Betriebsfolgekosten (hinsichtlich Energie- und Haustechnikkosten ist eher mit einer - nicht berücksichtigten - Reduktion der Betriebsfolgekosten zu rechnen) erwartet, andererseits können die bereits bestehenden Personalressourcen weiterhin, ohne zusätzlichen Kostenfolge, eingesetzt werden.

Die Annuitäten richten sich nach den Abschreibungsdauern und gestalten sich wie folgt:

Hochbauten: 3.52 %  
Mobilien: 20.73 %  
Installationen: 10.00 %  
Heizungsanlage: 5.65 %

Die Belastungen der kommenden Jahre fallen unterschiedlich ins Gewicht, da im Zusammenhang mit der Gesamtinvestition von verschiedenen Abschreibungsdauern ausgegangen wird. Diese betragen bei Hochbauten 35 Jahre, bei Mobilien 5 Jahre, bei Technischen Installationen 10 Jahre und bei Heizungsanlagen 20 Jahre.

### **Subvention durch Kanton**

Der projektierte Bruttobetrag beträgt die beantragten CHF 4'800'000 wobei mit einer Kostenbeteiligung durch den Kanton Aargau zu rechnen ist in der Höhe von rund CHF 150'000. Die ergibt des voraussichtlichen Nettobetrag von CHF 4'650'000 inkl. MwSt. Die qualitätsvolle Sanierung kantonal geschützter Gebäude wird mit Begleitung der kantonalen Denkmalpflege anteilmässig finanziell unterstützt.

### **Der Umbauprozess**

Bei der Sanierung des Rathauses und dem Ausbau Winkelgebäude werden als erstes zusätzliche Flächen im Winkelgebäude geschaffen. Dadurch kann durch interne Verlegung einzelner Arbeitsplätze der Raum realisiert werden für die Sanierungsarbeiten im Rathaus. Weiter wird die zeitgemässe Möglichkeit genutzt, durch „befristetes Arbeiten an externen Arbeitsplätzen“ (u.a. Homeoffice), räumliche Engpässe zu bewältigen. Mit beiden Massnahmen kombiniert kann verhindert werden, dass teure und betrieblich umständliche Provisorien zu erstellen sind.

### **Bericht des beauftragten Bauingenieurs**

#### Sanierung Rathaus

*„Die statische Sanierung des Rathauses ist schon seit über 30 Jahren ein Thema. Im Rahmen eines Umbaus im Jahr 1988 der Schalteranlagen im 1.OG wurde festgestellt, dass die Holzbalkendecken des historischen Gebäudes die Grenzen der durch die Normen geforderten die Tragfähigkeit erreichen. Grosse Lasten wie Akten und Schränke mussten eingeschränkt werden. Zwanzig Jahre später wurde anlässlich einer neuen Überprüfung festgestellt, dass die Durchbiegungen der Balken bis zu 10cm erreicht haben und Risse in den Korridorwände aufgetreten sind. Für die bestehende Nutzung als Verwaltungsgebäude wurde dringend eine Totalsanierung der Tragstruktur empfohlen. Heute wiederum 13 Jahre später soll nun die Totalsanierung erfolgen. Vorgesehen ist der Einbau von Holz/Beton Verbunddecken, die sowohl die Tragfähigkeit normen gerecht erhöhen, wie auch der Gesamtstabilität des Gebäudes hinsichtlich*

*der Erdbebengefährdung genügen. Die vorgesehen Verbunddecken verwenden die bestehenden Balken weiterhin, Ihre Tragkraft wird durch den Verbund mit dem Beton erhöht. Dadurch wird auch eine verbesserte Schallisolation zwischen den Geschossen erreicht. Auch die brandtechnischen Anforderungen können so besser eingehalten werden. Eine totale Auskernung der historischen Bausubstanz wird damit vermieden und der ursprüngliche Charakter der Baustruktur erhalten.*

*Das Erdgeschoss mit der Museumshalle wird durch die Sanierung nicht betroffen, einzig die Fundamente der Stützen im Erdgeschoss müssen verstärkt werden."*

### **Ausbau Winkelgebäude**

*„Das Winkelgebäude ist historisch gesehen ein Lagerhaus und genügt daher der Nutzung durch eine moderne Verwaltung nur bedingt. Bei der Nutzung des 2.Obergeschosses durch die Finanzabteilung wurde im Jahr 2006 die Tragstruktur teilweise verstärkt. Für den Ausbau des Erdgeschosses zur Empfangshalle und des 3.Obergeschosses Büros und Archive sind grössere Eingriffe notwendig. Vor allem muss das Treppenhaus als Fluchtweg brandsicher neu erstellt werden. Auch die Sanitäranlagen und Archive bedingen eine vollständig neue Tragstruktur. Vorgesehen sind ein Betonkern und eine Treppenanlage in Beton von Erdgeschoss bis ins Dach. Dieser tragende Kern mit angrenzenden Betondecken stabilisiert das ehemalige Lagergebäude umfassend. Die bestehenden restlichen Decken können teilweise übernommen und werden als Verbunddecken verstärkt. Die Kombination von Neubau mit der bestehenden Tragstruktur ermöglicht eine kostengünstige Lösung zur Verstärkung der bestehenden ungenügenden Tragstruktur. Sowohl die brandtechnische Sicherheit und eine erdbebensichere Ertüchtigung werden dadurch erreicht.“*

Februar 2020, IUB Engineering AG, 4600 Olten, Peter Gruber

### **Das weitere Vorgehen, Termine**

Nach Kreditgenehmigung durch die Einwohnergemeinde soll zügig die Baueingabe vorgenommen werden sowie die Ausschreibung der Bauarbeiten. Bei optimalem Verlauf von Planung und Sanierungs- bzw. Ausbauarbeiten ergibt sich folgendes Programm:

18. September 2020	Realisierungskredit durch Einwohner-GV
Ende Oktober 2020	Ablauf Referendumsfrist - Vergabe Planungsarbeiten
Ab November 2020	Baubewilligungsverfahren
Ab Januar 2021	Erteilung Baubewilligung, anschl. Vorbereitungen
Ab April 2021	Ausführung von Sanierung und Ausbau
Herbst / Ende 2022	Fertigstellung und Bezug

## Antrag

**Für die Sanierung des Rathauses und den Ausbau des Winkelgebäudes sei ein Kredit von CHF 4'800'000 inkl. MwSt. zu genehmigen.**

