RINCKER FANZUN

Laurenzenvorstadt, Aarau
Potentialanalyse Hotelnutzung
Version 1

gb | 26. Juli 2022

Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater
Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren

Salvatorenstr. 66, 7000 Chur
Cho d'Punt 57, 7503 Samedan
Center Augustin, 7550 Scuol
Birmensdorferstr. 108, 8003 Zürich
Wölflistr. 5, 3006 Bern
Breitfeldstr. 13, 9015 St. Gallen
+41 58 312 88 88
fanzun.swiss

Inhalt

1 Ausgangssituation 2

2 Bestandsanalyse 2

2.1 Laurenzenvorstadt 12 2
2.2 Kasinostrasse 5 4

3 Potentianalyse 6

3.1 Laurenzenvorstadt 12 6
3.2 Kasinostrasse 5 9
3.3 Varianten/ Kombinationen 11

4 Kostengrobschätzung 17

5 Weiteres Vorgehen/ Schlussbemerkung 18

1 Ausgangssituation

Durch die Aufgabe des Hotelbetriebs Aarauer Hof verfügt die Stadt Aarau nur über ein geringes Hotelbettenangebot von 34 Betten, was aus Sicht der Stadtentwicklung als zu gering und problematisch angesehen wird. Daher soll abgeklärt werden, ob ein Potential besteht die beiden Bestandsliegenschaften Bezirksgericht (Kasinostrasse 5) und Amtshaus (Laurenzenvorstadt 5) in ein Hotel umzunutzen.

Für die angedachte Umnutzung besteht noch kein fertiges Konzept, vielmehr soll aufgrund der baulichen Situation der denkmalgeschützten Gebäude das Potential für eine sinnvolle Hotelnutzung eruiert werden.

2 Bestandsanalyse

2.1 Laurenzenvorstadt 12

Ansicht von Laurenzenvorstadt

Das heutige Amtshaus an der Laurenzenvorstadt wurde 1784-1787 durch den Architekten Carl Ahasver von Sinner für das Spital errichtet, das zuvor im aufgehobenen Frauenkloster an der Halde untergebracht war. Bauherrin war die Stadtbehörde, doch wurde der Bau von der bernischen Obrigkeit mitfinanziert. 1802 wurde das Gebäude durch die neu gegründete Kantonsschule übernommen. 1863 wurde ein Aufstockungsprojekt erarbeitet, das allerdings nicht ausgeführt wurde; 1896 konnte die unter Platzmangel leidende Kantonsschule in den Neubau an der Bahnhofstrasse umziehen. In der Folge diente das ehemalige Spital als Bürogebäude. 1936 wurde es

zum Amtshaus des Bezirks Aarau umgebaut. 1946 Unterschutzstellung. 1970/71 Aussenrenovation. 1982/83 Ersatz der Fenster. 1995/96 Einrichtung zusätzlicher Gefängniszellen im zweiten Obergeschoss und Dachausbau. 2004/05 Fassadenrestaurierung.

Das Gebäude liegt in der Zone Öffentliche Nutzung (ÖN).

Zustandsanalyse

Tragwerk Massivbau mit Holzbalkendecken

● / ● Setzungen im Bereich Parkgarage

für Hotel gut anpassbar

Brandschutz funktionierende Fluchtwege,
● baulicher Brandschutz unbekannt

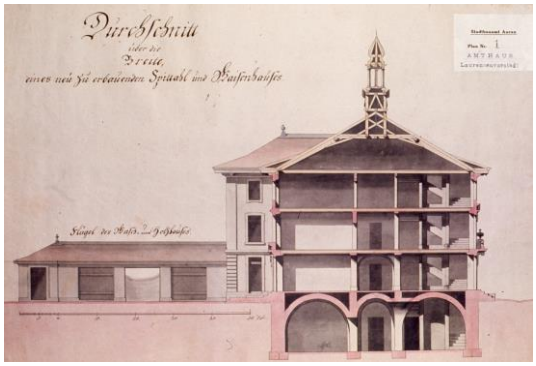
Hindernisfreies Bauen
● kein schwellenfreier Zugang

Lift nicht Rollstuhlgerecht

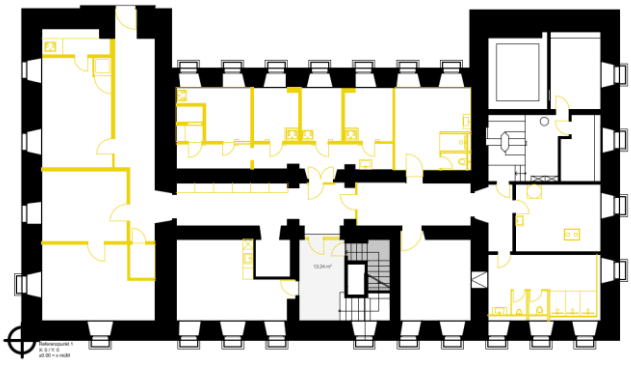
Bauzustand
● / ● Fassade/ Dach

● Haustechnik (sehr nutzerspezifisch)

● Ausbau (zu ersetzen)



historischer Querschnitt



Grundriss 1. OG mit Tragstruktur

2.2 Kasinostrasse 5

historische Aufnahme von Kasinostrasse aus

Nachdem die Lesegesellschaft 1825 ihr damaliges Lokal im alten Spital hatte verlassen müssen, entschied sie sich zum Bau eines eigenen Gesellschaftshauses. Der als Kasino bezeichnete Bau kam auf das südlich anschliessende Grundstück zu liegen und wurde 1831 fertiggestellt; über den Architekten des Hauses ist nichts bekannt. 1852 erhielt der ursprünglich mit einem flachen (oder flach geneigten?) Dach gedeckte Bau ein mässig steiles Walmdach.

1930 wurde das Haus zum Bezirksgericht umgebaut; in diesem Zusammenhang entstand wohl auch der rückwärtige Anbau.

1963 Unterschutzstellung. 1964 und 1977/78 Aussenrenovationen. 2004 wurde das Dachgeschoss umgebaut, wobei auf der Südseite eine Lukarne analog der auf der Nordseite schon bestehenden eingebaut wurde. 2005 Renovation des Treppenhauses.

In dem Gebäude wurde am 24. Januar 1837 die Gesellschaft Schweizerischer Ingenieure und Architekten- der SIA gegründet.

Das Gebäude liegt in der Zone Öffentliche Nutzung (ÖN).

Zustandsanalyse

Tragwerk Massivbau mit Holzbalkendecken

- ● / ● grosse Spannweiten

Brandschutz funktionierende Fluchtwege,

- ● baulicher Brandschutz unbekannt

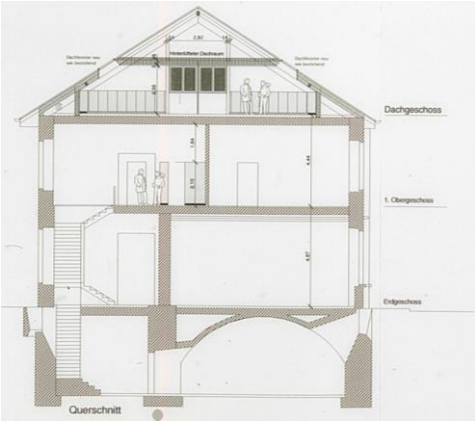
Hindernisfreies Bauen

- ● kein schwellenfreier Zugang

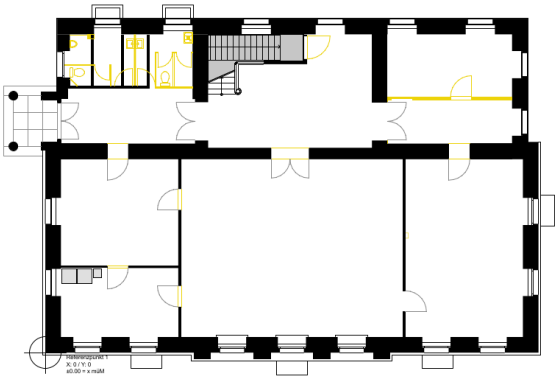
  kein Lift

Bauzustand

- ● / ● Fassade/ Dach
- ● Haustechnik (sehr nutzerspezifisch)
- ● / ● Ausbau (zu ersetzen, DMPF?)



Querschnitt

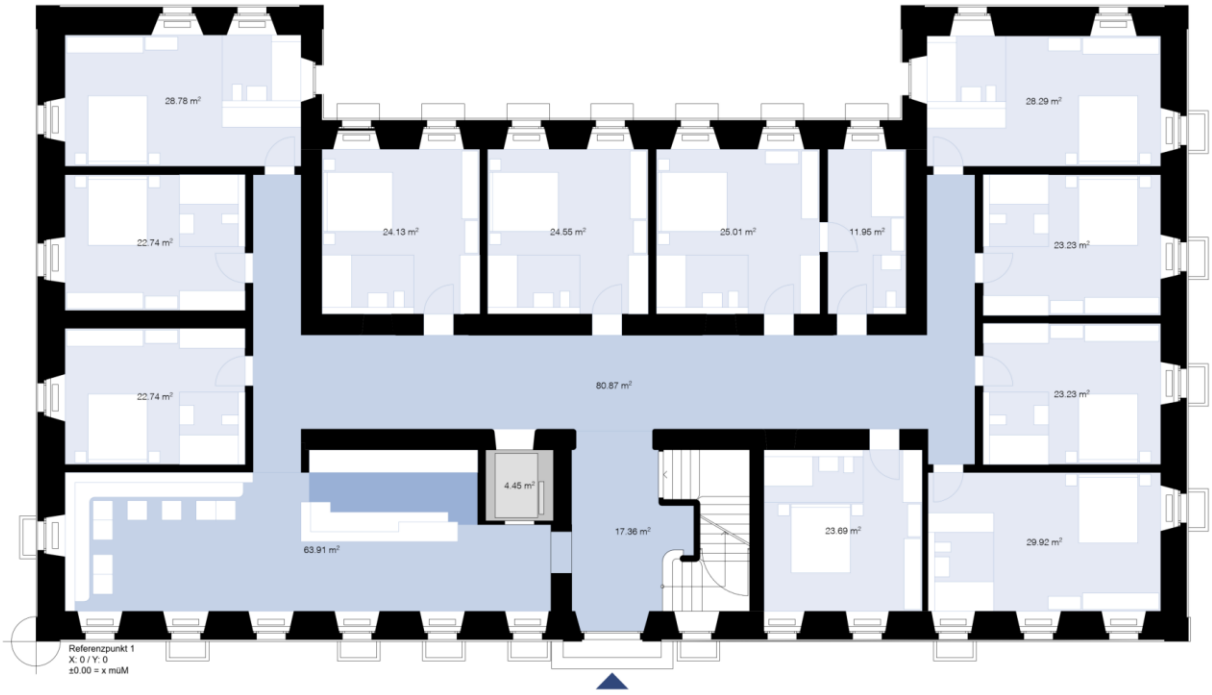


Grundriss EG mit Tragstruktur

3 Potentianalyse

3.1 Laurenzenvorstadt 12

Das Amtshaus in der Laurenzenvorstadt 12 eignet sich aufgrund der Erschliessung mit dem Mittelkorridor relativ gut für eine Umnutzung zu Hotelzimmern. Die Hotelzimmer haben eine gute Grösse für ein Geschäftshotel, aber auch für Kurzurlaube und Städtetrips. Fehlende Balkone und begrenzten Raumhöhen schränken den Komfort etwas ein, eine Positionierung im mittleren Segment ist aber möglich, wenngleich wir empfehlen auf eine klassische Klassifizierung nach Hotelsternen zu verzichten.



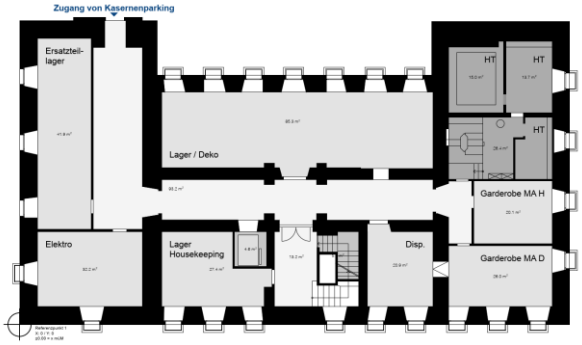
Grundriss Erdgeschoss V1 mit Rezeption/ Lobby

Diese Variante eignet sich, wenn die Laurenzenvorstadt unabhängig von der Kasinostrasse 5 als Hotel entwickelt werden soll.

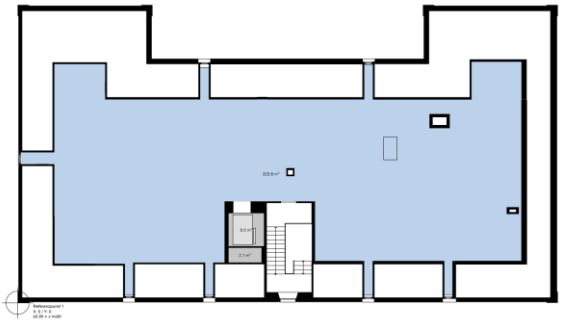
Grundriss Erdgeschoss V2 mit kleiner Lobby und Anbindung an den Hof

Diese Variante eignet sich vor allem in Kombination zur Kasinostrasse 5 und zur Attraktivierung und Belebung des Hofraums. (siehe auch Kapitel 4.3.

Grundriss 1. Und 2. Obergeschoss mit Hotelzimmern und Service-Office

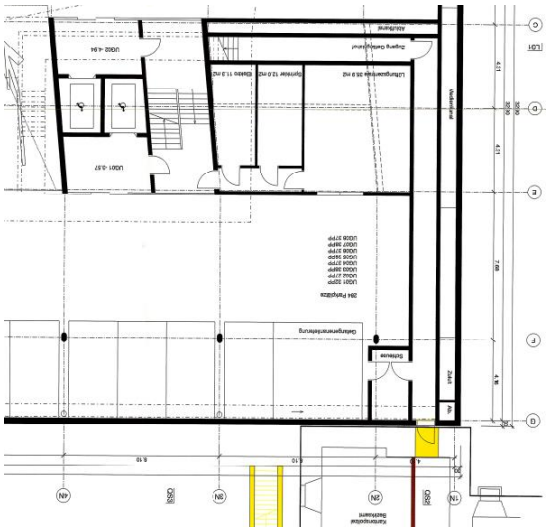


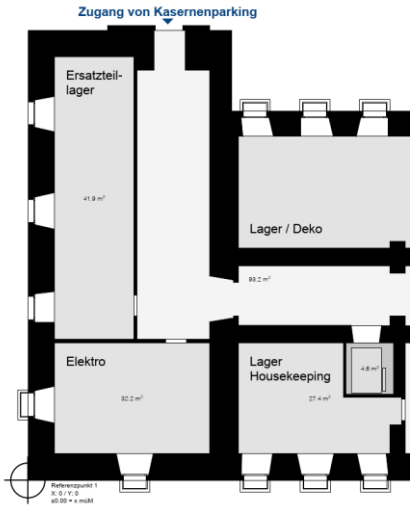
Grundriss UG mit betrieblichen Räumen



Grundriss DG als Lager nutzbar

Das Untergeschoss der Laurenzenvorstadt ist über einen direkten Zugang an das Kasernenparking angeschlossen.





Dieses kann sehr gut für betriebliche Aspekte/ Anlieferung Wäsche, etc. genutzt werden. Aufgrund der verwinkelten Wegführung und der unattraktiven Anbindung im UG eignet sich diese Verbindung aber nicht als Zugang für Gäste.

Fazit

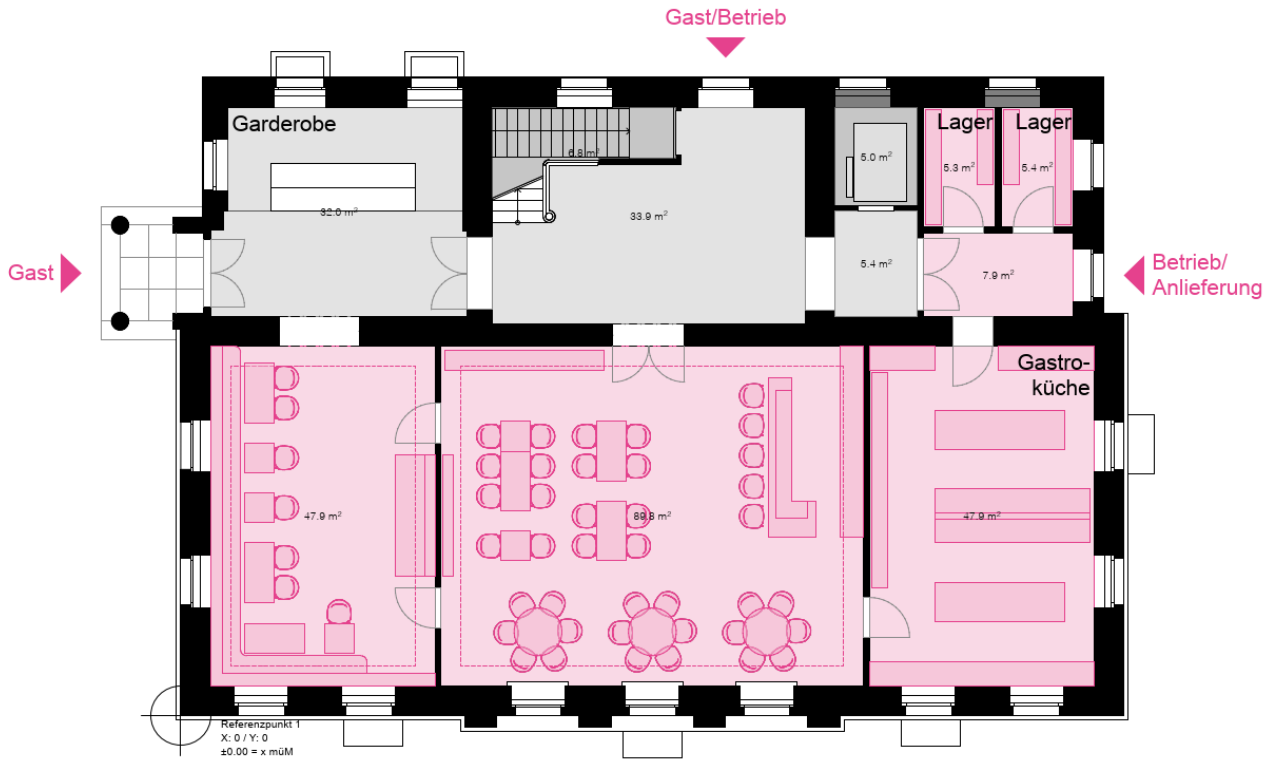
Das Gebäude Laurenzenvorstadt 12 lässt sich sehr gut zu einem Hotel umfunktionieren, je nach Gestaltung des Erdgeschosses sind bis zu 38 Doppelzimmer und 2 zuschaltbare Familienzimmer möglich. Fehlende Balkone und Erdgeschosszimmer schränken die Qualität etwas ein, trotzdem ist in der ersten Einschätzung in der Struktur ein kostendeckender Betrieb gut möglich.

Eine Öffnung zum Hofraum wird als Mehrwert für das Gebäude und den Stadtraum gesehen.

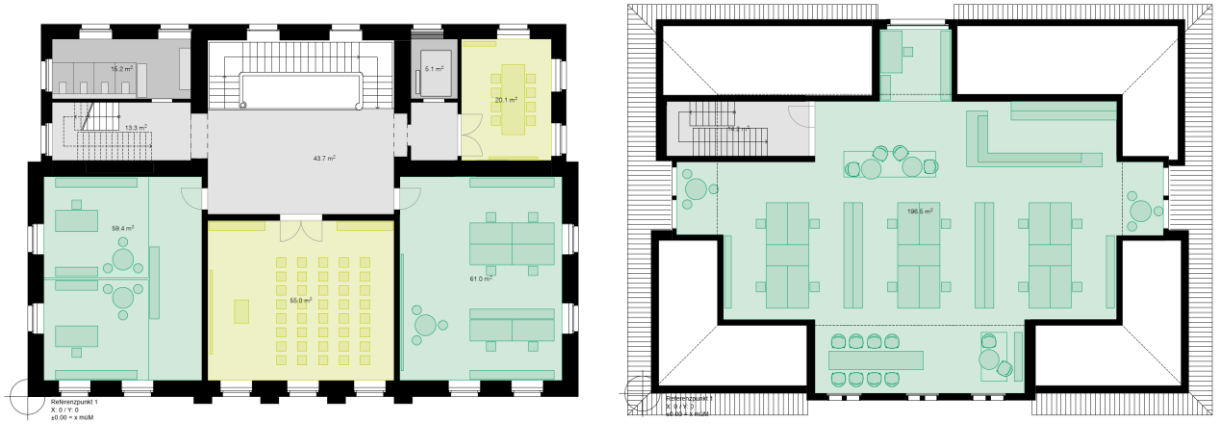
3.2 Kasinostrasse 5

Das Gebäude an der Kasinostrasse 5 eignet sich aufgrund der relativ grossen Raumstrukturen weniger zu einer Umnutzung in Hotelzimmer. Insbesondere im Erdgeschoss erscheint eine kleinteiligere Unterteilung auch unter dem Aspekt des Denkmalschutzes für nicht möglich. Im Obergeschoss und Dachgeschoss wäre zwar ein Layout mit Zimmern denkbar, allerdings führt es doch zu relativ individuellen Zimmern und mit 7 (1. OG), respektive 5 Doppelzimmern (DG) ist ein wirtschaftlicher Betrieb schwer möglich und die Bewirtschaftung relativ aufwendig.

Insbesondere in Kombination mit der Laurenzenvorstadt 12 wird aber die Möglichkeit gesehen, das Zimmerangebot in der Laurenzenvorstadt 12 mit einem gastronomischen Angebot mit Seminarräumen und Büroinfrastruktur zu ergänzen.



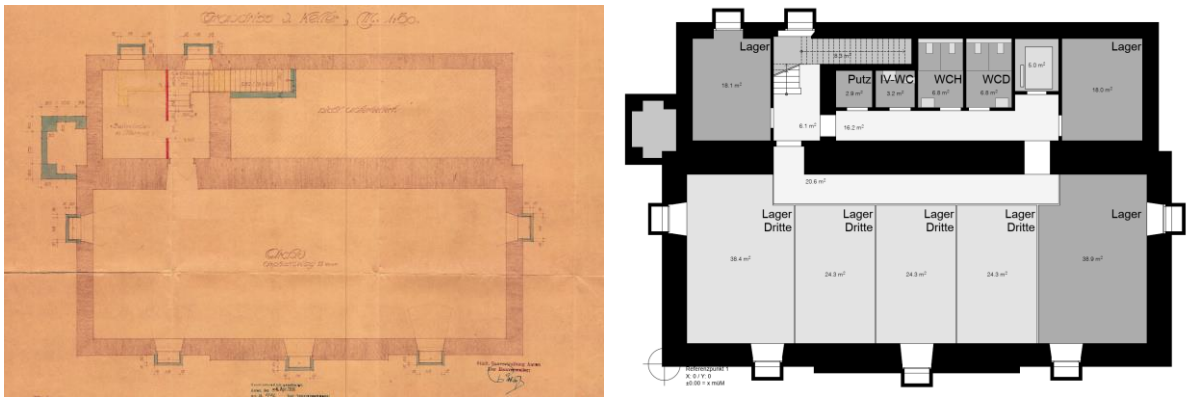
Erdgeschoss Kasinostrasse 5 mit Restaurantnutzung



1. Obergeschoss und Dachgeschoss Kasinostrasse 5 mit Büro und Seminarnutzung

1. Obergeschoss und Dachgeschoss Kasinostrasse 5 mit Hotelzimmern

Das Untergeschoss der Kasinostrasse 5 ist aktuell nur teilunterkellert, es wird empfohlen, insbesondere bei einer Restaurantnutzung, das Untergeschoss voll zu unterkellern um Raum für die erforderlichen Lager und betrieblichen Flächen zu schaffen.

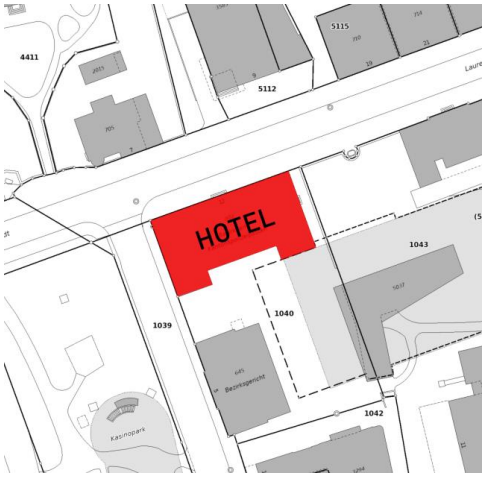


1. Untergeschoss Kasinostrasse 5 Bestand und vollunterkellert

3.3 Varianten/ Kombinationen

Im Zusammenspiel Laurenzenvorstadt 12 und Kasinostrasse 5 sind verschiedene Kombinationen/ Varianten möglich.

Variante A – "Small" Businesshotel mit Rezeption/ Bar in Laurenzenvorstadt 12



37 Doppelzimmer
3 zuschaltbare Familienzimmer

+ wirtschaftliche Organisation / Struktur in L12 möglich

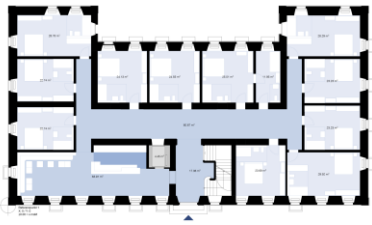
- Ort wird nicht attraktiviert

- Problem EG-Zimmer

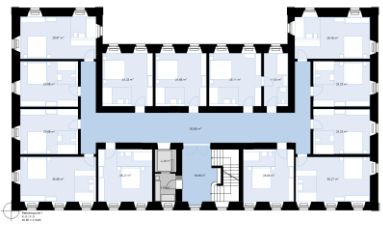
- «Pensionscharakter» – für «Motel One» o.ä. zu klein

Möglicher USP günstiger Zimmerpreis

Grundrisse Laurenzenvorstadt 12



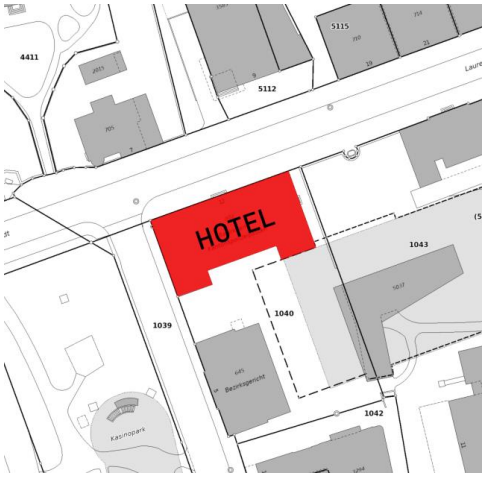
EG



1. OG

2. OG

Variante B – "Small+" Businesshotel mit Dienstleistungen in Laurenzenvorstadt 12



26 Doppelzimmer
2 zuschaltbare Familienzimmer
4 Seminarräume
3 Büroflächen
2 Co-Working Spaces

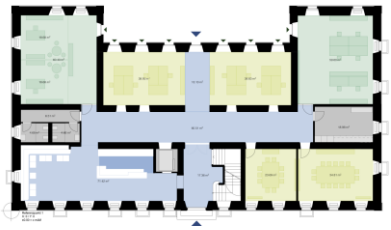
\+ wirtschaftliche Organisation/ Struktur in L 12 möglich,

\+ aktive Nutzung im EG – Chance für Synergien

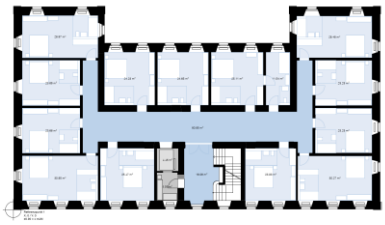
\- relativ wenig Zimmer

Möglicher USP über persönlichen Kleinbetrieb / Synergie mit Büro

Grundrisse Laurenzenvorstadt 12



EG



1. OG

2. OG

Variante C – "Boutique" Businesshotel mit Rezeption/ Bar – Hotel in Kasinostrasse 5

12 Doppelzimmer
2 Seminarräume

+ Potential Liebhaberobjekt

+ unabhängige Entwicklung L12 möglich

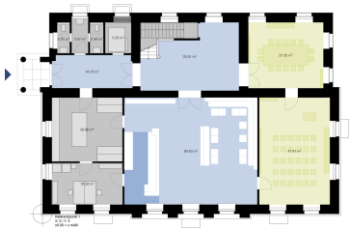
- höchste Investition/Zimmer

- rel. Aufwendiger Betrieb

- wirtschaftlicher Betrieb kaum möglich

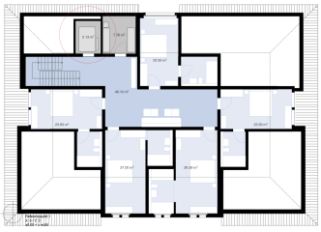
Möglicher USP über Boutiquekonzept

Grundrisse Kasinostrasse 5



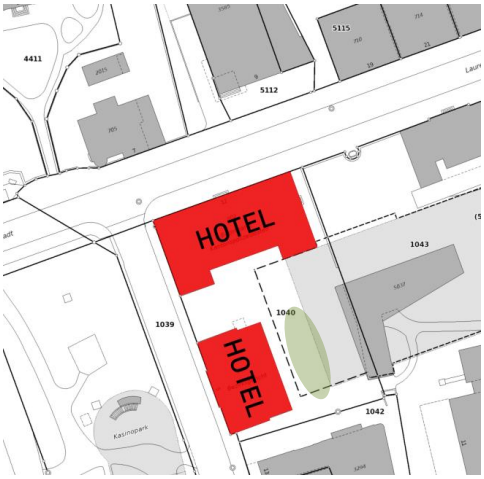
EG

1. OG



2. OG

Variante D – "Maximum Rooms" Business Hotel mit Rezeption/Bar im Kasino – Hotel L12 + K5



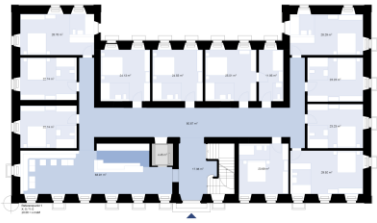
51 Doppelzimmer
3 zuschaltbare Familienzimmer
2 Seminarräume

\+ gute Hotelgrösse

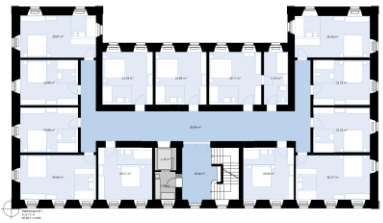
- rel. Hohe Investitionskosten
- Problem EG-Zimmer
- «Pensionscharakter in L12»
- Typ Dependancen (Bettenhaus L12)

Möglicher USP Hotelgrösse, Reaktivierung Kasino

Grundrisse Laurenzenvorstadt 12



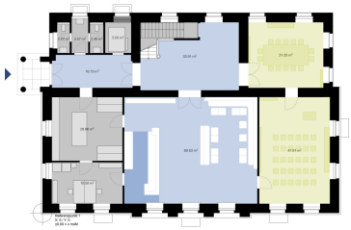
EG



1. OG

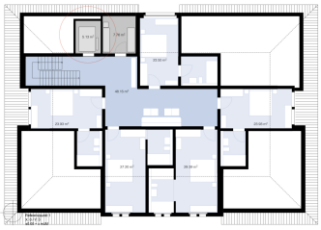
2. OG

Grundrisse Kasinostrasse 5



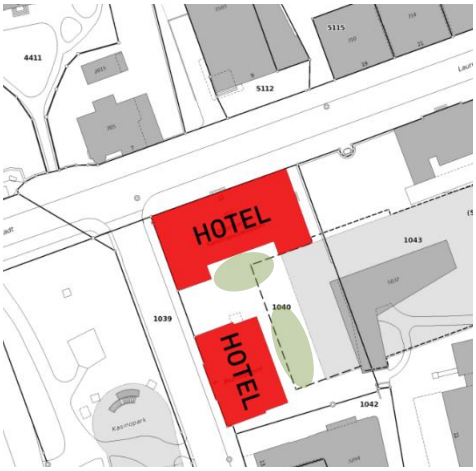
EG

1. OG



2. OG

Variante E – "Business" Business Hotel mit Rezeption/Bar im Kasino – Hotel L12 + K5

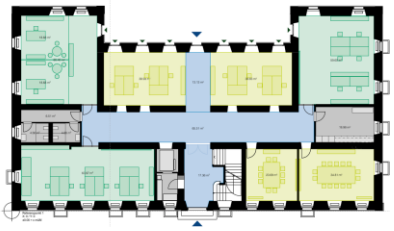


38 Doppelzimmer/ 2 zuschaltbare Familienzimmer
4 Seminarräume
2 Co-Working Spaces

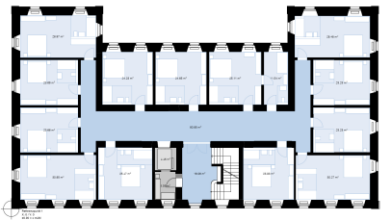
+ aktive Nutzung im EG – Chance für Synergien
+ Belebung Hof
+ öffentlicher Mehrwert über EG Nutzung
+ gute Zimmeranzahl für kostendeckenden Betrieb
- rel. hohe Investitionskosten, hohe Investition/Zimmer

Möglicher USP über Hotelkonzept

Grundrisse Laurenzenvorstadt 12



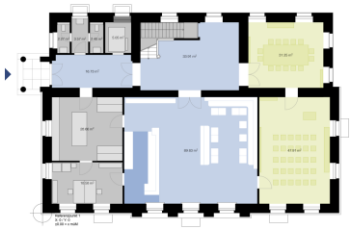
EG



1. OG

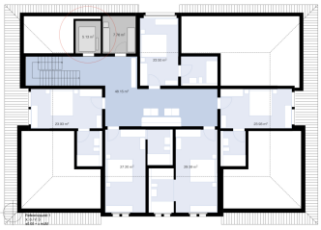
2. OG

Grundrisse Kasinostrasse 5



EG

1. OG



2. OG

Variante F – "Restauration" Hotel in Laurenzenvorstadt 12 und Restaurant in Kasinostrasse 5

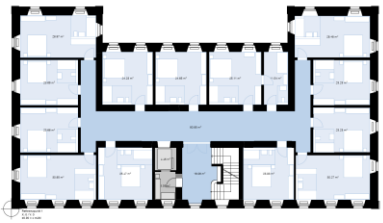
Diese Variante wurde im Nachgang an die erste Sitzung detailliert ausgearbeitet

38 Doppelzimmer/ 2 zuschaltbare Familienzimmer
2 Seminarräume
ca. 320m2 Co-Working Spaces/ Bürofläche

+ Nutzung entspricht den Gebäudetypologien
+ öffentlicher Mehrwert über EG Nutzung/ Restauraunt
+ gute Zimmeranzahl für kostendeckenden Betrieb
+ wirtschaftlicher Hotelbetrieb möglich
- rel. hohe Investitionskosten

Grundrisse Laurenzenvorstadt 12

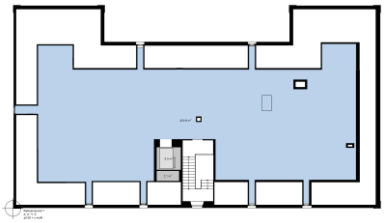
EG



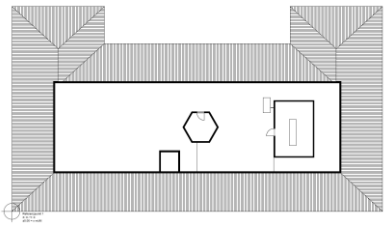
1. OG

2. OG

UG

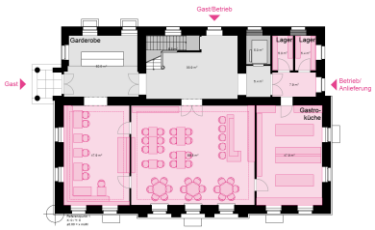


DG 1

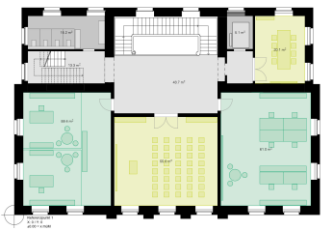


DG 2

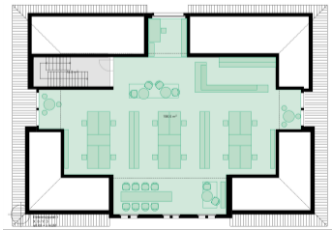
Grundrisse Kasinostrasse 5



EG



1. OG



2. OG

4 Kostengrobschätzung

Für die Variante F wurde eine Kostengrobschätzung nach der Elementmethode e-BKP-H erstellt.

Die Kosten wurden über Benchmarkkosten und Erfahrungswerten aus der Datenbank der Fanzun AG für die einzelnen Elemente ermittelt.

Die Mengen wurden aus der Potentialanalyse ermittelt.

Im Total ergeben sich gemäss untenstehender Übersicht Gesamtkosten (ohne Grundstück) von rund CHF13 Mio.

	Bezeichnung		ME	Menge	Preis	Summe	%
A	Grundstück				-	-	0%
B	Vorbereitung		m2 GSF	2'231	269	600'000	5%
C - G	Bauwerkskosten		m2 GF_N	4'612	1'295	5'973'000	46%
C	Konstruktion Gebäude		m2 GF_N	4'612	147	680'000	
D	Technik Gebäude		m2 GF	4'612	723	3'335'000	
F	Bedachung Gebäude		Budget	-		100'000	
G	Ausbau Gebäude		m2 GF_N	4'612	336	1'548'000	
H	Nutzungsspezifische Anlagen		m2 ANGF	2'019	280	565'000	4%
I	Umgebung Gebäude	K5	m2 BUF	1'233	400	493'280	4%
J	Ausstattung Gebäude		m2 NF	3'220	405	1'304'000	10%
V	Planungskosten		% B-U	8'935'280	23%	2'064'000	16%
W	Nebenkosten		m2 GF_N	4'612	87	403'000	3%
Y	Reserve					570'000	4%
Z	Mehrwertsteuer (exkl. Reserve)					878'000	7%
	Anlagekosten A bis Z					12'850'280	100%
	Anlagekosten A bis Z L12					5'063'000	39%
	Anlagekosten A bis Z K5					3'430'280	27%
	Anlagekosten A bis Z objektübergreifend					4'357'000	34%
	Erstellungskosten B-W					11'402'280	89%
	Bauwerkskosten C-G					5'973'000	46%

Die Kostengrobschätzung beruht auf der Potentialanalyse, ohne Abklärungen im Bereich Denkmalpflege, bestehender Brandschutz und Haustechnik und ist daher mit einer entsprechenden Ungenauigkeit behaftet.

5 Weiteres Vorgehen/ Schlussbemerkung

Basierend auf der Potentialanalyse kann zusammenfassend festgehalten werden, dass eine Umnutzung der Liegenschaften Laurenzenvorstadt 12 und Kasinostrasse 5 für eine Hotel-/ Restaurantnutzung gut geeignet sind.

Insbesondere eine kombinierte Umnutzung der beiden Gebäuden mit der Laurenzenvorstadt 12 zu Hotelnutzung und der Kasinostrase 5 zu Restaurantnutzung mit Seminar und Dienstleistungsflächen zeigt ein gutes Potential.

Dabei entspricht die Umnutzung der jeweiligen Gebäudetypologie, durch die öffentliche Nutzung des Erdgeschosses und der Belebung des Hofraums entsteht ein öffentlicher Mehrwert und Attraktivierung der Situation.

In der Laurenzenvorstadt 12 ist ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb möglich, der auch eine Amortisation der Investitionskosten für dieses Gebäude erlaubt. Der Restaurantbetrieb in der Kasinostrasse 5 wird wirtschaftlich risikoreicher eingestuft, ein wirtschaftlicher Betrieb ist möglich, allerdings ist die Amortisation aus dem Betriebsgewinn der relativ hohen Investitionskosten für den Restaurantbetrieb mit Gastroküche etc. kritisch.

Im Weiteren Vorgehen empfehlen wir, nach der Klärung der Frage der Eigennutzung, die Partnersuche für den Betrieb des Hotels und Restaurants zu starten, um eine gemeinsame zielgerichtete Testplanung durchzuführen. Basierend auf der Testplanung kann dann ein geeignetes Planerwahlverfahren durchgeführt werden.