

Baden, 9. November 2015

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

51/15

Liegenschaft Wiesenstrasse 28 (Parz. 5878), Baden; Gesamtsanierung; Baukredit

Antrag:

Für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 sowie für den Abbruch des Pavillons Wiesenstrasse 30a sei ein Baukredit von CHF 2'370'000, Preisstand April 2015, zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Die Liegenschaft Wiesenstrasse 28 ist explizit für den Einbau von zwei Kindergartenabteilungen von den ABB Immobilien gekauft worden.
- Sie löst das Provisorium Wiesenstrasse 30a und den heutigen Kindergarten St. Ursus ab.
- Zusammen mit der Liegenschaft Wiesenstrasse 30 und dem Martinsbergpark entsteht eine aufwertende Einheit, die eine neue Qualität im Gebiet Martinsberg generiert.

1 Ausgangslage

Der Einwohnerrat nahm an der Sitzung vom 13. Mai 2014 den Bericht "Schulraum Baden 2020" zur Kenntnis. Dieser weist u.a. die Kosten für die notwendigen Erweiterungen der bestehenden Kindergärten Allmend und St. Ursus zusammen aus. Beide Kindergärten sollen mit den Räumen für eine zweite Kindergartenabteilung, den Nebenräumen für unterstützende Angebote sowie für die Lehrpersonen und Räumen für die Tagesstrukturen ergänzt werden. Der neue Kindergarten soll ab April 2017 teilweise in Betrieb genommen werden. Das Projekt ist mit Priorität 1 eingestuft.

1.1 Kontext zur Schulraumplanung 2020

Der Bericht zur Schulraumplanung geht davon aus, dass der bestehende Kindergarten St. Ursus um eine zweite Kindergartenabteilung und die fehlenden Flächen für die Tagesstrukturen zu erweitern ist. Die von der Abteilung Planung und Bau in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie von Basler & Hofmann, Zürich, zeigt, dass dies betrieblich wie städtebaulich möglich wäre. Die Grobkosten wurden auf CHF 1,9 Mio. geschätzt ($\pm 25\%$, Preisstand 2013).

Im weiteren Planungsverlauf ergab sich im Frühsommer 2015 die Option, anstelle einer Sanierung und Erweiterung um eine zweite Kindergartenabteilung mit den nötigen Tagesstrukturen die Liegenschaft Wiesenstrasse 28 von der ABB Immobilien AG zu kaufen. Zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Schulraumberichts durch den Einwohnerrat am 13. Mai 2015 waren die Veräusserungsabsichten der ABB Immobilien AG noch zu wenig weit fortgeschritten. Verschiedene Verwaltungsabteilungen setzten sich intensiv mit der Möglichkeit eines Kaufs auseinander und kamen zum Schluss, dieser sei sinnvoll. Ein grosser Vorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft zur bereits der Einwohnergemeinde Baden gehörenden Liegenschaft Wiesenstrasse 30, deren langfristige Mieterin der Verein ABB Kinderkrippen ist, und zu dessen Betreuungsangebot in der Überbauung Belétage. Dadurch können Synergien genutzt werden. Kinder, die den Kindergarten Wiesenstrasse 28 besuchen, können gleichzeitig vom Hortangebot der ABB in der Überbauung Belétage profitieren, und die Kindergartenkinder von der Brugger-, Hasel- und Römerstrasse haben einen wesentlich kürzeren Weg als zum Kindergarten St. Ursus. Dieser Schulweg wird als ideal eingestuft. Da die beiden Liegenschaften vom Martinsberggut umgeben sind, kann mit dem Eigentum an den beiden Grundstücken Wiesenstrasse 28 und 30 sowie am Park eine grosse, zusammenhängende öffentliche Parkanlage geschaffen werden.

Das Hauptgebäude der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 entspricht aufgrund seiner Baustruktur und der optimalen Lage im Entwicklungsgebiet Baden Nord in geeigneter Weise den Bedürfnissen der Schulraumplanung. Die Liegenschaft ist primär für den Einbau von zwei Kindergartenabteilungen gekauft worden. Da die Volksschule aufgrund ihres Raumbedarfs nicht alle Flächen benötigt, kann in der von ihr nicht beanspruchten Restfläche im Dachgeschoss eine Mietwohnung realisiert werden, die langfristig als strategische Raumreserve für die Stadt (z.B. für die Betreuung) dient. Ziel ist, das Gebäude auf das Schuljahr 2017/2018 als Ersatz für die beiden heutigen Kindergartenabteilungen im Provisorium Wiesenstrasse 30a und im Kindergarten St. Ursus bereitzustellen.

Der Ausbau der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 zu einem Doppelkindergarten und das Mitbenützen des Betreuungsangebots der ABB Kinderkrippe für die Tagesstrukturen erfüllt die im Bericht "Schulraum Baden 2020" und im Betriebskonzept Kindergarten/Primarschule formulierten Ziele besser als eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens St. Ursus. Die Stadt Baden muss damit vorerst keine Tagesstrukturen im Gebiet Martinsberg anbieten. Zudem ist der Kindergartenstandort Wiesenstrasse 28 gegenüber dem Standort St. Ursus optimaler in das Kindergarten-Einzugsgebiet Martinsberg/Römerstrasse eingebunden.

Der Stadtrat entschied sich aufgrund der Erkenntnisse aus den Abklärungen am 24. November 2014 zum Kauf der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 für CHF 1,5 Mio. Die Finanzkommission stimmte dem Kauf an der Sitzung vom 4./11. März 2015 zu. Der Kaufvertrag wurde am 8. Mai 2015 unterzeichnet. Die Liegenschaft ist am 1. Juni 2015 mit Nutzen und Pflichten an die Einwohnergemeinde Baden übergegangen.

2 Kindergarten-Standorte Wiesenstrasse 30a und St. Ursus

2.1 Provisorium Wiesenstrasse 30a

Diese Kindergartenabteilung wird im April 2017 in das neu sanierte Gebäude Wiesenstrasse 28 umziehen. Das Provisorium Wiesenstrasse 30a muss gemäss Sondernutzungsplan "Innenstadtzone Nord, Teilgebiet B5 Martinsberg" nach Ablauf der nötig gewordenen Betriebsverlängerung im Mai 2017 abgebrochen werden. Die historische Geländetopographie zusammen mit der Bepflanzung wird soweit nachvollziehbar gemäss Parkpfliegewerk Martinsbergpark wieder hergestellt. Diese nicht direkt mit der Sanierung Wiesenstrasse 28 verbundenen Kosten sind im Baukredit ebenfalls eingerechnet und aus Transparenzgründen in einer separaten Position (unter BKP 410) aufgeführt.

2.2 Kindergarten St. Ursus, Folgenutzung

Der Kindergartenstandort St. Ursus wird mit dem neuen Kindergartenstandort Wiesenstrasse 28 obsolet. Das Gebäude bzw. das Grundstück ist einer Folgenutzung zuzuführen. Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 18. Mai 2015 die Abteilung Planung und Bau beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die künftige Nutzung des Kindergartenareals St. Ursus zu erarbeiten. Ausgegangen wurde dafür von einer Umzonung der Parzelle 3793 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB) in eine dreigeschossige Wohnzone (W3), wie sie unmittelbar östlich anschliesst. Die Umzonung wäre bei einer nächsten (Teil)Revision der Bau- und Nutzungsordnung zu vollziehen. Vorabklärungen beim zuständigen kantonalen Departement ergaben, dass eine Umnutzung des Kindergartens zu Wohnzwecken aufgrund der bestehenden Waldabstandsunterschreitung nicht möglich ist. Der Kanton hat keine Ausnahmegewilligung dafür in Aussicht gestellt. Nach erfolgter Umzonung wäre das heutige Kindergartengebäude abzubauen und das Grundstück neu zu überbauen.

Die Machbarkeitsstudie für eine bauliche Entwicklung beinhaltet eine Wohnüberbauung ausserhalb des Waldabstands unter der Prämisse einer Umzonung von OeB in W3. Gemäss Variantenstudium (erstellt als reine Konzeptstudie) wäre ein dreigeschossiger Baukörper mit Attikageschoss an Hanglage entlang der St. Ursusstrasse mit – je nach Grösse – ca. sechs bis sieben attraktiven Wohnungen und einer Tiefgarage mit den erforderlichen Parkfeldern möglich. Die Herausforderungen für eine Überbauung liegen in der Topographie (steile Hanglage, Besonnung) und der Einpassung ins Quartierbild. Mit dem einzuhaltenden Waldabstand können ca. 1'000 m² der Grundstückfläche von 2'465 m² als bebaubares Teilgrundstück ausgeschieden werden. Die Restfläche kann nicht als Bauland genutzt werden, ist aber ein attraktiver, unüberbaubarer Grüngürtel.

Die Einwohnergemeinde Baden verfolgt seit Jahren grundsätzlich die Strategie, Bauland nicht zu veräussern, sondern langfristig im Baurecht abzugeben. Vorgesehen ist deshalb, das Land – mit klaren Auflagen zur Wahrung der städtischen Interessen – öffentlich zur Abgabe im Baurecht auszuschreiben. Die Pflicht zum Abbruch des bestehenden Kindergartengebäudes kann dem Baurechtsnehmer als Auflage überbunden werden. Bei einer Baurechtsparzelle mit rund 1'000 m² bebaubarer Fläche und 1'465 m² Grünfläche, einem aktuellen Zinssatz von 2.75 % (Zinsfuss AKB für variable 1. Althypotheken für Wohnen) sowie einem geschätzten Landwert von CHF 800 bis 1'000/m² (bebaubarer Teil) bzw. CHF 100 m² (Grünflächenanteil) ergäbe sich ein jährlicher Baurechtzins von gegen CHF 31'500. Letztlich ergeben aber erst die Kalkulationen und Angebote der Investoren konkrete Zahlen zu Landwert und Baurechtzins.

2.3 Zwischennutzung

Eine neue Wohnüberbauung auf dem Gelände St. Ursus kann frühestens in ca. fünf Jahren realisiert werden (Zonenplanänderung, Ausschreibung Baurecht, Baueingabe, Ausführung). Bis dahin ist eine zonenkonforme Zwischennutzung für das heutige Gebäude zu finden. Aufgrund der heutigen Zonenzugehörigkeit (OeB) ist eine Wohnnutzung – auch eine befristete – nicht bewilligungsfähig. Somit sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken oder Interessen dienende Nutzungen bewilligungsfähig, weshalb das Objekt im vermieteten Verwaltungsvermögen zu führen wäre. Eine angemessene Rendite – wie im Finanzvermögen als Ziel formuliert – ist bei einer Zwischennutzung i.d.R. nur bedingt möglich, wird jedoch ebenfalls angestrebt. Entscheidend wird sein, dass die Stadt keine grösseren Investitionen tätigen muss. Das wird als realistisch eingeschätzt, da das Gebäude in gebrauchstauglichem und gut unterhaltenem Zustand ist. Der Bedarf für einzelne Nutzungen im öffentlichen Interesse wurde verwaltungsintern wie folgt abgeklärt:

Der Standort und seine Räumlichkeiten sind keine Option für die Stadtpolizei. Die Stadtpolizei optimiert zurzeit ihre Flächen am Standort Rathausgasse 3, sucht mittelfristig jedoch eine Gesamtlösung im Verbund mit Stadtpolizei, Feuerwehr, ZSO und RFO (Blaulichtzentrum). Das Objekt vermag den Bedarf der Stadtpolizei nicht abzudecken und kommt daher nicht in Frage.

Eine Umnutzung in eine Asylunterkunft in der Zone OeB gilt als zonenkonform, da ein öffentliches Interesse nachgewiesen ist. Die Strategie des Kantons zielt auf vier bis fünf grosse Zentren, die bis 2025 im Kanton gebaut werden sollen. Die Stadt behält bis dato ihren Leistungsauftrag und benötigt mittelfristig auch kleine Unterkünfte. Die bestehende, gemietete Asylunterkunft an der Bruggerstrasse 157 wird voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren einer Gesamtüberbauung weichen müssen. Der Standort beherbergt im Schnitt gegen 12 Personen. Mit dem Kindergarten St. Ursus bestünde eine interessante Option. Die Zwischennutzung könnte als Übergangs- bzw. Ersatzlösung bis 2025 dienen. Rund 12 Asylsuchende würden darin Platz finden. Hierfür müssten die WC-Anlagen saniert sowie Duschen und eine Küche eingebaut werden. Die für einen möglichen solchen Betrieb anfallenden Investitionskosten betragen gemäss Grobkostenschätzung rund CHF 50'000. Inwieweit die Nutzungsänderung in der Nachbarschaft akzeptiert würde, ist schwer vorzusagen.

Kindergarten St. Ursus (Zwischennutzung Asyl)	Aufwand in CHF	Ertrag in CHF
Umbaukosten für Asylunterkunft	50'000	
Geschätzte Betriebskosten für Asylunterkunft	5'500 p/Jahr	
Geschätzte Mietzinseinnahmen für Asylunterkunft		26'000 p/Jahr

Die Nutzung als Asylunterkunft ist anzustreben. Wäre eine solche aufgrund wechselnder Rahmenbedingungen bis 2017 nicht mehr möglich, sollte eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzung des nur bedingt drittnutzungsfähigen Kindergartengebäudes bis zu seinem Abbruch gesucht werden. Das Gebäude und das Areal würden dadurch belebt und ein Leerstand verhindert. Es müsste nach Möglichkeit ein angemessener Ertrag erzielt werden, wobei die Rendite nicht im Vordergrund stehen sollte. Die Abteilung Liegenschaften schätzt, dass Einnahmen in der Grössenordnung von rund CHF 15'000 - 20'000 pro Jahr möglich wären, sofern ein geeigneter Nutzer gefunden würde (z.B. Kinderkrippe).

3 Baugeschichte

Das Baubüro der BBC reichte 1908 das Baugesuch für die Liegenschaft Wiesenstrasse 28 ein. Die Firma BBC existierte 1908 erst seit 17 Jahren. Das Firmenareal breitete sich in jener Pionierzeit mit grossem Tempo über dem Haselfeld aus. Integral vom Baubüro BBC geplant, wurde das Gebäude unmittelbar nach Erteilen der Baubewilligung durch den Baumeister Louis Mäder realisiert und 1909/1910 bezogen.

Das Ensemble aus Wohnhaus und Garage markiert eine städtebaulich wichtige Situation am Übergang von der Wohn- zur Innenstadtzone Nord. Die Volumen sind markant und räumlich gut gesetzt. Seine Qualität entfaltet das Gebäude jedoch klar im Innern. Die Grundrissanordnung besticht durch ihre Grosszügigkeit. Über wenige Stufen erreicht man die Eingangshalle im Hochparterre, von der aus die vier reihum angeordneten Räumlichkeiten erschlossen sind. Dieser klassische Grundriss wiederholt sich in den beiden Obergeschossen, die über eine einläufige Holzbogentreppe mit gezogenen Stufen erreicht werden. Verschiedene Stukkrahmendecken, Hohlkehlen und teils aufwändige Holzarbeiten wie Wandtäfelungen sind im Hochparterre und im Obergeschoss noch ursprünglich vorhanden und prägen den Charme der Räume stark. Im Dachgeschoss hat es solche Ausstattungen vermutlich nie gegeben. Der Parkett im Hochparterre ist weitgehend intakt, wenn auch mit Kunststoffbelag oder Teppich überzogen.

4 Gesamtsanierung/Massnahmen

Die geplante, umfassende Sanierung nimmt soweit wie möglich auf die denkmalpflegerischen Anliegen Rücksicht. Die Struktur von 1908 soll erhalten bleiben. Deshalb wird formell auf das Minergie-Label verzichtet. Die Einzelbauteile werden aber gemäss Umbaurichtlinien in Minergie-Qualität ausgeführt. Für das Projekt wurde die Eingriffstiefe möglichst tief gehalten. Strukturelle Eingriffe in die tragende Bausubstanz werden bewusst vermieden. Die Sanierungsschwerpunkte sind:

A Gebäudehülle

Der bestehende Verputz muss stellenweise ersetzt und im Sockelbereich ergänzt werden. Mehrere Steingewände sind aufgrund des schlechten Zustands zu ersetzen. Die ursprünglichen Kastenfenster in den verschiedensten Formen und Unterteilungen sind charakteristische Gebäudemerkmale und zu erhalten. Alle Kastenfenster werden instand gestellt und mit neuen Beschlägen ausgerüstet. Aufgrund der speziellen Konstruktion bieten diese eine sehr gute wärmetechnische Lösung. Die restlichen, herkömmlichen Fenster werden ersetzt. Bei den verschiedenen Terrassen und Balkonen werden die Geländer den Vorschriften entsprechend angepasst und die Flächen neu abgedichtet. Das heute ungedämmte Dach (ohne Unterdach) mit seinen vielfältigen und aufwändigen Dachaufbauten wird neu eingedeckt und wärmegeklämt. Die Garage als separater Kubus ist wie das Hauptgebäude instand zu stellen.

B Haustechnik

Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den geltenden Vorschriften und müssen inkl. Verteilungen komplett erneuert werden. Dies gilt auch für die Sanitärinstallationen. Die Warm-, Kalt- und Abwasserleitungen sind gesamthaft neu zu installieren. Da im Gebäude keine Einbauküche vorhanden ist, wird in den beiden Kindergärten je eine Kochnische und in der Wohnung eine Küche eingebaut. Die bestehende Gasheizung ist defekt, und das Gebäude musste schon im letzten Winter mit einer provisorischen Elektroheizung beheizt werden. Das Leitungssystem der Heizung ist zudem aufgrund mehrerer Frostschäden in einem schlechten Zustand und teilweise zu erneuern. Die Kanalisationsleitungen im und um das Gebäude sind desolat und müssen ersetzt werden.

C Innenausbau

Die Auflagen der Aargauischen Gebäudeversicherung verursachen grössere Eingriffe in die Substanz der bestehenden Türen mit ihrer eigenwilligen Form der Türrahmen. Mit dem Einbau von Brandschutztüren kann das Treppenhaus in seiner ursprünglichen, grosszügigen Art erhalten werden. Die bestehende Holzterasse bleibt erhalten, wird fachgerecht gereinigt und frisch geölt. Die Parkett- und Plattenböden im Hochparterre aus der Erbauungszeit können von den bis zu drei Lagen Teppich- und Kunststoffbelägen befreit und wieder aufgefrischt werden. Im Ober- und Dachgeschoss sind nur noch einzelne alte Bodenbeläge vorhanden, die grösstenteils durch neue Beläge zu ersetzen sind. Die weiteren Sanierungsarbeiten nehmen auf die erhaltenswerten Bereiche Rücksicht und beschränken sich auf das Minimum.

D Vertikalerschliessung

Eine Schwierigkeit stellte bei der Projektierung die Erschliessung der Dachgeschosswohnung dar. Es galt abzuwägen, ob eine Entflechtung der beiden Nutzungen Wohnen/Kindergarten mit verhältnismässigen baulichen und finanziellen Mitteln gelingt. Eine als Option angedachte abgekoppelte, allerdings kostentreibende externe Treppenschliessung ausserhalb des Gebäudes ist nicht nötig. Eine solche wäre zudem von der Stadtbildkommission nicht begrüsst worden. Die gefundene gute Lösung ist feuerpolizeilich, finanziell und betrieblich zumutbar. Die einzelnen Geschosse werden weiterhin über das zentrale Treppenhaus erschlossen, neu aber als eigene Brandabschnitte ausgebildet. Im Dachgeschoss wird das Treppenhaus gegenüber der Wohnung brandschutzkonform abgetrennt. Mit dieser Lösung kann die (Reserve-)Fläche der Wohnung zudem später sehr einfach dem Kindergartenbetrieb zugeschlagen oder für ein ergänzendes Betreuungsangebot genutzt werden. Auf eine Vertikalerschliessung mittels Lift wird in Rücksprache mit der procap, verzichtet. Der Einbau wäre unverhältnismässig teuer und kaum zu realisieren. Kindergartenkinder mit Handicap könnten in den Kindergarten Allmend ausweichen.

E Umgebung

Basis für die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 bilden das Parkpflegewerk für das Areal des ehemaligen Martinsbergguts, der vorliegende historische Geometerplan von 1914 und die angrenzenden Projekte "Neubau ABB- Technikerschule" sowie "Sanierung Parkanlage Martinsberggut". Die Grundstrukturen im unmittelbaren Gebäudeumfeld sind mit umlaufenden Wegen, Hecken und Zaunabschluss zur Wiesenstrasse sowie einigen Altbäumen noch vorhanden. Veränderungen fanden bei der Materialisierung der Wege statt. Der untere Gartenbereich wurde vor Jahren durch den ehemaligen Pavillonbau der ABB vollständig zerstört. Hier steht jetzt der Neubau der Technikerschule.

Ziel der Gestaltung ist, wieder eine Einheit von Gebäude und Garten zu schaffen, die darüber hinaus den geplanten Nutzungen Rechnung trägt und konzeptionell den Vorgaben des Leitbilds des Parkpflegewerks entspricht. Im Detail sind folgende Massnahmen vorgesehen:

Erhalten der Baumsubstanz und Erneuern der Bepflanzung inkl. Wiederherstellen der Gartengrenzen mit Heckenpflanzen. Erstellen der Wege im direkten Gebäudeumfeld mit Brechsand (im Bereich der Garage Asphalt) und Kalksteineinfassungen (analog vorhandener Originalsubstanz). Die neue Rasenfläche als Spielmöglichkeit für die Kinder ist im Bereich des ehemaligen Wäscheplatzes durch eine neue Sitzmauer aus Ortbeton abgegrenzt. Hiermit kann auch die ursprüngliche Topographie beim Gebäude wiederhergestellt werden. Rekonstruktion des alten Gartenzauns an der Wiesenstrasse inkl. Tor, Sockel und Hecke analog der Liegenschaft Wiesenstrasse 30. Der Abschluss zur Nachbarliegenschaft, dem Park und der ABB-Technikerschule wird mit Diagonalgeflecht ausgeführt. Die vorhandenen Aussenparkplätze werden nicht mehr benötigt und können aufgehoben werden, was aber einen grösseren Aufwand für den Rückbau der Asphaltbeläge und der ausgeprägten Geländeanpassung zum neu gestalteten Martinsberg-

park verursacht. Die Umgebung der Liegenschaft lässt sich so in idealer Weise mit der Parklandschaft arrondieren.

Auf einen Kinderspielplatz auf dem Areal der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 wird, entgegen dem vorgeschriebenen Raumprogramm, verzichtet. Die Kindergartenabteilungen nutzen gemeinsam mit der ABB Kinderkrippe den neu erstellten Spielplatz Martinsbergpark.

F Unvorhergesehenes

Der Kostenvoranschlag enthält eine Reserveposition von CHF 80'000 für Unvorhergesehenes, was für einen umfangreichen Umbau dieser Art, mit rund 5 % von BKP 1 und 2 das Minimum darstellt.

G Provisorium Wiesenstrasse 30a

Die Liegenschaft sollte ursprünglich im Zusammenhang mit der Martinsbergpark-Sanierung abgebrochen werden. Mit der kurzfristigen Reaktivierung als Kindergarten konnte das Vorhaben jedoch nicht ausgeführt werden und wurde zurückgestellt. Die Kosten für den Rückbau sowie die Renaturierung sind – aufgrund des direkten Zusammenhangs der beiden Projekte – in den Baukosten in separater Position (BKP 410) enthalten. Da der Martinsbergpark bereits saniert ist, ist die Zufahrt für die Abbrucharbeiten nur noch über den schmalen Parkweg möglich, und auf schwere Maschinen muss verzichtet werden.

5 Termine

Die beiden, für die Wiesenstrasse 28 vorgesehenen, Kindergartenabteilungen sind zurzeit im Provisorium Wiesenstrasse 30a und im Kindergarten St. Ursus untergebracht. Der Terminplan sieht wie folgt aus:

Baueingabe:	ab Mitte Dezember 2015
Ausführungsplanung:	bis Ende April 2016
Baubeginn:	Mai 2016
Fertigstellung:	Ende März 2017
Bezug Kiga 1:	Frühlingsferien 2017 (Wiesenstrasse 30a)
Bezug Wohnung:	per 1. Mai 2017
Abbruch Provisorium:	Mai 2017
Bezug Kiga 2:	Sommerferien 2017 (St. Ursus)

6 Kosten

6.1 Baukosten

Die Kosten der Gesamtsanierung setzen sich wie folgt zusammen:

BKP Arbeitsgattung	CHF
100 Vorbereitungsarbeiten	36'000
210 Rohbau 1+2	637'000
230 Installationen, Ausbau	814'000
290 Honorare (Architekt, Bau-, Elektro-, HLKK-Ingenieur, Bauphysiker)	271'000
410 Abbruch Provisorium und Renaturierung Gelände (inkl. Honorar)	114'000
420 Gartenanlage Gebäudeumgebung (inkl. Honorar)	260'000
500 Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen	72'000
900 Möblierung	86'000
Zwischentotal	2'290'000
600 Reserve rund 5 % von BKP 2	80'000
Total	2'370'000

Gestehungskosten	CHF
Externe Kosten	2'370'000
Interne Kosten	25'000
Gesamtkosten netto	2'395'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	
Kapitalfolgekosten (20 Jahre, 4.5 %)	182'196
Betriebliche Folgekosten Zunahme (W28)	28'000
Betriebliche Folgekosten Abnahme (W30a)	-13'000
Voraussichtliche Mietzinseinnahmen Wohnung/Garage	-23'000
Total Investitionsfolgekosten	174'196

6.2 Finanz- und Investitionsplanung

Das Vorhaben "Gesamtsanierung Liegenschaft Wiesenstrasse 28" durchlief im Sommer 2015 den Projektportfolio-Prozess und wurde priorisiert. Die erste Kostenbasis bildete eine approximative Grobkostenannahme mit entsprechender Kostenungenauigkeit. Im Investitionsplan ist daraus resultierend unter der Projektnummer 8-190 ein Betrag von CHF 1,5 Mio. eingestellt. Bei der weiteren Erarbeitung des Projekts wurde klar, dass eine Sanierung eine grössere Eingriffstiefe verlangt, um den künftigen Nutzungszweck erfüllen zu können. Das Projektteam war im gesamten Prozess bestrebt, Kosten einzusparen und sich auf das absolut Notwendige zu beschränken. Der folgende Vergleich zur Liegenschaft Wiesenstrasse 30 zeigt, dass die ermittelten Kosten sich innerhalb der normalen Kennwerte bewegen.

6.3 Kostenvergleich mit Liegenschaft Wiesenstrasse 30

Das Gebäude Wiesenstrasse 30 (ABB Kinderkrippe) ist 2013 komplett saniert worden. Die beiden Gebäude sind bezüglich Aufgabenstellung und Sanierungstiefe sehr ähnlich:

Gebäude	m ³ gem. AGV	Bausumme CHF		Kosten CHF/m ³
Wiesenstrasse 30	1'685	1'630'000	=	967.35
Wiesenstrasse 28 inkl. Garage	2'262	1'996'000	=	882.40
Minderkosten Wiesenstrasse 28 pro m ³				84.95

In der direkten Gegenüberstellung (ohne Umgebung und Abbruch Wiesenstrasse 30a) sind die Gebäudekosten der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 rund CHF 85/m³ günstiger als bei der bereits sanierten Nachbarliegenschaft.

Die Umgebungsarbeiten sind kostenintensiver als bei der Liegenschaft Wiesenstrasse 30. Die Umgebung der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 verursacht Gesamtkosten von CHF 260'000, die sich zur Hauptsache mit dem Abbruch der Parkplätze und den nötigen Massnahmen zur Anpassung an die neuen topografischen Verhältnisse des Martinsbergparks begründen. Will man eine zusammenhängende Umgebung mit einer qualitätsvollen Anbindung an den Park schaffen, ist dazu ein erheblicher aber unumgänglicher Eingriff nötig. Die ursprünglichen Bodenbeläge können, leider nicht wie bei der Wiesenstrasse 30 mehrheitlich belassen und aufgefrischt werden, sondern sind zu einem grossen Teil zu ersetzen, wie Sondagen während der Projektierungsphase aufzeigten. Die Eingriffstiefe ist in diesem Bereich wesentlich höher. Das Gebäude Wiesenstrasse 28 weist gegenüber seinem Nachbargebäude zudem ein grösseres zu bearbeitendes Volumen auf. Der Rückbau der Wiesenstrasse 30a (CHF 114'000) war im Projektsteckbrief für den Projektportfolio-Prozess nicht enthalten.

6.4 Gesamtbetrachtung

Eine Gesamtbetrachtung zeigt, dass gegenüber der ursprünglichen Sanierungsvariante St. Ursus, mit hierzu geschätzten Investitionskosten von CHF 1,9 Mio. ($\pm 25\%$), zwar höhere Kosten aber auch ein hoch einzustufender Nutzen entsteht, der nicht rein monetär messbar ist: Mit dem Kredit über CHF 2,37 Mio. werden an zentraler und für die Kinder gut erreichbarer Lage, eingebunden als Arrondierung in die Umgebung des stadteigenen Martinsbergparks, zwei Kindergartenabteilungen in Fusswegdistanz zum vorhandenen Betreuungsangebot geschaffen. Die Wohnung dient zudem als strategische Reserve und kann bei Bedarf für den Kindergarten oder die Tagesbetreuung aktiviert werden. Das Provisorium Wiesenstrasse 30a wird wie gefordert aufgegeben und rückgebaut. Die Parzelle St. Ursus kann mittelfristig einer höherwertigen, verdichteten Nutzung zugeführt werden und ab dann laufende Erträge durch Baurechtszinsen generieren.

6.5 Durchschnittliche Kapitalfolgekosten

Die Investitionen werden über 20 Jahre abgeschrieben. Bei einem Zinssatz von 4.5 % für die Annuitäten betragen die jährlichen Kosten CHF 182'196.

6.6 Betriebliche Folgekosten

Das Gebäude wird von der Abteilung Liegenschaften betrieben und bewirtschaftet und dem vermieteten Verwaltungsvermögen zugeordnet. Da es sich um ein neu erworbenes Gebäude handelt, können keine betrieblichen Folgekosten eingespart werden, wie es beispielsweise bei der Sanierung eines bereits im städtischen Eigentum befindlichen Objekts jeweils möglich ist. Es ist

mit neu zu budgetierenden Unterhaltskosten von CHF 28'000 pro Jahr zu rechnen. Davon fallen erfahrungsgemäss jährlich rund CHF 1'000 bis 1'500 auf die Wohnung für eigentümerseitige Aufwendungen. Im Gegenzug entfallen mit dem Abbruch des Provisoriums Wiesenstrasse 30a jährliche Betriebskosten von rund CHF 13'000.

6.7 Vermietung 3-Zimmerwohnung

Untergeschoss, Hochparterre und 1. Obergeschoss werden durch die Kindergartenabteilungen belegt und generieren keinen Mietzinsertrag. Die 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Galerie, inklusiv einem Garagenplatz, kann zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Die vermietbare Fläche beträgt 101 m², wobei die Galerie (13 m²) unter der Dachschräge nur eine sehr reduzierte Raumhöhe aufweist. Die voraussichtliche marktorientierte Jahresnettomiete für die Dachwohnung und den Garagenplatz beträgt rund CHF 23'000 (rund CHF 1'920/Mt.). Zu berücksichtigen ist bei der Preisbildung, dass die Mieterschaft das Haus und die Allgemeinzonen, speziell das Treppenhaus, mit zwei Kindergartenabteilungen teilen muss. Die Dachwohnung verfügt nicht über einen Balkon oder eine Terrasse wie die unteren Geschosse. Der Galerieraum mit seiner geringen Raumhöhe schlägt sich ebenfalls im Mietpreis nieder. Attraktiv hingegen sind die Nutzung der Gebäudeumgebung in der kindergartenfreien Zeit, ergänzt z.B. mit einem Aussensitzplatz, sowie die Lage beim Park und die Nähe zum Zentrum. Nach Kindergartenabschluss steht das Haus leer und bietet der Mieterschaft viel Ruhe. Im Gegenzug gewährt ein Mieter im Haus die soziale Kontrolle für das Objekt. Ein Parkplatz befindet sich im separaten Garagengebäude und steht prioritär der Wohnung zur Verfügung, kann aber bei Nichtbedarf auch extern vermietet werden. Die Restfläche der Garage soll für Velos und Gartengeräte zur Hauswartung dienen. Sie wird mittels Gitter abgetrennt. Im Untergeschoss steht dem Mieter ein ausreichender Abstell-/Kellerraum zur Verfügung.

Ausgehend von einem Investitionsanteil von rund CHF 380'000 für die Wohnung und unter Berücksichtigung der eigentümerseitigen Lasten ist eine für diese Wohnung angemessene Nettorendite zwischen 4 % und 4,5 % möglich.

7 Stellungnahme Volksschule

Der neue Standort Wiesenstrasse 28 für die beiden benötigten Kindergartenabteilungen im St. Ursusquartier hat aus Sicht der Schule erhebliche Vorteile, wie die günstige Lage mit deutlich kürzeren Schulwegen für die Kinder von der anderen Seite der Bruggerstrasse. Die Liegenschaft Wiesenstrasse 28 liegt am Rand eines Parks mit hohem Anreiz für die Kleinkinder. Die unmittelbare Nähe zu diesem vielseitig nutzbaren Aussenbereich deckt die Bedürfnisse der Kinder nach Spiel und Bewegung optimal ab und bietet somit betriebsorganisatorische Vorteile.

Die Nachbarschaft zur ABB-Kinderkrippe Wiesenstrasse 30 ist geradezu ideal, weil damit die Kinder vom Krippen- bis und mit Kindergartenalter durchgehend den gleichen, vertrauten Ort besuchen können. In fachlich pädagogischer Hinsicht eröffnet die gemeinsame Nutzung des gleichen Areals interessante Perspektiven.

Strukturell gesehen eignet sich das Gebäude gut für die neue Zweckbestimmung als Schulraum. Die bestehenden Grundrisse können mit vertretbarem Aufwand an eine moderne Struktur mit Klassen- und Gruppenräumen sowie Garderoben und Kochnischen angepasst werden. Der grosse Keller bietet ebenfalls ausreichend Raum für ein Malatelier, einen Bewegungsraum, einen Lagerraum und ein Büro für die Lehrpersonen.

8 Schlussbemerkung

Mit der Gesamtanierung der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 entsteht zusammen mit der Liegenschaft Wiesenstrasse 30 und dem Martinsbergpark eine Einheit, die im Teilgebiet B5 Martinsberg Innenstadt Nord eine neue Qualität generiert. Der Standort eignet sich mit seiner einzigartigen Umgebung hervorragend für die beiden Kindergartenabteilungen und bietet kurze Wege zum Betreuungsstandort des Vereins ABB Kinderkrippen im Erdgeschoss der Belétage.

* * * * *

Auflageakten:

- Detaillierter Kostenvoranschlag vom 20. Oktober 2015
- Projektplanunterlagen 1:100
- Architekturhistorisches Gutachten, Fabian Furter, Kunsthistoriker, vom Juli 2015