

Aarau, 23. März 2026

GV 2026 – 2029 / 32

Botschaft an den Einwohnerrat

Familienzentrum Sonnmatweg 6, Zusatzkredit

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. November 2022 haben die Stimmberechtigten der Einführung des Arbeitsbereichs Frühe Kindheit zugestimmt. Der Arbeitsbereich beinhaltet neben einer Koordinationsstelle und der aufsuchenden Sozialarbeit im Frühbereich (Familienlotsinnen) auch Familienzentren in den Stadtteilen. Das erste Familienzentrum wurde 2021 im Rahmen eines Pilotprojekts im Zwinglihaus in Betrieb genommen und stösst seither auf reges Interesse.

Das Mietverhältnis mit der reformierten Kirche im Zwinglihaus wurde auf Juni 2025 gekündigt. In der Folge ist das Familienzentrum seither für zwei Jahre als Zwischenlösung ins zweite Obergeschoss des Modulbaus Aare gezogen.

Zur Sicherung der Zukunft des Familienzentrums wurde am 12. Mai 2025 vom Einwohnerrat der Erwerb der Liegenschaft am Sonnmatweg 6 sowie ein Verpflichtungskredit von CHF 770000.00 für die Umnutzung beschlossen.

Als Basis für den Verpflichtungskredit wurde die Grobkostenschätzung zur Machbarkeitsstudie vom 24. Februar 2025 genommen. Die Machbarkeitsstudie wurde mit einem pragmatischen Ansatz und auf einfachen Grundlagen erstellt. Das ausgearbeitete Bauprojekt vom 8. Dezember 2025 mit Kostenvoranschlag weist nun Gesamtkosten von CHF 961 100.00 aus (Genauigkeitsgrad +/- 10%). (Aktenaufgabe 02-03, 05-06)

1. Bauprojekt

Im August 2025 hat das Projektteam mit dem Architekturbüro Fischer.Peterhans GmbH die Planung des Bauprojektes begonnen. Während vier Monaten wurde das Bauprojekt erarbeitet und detailliertere Abklärungen zum Gebäude gemacht. Vor allem im Bereich der Gebäudestatik konnten durch den Ingenieur Berechnungen erstellt werden. Die Abklärungen und Planungen haben eine Reihe von Mehraufwänden ergeben, welche nachfolgend beschrieben werden.

1.1 Gebäudestatik

Das 1973 erstellte und 1993 erweiterte Gebäude weist eine statische Bemessung mit geringen Reserven auf. Eingriffe in die Struktur erfordern daher entsprechende Ertüchtigungsmassnahmen. Der geplante Deckenausschnitt für das neue Treppenhaus macht solche statischen Massnahmen notwendig. Dazu zählen Armierungsverstärkungen in den Decken sowie Stahlunterzüge, die die anfallenden Lasten aufnehmen und neu verteilen.

Im Verlauf der Projektbearbeitung wurde der Deckenausschnitt bereits optimiert: Durch eine Verschiebung um 55 cm nach innen konnte erreicht werden, dass an der ansonsten geschwächten Gebäudeecke im Südwesten keine zusätzlichen Verstärkungen mehr erforderlich sind.

Weiter wurde die Erdbebensicherheit des Gebäudes überprüft. Diese Analyse hat ergeben, dass gemäss Norm SIA 269/8 (2017) Massnahmen zur Ertüchtigung der Erdbebensicherheit erforderlich sind. Die zusätzlichen Erdbebenmassnahmen wirken sich auch auf das Honorar des Bauingenieurs aus, welches damit höher ausfällt als in der Machbarkeitsstudie ursprünglich angenommen.

1.2 Brandschutz

In der Machbarkeitsstudie vom 24. Februar 2025 wurde nach ersten Abklärungen mit der Firma Risk & Safety, welche die Bewilligungsbehörde berät, davon ausgegangen, dass der Fluchtweg über das bestehende Treppenhaus geführt werden kann. Diese Zusage wurde unter Vorbehalt der späteren detaillierteren Prüfung gemacht. Das neue Treppenhaus hätte somit keine brandtechnischen Anforderungen erfüllen müssen und wäre allein für den besseren Betriebsablauf vorgesehen gewesen.

Im Projektierungsprozess wurde für die Planung ein Brandschutzingenieur beigezogen, welcher das Fluchtweg- und Brandschutzkonzept erarbeitet hat. Der erste Entwurf wurde der Firma Risk & Safety vorgelegt. Fazit der erneuten Prüfung war, dass das bestehende Treppenhaus nicht als Fluchttreppe genutzt werden kann und die neue Treppenanlage dafür vorgesehen werden muss.

Als Konsequenz muss das neue Treppenhaus erhöhte Brandanforderungen erfüllen. Der Bereich muss abgetrennt werden, diverse Türen müssen als Brandschutztüren ausgeführt und Oberflächen zusätzlich verkleidet werden. Die räumliche Unterteilung muss im Eingangsbereich des Erdgeschosses mit dem Betriebsablauf kompatibel sein, weshalb ein Durchgang mit Brandschutzschiebetor vorgesehen wird.

Das Fluchwegkonzept und die gewünschte Belegungszahl der Räume haben ebenfalls zur Folge, dass Türen angepasst werden müssen (z.B. in Fluchrichtung öffnend).

Diese Mehraufwände haben Auswirkungen auf das Honorar des Brandschutzingenieurs, welches höher ausfällt als in der Machbarkeitsstudie vorgesehen.

1.3 Nutzerinnen und Nutzer

Eingang und Ankunft bilden zentrale Elemente des Projekts. In der Machbarkeitsstudie wurde der neue Haupteingang mittels einer Aussentreppe mit einem steilen Rampenanteil vorgesehen. Von der Nutzerschaft wurde diese Lösung im Bauprojekt jedoch als unzumutbar für den täglichen Betrieb beurteilt. Da die meisten Gäste mit einem Kinderwagen kommen und diesen zur Eingangstür hochschieben müssten, soll der Zugang nutzergerechter gestaltet werden. Daraus ergibt sich eine Neugestaltung der Ankunftssituation. Sie wird neu mit einer Rampe mit kinderwagengerechter Steigung gelöst. Diese Projektanpassung verursacht zwar Mehrkosten gegenüber der ursprünglich geplanten Treppenanlage, stellt jedoch einen deutlichen Mehrwert für den Betrieb dar.

Eine weitere Anpassung gegenüber der Machbarkeitsstudie betrifft die akustische Ausgestaltung der Betriebsflächen. Für den Betrieb ist eine gute Raumakustik zentral. Dieses Thema wurde im Bauprojekt vertieft behandelt und soll dort verbessert werden, wo es erforderlich ist. Um die Massnahmen optimal zu platzieren, wird nach Betriebsaufnahme analysiert, in welchen Räumen tatsächlich Bedarf besteht. Für eine gezielte, nachträgliche Umsetzung wurden im Kostenvoranschlag CHF 20 000.00 zulasten des Baukredits reserviert.

1.4 Gebäudeunterhalt

Für die Zutrittskontrolle wurde in der Machbarkeitsstudie mit einer konventionellen Schliessanlage gerechnet. Für einen reibungslosen Unterhalt ist allerdings ein Minimalanteil der Türen mit dem städtischen ZUKO-System (Zutrittskontrolle) auszurüsten. Dies führt zu einem entsprechenden Mehraufwand.

Neben den aufgeführten Punkten kommen vereinzelte Erkenntnisse aus dem Bauprojekt hinzu, wie IV-WC, Anpassungen an der Hauptverteilung Elektro, Heizungsanalyse und Küchenanpassungen. Die detaillierte Liste mit den vorab beschriebenen Kostenfolgen ist in der Aktenauflage 04 zu finden.

1.5 Heizung

In der Machbarkeitsstudie wurde festgehalten, dass die Heizung nicht Teil des Projekts ist. In der Projektierungsphase wurde jedoch eine Zustandsanalyse in den Projektaufwand aufgenommen. Diese Analyse zeigt, dass die Heizungsanlage innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre ersetzt werden muss. Da die angrenzenden Reihenhäuser ebenfalls an diese Anlage angeschlossen sind und sich finanziell daran beteiligen, wurde entschieden, den Ersatz der Heizung in einem separaten Unterhaltsprojekt zu behandeln.

2. Kosten

2.1 Mehrkosten zu Grobkostenschätzung

Beschreibung Mehrkosten	Betrag in CHF inkl. MwSt.
Anforderungen Brandschutz	47000.-
Spezielle Gebäudestatik	93000.-
Eingangsrampe	73000.-
Komplette Küche anstelle Teeküche	8000.-
Ausstattung (Raumtrenner, Vorhang, Raumakustik)	25000.-
Lager B&U (Boden, Leuchten)	7000.-
Anpassungen an der Hauptverteilung (Elektro)	14600.-
Zutrittskontrolle / IT-Anforderungen	41000.-
IV-WC neu	15000.-
Honorar Elektroplaner Ausschreibung und Realisierung	8500.-
Honorar Architekt	33000.-
Zustandsanalyse Heizung	4000.-
Höhere Nebenkosten (BKP 5) aufgrund höherer Bausumme	6000.-
Total	375100.-

Tabelle 01: Auflistung der Mehrkosten zur Grobkostenschätzung 24.02.2025

2.2 Einsparungen gegenüber der Machbarkeitsstudie

Während der Projektierungsphase hat sich abgezeichnet, dass es zu Mehrkosten kommen wird. In diesem Zusammenhang wurden bereits diverse Punkte gegenüber der Machbarkeitsstudie eingespart bzw. aus dem Projekt gestrichen, bevor der Kostenvoranschlag erarbeitet wurde.

Die folgende Auflistung zeigt die Punkte, welche gegenüber der Machbarkeitsstudie weggefallen sind.

Beschreibung	Betrag in CHF inkl. MwSt.
Weglassen der Aussentreppe beim Eingang	15500.-
Verkleinerung der Vordachfläche über dem Eingang	5500.-
Keine Terrasse auf dem Vordach über dem Eingang	10500.-
Verzicht auf Erneuerung der Bodenbeläge in zwei Räumen	7500.-
Weglassen des Spielplatzes und Minimierung der bearbeiteten Aussenfläche	10000.-
Verzicht auf zusätzliches Dachfenster im neuen Treppenhaus	5000.-
Total	54000.-

Tabelle 02: Eingesparte Projektbestandteile gegenüber Machbarkeitsstudie

2.3 Zusatzkredit

Ausgehend vom erarbeiteten Kostenvoranschlag ergibt sich folgender Zusatzkredit:

Beschreibung	Betrag in CHF inkl. MwSt.
Kostenvoranschlag Bauprojekt (08.12.2025)	961100.-
Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie (24.02.2025)	- 640000.-
Kostenreserve Machbarkeitsstudie 20% (12.05.2025)	- 130000.-
Zu beantragender Zusatzkredit	191100.-

Tabelle 03: Zusatzkredit

3. Termine

Die Meilensteine für einen zeitgerechten Bezug im Sommer 2027 sehen wie folgt aus:

Beschreibung	Termin
Baueingabe	Mai 2026
Baubewilligung	Oktober 2026
Baustart	November 2026
Aufnahme Betrieb Familienzentrum am Sonnmattweg	Oktober 2027

Tabelle 04: Termine

4. Schlussbemerkung

Mit dem vorliegenden Zusatzkredit werden die Voraussetzungen für ein betriebsfähiges Familienzentrum geschaffen, welches in der Bevölkerung grossen Rückhalt geniesst. Die zusätzliche Finanzierung ermöglicht es, bestehende Bedürfnisse gezielt umzusetzen und den sozialen Austausch weiter zu stärken. Damit wird ein wichtiger Beitrag für ein lebendiges Miteinander und die Unterstützung von Familien in unterschiedlichen Lebenssituationen geleistet.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Zusatzkredit für die Umnutzung der Liegenschaft Sonnmattweg 6 in Aarau in ein Familienzentrum in der Höhe von CHF 191100.- inkl. 8.1 % MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Botschaft an den Einwohnerrat; Erwerb für ein Familienzentrum
2. Bauprojektpläne 03.12.2025
3. Kostenvoranschlag 08.12.2025
4. Übersicht Projektveränderungen
5. Machbarkeitsstudie 24.02.2025
6. Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie 24.02.2025