



Aarau, 20. Juni 2022
GV 2022 – 2025 / 45

Botschaft an den Einwohnerrat

MFH Achenbergstrasse 9 & Kirchbergstrasse 18, Teilsanierung; Baukredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Bei den Liegenschaften Achenbergstrasse 9 und Kirchbergstrasse 18 mit je sechs 4-Zimmerwohnungen sind jeweils grössere Teilsanierungen notwendig. Die Zustandsanalyse mittels Stratus hat 2017 aufgezeigt, dass mehrere Bauteile ihr wirtschaftliches Alter überschritten haben. Sie entsprechen zudem nicht mehr den heutigen Standards und Anforderungen. Im Besonderen betrifft dies Elektroanlagen, Sanitärleitungen, Wärmeverteilung, Küchen und Bäder. Die Projektierung ist erfolgt und das vorgelegte Bauprojekt soll nun realisiert werden.

1. Ausgangslage

Die beiden Mehrfamilienhäuser im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde wurden 1947-48 erbaut. Zuletzt wurden 2006 ost-, nord- und westseitig die Fassaden gedämmt sowie die Fenster erneuert. Die elektrische Hauptverteilung, die Unterverteilungen in den Wohnungen und die Sanitärinstallationen bedürfen einer Erneuerung. In diesem Zusammenhang soll die Küche erneuert und das Grundrisslayout der Bäder und WCs verändert werden. Die Warmwasserbereitung soll neu zentral erfolgen, um einen späteren Anschluss an das Wärmenetz der Eniwa AG vorzubereiten.

Mit der Projektierung wurde nach einer Ausschreibung der Planungsleistungen des SBA im Einladungsverfahren das Architekturbüro Hertig Nötzli Architekten im November 2021 für die Projektierung beauftragt.

Dazu wurde mit dem Budget 2014 erstmals ein Investitionskredit zur 'Renovation Innenausbau und Elektro' eingestellt. Der Projektierungskredit beträgt 250'000 Franken. Der Baukredit benötigt noch die Bewilligung des Einwohnerrats auf der Grundlage des nun vorliegenden Bauprojekts.

2. Projektorganisation

Das Projekt wird im bewährten Kernteam mit folgender Besetzung realisiert werden:

- Bernhard Gaul, SBA PL-B, Vorsitz
- Daniel Lehmann, OBM, Bewirtschaftung
- Ueli Hertig, Hertig Noetzli Architekten, Gesamtleitung



- Patrick Andres, HHM, Elektroplanung
- Martin Schiess Abicht AG, HS-Planung

3. Bauprojekt

Die folgenden Massnahmen sind gemäss der Bestellung im Bauprojekt eingeplant worden:

- Erneuerung und Neuorganisation von Küche, Bad und WC
- Ersatz Sanitäreanlagen und -leitungen
- Zentralisierung Warmwasser-Versorgung
- Ersatz Elektrohaupt- und Unterverteilung
- Erneuerung der Beleuchtung im Kellergeschosse
- Erneuerung Hauseingangstüren mit Sonnerie
- Schadstoffsanierung

Die folgenden Massnahmen waren ursprünglich nicht in der Bestellung enthalten und sind im Rahmen des Bauprojekts überprüft und eingeplant worden:

- Optional: Photovoltaikanlagen Dächer
- Optional: Fassadensanierung
- Optional: Ersatz der Gasheizung durch eine Pelletheizung
- Optional: Kanalsanierung
- Optional: Abdichtung Bodenplatte Kellergeschosse mit Ersatz der Kellerabteile
- Optional: Grundwohnungslüftung

Die als optional beauftragten Massnahmen sind alle in den Kosten (Baukredit, Kap. 4) entsprechend eingerechnet und nachfolgend genauer erläutert.

3.1. Grundrissanpassungen

Um den Charakter der Wohnungen zu erhalten ist der Eingriff in das Grundrisslayout mit der vorgelegten Lösung so gering wie möglich gehalten. Bad und WC werden zusammengelegt, neu wird eine Dusche statt einer Badewanne eingebaut und der Raum -wie die Küche- komplett erneuert. Soweit vertretbar werden die vorhandenen Türen wiederverwendet und die Garderobenschränke bleiben erhalten.

3.2. Mietkeller (Bodenplatte als Option)

Die Beleuchtung und der Zustand der Mietkeller bedürfen einer Erneuerung. Die Beleuchtung entspricht nicht mehr dem technischen Standard und muss ersetzt werden. Eine geschlossene Betonbodenplatte ist in jeweils einem Teil der Kellergeschosse nicht vorhanden. Dadurch kann es dazu kommen, dass sich Ungeziefer im Keller einnistet. Um dies zu verhindern, soll eine Betonbodenplatte eingebaut und die Kellerabteile erneuert werden. Dadurch werden auch Unebenheiten im bisherigen Plattenbodenbelag beseitigt. Die Kosten hierfür sind als Option separat ausgewiesen.

3.3. Hauseingangstüren, Sonnerie, Briefkastenanlagen

Die Hauseingangstüren stammen noch aus dem Erstellungsjahr und entsprechen nicht mehr den thermischen und technischen Anforderungen. Bei der Projektierung wurde die



Ertüchtigung der bestehenden Hauseingangstüren sowie deren Ersatz geprüft. Das Projekt sieht aus technischen Gründen den Ersatz der Hauseingangstüren vor. Die Briefkastenanlage wird überarbeitet und kann auch so weitergenutzt werden.

3.4. Fassadensanierung (Option)

Die Fassade ist in einem schlechten optischen Zustand. Gemäss dem beiliegenden Bericht des beauftragten Bauphysikers erfüllt sie den Regenschutz und die Wärmedämmung noch immer. Jedoch trocknet kondensierendes Wasser auf der Ost- und Nordseite der Gebäude nur ungenügend ab, daraus folgt dann die Algen- und Flechtenbildung. Dieses Problem lässt sich nur mit einer grundlegenden Fassadensanierung dauerhaft und befriedigend lösen.

Im Zusammenspiel mit der Fensterlüftung aus Bad und WC hat sich die Problematik deutlich gezeigt. Neu sollen Dusche/WC und Küche über eine Grundwohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet werden. Eine manuelle, energetisch nachteilige Dauerlüftung über die Fenster ist dann nicht mehr notwendig. In den Duschbädern werden neue Fenster mit Drehflügelt eingebaut, damit soll die Dauerlüftung durch die Bewohnenden verhindert werden. Dauerhaft liesse sich das Problematik der Algen- und Flechtenbildung nur mit einer hinterlüfteten Fassade lösen, dies wurde geprüft und aufgrund der unverhältnismässig hohen Kosten (ca. 350'000 Franken) verworfen. Es ist nun geplant den bestehenden Putz mit einem offenporigen Putz zu ersetzen, die mineralische Fassadendämmung bleibt erhalten.

3.5. Technik und Energie

3.5.1. Elektroinstallationen

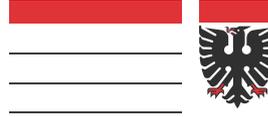
Die elektrischen Hauptanschlussverteilungen werden komplett ersetzt, ebenso die Unterverteilungen für die einzelnen Wohnungen in den Treppenhäusern. In den Kellergeschossen werden die Beleuchtung und die Steuerungen der Waschmaschinen erneuert.

3.5.2. Sanitärleitungen

Bei der Überprüfung hat sich gezeigt, dass sämtliche Sanitärleitungen (Steigleitungen Zu- und Abwasser) aufgrund des Alters nicht erhalten und ersetzt werden müssen.

3.5.3. Grundwohnungslüftung (Option)

Die Abluft der Küchen, Bäder und WCs bedurfte einer besonderen Untersuchung und Lösung, da die Verfärbung der Fassade ursächlich hier ihre Ursache hat. Dies wurde von einem Bauphysiker im beiliegenden Bericht erläutert. Alle Räume sollen neu mechanisch über Dach entlüftet. Die Abwärme wird teilweise über einen Wärmetauscher zurückgewonnen und damit die Zuluft vorgewärmt. Einzelne Abluftanlagen von Küchen und Bädern durch die Fassade sind hier ungeeignet, da die Fassade ohnehin schon durch Fensterlüftungen in Mitleidenschaft gezogen wurde. Die Kosten der Grundwohnungslüftungsanlage sind nur unwesentlich höher als die Abluftbehandlung zum Beispiel einer separaten Küchenabluft über Dach, die zudem besondere Brandschutzmassnahmen erfordern würde.



3.5.4. Photovoltaikanlagen (Option)

Der Stadtrat hatte vor dem Projektierungsstart beschlossen, die Installation von PV-Anlagen zu prüfen. Diese sind auf den Dächern technisch und wirtschaftlich möglich und ohne grösseren Eingriff in das bestehende Dach zu installieren. Die Vorgaben der Klimastrategie werden umgesetzt.

3.5.5. Ersatz der Gasheizung durch eine Pelletheizung (Option)

Die Projektierung umfasste die Zentralisierung der Warmwasserversorgung sowie die Überprüfung der Vorbereitung der Heizungs- und Warmwasserinstallationen auf einen künftigen Anschluss an das Wärme-/Kälte-Netz der Eniwa AG.

Im Projekt ist nun der Ersatz der Gasheizung mit einer nachhaltigen und CO₂-neutralen Pelletheizung vorgesehen, da die mittelfristige (bis 2026) Erweiterung des Wärme-/Kälte-Netzes der Eniwa AG auf das nördliche Aareufer nicht umgesetzt wird. Die bestehende Gasheizung aus 2001 kann unter diesen Umständen nicht weiterbetrieben werden, da die technische Nutzungsdauer abgelaufen ist. Die Vorgaben der Klimastrategie werden umgesetzt.

3.5.6. Kanalisationssanierung (Option)

Bei der Kanaluntersuchung hat sich gezeigt, dass die Hausanschlussleitung an diversen Stellen defekt ist und daher saniert werden muss. Eine entsprechende Verfügung der Sektion Tiefbau ist bereits erfolgt.

4. Kosten

Im Rahmen der Projektierung wurden auch Untersuchungen über Erdbebensicherheit und die Schadstoffbelastung in den Gebäuden gemacht. Erfreulicherweise sind aufgrund der guten Baukonstruktionen keine weiteren Massnahmen zur Erdbebensicherheit erforderlich. Wie erwartet wurde bei dem Schadstoffcheck gebundener Asbest in den Elektroverteilungen und teilweise auch in den Fliesenklebern entdeckt, diese werden vor den eigentlichen Sanierungsmassnahmen fachgerecht entfernt.

Der Baukredit für die Teilsanierung der MFH Achenbergstrasse 9 & Kirchbergstrasse 18 beträgt 3'005'000 Franken und gliedert sich wie folgt:



BKP	Beschreibung	Kosten ohne Optionen	Kosten mit allen Optionen
1	Vorbereitungsarbeiten	180'000	180'000
2	Gebäude	1'598'000	1'598'000
4	Umgebung	4'000	-
5	Baunebenkosten	188'000	188'000
6	Offene Reserven für Unvorhersehbares 10 %	197'000	197'000
7	Optionen		
	Photovoltaikanlage		167'000
	Fassadensanierung		264'000
	Ersatz Gasheizung durch Pelletheizung		193'000
	Kanalisationssanierung		42'000
	Abdichtung Kellergeschosse Bodenplatte		33'000
	Grundwohnungslüftung		143'000
	Total Baukredit inkl. 7.7. % MwSt. (gerundet)	2'167'000	3'005'000

Tabelle 1: Alle Beträge in Franken inklusive 7.7 % MwSt., Optionen inklusive 10 % Reserveanteil Kostenvoranschlag Baukredit, Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand 23. März 2022, Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand Oktober 2021 = 99.7 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100.0 Punkte)

Die Kosten ohne die Optionen liegen um 417'000 Franken höher als der in das Investitionsprogramm eingestellte Betrag von 1.75 Mio. Franken. Ein grosser Teil dieses Betrages ist durch Ohnehin-Kosten aus der Position BKP 5 Nebenkosten begründet. Es sind dies Kosten für Umzüge, Entschädigungen, Mietausfälle und Miete zur Lagerung von Möbeln in Höhe von 104'000 Franken. Auch die Kosten für die Projektleitung Bauherr von ca. 50'000 Franken durch das SBA waren in den bisher vorgesehenen Kosten nicht enthalten. Zusätzlich schlagen die dringend erforderlichen Schadstoffsanierungen in Höhe von 15'000 Franken zu Buche. Die Reserven von 10 % gemäss den Vorgaben des Stadtrates von 197'000 Franken waren in dem Investitionsbudget eingestellten Betrag von 1.75 Mio. Franken ebenfalls nicht enthalten.

Konto	Achenbergstr. 9-/Kirchbergstr. 18, Renovation Innenausbau und Elektro	2021	2022	2023	2024
10870.60.10	Projektierung	100'000	150'000		
10870.60.11	Realisierung		200'000	1'250'000	300'000

Tabelle 2: Auszug aus dem Investitionsbudget

5. Beiträge

Für die Installation der PV-Anlagen kann mit einem Förderbeitrag des Bundes (über Pro-novo AG) von 16'500 Franken gerechnet werden. Die Stadt Aarau unterstützt die PV-Anlage mit 8'500 Franken. Der Ersatz der Gasheizung durch eine Pelletheizung wird mit 30'000 Franken von myclimate unterstützt.

Somit kann mit Beiträgen von total 55'000 Franken gerechnet werden.



6. Rentabilität

Die Rentabilität der Investition wurde geprüft und als gesichert eingestuft. Nach Abschluss der Sanierung wird eine nachhaltige und marktübliche Rendite erzielt.

7. Termine

Nach einem positiven Entscheid des Einwohnerrates soll umgehend das Baugesuch gestellt und nach Erhalt der Baubewilligung am Ende der Heizperiode im Frühjahr 2023 mit der Realisierung begonnen werden.

Meilensteine für die Realisierung

Eingabe Baugesuch	September 2022
Baubewilligung	Februar 2023
Baubeginn	April 2023
Fertigstellung	November 2023

8. Schlussbemerkung und Antrag

Mit der Realisierung des vorliegenden Bauprojektes werden die beiden Liegenschaften auf den neusten Stand der Technik gebracht und sind mit der Anpassung/Modernisierung des Grundrisslayouts für künftige Anforderungen gerüstet. Mit der nachhaltigen Pelletheizung und der PV-Anlage werden die beiden Mehrfamilienhäuser zum Erreichen der Klimaziele der Stadt Aarau beitragen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Baukredit für die Teilsanierung der MFH Achenbergstrasse 9 und Kirchbergstrasse 18 in der Höhe von 3'005'000 Franken inkl. 7.7 % MwSt., zzgl. teurerungsbedingter Mehrkosten.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Dossier Bauprojekt vom 5. Mai 2022