

Baden, 27. April 2020

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

27/20

Bezirksgebäude, Ländliweg 2; Fassadensanierung; Baukredit

Antrag:

1. Für die Fassadensanierung des Bezirksgebäudes, Ländliweg 2, sei ein Baukredit von CHF 2'307'000 (brutto, inkl. MWST, +/-15%, Preisbasis Februar 2020/netto CHF 1'982'000) zu bewilligen.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten von CHF 65'917 zulasten der Erfolgsrechnung sei Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Die Fassade des Bezirksgebäudes ist zu sanieren.
- Dem Einwohnerrat wird ein Baukredit über netto CHF 1'982'000 beantragt.
- Es wird empfohlen, die Fassadensanierung zusammen mit der Behebung der durch den Bau des Schulhausplatzes entstandenen Schäden vorzunehmen.

Der Kanton leistet dazu einen gesicherten Pauschalbeitrag von CHF 175'000.

- Die kantonale Denkmalpflege stellt einen Beitrag von rund CHF 150'000 in Aussicht.

1 Bezirksgebäude

Das heutige Bezirksgebäude wurde in den Jahren 1856/1957 als Schulhaus nach den Plänen des Badener Architekten Robert Moser erstellt. Vor rund 35 Jahren, in den Jahren 1984/1985, wurde das Schulhaus zum Bezirksgebäude umgebaut. Bereits vorher waren verschiedene kantonale Nutzungen im Gebäude untergebracht (Bezirksamt mit Kantonspolizei und Bezirksgefängnis). Im Dachgeschoss befindet sich das Bezirksgefängnis.

Das Gebäude steht seit 1976 integral unter kantonalem Denkmalschutz.

Das Haus ist aufgrund seiner Lage in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB) dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Bis zur Dislozierung ins nahe Falkengebäude im Jahr 2006, befand sich nebst der Kantonspolizei auch das Bezirksgericht im Gebäude. Heute wird das Bezirksgebäude ausschliesslich durch die Kantonspolizei genutzt. Die Stadt hat mit dem Kanton Aargau einen laufenden Mietvertrag bis mindestens 30. Juni 2023. Danach kann der Kanton als Mieter seinerseits eine weitere Option für fünf zusätzliche Jahre, bis zum 30. Juni 2028 ziehen. Dass der Mieter diese zweite Option ausüben wird, ist gemäss Abklärungen der Abteilung Immobilien sehr wahrscheinlich, weswegen eine Sanierung im Leerstand unrealistisch ist.

2 Sanierung

Die Sanierung wird unter Vollvermietung und in Abhängigkeit der Witterung während 10 bis 12 Monaten durchgeführt. Die Nutzung als Gefängnis stellt eine besondere Herausforderung an die Umsetzung dar und hat in enger Absprache mit dem Betrieb zu erfolgen. So sind z.B. während den Standzeiten des Gerüsts spezielle Sicherheitsmassnahmen erforderlich, welche in den Kosten einkalkuliert sind.

2.1 Sanierungsbedarf Aussenhülle

Die Fassade bildet die Schnittstelle zwischen Innen- und Aussenraum und ist als Raum begrenzendes Bauteil starken äusseren Beanspruchungen, wie z.B. Wind, Regen, UV-Strahlen und grossen Temperaturschwankungen, ausgesetzt. Alterungsbedingt ist eine Sanierung der Gebäudehülle des Bezirksgebäudes notwendig. In erster Linie sind die in allen Fassaden auftretenden Risse augenfällig. Diese alterungsbedingten Risse und Abplatzungen sind fachmännisch zu sanieren. Durch Wassereintritte und die damit verbundene Gefahr von entstehenden Frostschäden besteht Handlungsbedarf. Die Fassade weist zahlreiche Hohlstellen zwischen Verputz und Untergrund auf. Betroffen sind nicht einzig das verputzte Natursteinmauerwerk, sondern auch die Natursteinbauteile aus Muschelkalk, Sandstein und Granit. Sie weisen ebenfalls massive Rissbildungen auf. Aber auch die Friesenelemente und der Dachuntersichtsgurt aus Ton/Ziegelsteinen sind betroffen und sanierungsbedürftig.

Die Holz-Fenster stammen von 1985, dem Zeitpunkt der letzten Sanierung. Bei diesen ist der Aussenanstrich und die Beschläge in einem schlechten Zustand. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und sind zu ersetzen.

Mit der Sanierung der Fassade in den Jahren 2020/2021 lassen sich Folgeschäden vermeiden und höhere Instandsetzungskosten verhindern.

2.2 Schäden durch Neugestaltung Schulhausplatz

Vom Sommer 2015 bis Sommer 2018 wurde mit dem Schulhausplatz Baden eine der meist befahrenen Kreuzungen der Schweiz durch den Kanton Aargau komplett neu gestaltet. Am 18. August 2018 fand das Eröffnungsfest statt.

Infolge der kantonalen Bauarbeiten entstanden am Bezirksgebäude weitere Risschäden, oder allenfalls bereits vorhandene Risse vergrösserten sich. Die Schäden entstanden hauptsächlich am westseitigen Gebäudeflügel. Anhand der vorhandenen Rissprotokolle konnten die Veränderungen nachgewiesen werden. Zwischen dem Kanton Aargau und der Stadt Baden konnte ein Vergleich abgeschlossen werden. Der Kanton Aargau entschädigt die Einwohnergemeinde pauschal mit CHF 175'000. Es ist vorgesehen, dass diese Entschädigung direkt über den Kredit als Investitionseinnahme verbucht wird.

2.3 Energetische Massnahmen

Für Gesamtanierungen von Gebäuden des Verwaltungs- und des Finanzvermögens der Einwohnergemeinde Baden wird der aktuelle Gebäudestandard von "energieschweiz" (heute: Version 2019) angestrebt und die Umsetzbarkeit im Einzelfall geprüft. Sämtliche inneren und äusseren baulichen Massnahmen an diesem Schutzobjekt benötigen eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Vorabklärungen ergaben, dass Wärmedämmmassnahmen (Aussendämmung oder Dämmputz) an der Aussenhaut aus denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich sind. Erst bei einer umfassenden Innensanierung könnten allenfalls partiell Massnahmen getroffen werden. Eine Innensanierung ist aufgrund der Vermietungssituation jedoch nicht Gegenstand der vorgesehenen Unterhaltsmassnahmen, liesse sich aber auch später und unabhängig zur Aussensanierung umsetzen.

Potenzial für Verbesserungen besteht bei einem Ersatz der Fenster. Diese sollen durch Fenster mit Neubaustandard ($U\text{-Wert} \leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$) ersetzt werden und so den Energiebedarf des Gebäudes verringern. Ein Fensterersatz ist eingerechnet und Bestandteil des beantragten Kredits.

Eine verbesserte Dämmung des Daches ist aufgrund der Nutzung des Dachgeschosses als Gefängnis nicht unter Betrieb umsetzbar, und es ist gemäss Abklärungen mit dem Kanton nicht damit zu rechnen, dass der Gefängnisbetrieb in den kommenden Jahren an einen anderen Standort verschoben oder aufgehoben würde. Eine Dachsanierung ist darum nicht Gegenstand der vorgesehenen Unterhaltsmassnahmen.

Sämtliche vorgesehenen Massnahmen werden von der kantonalen Denkmalpflege begleitet.

2.4 Zusammenfassung

Eine Sanierung der Fassade ist zur Werterhaltung dieses historischen Gebäudes notwendig. Es wird empfohlen, die Fassadensanierung zusammen mit den durch das Schulhausplatzprojekt entstandenen Schäden zu beheben. So kann eine Umsetzung in einem Schritt und im Sinn der Wirtschaftlichkeit erfolgen. Der Nutzer wird zudem weniger in seinem Betrieb beeinträchtigt. Mit der Sanierung können Folgeschäden und ein kostenintensiver Unterhalt vermieden werden.

Weitergehende Informationen zum Gebäude und dem Projekt sind der beiliegenden Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag vom 20. Februar 2020 zu entnehmen.

3 Kosten

(Basis Kostenschätzung +/- 15 %)

Investitionskosten (einmalig)	CHF Investitionsausgaben	CHF Investitionseinnahmen	CHF (netto)
1 Vorbereitungsarbeiten	113'600		
2 Gebäude	1'903'500		
4 Umgebung	23'200		
5 Baunebenkosten	266'700		
Total externe Kosten (brutto)	2'307'000		
Vergleichszahlung Kanton Aargau		-175'000	
Die kantonale Denkmalpflege hat einen Subventionsbeitrag von ca. CHF 150'000 in Aussicht gestellt.		-150'000	
Total externe Kosten	2'307'000	-325'000	1'982'000
Interne Kosten Bauprojektbegleitung intern als Bauherrenvertretung (Annahme 250 h)	30'000		
Gesamtkosten	2'337'000	-325'000	2'012'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)			
Kapitalfolgekosten (Zinsanteil = Hälfte Investitionsausgaben (extern netto 1'982'000) mal gültiger hypothekarischer Referenzzinssatz) ¹	12'388		
Abschreibungen (35 Jahre, Investitionskosten CHF 1'982'000, netto)	56'629		
Betriebliche Folgekosten	---		
Betriebliche Folgeerträge Erhöhung Mietzins pro Jahr	-3'100		-
Total Investitionsfolgekosten jährlich	65'917		

Im Aufgaben- und Finanzplan 2020 - 2029 wurde unter dem Projekt 08-214 ein Betrag von CHF 2'040'000 eingestellt.

* * * * *

Beilage:

Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag vom 20. Februar 2020

¹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>