



Aarburg

Aarburg, 25. Mai 2026

Registratur 029.0.040 Verwaltung, Unterhalt, Renovationen
Geschäft 2026-353

TRAKTANDUM 12

Kreditabrechnung Sanierung Rathaus und Erweiterung Winkelgebäude

Ausgangslage und Sachverhalt

Das fünfgeschossige Rathaus, im 15. Jahrhundert bzw. 1828 neu erbaut, mit vorgelegter doppel-läufiger 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 Winkelgebäude ausschliesslich Teile der öffentlichen Verwaltung.

Die Sanierung sah folgende Bereiche vor:

- Erschliessung / Lift
Der bestehende, sanierungsbedürftige Lift wurde abgebrochen und in neuer Lage ersetzt. Dabei konnten diverse Optimierungen erfolgen sowie neue Verbindungen zum Winkelgebäude realisiert werden. So bestand im 1. Obergeschoss zwischen Rathaus und Winkelgebäude keine direkte Verbindung, woraus sich betrieblich Nachteile ergaben. Die neue Verbindung brachte für ein intensiver genutztes Winkelgebäude zahlreiche Vorteile wie z.B. kürzere Wege und verbesserte Übersicht für die Nutzer.
- Erdgeschoss
Den vorstehend beschriebenen Grundsätzen folgend wurden zahlreiche neue Nutzungen im Erdgeschoss umgesetzt: Im Winkelgebäude wurde das ehemalige Feuerwehrmagazin (ehemals Abstellgarage) zum Empfang der Stadtverwaltung ausgebaut. Damit verbunden war auch die Absicht, näher beim Kunden und stärker präsent in der Altstadtlandschaft zu sein. Im Rathaus musste aareseitig ein bestehender Archivraum dem neuen „Aaresaal“ als Gemeinderats- und Trauzimmer weichen. Der Aaresaal ist 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 ist dabei ein gehaltvoller Zugewinn. In Nebenräumen konnten die seit längerem bestehenden Bedürfnisse des Heimatmuseums wie Teeküche, WC-Anlage und Stuhllager (für Veranstaltungen) aufgenommen werden. Damit wurden 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. Das neue Treppenhaus zwischen Rathaus und Winkelgebäude bietet im Erdgeschoss ausreichend Platz für die



Aarburg

angemessene Erschliessung des neuen „Aaresaal“ und in den Obergeschossen einen übersichtlich, wohl gestaltetes Treppenhaus mit Hinweis auf die damit erschlossenen Räume.

- 1. Obergeschoss
Im Rathaus wurden die Räume für Arbeitsplätze der Verwaltung und des Stadtpräsidenten erstellt. Im Winkel sind im lichttraummässig reduzierten Zwischengeschoss allgemeine Infrastrukturflächen für die Verwaltung sowie mehrfach nutzbare Besprechungszimmer entstanden.
- 2. Obergeschoss
Im Rathaus wurden weitgehend nutzungsneutrale Flächen zur Nutzung als Verwaltungsarbeitsplätze geschaffen. Die Böden mit Sanierungsbedarf wurden saniert und die Einteilung soll möglichst flexibel gehandhabt werden können, sodass offene, helle Büroarbeitsplätze bewerkstelligt werden konnten. Im Winkelgebäude sind die im Jahre 2012 erstellten Büroräumlichkeiten der Finanzabteilung geringfügig angepasst worden.
- 3. Obergeschoss
Analog dem 2. Obergeschoss im Rathaus entstanden neutrale Flächen zur Nutzung als Arbeitsplätze der Verwaltung. Die Böden mit Sanierungsbedarf sind saniert und die Einteilung für eine flexible Nutzung mit offenen und hellen Büroarbeitsplätzen geschaffen worden.
- Dachgeschosse
Das Dachgeschoss im Rathaus wurde wärmetechnisch saniert jedoch ohne weiteren Ausbau belassen. Im Winkelgebäude wurde das untere Dachgeschoss mit Büroarbeitsplätzen, Infrastrukturräumen und Pausenraum mit zugehörigen Belichtungselementen (Lukarnen, Oblichter) geschaffen. Das obere Dachgeschoss im Winkelgebäude ist in den Wärmedämmperimeter einbezogen, jedoch nicht weiter ausgebaut (bietet so inskünftig Spielraum) worden.
- Umgebung
Die Umgebung ist nun durch den neu ausgestatteten Innenhof altstadtseitig geprägt und aareseitig konnte der bestehende Rosengarten mit angrenzender Aare-Landschaft, neu erschlossen vom Aaresaal werden. Das Ensemble lädt zum Verweilen ein und kann variabel genutzt werden.

Die Gemeindeversammlung hat am 18. September 2020 den Kredit von CHF 4'800'000 für die Sanierung Rathaus und Ausbau Winkel bewilligt. Im Rahmen der laufenden Bauarbeiten zeichnete sich ab, dass der ursprüngliche Kredit nicht eingehalten werden kann. Das benötigte totale Kreditvolumen musste um CHF 2'500'000 aufgestockt werden. An der Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 wurde der Zusatzkredit genehmigt.

Kreditabrechnung (Zusammenfassung)

Die tatsächlichen Gesamtkosten lagen 5,57 % unter dem bewilligten Kredit.

Bruttoanlagekosten	CHF	6'893'309
Verpflichtungskredit	CHF	7'300'000
Kreditunterschreitung (-5.57 %)	CHF	406'691



Aarburg

Die Kreditüberschreitung in der Höhe von CHF 2'093'309 resp. 43,6 % zum ursprünglich genehmigten Kredit führten, sind wie folgt zu begründen:

- Massnahmen, welche durch statische Prüfungen zwingend umgesetzt werden mussten. Diese sind auf allen Etagen im Rathaus auf Brand- und Wasserschäden zurückzuführen. Zudem wiesen mehrere Balken, welche für die Tragfähigkeit der Schiebeböden notwendig sind, Brüche auf.
- Das bestehende Treppenhaus steht auf einer 8cm dicken Betondecke, welche wiederum auf einem Hohlraum steht. Dadurch musste das Treppenhaus neu statisch gesichert werden.
- Aufwendige Demontage der Betonelemente des Aufzugs, da diese Konstruktionsart nicht dokumentiert war.
- Die historischen Fundamente der Giebelmauer haben in der Breite enorme Ausmasse. Das führte zu einem komplizierten Rückbau und Anpassungsarbeiten bei den Bodenaufbauten.
- Die Leitungsführung der Infrastruktur und Kanalisation musste wegen den historischen Fundamenten geändert werden.
- Die Auflagen der denkmalpflegerischen Massnahmen und Detailausführungen verursachten eine komplette Neuplanung im Innenausbau inkl. des Verbots des Einsatzes von Betonverbunddecken und den komplett neuen Umgang mit den Oberflächen.
- Die Bauteuerung zwischen Kostenvoranschlag und Vergabe der meisten Arbeiten beläuft sich auf rund 5 %, bis zum Abschluss der Arbeiten auf über 15 %.

Antrag des Stadtrats

Die Kreditabrechnung Sanierung Rathaus und Ausbau Winkelgebäude sei zu genehmigen.