

Baden, 4. November 2019

**Der Stadtrat an den Einwohnerrat**

**64/19**

**Liegenschaft Wiesenstrasse 28 (Parz. 5878), Baden; Gesamtsanierung und Einbau Doppelkindergarten; Baukreditabrechnung**

---

**Antrag:**

Die Abrechnung des Baukredits für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 und den Einbau eines Doppelkindergartens, schliessend mit Gesamtkosten von CHF 2'182'955.10 (inkl. MWST), sei zu genehmigen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1 Ausgangslage**

Der Einwohnerrat bewilligte an der Sitzung vom 8. Dezember 2015 für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Wiesenstrasse 28 und den Einbau eines Doppelkindergartens sowie den Abbruch des Pavillons Wiesenstrasse 30a einen Baukredit von CHF 2'133'000 (inkl. MWST). Damit reduzierte er den vom Stadtrat beantragten Baukredit von CHF 2'370'000 um 10%.

Um diese Reduktion erreichen zu können, entschied der Stadtrat am 1. Februar 2016, auf die Neugestaltung der Umgebung gemäss dem erarbeiteten Parkpflegewerk für das Areal des ehemaligen Martinsberggut zu verzichten.

**2 Projektbeschreibung**

Die Liegenschaft Wiesenstrasse 28 wurde 1909 im Auftrag der BBC durch den Baumeister Louis Mäder realisiert. Bis 1967 diente sie als Wohnhaus für den Ingenieur und Erfinder Albert Aichle und seiner Familie. Ab 1967 wurde das Gebäude von der BBC und später der ABB als Bürohaus genutzt. Seit 2015 befindet sich die Liegenschaft im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden.

Das Gebäude wurde für den Einbau von zwei Kindergartenabteilungen als Ersatz für das Provisorium Wiesenstrasse 30a und den bestehenden Kindergarten St. Ursus gekauft.

Ziel war, Wohnhaus und Garage wieder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild zu zeigen. Schwerpunkte der Gesamtanierung waren die Gebäudehülle, die Erneuerung der Haustechnik, die Wiederherstellung der ursprünglichen räumlichen Qualitäten im Innern sowie die Neugestaltung der Umgebung mit ihrem wertvollen Baumbestand. Durch die massvollen Eingriffe ist die ursprüngliche Gebäudestruktur nahezu unverändert geblieben. Die vorhandenen Oberflächen wie das Holzwerk und die alten Eichenholzparkettböden wurden saniert und konnten im Gebäude belassen werden.

Die Nutzungen konnten wie vorgesehen eingebaut werden:

Hochparterre und 1. Obergeschoss: je eine Kindergartenabteilung  
 Dachgeschoss: 3½ Zimmer-Wohnung

Die Kindergärten wurden im Sommer 2017 in Betrieb genommen. Der Betrieb läuft seit Beginn problemlos.

Die Wohnung wurde per 1. Juni 2017 vermietet, und bis heute gab es keinen Mieterwechsel. Der Mietzins beträgt CHF 1'900 pro Monat (exkl. Nebenkosten).

### 3 Kreditabrechnung

Für die Erstellung der Kreditabrechnung musste der Ablauf der zweijährigen Garantiefrist abgewartet werden.

Die Baukreditabrechnung schliesst mit CHF 2'182'955.10 (inkl. MWST). Der bewilligte Kredit ist um CHF 49'955.10 oder 2.34% überschritten worden.

BKP Arbeitsgattung	beantragter Kredit CHF	bewilligter Kredit CHF	Abrechnung CHF
100 Vorbereitungsarbeiten	36'000	35'200	40'598.45
210 Rohbau 1+2	637'000	623'300	623'481.00
230 Installationen, Ausbau	814'000	774'100	905'056.05
290 Honorare (Architekt, Bau-, Elektro-, HLKK-Ingenieur, Bauphysiker)	271'000	244'000	261'794.05
410 Abbruch Provisorium und Renaturierung Gelände (inkl. Honorar)	114'000	91'000	59'092.80
420 Gartenanlage Gebäudeumgebung (inkl. Honorar)	260'000	137'000	147'532.10
500 Baunebenkosten	72'000	71'000	62'126.65
900 Möblierung	86'000	77'400	83'274.00
600 Reserve rund 5 % von BKP 2	80'000	80'000	0.00
<b>Total bewilligter Kredit</b>	<b>2'370'000</b>	<b>2'133'000</b>	<b>2'182'955.10</b>
<b>Abweichung in CHF</b>			<b>49'955.10</b>
<b>Abweichung in %</b>			<b>2.34%</b>

## **Mehr-/Minderkosten**

BKP 230 Installationen, Ausbau:

- Die inneren Verputzarbeiten waren aufwändiger (insbesondere im Dachgeschoss) als angenommen. Aufgrund der Brandschutzvorschriften musste die Dachkonstruktion vollständig verkleidet werden.
- In den Räumen der Kindergärten wurden Akustikdecken eingebaut. Damit konnte die Raumakustik in den Schulräumen optimiert werden, und die Messwerte in den Räumen entsprechen nun den Vorgaben.
- Trotz vorgängiger Absprache mit der Aargauischen Gebäudeversicherung mussten mehr bestehende Türen und Abschlüsse mit Brandschutzmassnahmen aufgerüstet werden.

BKP 410 Abbruch Provisorien und Renaturierung Gelände:

Der bestehende Pavillon hinter dem Gebäude Wiesenstrasse 30 wurde durch eine Zivilschutz-einheit rückgebaut. Damit konnten erhebliche Kosten eingespart werden. Die anschliessenden Arbeiten zur Wiederherstellung des Geländes wurden auf das Notwendigste beschränkt.

BKP 420 Gartenanlagen Gebäudeumgebung:

Die Mehrkosten entstanden durch notwendige Baumschutzmassnahmen. Der bestehende Baumbestand wurde mit Baumpflegemassnahmen gestärkt, damit die Bäume keine Gefahr für die Kinder sind, die im Umfeld der Bäume spielen.

## **Ausblick Raumbedarf**

Die Schulprognose Baden 2018 der Metron Raumentwicklung AG prognostizierte für den Standort Kindergarten Wiesenstrasse ab dem Schuljahr 2019/2020 mehr Kinder, als an diesem unterrichtet werden können. Die Schulprognose Baden 2019 bestätigt diesen Trend.

Gemäss Bericht zur Raumplanung für Schule und Betreuung vom August 2018 war vorgesehen, den Kindergarten St. Ursus ab dem Schuljahr 2019/2020 wieder zu eröffnen. Dieser ist befristet an den Verein ABB Kinderkrippen vermietet.

Aufgrund der aktuellen Anmeldungen wurde der Kindergarten für das Schuljahr 2019/2020 noch nicht benötigt. Aufgrund der Zuweisung der Kinder an die verschiedenen Kindergartenstandorte der Innenstadt scheint es auch für das Schuljahr 2020/2021 noch nicht der Fall zu sein. Der Mietvertrag (Kündigungsfrist ein Jahr) wurde deshalb nicht gekündigt. Frühester Zeitpunkt der Nutzung des Kindergartens St. Ursus durch die Schule ist demnach das Schuljahr 2021/2022. Im Frühjahr 2020 wird die Schule die exakten Wohnsitze der zu diesem Zeitpunkt im Einzugsgebiet der Kindergärten wohnhaften Kinder wieder analysieren und entscheiden müssen, ob der Kindergarten St. Ursus auf das Schuljahr 2021/2022 benötigt werden wird. Die Schulwege der Kinder spielen bei diesen Entscheiden eine wichtige Rolle.

\* \* \* \* \*

**Beilage:**

- Kreditvorlage vom 9. November 2015

**Auflageakten:**

- Abrechnungsdossier