STADT AARAU
[redacted]
Stadtrat
Rathausgasse 1 · 5000 Aarau
Tel. 062 836 05 13 · Fax 062 836 06 30
kanzlei@aarau.ch

Aarau, 24. August 2015
GV 2014 - 2017 / 160

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Sanierung Zurlindenvilla STV; Baukredit

© *Fotos: Archiv STV*

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zurlindenvilla – auch Turnerheim genannt – ist sehr prominent gelegen: In Sichtachse der Kasinostrasse, auf dem Weg zwischen der Altstadt und dem Bahnhof, gehen täglich Tausende von Passanten daran vorbei, und doch wird das Gebäude kaum wahrgenommen. Die unmittelbare Umgebung gleicht eher einem Dickicht als einer Gartenanlage. Es ist eine der wichtigsten historischen Bauten Aaraus.

Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 38 ist Sitz der Geschäftsstelle des Schweizerischen Turnverbands (STV) und seit 1928 im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau. Seit 1963 steht das Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz und ist zudem im Schutz- und Entwicklungskonzept der Stadt Aarau als schützenswerte Baute erfasst.

Das Gebäude wurde im Jahr 2009 einer Nutzungsanalyse (Gebäudeanalyse) unterzogen, welche einen guten Zustand der Grundsubstanz attestierte, jedoch insbesondere im Bereich Haustechnik und Gebäudehülle Sanierungsbedarf aufzeigte.

Die Aufwertung der Bahnhofstrasse zum Boulevard ist ein wichtiger Teil des Raumentwicklungs-Leitbilds (REL; Aktenauflage Nr. 11). Mit der Sanierung des Pestalozzi-Schulhauses und der einhergehenden Umgestaltung des Vorplatzes wurde im Sommer 2014 ein weiterer signifikanter Baustein dieser Aufwertung fertiggestellt. Die Sanierung der direkt benachbarten Zurlindenvilla und eine adäquate Gestaltung ihrer unmittelbaren Umgebung sind ebenfalls wichtige Bestandteile dieser städtebaulichen Verbesserung eines der repräsentativsten Orte der Stadt Aarau.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die Sanierung der Zurlindenvilla und ihrer Umgebung.

1 Historischer Hintergrund

Die Zurlindenvilla an der Bahnhofstrasse 38 wurde zwischen 1850 und 1860 als spätklassizistische Villa mit grosszügiger Gartenanlage erstellt und in der Folge zwei Mal wesentlich umgebaut. 1888 übernahm der Zement-Fabrikant Friedrich Rudolf Zurlinden die Liegenschaft und liess das Haus reich ausstatten.

1928 erfolgte die Schenkung der Liegenschaft als Bestandteil der Zurlinden-Stiftung an die Einwohnergemeinde Aarau mit der Auflage, die Villa dem Eidgenössischen Turnverein (heute Schweizerischer Turnverband STV) zur Nutzniessung zu überlassen. Kurz danach wurden die beiden Seitenflügel angebaut und das Gebäude fortan als Geschäftsstelle des STV genutzt.

1963 wurde die Villa unter kantonalen Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude war in seiner Substanz gut erhalten, wohingegen die Umgebung grosse Veränderungen erfahren hatte. Der historische Garten, der ehemals bis zur Bahnstrecke gereicht hatte, wurde in den Jahrzehnten nach der Schenkung der Liegenschaft laufend zurückgebaut und diente bis in die 1980er-Jahre als Pausenplatz und Parkplatz für das Pestalozzi-Schulhaus.

Die Villa war zwar durch das Nutzniessungsrecht des STV für jegliche andere Nutzung blockiert, aber das Gebäude (inkl. direkter Umschwung) besetzte lediglich einen Drittel der total rund 4'400 m^2 grossen Parzelle. Der südliche Perimeter des Grundstücks stellte mit über 3'000 m^2 für die Stadt eine wertvolle Landreserve an zentralster Lage dar (Marktwert Ende 1980er-Jahre rund 4,5 Mio. Franken).

1987 beschloss der Stadtrat, die Zurlinden-Stiftung, unter Wahrung der Rechte des STV, aufzulösen und die gegenseitige Rechtsbeziehung in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

1988 wurde das Grundstück neu parzelliert und die Einwohnergemeinde realisierte im Bereich der ehemaligen Gartenanlage der Villa eine Dreifachturnhalle sowie eine Autoeinstellhalle mit Zivilschutzanlage für die Handelsschule KV Aarau (HKVA). Mit dem Bau der Turnhalle und einhergehendem Abbruch eines Nebengebäudes, welches dem STV als Archiv gedient hatte, wurde dem STV in einem neuen Anbau im Untergeschoss zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung gestellt. Die Einwohnergemeinde übernahm damals die Kosten für den Rohbau dieses Anbaus im Untergeschoss (gemeinsamer Lichthof mit der Turnhalle) von rund Fr. 830'000.-.

Die Geschäftsstelle des STV beherbergt heute 20 Büro- und 3 Tagungsräume sowie die dazugehörigen Nebenräume auf insgesamt rund 1250 m² Nutzfläche. Es arbeiten rund 45 Personen in der Geschäftsstelle.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Nutzniessung

Die Liegenschaft wurde der Stadt 1928 als Bestandteil der Zurlinden-Stiftung geschenkt, mit der Auflage, die Villa dem heutigen Schweizerischen Turnverband STV zur Nutzniessung zu überlassen. Nach Auflösung der Zurlinden-Stiftung wurde diese Auflage des seinerzeitigen Stifters in einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem STV überführt, wonach die Stadt dem STV die Liegenschaft als Sitz seiner Zentralverwaltung zur Nutzniessung überlässt (Aktenauflage Nr. 8).

Um die Nutzungsperspektiven der Villa abschliessend zu klären, entsandte der Stadtrat eine Verhandlungsdelegation. In diesem Zusammenhang wurde mit dem STV auch darüber diskutiert, ob dieser bereit wäre, in eine andere Liegenschaft umzuziehen. Im Gespräch machte der STV deutlich, dass er mit seiner Geschäftsstelle in der Villa bleiben möchte. Er schätzt die zentrale Lage und die repräsentativen Räumlichkeiten. Auch will man dem ursprünglichen Gedanken des Stifters Rechnung tragen, der die Villa explizit als 'Turnerheim' zur Verfügung gestellt hatte.

2.2 Kostenübernahme für den Unterhalt der Liegenschaft

Grundsätzlich sind im Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem STV die durch den Nutzniesser zu tragenden Kosten festgelegt (Art. 745 ff. Zivilgesetzbuch, ZGB). Sämtliche nicht aufgeführten Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers der Liegenschaft (Aktenauflage Nr. 8), also der Stadt Aarau.

Wesentliche Elemente dieser Vereinbarungen im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen am Gebäude sind:

- Der Nutzniesser hat das Nutzniessungsobjekt in seinem Bestande zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen.
- Werden wichtigere Arbeiten oder Vorkehrungen zum Schutze des Nutzniessungsobjektes nötig, so hat der Nutzniesser die Eigentümerin davon zu benachrichtigen und ihre Vornahme gestatten zu lassen (Art. 764 ZGB).
- Die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung des Nutzniessungsobjekts, **die Zinsen für die darauf haftenden Kapitalschulden** sowie die Steuern und Abgaben **trägt im Verhältnis zur Dauer seiner Berechtigung der Nutzniesser** (Art. 765 ZGB). Alle anderen Lasten trägt die Eigentümerin.
- Bauliche Veränderungen am Nutzniessungsobjekt sind nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Einwohnergemeinde Aarau gestattet. Mangels entgegenstehender Vereinbarungen unter den Parteien gehen die Kosten solcher baulicher Veränderungen zu Lasten des Nutzniessers.

Die Kosten für Massnahmen, welche den ordentlichen Unterhalt überschreiten, müssen somit grundsätzlich von der Stadt getragen werden. Im Falle, dass für eine Sanierung Fremdkapital benötigt würde, ist der STV jedoch verpflichtet die resultierenden Zinskosten zu tragen. **Dies ist hier der Fall.**

3 Ausgangslage Gebäude und Umgebung

Der Entwicklungsplan von SKK Landschaftsarchitekten aus dem Jahr 2009 (Aktenauflage Nr. 10) zeigte Möglichkeiten auf, um die Umgebung der Villa neu zu ordnen und so dem Repräsentationscharakter und den aktuellen Nutzerbedürfnissen besser zu entsprechen. Die Liegenschaft wurde im selben Jahr auch einer Gebäudeanalyse unterzogen, in der sich insbesondere bei den haustechnischen Anlagen und der Gebäudehülle Handlungsbedarf zeigte.

Ende 2011 wurde die Planung der Sanierung in Angriff genommen. Dabei wurde die Gebäudeanalyse verifiziert und als weitere Grundlage ein restauratorischer Untersuchungsbericht in Auftrag gegeben. Beides zeigte, dass wegen des aktuellen Zustands einzelner Bauteile mit der Projektierung und Umsetzung der Sanierungsmassnahmen nicht länger zugewartet werden sollte.

Der restauratorische Untersuchungsbericht 2011 (Aktenauflage Nr. 9) zeigt auf, dass in einigen Räumen unter späteren Farbschichten hervorragende Malereien versteckt liegen, welche freigelegt werden könnten. Auch nahmen die Restauratoren zum Umgang mit den aufwändig geschnitzten Holzwerken Stellung. Insgesamt diente der Bericht als Grundlage für die Projektierung, bei der die Gegebenheiten in den einzelnen Räumen differenziert und individuell diskutiert werden sollten. Jeder Raum sollte schlussendlich ein eigenes Konzept erhalten.

Restauratorische Massnahmen werden grundsätzlich von der kantonalen Denkmalpflege subventioniert. Aufgrund des restauratorischen Untersuchungsberichts hat die Denkmalpflege angemerkt, dass für die Restaurierung eines Gebäudes mit diesem kunsthistorischen Reichtum auch Subventionen des Bundes gesprochen werden.

Bei einem so wertvollen Gebäude braucht es neben der Begleitung durch einen Restaurator auch einen geeigneten Architekten. Die Planerleistungen wurden daher im selektiven Verfahren ausgeschrieben, wobei die Villa Nova Architekten AG aus Basel das Verfahren für sich entscheiden konnten. Das Architekturbüro zeichnet sich durch eine grosse Erfahrung im Umgang mit bauhistorisch wertvollen Gebäuden aus. Ein **vergleichbares Objekt**, welches ebenfalls von den Architekten saniert worden ist, befindet sich in Basel. Eindrücklich ist bei diesem Beispiel auch der 'Vorher-Nachher'-Effekt, welcher aufgrund der sehr ähnlichen Bausubstanz bei der Zurlindenvilla ähnlich ausfallen dürfte (Aktenauflage Nr. 7).

Die Architekten haben die Zurlindenvilla in Zusammenarbeit mit den Fachplanern hinsichtlich der notwendigen Sanierungsmassnahmen an Gebäudehülle, Haustechnik und Ausbau untersucht. Für die Projektierung wurde das Gebäude fotogrammetrisch aufgenommen und plantechnisch detailliert dargestellt. Das nun vorliegende Sanierungskonzept beinhaltet sowohl grosszyklische Erneuerungen als auch oberflächlichere Instandhaltungsmassnahmen.

Die nach Modulen gegliederten Massnahmen werden unter Erwägung 4 dargelegt.

4 Bauprojekt mit Kostenvoranschlag

Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag liegt nun vor. Das gebundene Planwerk umfasst die Architektenpläne sowie die Pläne der Fachplaner im Massstab 1:100 (Aktenauflage Nr. 1). Der Kostenvoranschlag, welcher durch die Architekten detailliert nach BKP-Positionen und Modulen gegliedert wurde (Aktenauflage Nr. 2), wird unter Erw. 4.9 in einer Übersichtstabelle zusammengefasst.

Die Module der Sanierung wurden mit Ausarbeitung des Bauprojekts wie folgt gegliedert:

Modul 1 Nutzerspezifische Massnahmen (STV)
Modul 2a Innensanierung und Haustechnik
Modul 2b Kanalisationssanierung
Modul 3 Restauratorische Arbeiten
Modul 4a Fassade und Dach Villa (Gebäudehülle)
Modul 4b Fassade Anbau Untergeschoss
Modul 5a Umgebung Villa
Modul 5b Umgebung Lichthof (bei Anbau Untergeschoss)

4.1 Modul 1: Nutzerspezifische Massnahmen

Um das Büroraum-Potential der Villa für die Zukunft auszuloten, hatte der STV im Januar 2012 eine Möblierungsstudie in Auftrag gegeben. Aus dieser geht hervor, dass mit einer zeitgemässen Büromöblierung und einhergehender Klärung der Raumbeziehungen und Zirkulationsflächen die Anzahl Arbeitsplätze aufgestockt werden könnte. Die Möblierungsstudie enthält auch einige bauliche Massnahmen, wie den Rückbau von Trennwänden, welche insgesamt der ursprünglichen räumlichen Qualität der Villa zu Gute kommen. Diese Massnahmen, welche als Mieterausbau zu taxieren sind, wurden daher in der Projektierung als Modul 1 (Nutzerspezifische Massnahmen) weiterverfolgt.

Das Modul 1 umfasst einerseits die Ausstattung der Büroräumlichkeiten sowie Umbaumassnahmen, welche auf Wunsch des Turnverbands getätigt werden. Andererseits sind auch jene Massnahmen darin enthalten, welche sich aus der Nutzung des Dachgeschosses ergeben: Der STV hat das ursprünglich als Archiv dienende Dachgeschoss 1993 zu einem Sitzungszimmer ausgebaut und trägt demzufolge auch sämtliche durch die neue Nutzung hervorgerufenen Kosten (Ersatz Dachflächenfenster, Klimatisierung etc.).

In den historischen Räumen soll das heutige Nutzungskonzept nach Angaben des STV angepasst werden, was einige Rochaden bedingt. Dabei entstehen neu drei Sitzungszimmer im Erdgeschoss (in den Seitenflügeln, resp. in der historischen Zurlindenstube) und eine Umnutzung des Archivs im Untergeschoss. In den verbleibenden Räumen sollen nebst dem Empfang die künftig rund 50 Arbeitsplätze des STV sinnvoll untergebracht werden.

Die aktuelle Nutzung des grossen Dachraums als Sitzungszimmer hat sich nicht bewährt. Das Dachgeschoss soll daher neben einem abgetrennten Einzelbüro neu einen grossen Büroraum mit rund 11 Arbeitsplätzen beherbergen. Hier muss die Belichtung aufgrund des Arbeitsgesetzes durch zusätzliche Lichteinlasse verbessert werden.

Die Büroausstattung und Beleuchtung wird in zeitgemässer und stilistisch adäquater Art ersetzt. Eine zeitgemässe Möblierung und die einhergehende Klärung der Raumbeziehungen und Zirkulationsflächen kommen der ursprünglichen räumlichen Qualität der Villa zu Gute.

Im Rahmen der Projektierung wurde geprüft, ob die Möblierung aus dem Baukredit ausgekoppelt werden könnte. Dies erwies sich jedoch nicht als sinnvoll, da die Möblierung sowohl planerisch als auch kostentechnisch direkt von den anderen Massnahmen im Modul 1 abhängt.

Der STV trägt die Kosten von Modul 1 vollumfänglich (siehe auch Ziff. 4.10.1). Das Kostendach für Modul 1 wurde mit Fr. 750'000.- festgelegt, wovon Fr. 27'000.- als Beitrag an die Projektierung bereits im Rahmen des Projektierungskredits bezahlt wurden. Im Rahmen des Baukredits stehen für Modul 1 somit noch Fr. 723'000.- zur Verfügung.

4.2 Modul 2: Innensanierung (ohne Restauration) und Haustechnik

Das Modul 2 umfasst die Innensanierung der Villa exklusive sämtlicher restauratorischer Massnahmen sowie die Sanierung der haustechnischen Anlagen. Über die Modulgliederung 2a und 2b wird unterschieden zwischen den Massnahmen innerhalb des Gebäudes und den Massnahmen ausserhalb des Gebäudes (Kanalisation).

4.2.1 Modul 2a: Innensanierung und Haustechnik innerhalb Gebäude

Der Sanierungsbedarf hat sich aufgestaut: Die haustechnischen Anlagen sind mit Ausnahme der relativ neuen Gasheizung (1999) in ungenügendem bis desolatem Zustand. Es besteht Handlungsbedarf bei sämtlichen Installationen inkl. Verteilleitungen. Für diese grosszyklischen Erneuerungen wurde von den Fachplanern eine Sanierungsstrategie erarbeitet, welche die folgenden Massnahmen enthält:

- Ersatz Wärmeverteilung Untergeschoss;
- Neue Heizkörper auf allen Etagen;
- Sämtliche Wasser-/ Abwasserleitungen und Apparate werden ersetzt;
- Neue Apparate inkl. Kalt-/Warm- und Abwasserleitung;
- Enthärtungsanlage, Abwasserhebeanlage Verteilbatterie UG;
- Ersatz der Entsorgungsleitungen bis zum Grundleitungsanschluss;
- Ersatz aller Elektroapparate und –installationen.

Sämtliche Lüftungs- und Kälteanlagen sind im Modul 1 als Nutzerwünsche enthalten. Die Kosten dafür werden vom STV getragen.

Die 16-jährige Gasheizung ist in gutem Zustand und wird belassen, bis ihre Gesamtlebensdauer erreicht ist. Dann gibt es eventuell alternative Möglichkeiten, wie z. B. den Anschluss an den Energieverbund Kasinoareal, welche zu prüfen sind.

Sämtliche Zimmer der Villa werden denkmalgerecht renoviert. Neben den restauratorischen Schwerpunkt-Räumen gemäss Modul 3 sind jedoch keine Freilegungen alter Oberflächen vorgesehen.

Die Kosten für die Parkettarbeiten wurden je zur Hälfte den Modulen 2a und 3 zugeteilt. Die schönen und wertvollen Parkettböden sollen umfassend saniert werden. Hierfür werden sie

komplett ausgebaut und nach der Sanierung wieder eingebaut. Der Ausbau des Bodenbelags hat den Vorteil, dass einerseits die elektrische Verkabelung sauber darunter verlegt werden kann, und dass andererseits die Tragstruktur der alten Holzbalkendecken zugänglich wird, sodass, wo nötig, Verstärkungen eingebracht werden können. Grundsätzlich muss bei einem so alten Gebäude insbesondere im Wand- und Bodenbereich mit unvorhersehbaren Baumassnahmen gerechnet werden.

4.2.2 Modul 2b: Kanalisation

Der Zustand der Kanalisation wurde mittels Kanalfernsehen untersucht: Die Kanalisation befindet sich in desolatem Zustand (teilweise eingestürzt) und muss ersetzt werden.

4.3 Modul 3: Restauratorische Massnahmen

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wäre auch bei einem Verzicht auf restauratorische Massnahmen eine denkmalgerechte Lösung für die teilweise äusserst wertvollen Bauteile zu suchen. Die restauratorischen Arbeiten werden subventioniert (vgl. Erw. 4.9), was bei anderen Lösungen so nicht der Fall wäre. Einsparungen würden hier durch geringere Beiträge der Denkmalpflege mindestens teilweise wieder wettgemacht: z. B. blättert der weisse Anstrich der ursprünglich aufwändig intarsierten Holzkassettendecke im heutigen Empfang ab. Die Freilegung der Intarsien wird subventioniert, wohingegen ein neuer Anstrich von der Denkmalpflege nicht unterstützt würde.

Das restauratorische Konzept legt daher das Schwergewicht gezielt auf drei besonders wertvolle Räume, wo anhand umfassender Wiederherstellungsmassnahmen das Maximum an Subventionen (insbesondere auch von Bundesseite) eingefordert werden kann: Die Zurlindenstube, ein Salon (heutiger Empfang) sowie das markante Treppenhaus mit seiner vielfältigen Ausstattung. Hier sollen alte Oberflächen und Farbgebungen freigelegt, gefestigt und ergänzt, bzw. repariert werden.

Zusätzlich sind im Modul 3 auch noch restauratorische Arbeiten an der Gebäudehülle in der Höhe von rund Fr. 60'000.- enthalten.

4.4 Modul 4: Gebäudehülle

Das Modul 4 umfasst die Fassaden- und Dachsanierung der Villa (Modul 4a) sowie die Sanierung der Fensterfront des Anbaus im Untergeschoss (Modul 4b).

4.4.1 Modul 4a: Fassade und Dach Villa

Die ältesten Gebäudeteile der Zurlindenvilla stammen aus den Jahren 1850/60. Bis 1928 fand unter dem Besitzer Friedrich Rudolf Zurlinden eine rege Umbau- und Ausbauphase des Gebäudes statt. Die wertvolle Villa soll nun eine vollständige Aussensanierung erfahren: Fensterersatz, Ersatz der Dacheindeckung (neu: Schiefer), Restaurierung des Dachgesimses und der Natur- und Kunststeinelemente, Verputz-Renovation und Anstrich. Diese Arbeiten sind teilweise auch subventionsberechtigt und wurden von der kantonalen Denkmalpflege im provisorisch zugesicherten Kantonsbeitrag berücksichtigt.

Die heutige Dacheindeckung aus Eternit muss dabei sorgfältig abgebaut werden, da sie asbesthaltig ist. Eine Dämmung des Daches bedingt auch die Erstellung eines Unterdaches, was eine sorgfältige Anpassung / Ersatz des Blechwerks notwendig macht.

4.4.2 **Modul 4b: Fassade Anbau Untergeschoss**

Als die Einwohnergemeinde 1988 auf der rückwärtigen Seite der Villa eine Dreifachturnhalle für die Kaufmännische Berufsschule (heute HKVA) realisierte, erhielt der STV im Untergeschoss zusätzliche, um einen Lichthof angeordnete Büroräume. Die beiden Gebäudeteile (Villa und Anbau Untergeschoss) haben ausser der sie verbindenden Haustechnik keine bautechnischen Gemeinsamkeiten oder Abhängigkeiten.

Die Fassade (Fensterfront) des 27-jährigen unterirdischen Anbaus weist bauphysikalische Mängel auf (Wärmeverlust im Winter, Überhitzung im Sommer). Eine Sanierung ist nötig (Aktenauflage Nr.1, Seite 5).

Der Anbau ist jedoch nicht nur entstehungsgeschichtlich Teil des Turnhallen-Bauwerks, sondern ist auch bautechnisch mit der Turnhalle verwachsen: Der gemeinsame, begrünte Lichthof muss sowohl für bauliche Massnahmen an der Fassade des Büroanbaus als auch für eine Sanierung der Turnhallenfassade abgegraben und danach neu bepflanzt werden (siehe Schnitt, Aktenauflage Nr. 3). Die HKVA will die Sanierung der Turnhalle ab nächstem Jahr planerisch angehen. Eine Koordination mit der HKVA ist somit nötig (siehe auch Erw. 4.5.2).

Neben dem Ersatz der Fensterfront und der optimierten Dämmung der Anschlusspunkte ist auch die bestehende Dämmung des Flachdachs eine Schwachstelle. Absenkungen im Belag darüber lassen vermuten, dass die Dämmung mindestens teilweise nicht mehr die nötige Stärke aufweist. Die Dämmung muss ersetzt werden. Als Teil der Umgebungsarbeiten (rückwärtiger Vorplatz der Villa) sind die Massnahmen am Flachdach dem Modul 5a zugeordnet.

4.5 **Modul 5: Umgebung**

Von der historischen Gartensubstanz sind auch im engeren Gebäudeumfeld keine Relikte mehr vorzufinden. Es stehen ausserdem keine historischen Gartenpläne zur Verfügung und die wenigen fotografischen Dokumente zeigen Elemente (z. B. Zaun), die auf die aktuelle Gebäudesituation nicht übertragbar sind. Es bestehen somit keine sinnvollen Möglichkeiten zur Rekonstruktion historischer Gartenelemente.

Die Umgebung soll daher, unter Einbezug der Denkmalpflege, anhand eines neuen Konzepts entsprechend dem Erscheinungsbild der Zurlindenvilla und des Gesamtbilds der Bahnhofstrasse gestaltet werden. Der räumliche Zusammenhang der Villenumgebung mit den angrenzenden Strassenfreiräumen, Hofräumen und Wegen soll verbessert werden. Die Gestaltung der Grundstücksgrenzen und Bepflanzung soll dabei mehr Transparenz herstellen und die Villa im Strassenraum besser präsentieren.

Die Umgebungsarbeiten erstrecken sich über die Parzelle 1383 und Randbereiche der Parzelle 1384 (Aktenauflage Nr. 1, Seite 17-18). Beide Parzellen sind im Eigentum der Einwohnergemeinde. Im Laufe der Planungsarbeiten wurde festgelegt, dass drei Bereiche unterschieden werden: Umgebung Villa (Modul 5a), Umgebung Lichthof (Modul 5b) und Umgebung Turnhalle (Modul 5c).

4.5.1 **Modul 5a: Umgebung Villa**

Die Massnahmen im näheren Villenumfeld erstrecken sich von der Bahnhofstrasse über die beiden Seitenpartien der Villa bis zur Brüstung des Lichthofs (Parzelle 1384). Der Entwurf verfolgt eine Freistellung der Villa im Gedanken der ursprünglichen Anlage. Die chaussierten Flächen geben der ganzen Anlage die ehemalige Grosszügigkeit zurück.

Folgende Elemente prägen das Umgebungsprojekt:

- Das Gebäude steht auf einem chaussierten Teppich aus Rundkies;
- Um das Gebäude wird ein Natursteinfries, z. B. aus Rheinwackenpflaster, angelegt;
- Der Garten wird seitlich zu den Mauern hin durch eine waldstaudenartig bepflanzte Rabatte gerahmt (Farne, Efeu, Gräser);
- Die Chaussierungsflächen bieten Sitzmöglichkeiten für die Mitarbeiter aber auch für die Öffentlichkeit;
- Die bestehenden Eiben werden ausgelichtet und aufgeastet;
- Die Murtenlinde wird freigestellt;
- Die westliche Gartenmauer wird auf die ursprüngliche Höhe abgenommen;
- Ein Baumhain wird das Gebäude nach Süden zur Turnhalle abgrenzen und ein vermittelndes Element mit umlaufender Sitzmöglichkeit und integrierter Beleuchtung bilden;
- Die östliche Parzellengrenze zum Pestalozzi-Schulhaus wird begradigt, die zwei Parkplätze und der gemeinsame Containerunterstand werden entfernt; Der neue Containerstandort ist südlich des Pestalozzi-Schulhauses;
- Sanierung Flachdach (Dachhaut und Dämmung) des unterirdischen Anbaus, welcher unter dem rückwärtigen Hof der Villa liegt (vgl. Erw. 4.4.2).

Die Beziehung der Villa zu diesem eng gefassten Perimeter ist evident und wird zurzeit von Umgebungsmöblierungen aus der Zeit des Turnhallenbaus sowie wucherndem Baumbestand verunklärt. Im Zusammenhang mit der Fassadensanierung der Villa und insbesondere auch mit der Aufwertung des Vorbereichs des Pestalozzi-Schulhauses sind die Massnahmen zur räumlichen Klärung und Aufwertung an dieser zentralen Lage zweifellos nötig.

4.5.2 **Modul 5b: Umgebung Lichthof**

Der erweiterte Perimeter des Lichthofs erstreckt sich vom Tunnelweg über den Lichthof bis zur Fussgängerrampe der Turnhalle. Bis auf ein Teilstück am Tunnelweg betreffen die Massnahmen hauptsächlich die Parzelle 1383 (Aktenauflage Nr. 1, Seite 17). Die Bepflanzung berührt in diesem Bereich allseitig Bauteile der Turnhallenfassade oder Umgebungsbauwerke der Turnhalle. Die Ausführung der Arbeiten in diesem Bereich wird daher in Absprache mit der HKVA mit Sanierungsmassnahmen an der Turnhalle koordiniert.

Entlang des Tunnelwegs soll das Auslichten und teilweise Entfernen der Bepflanzung Transparenz schaffen und das Sicherheitsgefühl für Passanten erhöhen.

4.5.3 **Modul 5c: Umgebung Turnhalle**

Die bestehende Umgebungsgestaltung zwischen der Villa und der Turnhalle verfügt über eine dritte Ebene: Die begrünten, begehbaren Flachdachbereiche der Turnhalle (Aktenauflage Nr. 1, Seite 17). Hier ist die Abhängigkeit von Sanierungsmassnahmen an der Turnhalle evident.

Das vorliegende Projekt enthält daher keine Massnahmen in diesem Bereich. Die bevorstehende Sanierung der Turnhalle wird dies beinhalten.

4.6 Schadstoffuntersuchungen

Die Schadstoffanalyse hat gezeigt, dass die Dacheindeckung der Villa aus asbesthaltigen Faserzementplatten besteht. Es ist somit eine fachgerechte Entfernung bzw. Ersatz der Dacheindeckung nötig.

Zusätzlich wurde geprüft, ob Fugendichtungen mit PCB (Polychlorierte Biphenyle) als Weichmacher vorhanden sind. Dieser Verdacht konnte ausgeräumt werden.

Über die Wintermonate wurde ausserdem eine Radon-Messung in der Villa durchgeführt, wobei eine Radonkonzentration weit unter dem gesetzlichen Grenzwert festgestellt werden konnte. Es müssen diesbezüglich somit keine Massnahmen getroffen werden.

4.7 Temporärer Auszug des STV

Während der Umbauzeit ist ein Auszug des STV - insbesondere wegen der Eingriffstiefe an der Haustechnik - unumgänglich. Die vom STV genutzten rund 1250 m^2 in der Zurlindenvilla könnten für einen temporären Auszug auf 500 - 700 m^2 (abhängig vom Grundriss) reduziert werden. Zurzeit ist noch unklar, ob geeignete Flächen im Eigentum der Stadt Aarau dem STV ab 2. Quartal 2016 für ca. 12 Monate zur Verfügung gestellt werden könnten. Für eine allfällig nötige externe Anmietung sind daher Mietzinskosten zu Lasten Baukredit zu erwarten.

Im Kostenvoranschlag sind unter BKP Nr. 56 insgesamt Umzugskosten in der Höhe von Fr. 163'000.- ausgewiesen. Diese beinhalten den Auszug und den Wiedereinzug des STV sowie die Mietzinskosten für eine externe Anmietung der benötigten Büroflächen.

Aufgrund der Rechtslage bezüglich Nutzniessung gehen die Kosten für einen temporären Auszug des STV während der Bauzeit grundsätzlich zu Lasten Einwohnergemeinde. Aufgrund des Umfangs von Modul 1 (Nutzerspezifische Massnahmen) wird dem STV jedoch ein Anteil an diesen Kosten zugewiesen.

4.8 Reserven und Kostengenauigkeit

Die offenen Reserven dienen nicht der Finanzierung von Zusatzwünschen, sondern decken unvorhersehbare bauliche Massnahmen ab, die sich - insbesondere bei Umbauten und Sanierungen - erst im Verlauf der Bauarbeiten zeigen. Die offenen Reserven wurden für die Sanierung der Zurlindenvilla STV daher modulspezifisch festgelegt: Die Module 2 bis 5 weisen aufgrund ihrer Eingriffstiefe an der Gebäudesubstanz erhöhte Risiken für Unvorhersehbares auf. Die offenen Reserven betragen dort daher 15 %. Diese Risiken sind im Modul 1 geringer. Daher betragen die offenen Reserven auf Wunsch des STV dort lediglich 5 % (die Kosten des Moduls 1 trägt der STV). Über alle Module ergibt dies **offene Reserven von 13.8 %,** die bei einem so alten und historisch wertvollen Gebäude notwendig sind.

Gemäss SIA Ordnung 102, welche den Verträgen zwischen Bauherren und Architekten in der Regel zu Grunde liegt, muss die Kostengenauigkeit des vom Architekten verfassten Kostenvoranschlags im Kostenvoranschlag explizit genannt werden. Diese Genauigkeit beträgt in der Regel ±10 %, falls bei Vertragsschliessung nichts Besonderes vereinbart wurde.

4.9 Investitionskosten Baukredit

Kostenvoranschlag vom 06.08.2015 (inkl. 8.0 % MwSt.; Genauigkeit ± 10 %; Preisbasis: BPI Nordwestschweiz Hochbau, 1. April 2015, Punkte: 103.5):

Leistungen	**Total**	**STV**	**Einwohnergemeinde**						
		Mass-nahmen Nutzer	Innensan. + Haus-technik	Kanali-sation	Restaurat. Arbeiten	Fassade + Dach Villa	Fassade Anbau UG	Umgebung Villa	Umgebung Lichthof
nach Modulen		*1*	*2a*	*2b*	*3*	*4a*	*4b*	*5a*	*5b*
Vorbereitung	166'000	10'000	54'500	29'000	5'000	11'000	8'000	36'000	12'500
Rohbau 1	293'000	15'000	50'000	50'000		106'000	19'000	51'500	1'500
Rohbau 2	823'800	32'800	21'500		55'500	534'500	112'000	52'500	15'000
Elektroanlagen	349'700	168'000	160'000					21'700	
HLK-Anlagen	117'500	76'000	41'500						
Sanitäranlagen	95'400	30'000	65'400						
Ausbau 1	265'000	15'000	85'000		165'000				
Ausbau 2	657'000	52'000	120'000		474'000	5'000	6'000		
Umgebung	198'000							170'000	28'000
Ausstattung	184'500	184'500							
reine Baukosten inkl. MwSt	3'149'900	583'300	597'900	79'000	699'500	656'500	145'000	331'700	57'000
Reserve	**13.8%**	**5.0%**	**15.0%**	**15.0%**	**15.0%**	**15.0%**	**15.0%**	**15.0%**	**15.0%**
(modulspezifisch)	414'155	29'165	89'685	11'850	104'925	98'475	21'750	49'755	8'550
reine Baukosten inkl. Reserve	3'564'055	612'465	687'585	90'850	804'425	754'975	166'750	381'455	65'550
reine Baukosten n. Kostenträger	3'564'055	612'465	2'951'590						
Verteilschlüssel									
Honorare + NK	*100%*	*15.5%*	*84.5%*						
Honorare	463'600	71'858	391'742						
Nebenkosten	88'000	13'640	74'360						
Auszug STV	163'000	25'265	137'735						
Zwischentotal	4'278'655	723'228	3'555'427						
Rundung	1'345	-228	1'573						
Total KV	**4'280'000**	**723'000**	**3'557'000**						

Über alle Module betrachtet und ohne Abzug von Beiträgen Dritter ergibt der Kostenvoranschlag somit Totalkosten von rund **4,28 Mio. Franken**.

4.10 Beiträge

4.10.1 **Kostenbeteiligung STV**

Der STV trägt einerseits die Kosten für sämtliche Massnahmen aus Modul 1 (Nutzerspezifische Massnahmen; siehe Erw. 4.1). Andererseits erklärte sich der STV in Verhandlungen mit Vertretern der Stadt bereit, die **Kapitalfolgekosten** der Sanierung (exklusiv Umgebungsarbeiten) zu übernehmen. Darüber hinaus wird der STV eine einmalige **Pauschale von Fr. 250'000.-** an die Stadt entrichten. Dies wurde in einer Vereinbarung vom 3. August 2015 zwischen der Einwohnergemeinde und dem STV geregelt (Aktenauflage Nr. 4).

Um zu gewährleisten, dass bauliche Massnahmen künftig nach den Regeln der Baukunst und unter Einbezug der Denkmalpflege realisiert werden, wird der Umgang mit der Liegenschaft nach der Sanierung anhand eines Benutzerhandbuchs geregelt.

4.10.2 **Beiträge Denkmalpflege**

Das Bauprojekt wurde der kantonalen Denkmalpflege hinsichtlich Subventionsansprüche vorgelegt. Mit E-Mail vom 6. Februar 2014 wurde sodann ein provisorischer Kantonsbeitrag von Fr. 275'000.- an die vorgesehenen Massnahmen (Innen und Aussen) zugesichert. Für die Massnahmen im Inneren der Villa wurde ein zusätzlicher Bundesbeitrag von Fr. 150'000.- bis 200'000.- in Aussicht gestellt (Aktenauflage Nr. 5). Insgesamt darf somit ein Beitragstotal von **mindestens Fr. 425'000.-** seitens Denkmalpflege (Kanton und Bund) erwartet werden.

Bei einem Verzicht auf Restaurationen (Modul 3) würde ein wesentlicher Teil der kantonalen und eidgenössischen Beiträge entfallen. Es wären ausserdem teilweise Ersatzmassnahmen nötig, da die restauratorischen Massnahmen nur dort geplant sind, wo teilweise erhebliche Schäden an der Substanz vorhanden sind. Der Stadtrat erachtet einen Verzicht auf Restaurationen angesichts des langfristigen Substanzerhalts, der sorgfältigen denkmalpflegerischen Sanierung und der zu erwartenden Beiträge Dritter daher als nicht sinnvoll.

4.10.3 **Das Gebäudeprogramm**

Das Gebäude wird energetisch deutlich verbessert. Das Erreichen des Minergie-Standards wird jedoch aufgrund fehlender Komfortlüftung und vorläufigem Beibehalten der intakten Gasheizung nicht möglich sein. Für die energetischen Massnahmen an der Gebäudehülle, insbesondere für die vorgesehene Dämmung des Dachs, darf jedoch ein Beitrag aus dem Gebäudeprogramm im vierstelligen Bereich erwartet werden.

4.11 Nettokosten

Aufgrund der unter Erw. 4.10 aufgeführten Beiträge setzen sich die Nettokosten der Sanierung folgendermassen zusammen:

Investitionskosten brutto	Fr. 4,280 Mio.
Beitrag STV (Modul 1)	Fr. - 0,723 Mio.
Beitrag STV Pauschale	Fr. - 0,250 Mio.
Beiträge Denkmalpflege (Kanton, Bund)	Fr. - 0,425 Mio.
Beitrag Gebäudeprogramm	Fr. - 0,007 Mio.
Investitionskosten netto	Fr. 2,875 Mio.

Gemäss Kostenvoranschlag verbleiben somit **Nettokosten von rund 2,875 Mio. Franken**.

4.12 Kapitalfolgekosten zu Lasten STV

Gemäss Vereinbarung mit dem STV (Aktenauflage Nr. 4) übernimmt der STV die resultierenden **Kapitalfolgekosten** der Sanierung, exklusive der Kosten für die Umgebungsarbeiten (Module 5a und 5b).

Der KV lag bei Abschluss der Vereinbarung noch nicht vor. Die Zinsberechnung wurde in der Vereinbarung daher aufgrund von Annahmen festgelegt. Im Folgenden wird die Zinsberechnung nun basierend auf dem vorliegenden KV hergeleitet.

Die vom STV in der Vereinbarung ausbedungenen Kosten für die Umgebungsarbeiten setzten sich aus den Modulen 5a und 5b sowie den dazugehörigen Honorar- und Nebenkosten zusammen. Im Modul 5a sind aber noch die Kosten für die Sanierung des Flachdachs über dem

unterirdischen Anbau enthalten (BKP 225), welche in die Berechnung der Kapitalfolgekosten zu Lasten STV einfliessen sollen. Für die Berechnung der reinen Umgebungskosten werden diese Kosten daher abgezogen:

Modul 5a inkl. Reserve		Fr.	381'455.-
Abzüglich Sanierung UG-Flachdach inkl. Reserve	-	Fr.	60'375.-
Modul 5b inkl. Reserve		Fr.	65'550.-
Anteil Honorar- und Nebenkosten (proportional)		Fr.	70'000.-
Investitionskosten reine Umgebungsarbeiten total		Fr.	456'630.-

Gemäss Kostenvoranschlag belaufen sich die **Kosten für die Umgebungsarbeiten** zu Lasten Einwohnergemeinde somit auf **rund Fr. 460'000.-**.

Die für die Zinsberechnung relevanten Nettokosten (gemäss Vereinbarung 'Nettokosten 3', Aktenauflage Nr. 4) betragen auf Basis des Kostenvoranschlags vom 6. August 2015 somit:

Investitionskosten netto		Fr.	2,875 Mio.	('Nettokosten 1')
Zusätzliche Projektierungskosten	+	Fr.	0,015 Mio.	(für Modul 4b)
Abzügl. Umgebungsarbeiten	-	Fr.	0,460 Mio.	
Investitionskosten exkl. Umgebung		Fr.	2,430 Mio.	('Nettokosten 2')
Beitrag STV Pauschale	+	Fr.	0,250 Mio.	
Kosten massgeblich für Verzinsung		Fr.	2,680 Mio.	('Nettokosten 3')

Der vereinbarte Zinssatz von 1,375 % auf 2,68 Mio. Franken ergibt einen jährlichen Zinsaufwand von Fr. 36'850.-, den der STV an die Einwohnergemeinde zu entrichten hat.

5 Finanzierung

5.1 Politikplan

Im Politikplan 2014-2019 wurden für die Projektierung der Sanierung der Zurlindenvilla und ihrer Umgebung Fr. 160'000.00 und für deren Realisierung insgesamt **3,83 Mio. Franken** vorgemerkt. (Aktenauflage Nr. 6).

1701	Übrige Verwaltungsliegenschaften	bis 2013	2014	2015	2016	Total
A60.5.113	Zurlindenvilla, Sanierung Turnerheim, Projektierungskredit	146'000	14'000			160'000
A60.5.115	Zurlindenvilla, Sanierung Turnerheim*			2'000'000	1'830'000	3'830'000
A60.6.115	Zurlindenvilla, Sanierung Turnerheim* Beitrag STV				-750'000	-750'000
A60.6.116	Zurlindenvilla, Sanierung Turnerheim* Beitrag Kanton / Bund				-430'000	-430'000

* Separate Vorlage an Einwohnerrat vorgesehen

Gemäss KV belaufen sich die **Realisierungskosten brutto auf rund 4,28 Mio. Franken**. Nach Abzug der kantonalen und eidgenössischen Beiträge und nach Abzug der Kostenbeteiligungen des STV verbleiben schliesslich **Nettokosten von rund 2,875 Mio. Franken** zu Lasten der Einwohnergemeinde (vgl. Erw. 4.10).

5.2 Folgekosten

5.2.1 Bauliche und betriebliche Folgekosten

Der Stadt entstehen aus dem Projekt weder bauliche noch betriebliche Folgekosten. Diese werden vom STV finanziert. Der Unterhalt der Umgebung wird wie bisher zwischen dem STV und der HKVA aufgeteilt und durch diese finanziert.

5.2.2 Kapitalfolgekosten

Zumindest ein Teil der Investition muss mit Fremdkapital finanziert werden. Die Kapitalfolgekosten, exklusive der Kosten für die Umgebungsarbeiten, trägt gemäss Vereinbarung vom 3. August 2015 der STV (Aktenauflage Nr. 4).

5.2.3 Abschreibungen

Die Nettoinvestition von 2,875 Mio. Franken wird gemäss den ab 1. Januar2014 geltenden Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) über die Nutzungsdauer (35 Jahre) abgeschrieben, was zu jährlichen Abschreibungen von rund 82'000 Franken führt. Mit diesem Betrag wird die Erfolgsrechnung der Stadt in der Produktegruppe 15 "Abschreibungen/Abschluss" nach der Fertigstellung des Bauprojektes belastet.

6 Öffnung für Öffentlichkeit

Die Fokussierung der restauratorischen Arbeiten auf das Treppenhaus und andere Räume im Erdgeschoss hat (unter anderem) den Vorteil, dass die Besichtigung für Besucher möglich wird, ohne den Bürobetrieb zu stören. Eine mindestens teilweise Öffnung der Villa für die Öffentlichkeit ist vorgesehen und wird in einer separaten Vereinbarung zwischen dem STV und der Stadt Aarau geregelt.

7 Termine

- Beschluss Einwohnerrat Baukredit — 21. September 2015
- Einreichung Baugesuch — 4. Quartal 2015
- Ausführung ab — 2. Quartal 2016
- Fertigstellung — 1. Quartal 2017

8 Baudelegation

Die Projektbegleitung erfolgt durch eine Baudelegation mit folgender Zusammensetzung:

- Dr. Lukas Pfisterer, Präsident der Baudelegation
- Ruedi Hediger, Geschäftsführer Schweizerischer Turnverband
- Beat Wittwer, Sektion Liegenschaften, Abt. Finanzen und Liegenschaften
- Dominique Wyttenbach, Projektleiterin Sektion Hochbau, Stadtbauamt
- Christian Lang, Villa Nova Architekten AG, Auftragnehmer (ohne Stimmrecht)
- Vera Rinker-Roth, Villa Nova Architekten AG, Auftragnehmer (ohne Stimmrecht)

9 Schlussbemerkungen, Zusammenfassung

Die Bahnhofstrasse ist die Hauptachse und die urbane Mitte von Aarau. Sie ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als wichtige Repräsentationsachse des 19. Jahrhunderts erwähnt und wird von zahlreichen Zeitzeugen gesäumt. Eine der wichtigsten dieser historischen Bauten ist die Zurlindenvilla, deren Bedeutung für das Stadtbild durch ihre Lage in der Blickachse der Kasinostrasse noch erhöht wird. Heute lässt die Liegenschaft sowohl eine Transparenz zum öffentlichen Raum, als auch den Repräsentationscharakter vermissen, die ihrer aktuellen und historischen Bedeutung angemessen wären.

Das Gebäude soll nun umfassend saniert werden. Dringende, grosszyklische Erneuerungsmassnahmen an Haustechnik und Gebäudehülle können dabei ideal mit oberflächlicheren Instandstellungsmassnahmen verbunden werden. Gleichzeitig bietet sich auch die Gelegenheit, die Wirkung dieser architektonischen Perle für den öffentlichen Raum zu nutzen und so einen bedeutenden Beitrag zur Aufwertung der Bahnhofstrasse zu leisten.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Baukredit von 4,28 Mio. Franken, inkl. 8 % MwSt., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit 1. April 2015, für die Realisierung der Sanierung der Zurlindenvilla STV bewilligen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin	Der Vize-Stadtschreiber
Jolanda Urech	Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bauprojekt Sanierung Zurlindenvilla STV, Villa Nova Architekten AG, A3-Dossier
2. Kostenvoranschlag, Villa Nova Architekten AG
3. Schnitt Turnhalle – Anbau Villa, 1987
4. Vereinbarung über die Kostenübernahme zwischen dem Schweizerischen Turnverband STV und der Einwohnergemeinde
5. Provisorische Bestätigung der Beiträge durch die Kantonale Denkmalpflege
6. Politikplan 2014 – 2019 (Auszug)
7. Vergleichsobjekt, St. Alban-Anlage 68, Basel, Villa Nova Architekten AG
8. Dienstbarkeitsvertrag (Nutzniessung), 1992
9. Restauratorischer Untersuchungsbericht, 2011, H. Schwarz & G. Fehringer
10. Entwicklungsplan, 2009, SKK Landschaftsarchitekten
11. Raumentwicklungsleitbild (REL)