



Aarau, 15. Februar 2010
GV 2010 - 2013 /16

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Umbau Gebäude "Gemeinschaftszentrum Telli"; Baukredit



Visualisierung Gebäude "Gemeinschaftszentrum Telli"

Zu dieser Vorlage findet am Dienstag, 16. März 2010, 17.00 Uhr, vor den Kommissionssitzungen, eine Begehung vor Ort statt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Beschluss vom 25. März 2008 bewilligte der Einwohnerrat für die Projektierung der Erneuerung des Gemeinschaftszentrums Telli einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 300'000.00 (Preisbasis: 1. April 2007, zzgl. allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten) zu Lasten der Investitionsrechnung.

Heute unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für den Umbau des Gebäudes "Gemeinschaftszentrum Telli" und das Hochwasserschutzkonzept mit entsprechendem Kostenvoranschlag.

1. Ausgangslage

Das Gemeinschaftszentrum Telli (GZT) nimmt seine Aufgabe seit 1974 wahr. Als öffentliche Institution im sozialen Bereich der Stadt Aarau dient das GZT als Begegnungszentrum für Kultur, Bildung und Freizeitgestaltung. Im Gebäude des GZT ist neben den Räumlichkeiten des Gemeinschaftszentrums auch das bei der Bevölkerung beliebte Quartierrestaurant untergebracht.

Das Gemeinschaftszentrum erfüllt heute seine Aufgabe zur Integration der Bewohnerinnen und Bewohner in vorbildlicher Weise, indem es ein breites Angebot zur Verfügung hält, welches ständig aktualisiert und angepasst wird. Die Zusammenarbeit mit dem Restaurantbetreiber ist sehr wertvoll. Der Restaurantbetreiber übernimmt wichtige Aufgaben für den Betrieb des GZT, wie Schlüsselübergaben und Präsenz im Haus während der Vermietungen.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren immer gut unterhalten, doch nach 36 Jahren haben die baulichen und technischen Einrichtungen ihre maximale Lebensdauer erreicht. Die Installationen erfüllen nicht mehr die heutigen Bedürfnisse und Anforderungen. Das Gebäude ist den heutigen Vorstellungen von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nicht angemessen. Die Gestaltung und Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäss und die Architektur der 70er Jahre entspricht nicht dem heutigen Geist eines lebendigen Gemeinschaftszentrums. Die heutigen Bedürfnisse an ein Gemeinschaftszentrum haben sich geändert, einige sind verschwunden und neue Aufgaben sind dazugekommen.

Im Jahr 2004 hat die städtische Liegenschaftsverwaltung zusammen mit der Firma Basler & Hofmann den baulichen Zustand der Liegenschaft GZT erfasst. Das Resultat zeigte auf, dass der allgemeine Zustand als gut bezeichnet werden kann, dass sich aber ganz eindeutig Handlungsbedarf abzeichnet. Ebenfalls im Jahr 2004 wurde vom Stiftungsrat eine Studie zur Sanierung des Restaurants Malibu in Auftrag gegeben. Dabei wurde erkannt, dass die Lüftungsanlage ungenügend ist. Darauf wurde mit PA 1563 vom 22. November 2004 das Stadtbauamt beauftragt, die Vorbereitungen für die Instandsetzungsmassnahmen in Angriff zu nehmen.

2. Zielsetzung

Der Umbau des Gebäudes "Gemeinschaftszentrum Telli" verfolgt das Ziel, das in die Jahre gekommene Gebäude in ein auf die heutigen Bedürfnisse zugeschnittenes, attraktives Gemeinschaftszentrum und Quartierrestaurant umzuwandeln. Es soll den heutigen Ansprüchen der Stadtbevölkerung entsprechen und einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung stehen.

3. Projektumfang

Im Rahmen der baulichen Gesamterneuerung besteht nach 36 Jahren die Chance, im bestehenden Volumen des Gebäudes "Gemeinschaftszentrum Telli" den Betrieb zu optimieren.

4. Ablauf der Projektierung

4.1 Projektorganisation

Zur Begleitung der Bauaufgabe und zur Ermittlung der Bedürfnisse hat der Stadtrat eine Projektdelegation eingesetzt, welche aktuell wie folgt zusammengesetzt ist:

- Michael Ganz, Stadtrat, Präsident Stiftungsrat GZ Telli, Präsident der Projektdelegation
- Hans Bischofberger, Leiter GZ Telli
- Beat Lauterjung, Präsident Quartierverein Telli
- Ruedi Gubler, Sektion Liegenschaften der Abteilung Finanzen
- Monika Hartmann, Eins zu Eins AG, Architekten ETH/SIA, Aarau, Auftragnehmerin
- Stephan Bircher, Eins zu Eins AG, Architekten ETH/SIA, Auftragnehmer
- Nadine Koller, Projektleiterin Hochbauten der Stabsstelle Stadtentwicklung des Stadtbauamts

4.2 Fachplanerkonkurrenzverfahren

Die beteiligten Fachplaner wurden mittels Konkurrenzverfahren auf Einladung ausgewählt.

5. Betriebskonzept

Das Betriebskonzept des Gemeinschaftszentrums wurde seit der Einwohnerratsbotschaft vom 25. März 2008 im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts nochmals überprüft. Folgende Erkenntnisse wurden dabei gewonnen:

- Bestehende, gut funktionierende Betriebsstrukturen sind zu übernehmen.
- Flexibilität ist über das Angebot differenzierter Raumgrössen (keine beweglichen Wände) sicherzustellen.
- Die bestehende Grösse des Saals ist optimal. Zusammen mit Cheminéeeraum, Restaurant und Disko ist die maximale Auslastung für den Festbetrieb erreicht (Nachbarschaft).
- Zusätzliche Einbauten sind für Material- und Lagerschränke (Mieter) nötig.
- Lift: Rollstuhlgängigkeit und Standort sind zu überprüfen.
- Zusätzlicher Gruppenraum ist nötig.
- Zusätzliche Projekt-Büros sind erforderlich.

- Die Nutzbarkeit der Turmzimmer ist zu überprüfen.
- Sauna/Wellness mit Aussenraum sind zu reduzieren, projektabhängig nach Priorität.
- Hobbyküche und Shuffleraum können entfallen.
- Nebenräume sind zu optimieren.
- Die Haustechnik ist zu erneuern.

Der zukünftige Raumbedarf sollte im bestehenden Volumen untergebracht werden. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden überprüft und die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abgewogen. Zum Beispiel wurden die nicht mehr genügend ausgelasteten Saunas zugunsten von zwei zusätzlich vermietbaren Studios (Projekt-Büros) aufgegeben. Die Betriebskosten einer Sauna liegen weit höher als die eines Büros.

Die Saalgrösse bleibt bestehen. Die Flexibilität der Vermietung wird durch die unterschiedlich grossen Räume gewährleistet. Die Flexibilität durch Schiebewände oder Durchgänge ist unerwünscht. Klar abgrenzbare Einheiten vereinfachen die Vermietung.

In Folge der Definierung des Betriebskonzepts wurde das Raumprogramm nochmals überarbeitet. Das realisierte Raumkonzept ermöglicht eine effiziente Nutzung und Bewirtschaftung. Die wichtigsten Differenzen zwischen dem Bestand und dem Bauprojekt präsentieren sich wie folgt:

- Ein zusätzlicher Gruppenraum
- Zusätzliche Materialschränke
- Behindertengerechte Toiletten
- Behindertengerechter Lift
- Zusätzliche Personalgarderobe Restaurant
- Technikräume
- Zwei zusätzliche Studios
- Ersatz des Turmzimmers durch ein Studio
- Entfallen der Saunas
- Entfallen der Hobbyküche
- Entfallen des Shuffleraums

Für den Betrieb ist die räumliche Trennung der Bereiche GZT, Restaurant Malibu und Disco/Kegelbahn zentral. Nutzungsüberlagerungen im Bereich der Verkehrswege und WC-Anlagen sind unerwünscht. Nach dem Umbau bestehen voneinander getrennte, in sich funktionierende Bereiche:

Die Räume des GZT liegen unabhängig vom Bereich Disco/Kegelbahn auf zwei Geschossen. Pro Geschoss befindet sich eine Toilettenanlage.

Die Disco und die Kegelbahn verfügen über einen eigenen, unabhängigen Eingang im UG mit Foyer und separater Toilettenanlage.

Die Grösse und das Betriebskonzept des Restaurantbetriebs bleiben unverändert.

6. Bauprojekt

6.1 Beschrieb

6.1.1 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss werden die bestehenden drei Projekt-Büros zu einem zusätzlichen Gruppenraum zusammengefasst. Somit befinden sich alle Veranstaltungsräume im Erdgeschoss und sind vom Telliplatz her einfach zugänglich. Im Erdgeschoss muss aus brandschutztechnischen Gründen ein neuer Ausgang zum Telliplatz geschaffen werden. Dieser Fluchtausgang befindet sich neben dem Leiterbüro. Der Abbruch des bestehenden Lifts ermöglicht den direkten Zugang zum Office. So kann das Office in Zukunft unabhängig von der Benutzung des Saals genutzt werden. Damit wurde dem Wunsch der Betreiber, klar abgrenzbare Einheiten zur Vermietung zu schaffen, Rechnung getragen.

Der sich heute im Zentrum des GZT befindende Kern mit den Toiletten, dem Putzraum und der Treppenanlage wird auf ein behindertengerechtes WC und einen behindertengerechten Lift reduziert. Die ehemalige enge, zweiläufige Treppe ins Untergeschoss wird durch eine überschaubare, einläufige Treppe ersetzt. Neben der Treppe kommt ein Luftraum zu liegen. Diese Öffnung zwischen EG und UG ermöglicht es, Licht bis ins Untergeschoss dringen zu lassen. Durch die optische Verbindung zwischen dem EG und dem UG wird es einfacher, sich im Gebäude zu orientieren. Das Turmzimmer, welches sich oberhalb der Treppenanlage befindet, wird samt Treppenzugang aufgehoben. Dadurch kann Tageslicht durch das bestehende Oberlicht bis ins Gebäudeinnere dringen. Der Eingangsbereich des GZT wird zu einem offenen, hellen Raum und damit seiner Funktion als Foyer gerecht.

6.1.2 Untergeschoss

Im Untergeschoss werden zugunsten von 5 vermietbaren Studios und einem Hauswart-/ Putzraum die Saunas ersetzt. Die engen, verwinkelten und dunklen Korridore werden durch grosszügige, helle Erschliessungsräume aufgewertet. Das Restaurant Malibu liegt neu an attraktiver Lage im nordwestlichen Gebäudeteil. Die Grösse und das Betriebskonzept des Restaurantbetriebs bleiben unverändert. Das Restaurant soll auch in Zukunft als einfaches Quartierrestaurant dienen. Der Gastraum und der Aussenraum orientieren sich neu zum Quartier hin. Dank der zweiseitig geöffneten Fassade wird der Gastraum mehr Licht erhalten. Der Aussensitzplatz im Westen liegt in sicherer Entfernung von der LKW-Zufahrt des Einkaufszentrums. Die Umgebung auf Strassenniveau wird im Westen und Norden mit einfachen Mitteln erneuert. Alle Betriebseinrichtungen des Restaurants sind kompakt zusammengefasst. Zudem steht neu ein separater Personalraum zur Verfügung. Die Hobbyküche und der Shuffleraum werden nicht mehr benötigt und entfallen. Der Eingang für die Disco/Kegelbahn bleibt bestehen, die Aussentreppe vom Telliplatz ins Untergeschoss wird entfernt.

6.1.3 Materialisierung

Die Materialisierung der Innenräume leitet sich aus dem Bestand ab (Beton, Waschbeton, Klötzliparkett) und wird für neue Bauteile wie Decken- und Wandoberflächen zeitgemäss interpretiert. Die Tragstruktur besteht aus Betonstützen und wird nicht verändert. Die sichtbaren Betonstützen bleiben Teil des Gestaltungskonzepts.

Die Bodenbeläge im EG werden grossteils aufgefrischt oder ergänzt und im UG erneuert. Die sichtbaren Wände sind mit Zementspachtel verputzt und werden gestrichen. Die veralteten Holzdecken werden abgebrochen und wo nötig durch eine ansprechendere Deck ersetzt.

6.1.4 Fassaden

Die Aussenfassaden werden allgemein aufgewertet und erhalten eine zeitgemässe Materialisierung. Die Zweigeschossigkeit und Einheit des Gemeinschaftszentrums soll vom Girixweg her ablesbar werden.

Die heutigen Holzfenster entsprechen nicht mehr den Anforderungen, deshalb wird die bestehende Fassade gesamthaft erneuert. Die neue Gebäudehülle wird über die heute sichtbare Stützenkonstruktion hinweg gezogen. Das hat den Vorteil, dass die bisher ungedämmte Tragstruktur zukünftig gedämmt wird und die bestehenden Fugen geschlossen werden. Die Wärmedämmfähigkeit und der thermische Komfort werden verbessert.

Die neue Fassade besteht aus einer sägerauen Douglasie-Sperrholz-Platte, die matt und deckend lasiert wird. Die Farbgebung leitet sich aus der bestehenden Umgebung und der umlaufenden Waschbetonstirn ab. Die grossformatigen Fenster bei den Gruppenräumen und beim Saal sollen durch mögliche Einblicke ins Innere auf den lebendigen Betrieb im GZT aufmerksam machen. Die Fassaden der Studios und des Restaurants werden für eine optimale Belichtung geschosshoch verglast. Im gleichen Prinzip wird die Fassade zum Telliplatz gestaltet.

6.2 Tragstruktur / Erdbebensicherheit

Die Tragstruktur des Gemeinschaftszentrums ist eine Stahlbetonskelett-Konstruktion mit Ortbetonstützen und Ortbetondecken mit nichttragenden Wänden. Die Tragstruktur wurde vom Bauingenieur analysiert und ist in gutem Zustand. Verstärkungen zur Stabilisierung für die Einwirkungen aus Wind und Erdbeben werden im Bauprojekt berücksichtigt.

Bei der Überprüfung der Tragwerknorm wurde jedoch festgestellt, dass bei verschiedenen Stützen die Tragsicherheit gegen das Durchstanzen der Deckenplatte nicht erfüllt ist. Die fehlende Tragsicherheit wurde durch eine Zweitmeinung bestätigt. Sichernde Sofortmassnahmen sind nicht erforderlich. Die entsprechenden Bereiche müssen aber mit den Umbauarbeiten verstärkt werden.

6.3 Hindernisfreies Bauen

Das GZT und das Restaurant sind zukünftig hindernisfrei zugänglich. Dank des neuen behindertengerechten Lifts an zentraler Lage ist das gesamte GZT hindernisfrei erschlossen. Auf jedem Geschoss befindet sich eine behindertengerechte Toilette. Das Bauprojekt wurde vorgängig von Procap, Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen geprüft und die Normen des hindernisfreien Bauens werden berücksichtigt.

6.4 Aspekte des nachhaltigen Bauens

Aufgrund der bestehenden Bauteile (Dächer über UG und über EG), des Zusammenschlusses mit dem Einkaufs- und Verwaltungszentrum sowie des nicht erneuerbaren Energieträgers Fernheizung (Gas) ist eine Zertifizierung nach Minergie-Sanierungs-Standards nicht möglich. Das bedeutet aber nicht, dass die Grundsätze von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nicht beachtet werden. Bei allen erneuerbaren Gebäudeteilen werden energiebewusste Lösungen mit geringem Energieverbrauch realisiert. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Die neue Gebäudehülle wird eine ausgezeichnete Wärmedämmung nach Minergie-Sanierungs-Standard aufweisen.
- Die Lüftungsgeräte werden mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Bei den neu einzubauenden Geräten und bei der Beleuchtung wird auf eine hohe Energieeffizienz geachtet.
- Sämtliche Lichtinstallationen werden mit Präsenzmeldern neu erstellt. Die Korridore und die Gruppenräume werden zusätzlich mit einer Tageslichtsteuerung ausgerüstet. Der Stromverbrauch kann damit gesenkt werden.

Die Dachsanierung ist nicht Bestandteil des Bauprojektes. Eine allfällige Gesamtanierung des Flachdaches soll koordiniert mit den angrenzenden Nachbarn in Angriff genommen werden. Der zukünftige Dachaufbau soll dann den Wärmedämmstandard von Modernisierungen nach Minergie erreichen. In den nächsten zwei Jahren sind beim Einkaufszentrum Telli allerdings noch keine Dachsanierungen geplant.

Die Heizanlage ist im Eigentum des Einkaufszentrums Telli. Das GZT ist nur Abnehmer der Heizleistung. Die Heizwärme wird zentral im Einkaufszentrum erzeugt und an das GZT geliefert. Beim Umbau des Einkaufszentrums wurde die Heizanlage noch nicht erneuert. Von Seiten der Liegenschaftsverwaltung des Einkaufszentrums wurde versichert, dass sie sich bei einem Ersatz der Heizanlage für ein umweltfreundliches Heizsystem einsetzen werde.

6.5 Altlasten

Es wurde ein Gutachten über die Schadstoffe im GZT erstellt. Gemäss Gutachten müssen einzelne PCB-haltige Fugen ersetzt werden. In den Unterseiten der Betondecken sind teilweise Streifen von Asbestzementplatten einbetoniert und vereinzelt kommen asbesthaltige Platten vor. Diese asbesthaltigen Materialien sind fachgerecht zu entfernen. Die Altlastenbeseitigung wurde im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

6.6 Kunst und Bau

Für "Kunst und Bau" soll ein kleiner Wettbewerb mit drei eingeladenen Künstlern organisiert werden. Die Kunst soll sich mit den sozialen, kulturellen und architektonischen Inhalten des Gebäudes auseinandersetzen und den Stellenwert des Gemeinschaftszentrums stärken. Im Auswahlgremium mit drei Personen soll ein Mitglied der städtischen Kunstkommission ein-sitzen. Erwünscht ist die enge Zusammenarbeit des Künstlers mit den Architekten. Der finanzielle Beitrag für "Kunst und Bau" wurde im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

7. **Stellungnahme Stiftungsrat GZT**

Der Stiftungsrat des GZT hat am 20. Januar 2010 das Bauprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen.

8. **Hochwasserschutz**

8.1 **Grundlagen zum Hochwasserschutzkonzept**

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bauprojektes wurde erkannt, dass sich das Gebäude des GZT in einer von Hochwasser und Starkregen gefährdeten Zone befindet. Das GZT steht im flachen Gebiet „Telli“ rund 300 Meter vom rechten Aareufer und vom Flusskraftwerk Rüchlig entfernt. In den Jahren 1999 und 2007 trat die Aare über die Ufer und überschwemmte das Gebiet. Von der Aargauischen Gebäudeversicherung wird im Zusammenhang mit dem Baugesuch ein Hochwasserschutznachweis gemäss Baugesetz für die Umbauphase und nach Bauausführung gefordert. Zur Erarbeitung eines Hochwasserschutzkonzeptes wurde ein Fachplaner beauftragt.

Die Gebäudeeigentümerschaft Einkaufszentrum/Hochhaus Telli hat von der Aargauischen Gebäudeversicherung ein Empfehlungsschreiben erhalten, das den Schutz des Gebäudes vor Hochwasser nahe legt. Ein Hochwasserschutzkonzept für das Einkaufszentrum und das Hochhaus ist von derselben Fachperson in Bearbeitung.

Das Hochwasserschutzkonzept wird von fünf wesentlichen Faktoren beeinflusst:

- **Vorwarnzeit / Alarmierung**
Die Vorwarnzeit zum Auslösen eines Hochwasseralarms beträgt etwa 2 ½ Stunden. Im Falle von Starkregen verbleiben für die Alarmierung jedoch nur wenige Minuten.
- **Höhe der Überschwemmungskote**
Für den Umbau des Gemeinschaftszentrums ist gemäss Gebäudeversicherung Aargau für den Hochwasserschutznachweis ein HQ300 als Schutzziel gefordert, denn das Gebäude liegt in der so genannt blauen Zone der Gefahrenkarte. Das Kraftwerk Rüchlig wird im Zuge der Konzessionserneuerung ausgebaut. Es sind bedeutende Hochwasserschutzmassnahmen beim Kraftwerk und entlang dem Unterwasser vorgesehen. Mit den vorgesehenen Dammbauten soll das gefahrlose Abführen eines HQ300-Hochwassers ohne Freibord möglich sein. Zusätzlich gibt es für die Konzessionsnehmer kantonale sowie städtische Auflagen, welche Hochwasserschutzmassnahmen und Hochwasserentlastungen im Bereich der Telli voraussetzen. Nach der Realisierung dieser Massnahmen wird das Gebiet Telli nicht mehr in der blauen, sondern in der gelb-weiss gestreiften oder sogar in der weissen Zone der Gefahrenkarte liegen. Hochwasserschutzmassnahmen sind dann nicht mehr notwendig. Während der Übergangszeit können bei bewilligten und finanziell gesicherten Bauten (Ausbau Kraftwerk Rüchlig) die Schutzmassnahmen mit Hilfe von teilmobilen und mobilen Elementen ausgeführt werden.

- **Grundwasserbewegungen im Zusammenhang mit der Aare**
Der Grundwasserstand bei Hochwasser liegt bei ca. 363.71 m ü.M. Das Untergeschoss des GZT liegt höher, deshalb wird das Grundwasser nicht ins GZT eindringen. Der bestehende Technikraum neben der Trafostation in der Anlieferungsstrasse liegt tiefer (363.47 m ü.M.). Der Grundwasserspiegel kann ca. 24 cm über den Bodenbelag steigen.
- **Kanalisationsrückstau am Girixweg und an der Tellstrasse**
Die vermehrt auftretenden Starkniederschläge können zu Kanalisationsrückstau im Gebäude führen. Ein Rückstau vom Sengelbach oder von der Strasse in die Kanalisationsstränge ist nicht auszuschliessen.
- **Organisatorische Massnahmen**
Der Aufbau der Hochwasserschutzmassnahmen muss berücksichtigt werden.

8.2 Spezifischer Objektschutz gegen Hochwasser und Starkregen fürs GZT

Der berechnete Hochwasserspiegel vor dem Ausbau des Kraftwerkes Rüchlig liegt beim GZT bei 365.50 m ü. M. Die Kote des Untergeschosses des GZT beträgt 364.14 m ü. M. Daraus ergibt sich aus den heutigen Grundlagen eine Überflutungshöhe von 136 cm, d.h. bis auf die entsprechende Höhe müsste die Fassade vor dem Hochwasser geschützt werden. Das bedeutet, dass ohne den Ausbau des Kraftwerks Rüchlig ein permanenter Hochwasserschutz entlang der Fassade im UG erstellt werden müsste. Die vorgesehene, aber auch die bestehende Nutzung des Untergeschosses wäre, u. a. wegen der schlechten Belichtungssituation nicht mehr realistisch.

Beim vorliegenden Hochwasserschutz- und Starkregenkonzept wird davon ausgegangen, dass das Kraftwerk Rüchlig im Zusammenhang mit der Konzessionserneuerung in den nächsten Jahren ausgebaut wird. Das GZT wird vom Einkaufszentrum/Hochhaus Telli unabhängig gegen Hochwasser oder Starkregen geschützt werden müssen. Für das Hochwasserschutzkonzept sind drei Zustände zu unterscheiden:

1. Sicherung der Baustelle GZT vor Hochwasser und Starkregen **vor** dem geplanten Ausbau des Kraftwerkes Rüchlig.
2. Sicherung des Endausbaus GZT vor Hochwasser und Starkregen **bis zum** Ausbaus des Kraftwerkes Rüchlig (Zwischenlösung).
3. Sicherung des Endausbaus GZT vor Starkregen **nach** dem Ausbau des Kraftwerkes Rüchlig.

Die Chance besteht, dass auf Sicherungen vor Hochwasser (Phase 2) bis zum Ausbau des Kraftwerkes Rüchlig verzichtet werden kann, sofern dieser rechtzeitig erfolgt. Zurzeit ist das Konzessionsprojekt 2006 des Kraftwerkes Rüchlig allerdings in Überarbeitung (Redimensionierung). Laut den Aussagen der Projektleitung der Axpo in Baden sollten die Arbeiten und damit die Schutzmassnahmen am Unterwasser voraussichtlich per Ende 2012 realisiert sein. Die Fertigstellung des GZT ist ebenfalls im Jahr 2012 geplant.

In Absprache mit der Gebäudeversicherung soll das Erfordernis der Hochwasserschutzmassnahmen vor der Baufreigabe des GZT nochmals geprüft werden. Auch bei eventuellen Verzö-

gerungen der Fertigstellung des Kraftwerkes Rüchlig ist es fraglich, ob die aufwändigen Sicherungen für allenfalls 2 – 3 Jahre getätigt werden müssen. Bis zur Baufreigabe des GZT weiss man sicherlich auch bezüglich des weiteren Projektverlaufs vom Kraftwerk Rüchlig mehr.

Die Massnahmen gegen Starkregen (Ziffern 1 und 3) sind vor und nach dem Ausbau des Kraftwerkes Rüchlig dieselben. Mehrheitlich handelt es sich bei diesen Massnahmen um Rückstausicherungen im Kanalisationssystem des GZT.

8.3 Kostenvoranschlag für den Hochwasserschutz

8.3.1 Kostenvoranschlag der notwendigen Schutzmassnahmen bei Starkregen und Hochwasserschutz während der Bauphase

Sollte einmal das Kraftwerk Rüchlig ausgebaut sein, ist nur noch mit Massnahmen gegen Starkregen zu rechnen (gelb-weiss gestreifte oder sogar weisse Zone der Gefahrenkarte). Dazu gehört u. a. der Einbau von Rückstauklappen resp. -membranen in den Schmutz- und Dachwasser-Kanalisationssträngen des GZT. Zusätzlich sind Hochwasserschutzmassnahmen während der Bauphase des GZT notwendig, solange das Kraftwerk Rüchlig nicht ausgebaut ist (wovon auszugehen ist).

Der nachfolgende separate Kostenvoranschlag beinhaltet den Schutz vor Starkregen und Hochwasserschutzmassnahmen während der Bauphase (Phase 1). Die erhöhten Hochwasserschutzmassnahmen bis zur Fertigstellung des Kraftwerkes Rüchlig (Phase 2) sind in der nachfolgenden Zusammenstellung nicht berücksichtigt.

Arbeitsgattung	Bemerkungen	Kostenvoranschlag ± 10% [Fr.]
<i>Permanente Massnahmen:</i>		
Bauunternehmer	Aushub, Hinterfüllungen, Flügelmauer, Kontrollschächte	14'850.00
Sanitärarbeiten	Rückstausicherungen, Tauchpumpe, Schlauchmaterial, Stromerzeuger	20'500.00
<i>Mobile Massnahmen:</i>		
Hochwasserschutz (Bauunternehmer)	40 m Schaltafeln mit Armierungseisen oder Holzpfosten setzen; Tauchpumpe, Schlauchmaterial und Stromerzeuger mieten und bereitstellen	5'000.00
Schlosserarbeiten	Wassersperre in Aluminium in Türe eingepasst (Technikraum)	4'200.00
Unvorhergesehenes / Rundung		1'918.40
Zusammenfassung: notwendige Schutzmassnahmen bei Starkregen und Hochwasserschutz Bauphase		46'468.40
MwSt.		3'531.60
Total inkl. MwSt. / [Fr.]		50'000.00

Allfällige Beiträge der Aargauischen Gebäudeversicherung sind in den aufgeführten Kosten nicht berücksichtigt.
Kosten für organisatorischen Massnahmen, wie Alarmierung, Information und Montage nicht eingerechnet
Kostenstand: ZBK1: 1. April 2009, Punkte: 110.9

Auf diese Schutzmassnahmen vor Hochwasser während der Bauphase GZT und gegen Starkregen kann nicht verzichtet werden. Diese Zusatzkosten sind in die Kostenzusammenstellung der Investitionskosten eingeflossen.

8.3.2 Kostenvoranschlag Zwischenlösung (Phase 2)

Die zusätzlichen Hochwasserschutzmassnahmen gemäss Phase 2 sind nur notwendig in der Übergangszeit zwischen der Bauvollendung des GZT bis zur Fertigstellung des neuen Kraftwerkes Rüchlig. Das GZT befindet sich während dieser Übergangszeit in der erhöhten Gefah-

renzzone (blaue Zone der Gefahrenkarte). Das Konzept für die Hochwasserschutzmassnahmen geht von mobilen Beaverschläuchen aus. Die Kosten hierfür werden auf Fr. 90'000.- geschätzt.

Vor Baufreigabe wird über die Notwendigkeit dieser Massnahmen entschieden. In Absprache mit der Gebäudeversicherung kann evtl. von den Massnahmen abgesehen werden. Die Kosten für Phase 2 werden deshalb bei den Investitionskosten nicht aufgeführt. Allfällige Zusatzkosten werden in der Bauabrechnung ausgewiesen und begründet.

9. Kostenvoranschlag

9.1 Investitionskosten

9.1.1 Erläuterung der Kostenbausteine des Baukredits

Die Kostenermittlung wurde von den Architekten in Zusammenarbeit mit der CT Bauberatung und Bauökonomie, Zürich, sorgfältig und detailliert durchgeführt. Die Preisgrundlagen für die Kalkulationen sind mittlere Erfahrungspreise, welche dem Projekt, der Lage, Konstruktion, etc. entsprechen. Die finanziellen Mittel sind ökonomisch eingesetzt. Die Projektpläne der Architekten bilden die wesentliche Grundlage für die Kostenermittlung. Die Kosten für den Hochwasserschutz sind separat aufgeführt.

Die Zusammenfassung des Kostenvoranschlags Baukredit wurde in Bausteine A bis D gegliedert. Bei der Bearbeitung des Bauprojekts wurde ersichtlich, dass für die Aufrechterhaltung des Betriebes alle Bausteine notwendig sind. Die Bausteine können nicht unabhängig voneinander bearbeitet und ausgeführt werden. Sie gliedern sich wie folgt:

Erläuterungen der Bausteine:

- **Basisprojekt (A)**

Das Basisprojekt wurde als notwendiger Bedarf umschrieben. Der Perimeter des Basisprojekts A wird folgendermassen definiert:

- Untergeschoss: Gebäude inklusive Gebäudehülle Gemeinschaftszentrum, ausgenommen Kegelbahn und Discothek,
- Erdgeschoss: Gebäude inklusive Gebäudehülle Gemeinschaftszentrum, inklusive Überbaurecht Einkaufszentrum Telli (Cheminéeraum),
- In der Vertikalen umfasst der Perimeter den Bereich ab Oberkante roher Betonboden im Untergeschoss bis Unterkante rohe Decke über Erdgeschoss.

- **Zweckmässige Ergänzungen (B)**

In der Grobkostenschätzung der Einwohnerratsbotschaft sind die folgenden zweckmässigen Ergänzungen nur teilweise enthalten:

- Sanierung Altlasten
- Restaurant- und Kücheneinrichtung
- Möblierung Gruppenräume
- Umgebungsgestaltung Ebene Girixweg

Es handelt sich bei den erwähnten Positionen um Massnahmen, die für den Betrieb des GZT bzw. Restaurants Malibu unumgänglich sind. Der Verzicht auf diese Massnahmen würde den Betrieb stark einschränken oder behindern.

- **Disco und Kegelbahn (C)**

Im Basisprojekt nicht enthalten sind Sanierungsmassnahmen für die Disco und die Kegelbahn.

Im Bauprojekt wurden die Renovation der Oberflächen und der Ersatz der Haustechnik mit eingerechnet. Die Elektroinstallationen und die Einrichtungen bleiben bestehen.

- **Durchstanzverstärkungen (D)**

Während im Vorprojekt die Durchstanzverstärkung lediglich empfohlen wurde, hat sich auf Grund einer nochmaligen Überprüfung gezeigt, dass die Durchstanzverstärkung der Decken bei den Betonstützen zwingend ist. Die Massnahmen (Durchstanzverstärkung) und die Folgekosten (Vordach EG und Beleuchtung) wurden im Bauprojekt eingeplant und im Kostenvoranschlag Baukredit eingerechnet.

9.1.2 Investitionskosten Baukredit und notwendige Hochwasserschutzmassnahmen (Phasen 1 und 3)

Die Kosten haben sich während des Projektierungsprozesses gemäss nachfolgender Tabelle verändert.

	Grobkostenschätzung; ± 20%, ERB 25. März 2008 Kostenstand: ZBKI: 1. April 2007 Punkte: 106.2 [Fr.]	Grobkostenschätzung; ± 20%, ERB 25. März 2008 teuerungsbereinigt Kostenstand: ZBKI: 1. April 2009 Punkte: 110.9 [Fr.]	Kostenvoranschlag; ± 15%, Bauprojekt vom 17. Dezember 2009 Kostenstand: ZBKI: 1. April 2009 Punkte: 110.9 [Fr.]
A Basisprojekt	inkl.	inkl.	3'740'000.00
B Zweckmässige Ergänzungen	teilweise inkl.	teilweise inkl.	600'000.00
C Disco und Kegelbahn	inkl.	inkl.	280'000.00
Zwischentotal (A, B und C)	4'578'000.00	4'781'000.00	4'620'000.00
Projektierungskredit	-300'000.00	-313'000.00	-
Zwischentotal (A, B und C) ohne Projektierungskredit	4'278'000.00	4'468'000.00	4'620'000.00
D Durchstanzverstärkung	-	-	180'000.00
Zwischentotal (A, B, C und D)	4'278'000.00	4'468'000.00	4'800'000.00
notwendige Hochwasserschutzmassnahmen	-	-	50'000.00
Total inkl. MwSt. / [Fr.]	4'278'000.00	4'468'000.00	4'850'000.00

Tabelle 1: Übersicht der Kostenentwicklung

Der Zürcher Baukostenindex ZBKI ist in der Periode vom April 2007 bis zum April 2008 von 106.2 Indexpunkten auf 110.9 gestiegen. Das heisst, es ist eine Bauteuerung von rund 4.4 % erfolgt.

Der Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2009 wird ohne Projektierungskredit ausgewiesen. Der vom Einwohnerrat bewilligte Projektierungskredit betrug Fr. 300'000.-.

Durch die Erkenntnisse der vertieften Projektbearbeitung wurde die Unumgänglichkeit der Stützenverstärkungen erkannt und in die Bearbeitung und die Kosten des Bauprojekts aufgenommen. Die Massnahmen zur Behebung dieses Konstruktionsmangels führen allerdings zu Zusatzkosten von Fr. 180'000.-. Die zusätzlich zwingend notwendigen Aufwendungen bei Starkregen und Hochwasserschutz (Phasen 1 und 2) kommen auf Fr. 50'000.- zu stehen. Dadurch erhöht sich der Kostenvoranschlag auf Fr. 4'850'000.- (exkl. bewilligter Projektierungskredit).

Sollten die Massnahmen für die Phase 2 des Hochwasserschutzes (Fr. 90'000.-) beansprucht werden müssen, würde dies mit der Bauabrechnung ausgewiesen und begründet.

Beim Projektierungskredit sind noch Rechnungen ausstehend. Aufgrund der zusätzlichen Leistungen für die Zweitmeinung bei der Statik und für das Hochwasserschutzkonzept ist mit einer Überschreitung des Projektierungskredits von rund Fr. 10'000.- zu rechnen. Die zusätzlichen Leistungen lösten auch Zusatzkosten beim Architektenhonorar aus.

9.1.3 Kennzahlen

Die Kosten pro Quadratmeter Geschossfläche sind durchschnittlich bis leicht erhöht einzustufen. Der Vergleich mit anderen Gebäuden ist schwierig, da es sich beim GZT um ein sehr spezifisches Gebäude handelt. Ein objektiver Kostenvergleich ist deshalb nicht möglich. Die leicht höheren Kosten sind gerechtfertigt, handelt es sich beim GZT doch um ein kleines Gebäude, für das eine relativ hohe Dichte an Haustechnikinfrastruktur notwendig ist.

9.1.4 Betriebskosten

Die Betriebskosten wurden von der Stiftung auf rund 460'000.- pro Jahr geschätzt. Darin enthalten sind alle Kosten, die für den Betrieb des Gemeinschaftszentrums Telli notwendig sind. Das GZT soll nach dem Umbau im gleichen Rahmen und mit den gleichen Anteilen Stellenprozenten weitergeführt werden, wie bis anhin. Der Betriebskostenaufwand sollte sich nach dem Umbau, abgesehen von den teuerungsbedingten Mehrkosten, wie z.B. Lohn- oder Sozialleistungsbeiträge, nicht erhöhen. Gewisse Mieteinnahmen, wie z.B. die Vermietung der Saunas, entfallen, dafür stehen ein weiterer Gruppenraum und zwei zusätzliche Studios zur Vermietung zur Verfügung. Die zukünftigen Mieteinnahmen sind in der Auflistung eher niedrig gehalten. Es ist davon auszugehen, dass gewisse Mieter eventuell abspringen könnten, weil sie während der Bauzeit eine Übergangslösung finden müssen. Langfristig gesehen werden sich die neuen Räumlichkeiten aber sicher gut vermieten lassen. Die Mietzinse können entsprechend der Teuerung und dem neuen Ausbaustandard erhöht werden. Die jährlichen Beiträge der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde werden sich um Fr. 12'820.-- erhöhen. Die Beitragserhöhungen erfolgen jedoch nicht aufgrund des Umbaus. Die Erhöhung erfolgt durch die teuerungsbedingte Erhöhung der Aufwendungen, u. a. der Lohnkosten. Der Stadtrat hat mit PA 710 vom 29. Juni 2009 das Betriebskonzept genehmigt.

9.2 Politikplan

Der Politikplan 2009 – 2013 sieht für die Projektierung Fr. 300'000.- und für die Realisierung Fr. 4.5 Mio. vor. Das Total des Kostenvoranschlags von Fr. 4'850'000.- überschreitet gesamthaft die im Politikplan vorgemerkten Beträge für die Realisierung um Fr. 350'000.-. Davon sind Fr. 180'000.- den Zusatzkosten für die Sicherung der Tragstruktur zu zuschreiben und Fr. 50'000.- für die zusätzlichen Hochwasserschutzmassnahmen.

10. Termine

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| • Baukreditvorlage Einwohnerrat | 29. März 2010 |
| • Volksabstimmung Baukredit | 13. Juni 2010 |
| • Start Verfahren "Kunst und Bau" | Juni 2010 |
| • Baubewilligungsverfahren | ab September 2010 |
| • Ausführungsplanung | ab Dezember 2010 |
| • Ausführung | ab Frühling 2011 |
| • Bezug | Frühling 2012 |

11. Schlussbemerkungen, Zusammenfassung

Die Zustandsanalysen der Fachplaner für das Bauprojekt bestätigen, dass die Haustechnik das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat. Die Anlagen sind veraltet und entsprechen nicht mehr den Richtlinien. Ersatzteile für die Lüftungsanlagen sind nicht mehr vorhanden und eine allfällige Reparatur deshalb unmöglich. Die Belüftung der Räume wäre nicht mehr gewährleistet. Unter anderem sind in den Lüftungsanlagen keine Brandschutzmassnahmen eingebaut und energietechnisch weisen sie sehr schlechte Werte aus. Die bestehende Fassade aus den 70er Jahren entspricht mitnichten den Vorstellungen einer energieeffizienten Fassade. Die Kücheneinrichtungen des Restaurants haben das Ende ihrer Lebensdauer überschritten und müssen für die Aufrechterhaltung des Betriebes ersetzt werden.

Die erkannten Mängel im Bereich des Durchstanzens der Deckenplatten sind, zum Schutze von Leib und Leben, zu beseitigen.

Beim vorliegenden beschriebenen Bauprojekt handelt es sich mehrheitlich um Eingriffe zur Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit und der Sicherheit. Ohne die Instandsetzungsmassnahmen wäre der Grenzbereich der Gebrauchstauglichkeit beim GZT bald erreicht und eine schrittweise Schliessung der Anlage voraussehbar. Eine Aufsplittung bzw. Etappierung der Bauaufgabe in zwingende und optionale Bausteine würde den Betrieb stark einschränken oder behindern. Auch eine reine "Pinselrenovation" vermag die baulichen Probleme nicht mehr zu lösen. Die Instandsetzung ist notwendig.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für den Umbau des Gebäudes "Gemeinschaftszentrum Telli" und das Hochwasserschutzkonzept einen Verpflichtungskredit von Fr. 4.85 Mio., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit dem 1. April 2009, bewilligen.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtmann Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Anhang:

- Bauprojektpläne, Eins zu Eins Architekten

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend des Projektierungskredites für die Erneuerung des Gemeinschaftszentrums Telli vom 25. März 2008 (GV 2006 - 2009 /264)
2. Auszug aus dem Protokoll des Einwohnerrat betreffend der Sitzung vom 5. Mai 2008, Seiten 102 bis 108
3. Bauprojektossier zum Umbau des Gebäudes "Gemeinschaftszentrum Telli" mit Kostenvoranschlag, Eins zu Eins Architekten, Aarau 2. Februar 2010
4. Betriebskonzept GZT: Erneuerung Gebäude und Optimierung Betrieb, "Raumkonzept Betrieb | Raumprogramm Projektierung", Aarau, 16. April 2009
5. Gegenüberstellung Raumprogramm, 8. Februar 2010
6. Betriebskonzept Restaurant Malibu, Axet, Embrach, 12. Januar 2010
7. Hochwasser-Schutzkonzept für Gemeinschaftszentrum Telli in Aarau, Bianchi Beratungen GmbH, Burgdorf, 9. Februar 2010
8. Auszug Politikplan 2009 - 2013

646
 Gesamtrenuerung
 GZT Gemeinschaftszentrum
 Girixweg 12
 5004 Aarau Telli

Bauherrschaft
 Einwohnergemeinde Aarau
 c/o Stadtbauamt
 Rathausgasse 1
 5000 Aarau

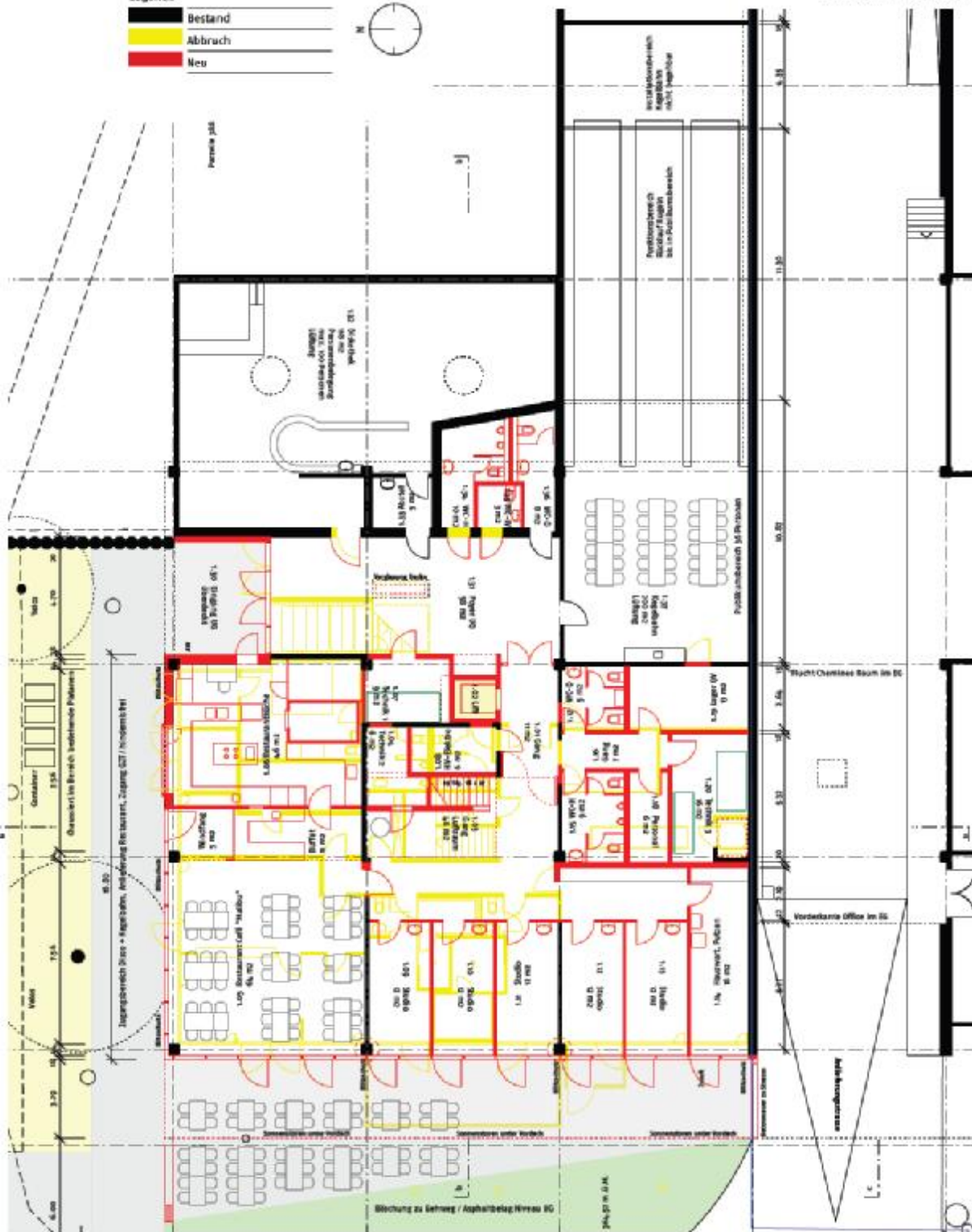
Bauprojekt
 Grundriss UG
 Plan-Nr. 646p321 C
 Mst 1:200 Format A4
 Datum 01.02.2010/mh

Eins zu Eins

Laurenzenvorstadt 89
 CH-5001 Aarau
 T +41 62 824 74 00
 F +41 62 824 74 02
 info@einszueins.com
 www.einszueins.com

Legenda

- Bestand
- Abbruch
- Neu



646
Gesamterneuerung
GZT Gemeinschaftszentrum
Girroxweg 12
5004 Aarau Telli

Bauherrschaft
Einwohnergemeinde Aarau
c/o Stadtbauamt
Rathausgasse 1
5000 Aarau

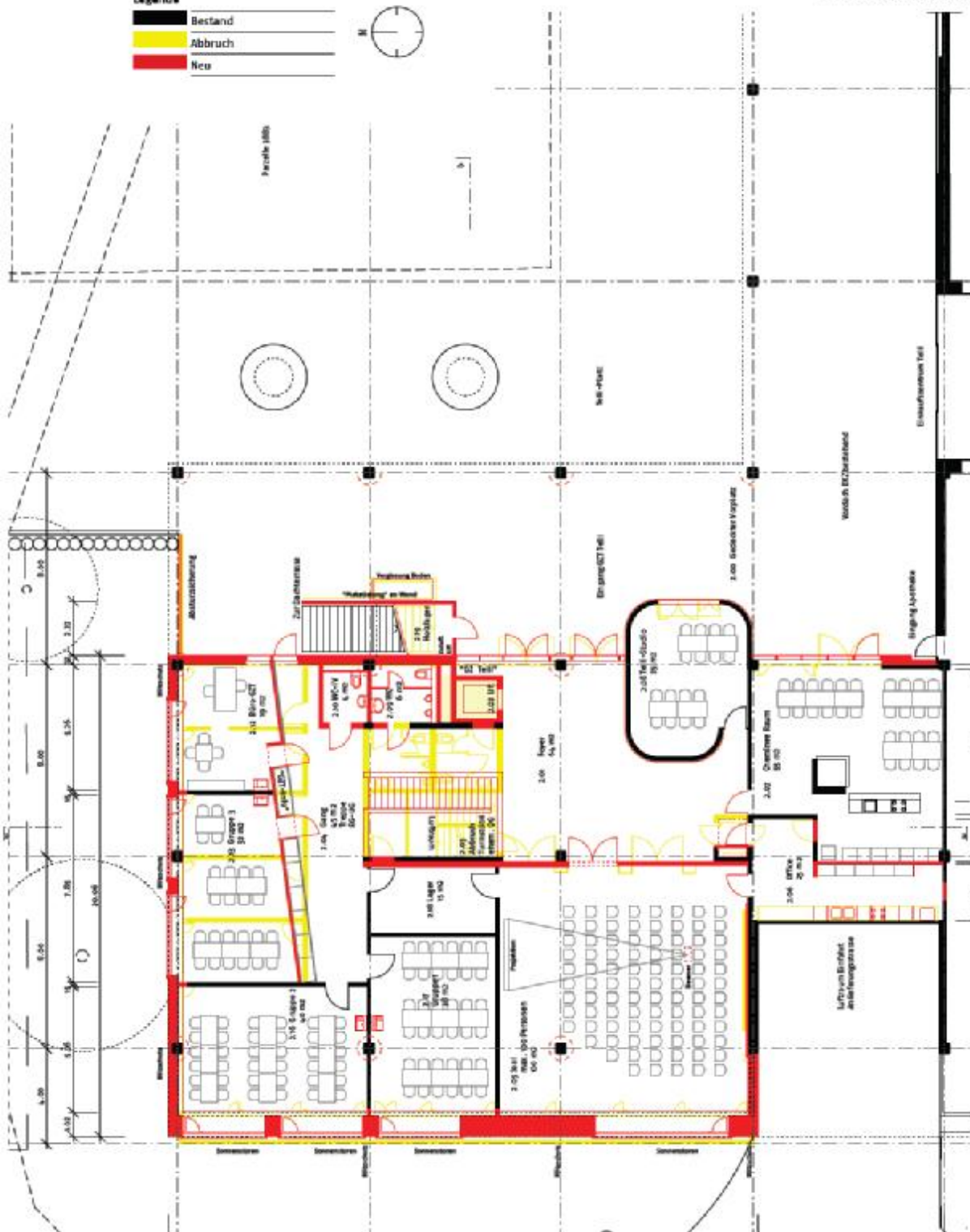
Bauprojekt
Grundriss EG
Plan-Nr. 646p3212 C
Mst 1:200 Format A4
Datum 01.02.2010/mh

Eins zu Eins

Laurenzenvorstadt 89
CH-5001 Aarau
T +41 62 824 74 00
F +41 62 824 74 02
info@einszueins.com
www.einszueins.com

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu



646
Gesamterneuerung
GZT Gemeinschaftszentrum
Girixweg 12
5004 Aarau Telli

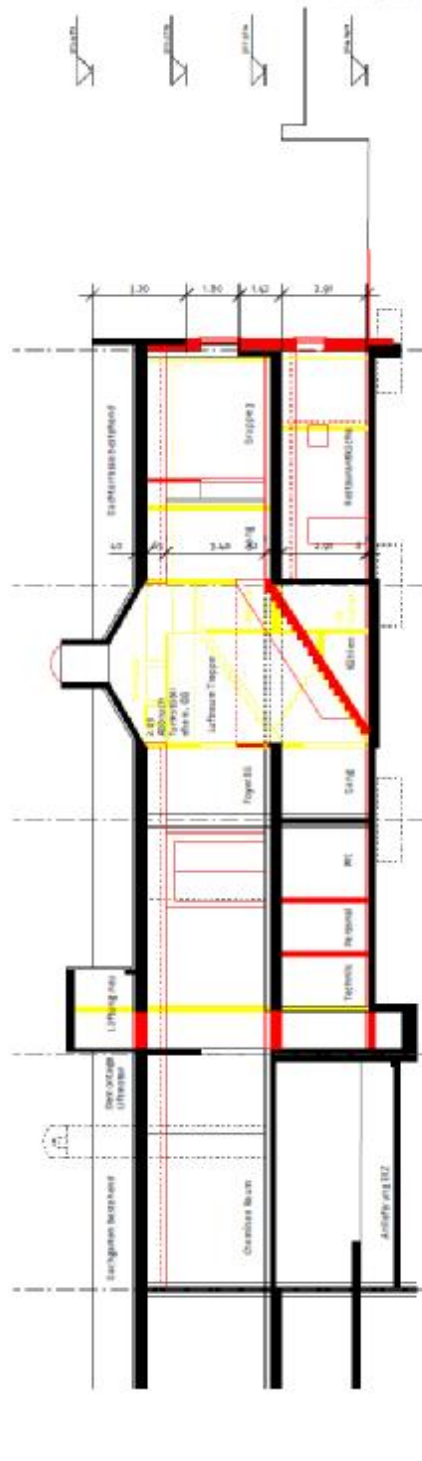
Bauherrschaft
Einwohnergemeinde Aarau
do Stadtbauamt
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Bauprojekt
Schnitte aa bb
Plan-Nr. 646p3220 C
Mst 1:200 Format A4
Datum 01.02.2010/mh

Eins zu Eins
Laurenzenvorstadt 89
CH-5001 Aarau
T +41 62 824 74 00
F +41 62 824 74 02
info@einszueins.com
www.einszueins.com

Legende

	Bestand
	Abbruch
	Neu



646
Gesamterneuerung
GZT Gemeinschaftszentrum
Girixweg 12
5004 Aarau Telli

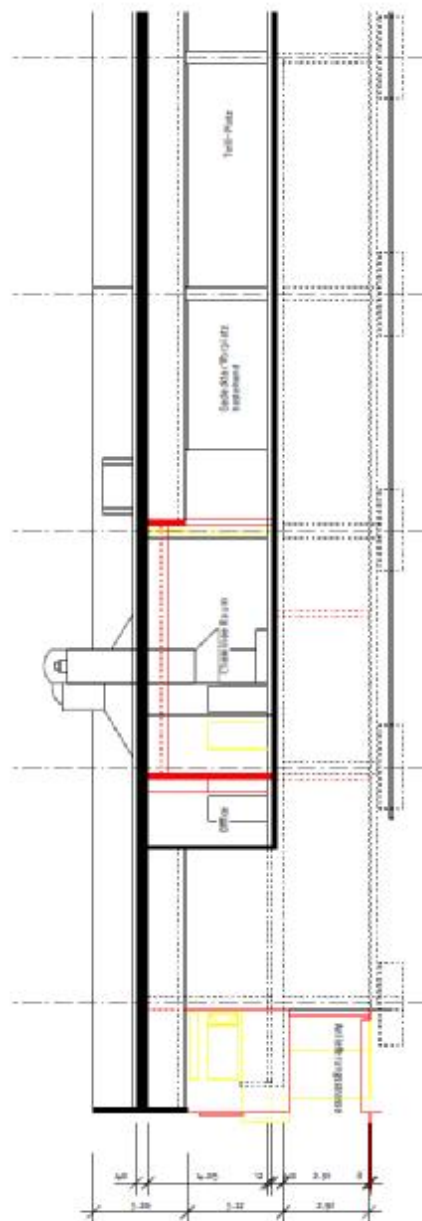
Bauherrschaft
Einwohnergemeinde Aarau
c/o Stadtbauamt
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Beuprojekt
Schnitte cc
Plan-Nr. 646p3220 C
Mst 1:200 Format A4
Datum 01.02.2010/mh

Eins zu Eins
Laurenzenvorstadt 89
CH-5001 Aarau
T +41 62 824 74 00
F +41 62 824 74 02
info@einszueins.com
www.einszueins.com

Legende

	Bestand
	Abbruch
	Neu

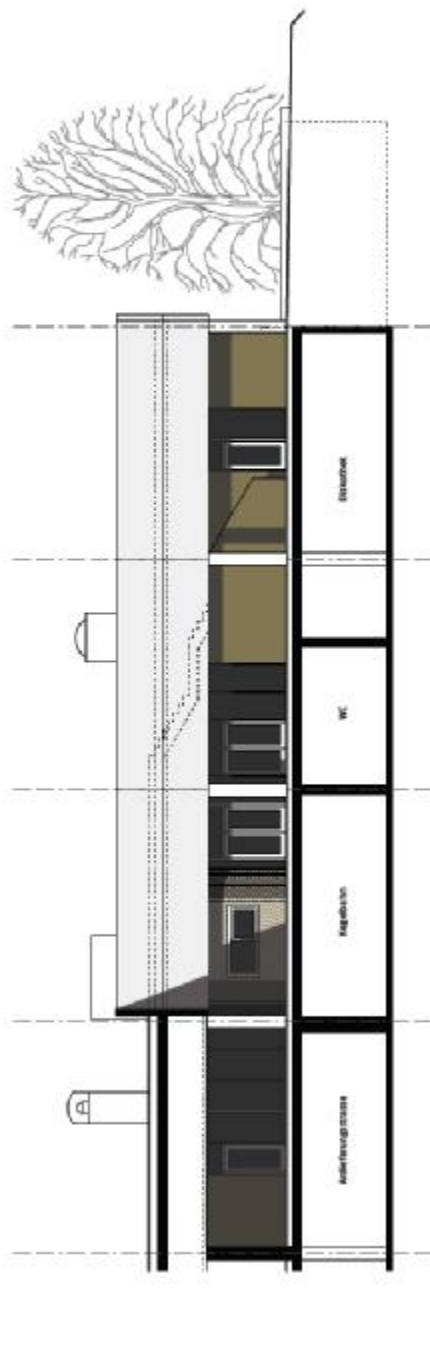
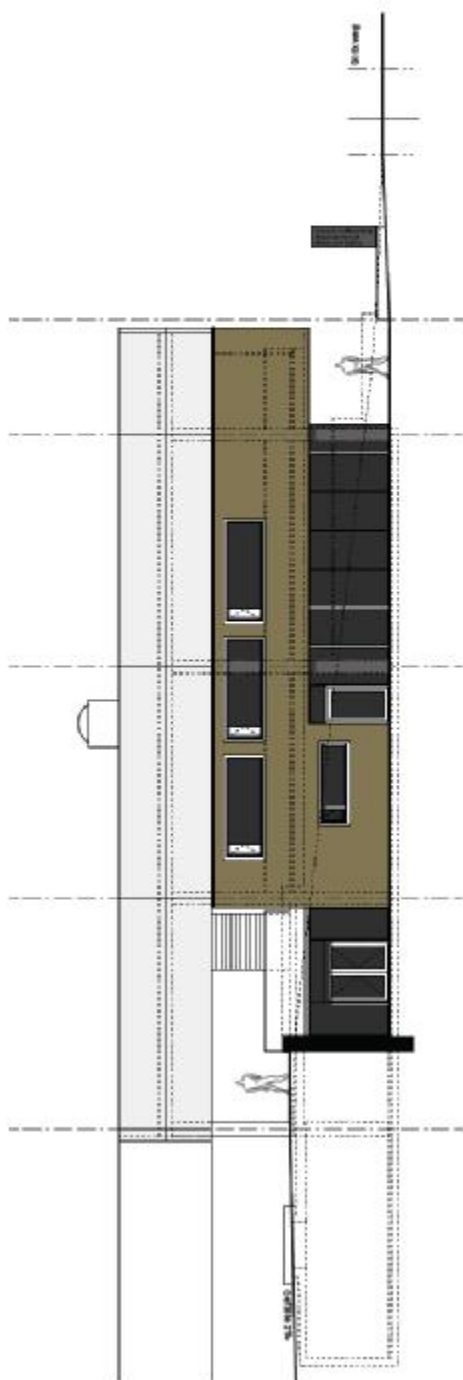


646
Gesamterneuerung
GZT Gemeinschaftszentrum
Girixweg 12
5004 Aarau Telli

Bauherrschaft
Einwohnergemeinde Aarau
c/o Stadtbaumeister
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Bauprojekt
Fassaden Nord Ost
Plan-Nr. 646p3230 B
Mst 1:200 Format A4
Datum 01.02.2010/mh

Eins zu Eins
Laurenzenvorstadt 89
CH-5001 Aarau
T +41 62 824 74 00
F +41 62 824 74 02
info@einszueins.com
www.einszueins.com



646
Gesamterneuerung
GZT Gemeinschaftszentrum
Girixweg 12
5004 Aarau Tellli

Bauherrschaft
Einwohnergemeinde Aarau
c/o Stadtbauamt
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Bauprojekt
Fassaden Westen
Plan-Nr. 646p3230 B
Mst 1:200 Format A4
Datum 01.02.2010/mh

Eins zu Eins

Laurenzenvorstadt 89
CH-5001 Aarau
T +41 62 824 74 00
F +41 62 824 74 02
info@einszueins.com
www.einszueins.com

