



Botschaft zur Urnenabstimmung
vom 13. Juni 2010

Umbau Gebäude «Gemein- schaftszentrum Telli»; Baukredit

Beschluss des Einwohnerrates
vom 29. März 2010



Luftbild Gemeinschaftszentrum im Quartier Telli

Das Wichtigste in Kürze

Die Telli ist ein Aarauer Stadtquartier mit ca. 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Mit der markanten Grossüberbauung der «Mittleren Telli» wurde in den 70er Jahren ein Wohnungszuwachs generiert, der die Einwohnerzahl von Aarau um über 2'000 Personen ansteigen liess. Teil dieser bedeutenden Siedlungsplanung war seinerzeit auch die Realisierung eines Gemeinschaftszentrums als Treffpunkt für die Bevölkerung. Dieser Treffpunkt, zu dem auch ein Restaurantbetrieb gehört, erfreut sich nach wie vor grosser Beliebtheit. Er bildet eine wichtige Plattform für die städtischen Integrationsbemühungen.

Mehr als 35 Jahre nach ihrer Erstellung weisen die baulichen und technischen Einrichtungen einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Im Rahmen einer Erneuerung und Modernisierung soll auch den aktuellen und zeitgemässen Bedürfnissen des öffentlichen Gemeinschaftszentrums Rechnung getragen werden. Der Einwohnerrat hat den Sanierungsbedarf mit der **Bewilligung des Baukredits in der Höhe von Fr. 4'850'000.–** anerkannt.



Aussenraum Gemeinschaftszentrum Telli

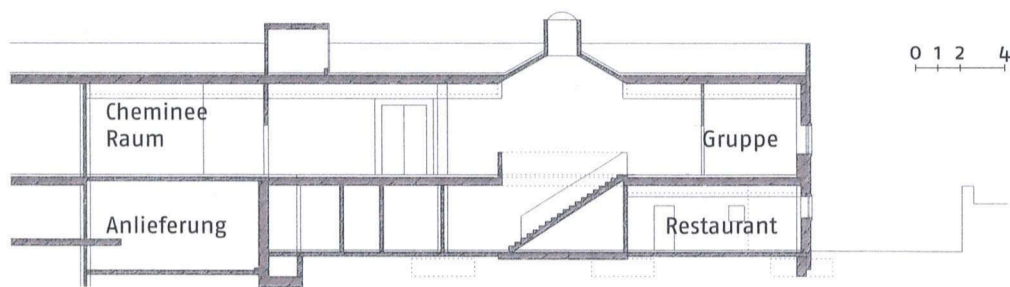
Ausgangslage

Das Gemeinschaftszentrum Telli (GZT) nimmt seine Aufgabe seit 1974 wahr. Als öffentliche Institution im sozialen Bereich 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 an Veranstaltungen und Dienstleistungen zur Verfügung stellt, welches ständig aktualisiert und angepasst wird.

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.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 25. März 2008 für die Projektierung der Erneuerung des Gemeinschaftszentrums Telli einen Projektierungskredit von Fr. 300'000.– (zzgl. Teuerung) bewilligt. Nach Abschluss der Projektierung liegt heute das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für den Umbau des Gemeinschaftszentrums und ein Konzept für den Hochwasserschutz vor.



Querschnitt

Ein attraktives Gemeinschaftszentrum für die ganze Stadt (Betriebskonzept)

Der Umbau 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.

Das bestehende Volumen soll nicht verändert werden. Das realisierte Raumkonzept ermöglicht eine effiziente Nutzung und Bewirtschaftung. 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 Grösse und das Betriebskonzept des Restaurantbetriebes bleiben unverändert.

Bauprojekt

Erdgeschoss

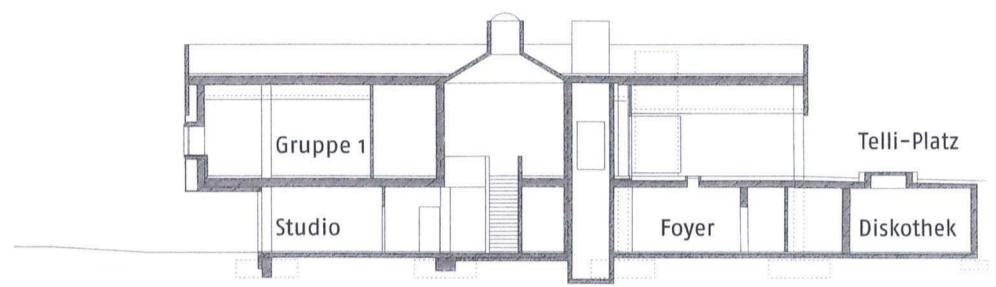
Die Veranstaltungsräume befinden sich neu alle im Erdgeschoss und sind dadurch optimal zugänglich. Der bestehende Saal und die zwei Gruppenräume bleiben erhalten. Neu entsteht ein weiterer, vermietbarer Gruppenraum durch die Zusammenlegung der drei bestehenden Projekt-Büros. Die Projekt-Büros bzw. Studios befinden sich neu im Untergeschoss.

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. Sie trägt dazu bei, dass man sich im Gebäude besser orientieren kann.

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.

Untergeschoss

Im Untergeschoss werden die bestehenden Saunas aufgehoben und durch fünf vermietbare Studios und einen Putzraum ersetzt. Das Restaurant Malibu liegt neu an attraktiver Lage im nordwest-



Längsschnitt

lichen Gebäudeteil. 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. Die Hobbyküche und der Shuffleraum werden nicht mehr benötigt und entfallen. Die Aussentreppe vom Telliplatz ins Untergeschoss wird entfernt. Die Disco und die Kegelbahn bleiben samt Betriebseinrichtung bestehen. Erneuert wird die veraltete Lüftungsanlage. Der separate Eingang wird nicht verändert.

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.

Fassaden

Die Aussenfassaden werden allgemein aufgewertet und erhalten ein zeitgemässes Aussehen. Die Zweigeschossigkeit und Einheit des Gemeinschaftszentrums soll vom Girixweg her ablesbar werden.

Die neue Fassade besteht aus einer sägerauhen Douglasie-Sperrholz-Platte, die matt und deckend lasiert wird. Die Fassaden der Studios und des Restaurants werden für eine optimale Belichtung geschosshoch verglast. Die grossformatigen Fenster bei den Gruppenräumen und beim Saal sollen durch mögliche Einblicke ins Innere auf den lebendigen Betrieb im GZT aufmerksam machen.

Hindernisfreies Bauen

Das GZT und das Restaurant sind zukünftig hindernisfrei zugänglich. Auf jedem Geschoss befindet sich eine behindertengerechte Toilette. Das Bauprojekt wurde vorgängig von der Procap-Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen geprüft. Die Normen des hindernisfreien Bauens werden berücksichtigt.

Nachhaltiges Bauen

Aufgrund der bestehenden Bauteile, des baulichen Zusammenschlusses mit dem Einkaufs- und Verwaltungszentrum sowie des nicht erneuerbaren Energieträgers Gas (Fernheizung) ist eine Zertifizierung des ganzen Baus nach Minergie-Sanierungsstandard nicht möglich. Das bedeutet aber nicht, dass die Grundsätze von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nicht beachtet würden. Bei allen erneuerbaren Gebäudeteilen werden energiebewusste Lösungen mit geringem Energieverbrauch realisiert. Die neue Gebäudehülle wird eine ausgezeichnete Wärmedämmung nach Minergie-Sanierungsstandard aufweisen.

Hochwasserschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bauprojektes wurde erkannt, dass sich das Gebäude des GZT in einer von Hochwasser und Starkregen gefährdeten Zone befindet. Deshalb musste für das GZT ein Hochwasserschutzkonzept erstellt werden.

Einen wichtigen Einfluss auf den Hochwasserschutz des GZT hat der geplante Neubau des Kraftwerks Rüchlig. Nach der Fertigstellung des Kraftwerks ist kein Hochwasserschutz für das GZT mehr notwendig. Für den Neubau des Kraftwerks bestehen kantonale sowie städtische Auflagen, welche Hochwasserschutzmassnahmen und Hochwasserentlastungen im Bereich der Telli voraussetzen. Das neue Kraftwerk wird grössere Wassermengen als heute abführen können. Somit sind Hochwasserschutzmassnahmen für das GZT nur in der Übergangszeit zwischen der Bauvollendung des GZT bis zur Fertigstellung des neuen Kraftwerkes Rüchlig notwendig (ca. 2–4 Jahre). Die Notwendigkeit dieser Massnahmen wird vor der Baufreigabe des GZT in Absprache mit der Gebäudeversicherung nochmals geprüft. Evtl. kann von den Massnahmen abgesehen werden. Deshalb werden die geschätzten Kosten von Fr. 90'000.– bei den Investitionskosten nicht aufgeführt.

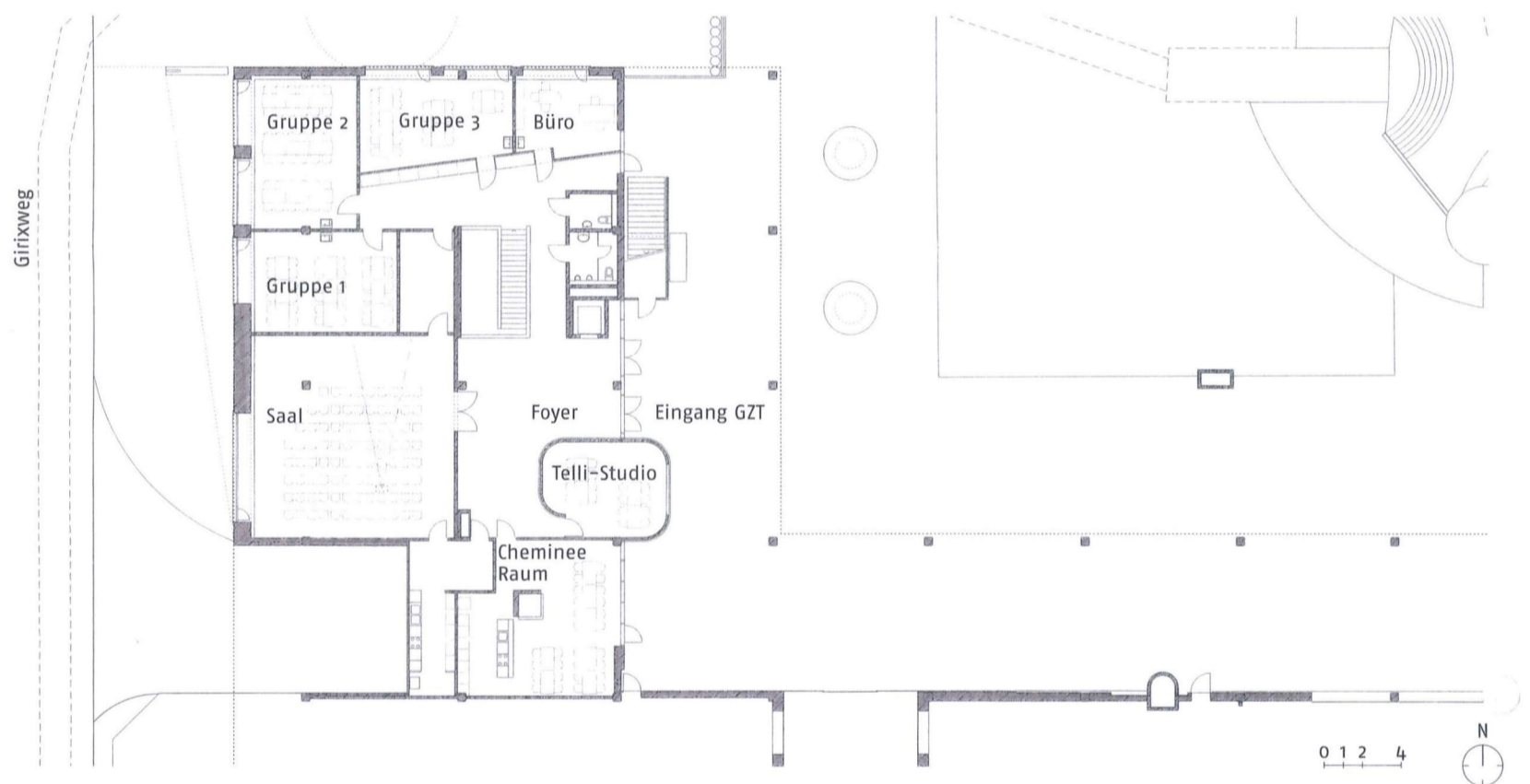
Auf die Sicherungen gegen Starkregen während der Bauphase und nach Fertigstellung sowie auf die Sicherungen gegen das Hochwasser während der Bauphase kann demgegenüber nicht verzichtet werden. Die geschätzten Kosten werden im Kostenvoranschlag aufgeführt.

Kosten

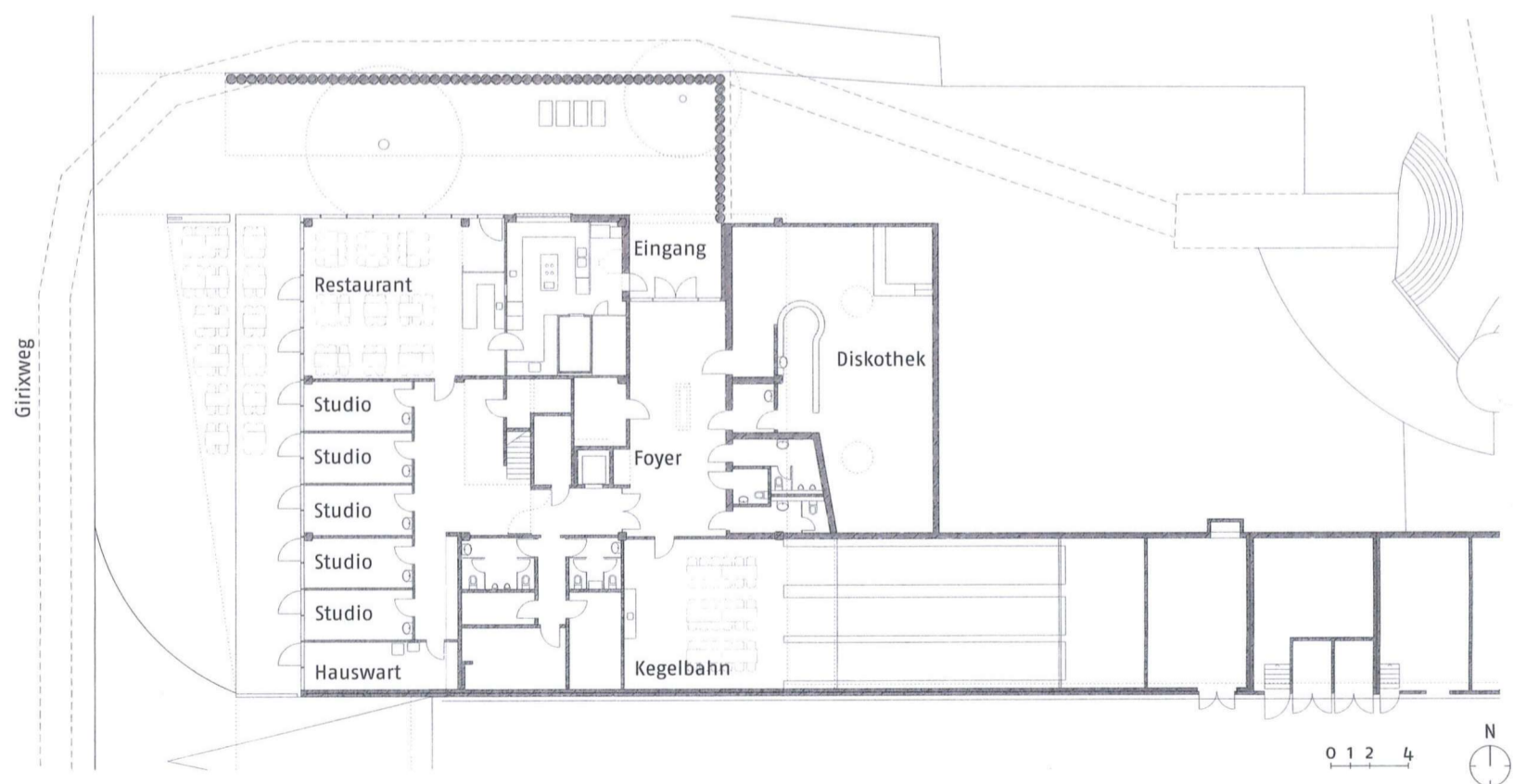
Der Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2009 wird ohne Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 300'000.– ausgewiesen.

Mit der vertieften Projektbearbeitung wurde erkannt, dass bei verschiedenen Stützen die Tragsicherheit gegen das Durchstanzen der Deckenplatte nicht erfüllt ist. Die Stützenverstärkungen sind unumgänglich und in die Bearbeitung und die Kosten des Bauprojektes aufgenommen worden. Kostenmässig fallen vor allem die statischen Verstärkungen und die Sanierung der Haustechnik ins Gewicht. Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf **Fr. 4'850'000.–** (exkl. bewilligter Projektierungskredit).

Die Stadt stellt der Stiftung GZT das Gebäude unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung. Die Stiftung finanziert sich u.a. aus Bei-



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

trägen der Ortsbürgergemeinde, der Kirchgemeinden und der Stadt.

Die Betriebskosten werden von der Stiftung getragen. Gemäss deren Schätzung betragen diese rund **Fr. 460'000.–** pro Jahr. Darin enthalten sind alle Kosten, die für den Betrieb des Gemeinschaftszentrums notwendig sind. Das GZT soll nach dem Umbau im gleichen Rahmen, mit dem gleichen Stellenplan und mit Betriebskosten von rund Fr. 460'000.– weitergeführt werden. Damit wird sich der heutige Betriebskostenaufwand abgesehen von teuerungsbedingten Mehrkosten nicht erhöhen.

Termine

- Baubewilligungsverfahren ab September 2010
- Ausführungsplanung ab Dezember 2010
- Ausführung ab Frühling 2011
- Bezug Frühling 2012

Aus der Beratung im Einwohnerrat

Im Einwohnerrat wurde der Vorlage mit 40 Ja- gegen 1 Neinstimme bei einer Enthaltung zugestimmt. Das Gemeinschaftszentrum sei eine Einrichtung im öffentlichen Interesse. Die bauliche Instandhaltung im Sinne eines nachhaltigen Gebäudemanagements sei zu unterstützen. Ein Kürzungsantrag mit dem Zweck, die Sanierung der Kegelbahn und der Disco in Eigenregie zu realisieren und den Verpflichtungskredit um Fr. 280'000.– zu reduzieren, wurde mit 30 zu 10 Stimmen abgelehnt. Eine Realisierung in Eigenregie ist nicht möglich, da es sich vor allem um die Sanierung der Haustechnik handelt.

Schlussbemerkungen

Beim Gemeinschaftszentrum Telli handelt es sich um eine vorbildliche Einrichtung zur Förderung der Identifikation mit dem



Visualisierung Innenraum (Foyer)

Wohnort. Das Zentrum setzt sich für Integration und gemeinschaftliches Zusammenleben ein. Die Gefahren einer Grossüberbauung sind bereits vor einigen Jahren erkannt worden. Mit dem Projekt «Allons-y Telli» hat die Stadt sich während fünf Jahren aktiv mit der Problematik auseinandergesetzt und Gegenmassnahmen eingeleitet. Die Nachhaltigkeit dieser Bemühungen wird seither jährlich mit einem Monitoring überprüft. Die Aktivitäten im Gemeinschaftszentrum haben dabei eine zentrale Bedeutung. Die Investitionen in eine Sanierung und Modernisierung des Gemeinschaftszentrums sind nach Meinung des Stadtrates sowohl verhältnismässig wie auch sinnvoll.

Sind Sie an zusätzlichen Informationen interessiert?

Nebst dieser Abstimmungszeitung zur Urnenabstimmung können Sie weitere Informationen auf der städtischen Website einsehen oder herunterladen: www.aarau.ch – aktuelle Projekte.

Ja für eine nachhaltige Gebäudesanierung und Modernisierung des Gemeinschaftszentrums Telli.

Ja für einen attraktiven Treffpunkt der Bevölkerung in der Telli.

Ja für eine zeitgemässe, moderne Plattform zur Förderung der Integration.

Antrag an die Stimmberechtigten:

Der Stadtrat und der Einwohnerrat beantragen den Stimmberechtigten den folgenden Beschluss des Einwohnerrates vom 29. März 2010 zur Annahme durch ein **JA** auf dem Stimmzettel:

Der Einwohnerrat bewilligt für den Umbau des Gebäudes «Gemeinschaftszentrum Telli» und das Hochwasserschutzkonzept einen Verpflichtungskredit von 4.85 Mio. Franken, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten seit dem 1. April 2009.

Aarau, 6. April 2010

Der Stadtammann:

Dr. Marcel Guignard

Der Vize-Stadtschreiber:

Stefan Berner