



Aarau, 28. April 2025
GV 2022 – 2025 / 306

Botschaft an den Einwohnerrat

Wohnungssanierung Metzgergasse 2; Projektierungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Wohnungen im Kaufhaus an der Metzgergasse 2, ehemalige Postfiliale, sind seit längerem nur teilweise vermietet. Der Stadtrat möchte durch die Sanierung der Wohnungen die Vollvermietung erreichen. Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeordnet, genauer dem Teilportfolio Renditeliegenschaften.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat den Projektierungskredit für die Wohnungssanierung Metzgergasse 2.

1. Ausgangslage

Die beinahe 70 Jahre alten Wohnungsgrundrisse im 2. und 3. Obergeschoss mit grossen 5 bis 6 Zimmer-Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen vom Wohnen in der Altstadt. Auch die teilweise leichten Sanierungen von Bodenbelägen, Badezimmern und Einbauküchen in den 1980-er Jahren sind abgewertet.

Die Gebäudehülle ist weitgehend in einem guten Zustand. Der Verputz wurde 1980 saniert und zuletzt vor ca. 4 Jahren neu gestrichen. Die Holzfenster mit verschraubten Sprossen sind durchgehend isolierverglast. Die Dämmung ist jedoch für die städtischen Vorgaben unzureichend, was einen Fensterersatz im Bereich der Mietwohnungen und weitere Massnahmen an der Gebäudehülle mit sich bringen wird.

Die Geschäftsräumlichkeiten im Parterre wurden im Jahr 2014 komplett saniert und anschliessend durch Aarau Info / Aarau Standortförderung bezogen. Zwischen 2014 und 2020 wurden weitere Abklärungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschosses und dem Umbau der bestehenden Wohnungen gemacht (Überarbeitung Machbarkeitsstudie, Abklärungen mit Kant. Denkmalpflege und Altstadtkommission etc.). Die Kreditabrechnung wurde am 24. März 2025 durch den Einwohnerrat bewilligt.

2. Projekt

Die bestehenden vier Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sollen in kleinere, mietmarktgerechte Wohnungen aufgeteilt und totalsaniert werden. Somit entstehen im



Gebäude neu acht Wohneinheiten mit 2.5 und 3.5 Zimmern im mittleren Ausbaustandard. Als Zielgruppe sollen Einzelpersonen und Paare angesprochen werden, welche in der zentralen Altstadt vermehrt Wohnraum suchen. Zusätzlich wird im Vorprojekt geprüft, ob im Dachgeschoss zwei 3.5 Zimmer Wohnungen machbar sind.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten soll eine wirtschaftliche, hindernisfreie Erschliessung geprüft werden. Erste Abklärungen zeigen, dass der Einbau einer Aufzugsanlage im Treppenhaus möglich wäre.

3. Kosten

3.1 Grobschätzung der Investitionskosten

Im Investitionsprogramm sind 3.7 Mio. Franken für die Sanierung der Wohnungen an der Metzgergasse 2 eingestellt. Die Grobkostenschätzung gliedern sich wie folgt:

BKP	Gesamtinvestitionskosten geschätzt	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	180'000
2	Gebäude inkl. Honorar	2'900'000
4	Umgebung	20'000
5	Baunebenkosten	115'000
6	Reserve (15 % auf BKP 1/2/4/9)	465'000
9	Mobiliar, Ausstattung	20'000
Total inkl. MwSt. 8.1 %		3'700'000

Tabelle 1: Gesamtinvestitionskosten

Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand Oktober 2024 = 117.9 Punkte, (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

3.2 Projektierungskredit

Ausgehend von der Grobkostenschätzung für die Wohnungssanierung wurden die Projektierungskosten geschätzt. Diese enthalten die notwendigen Planerleistungen für die Generalplanung, inkl. Fachspezialisten und weitere Kosten für die Projektierung bis und mit Baubewilligung.



BKP	Beschreibung	Betrag in CHF
10	Vorbereitungsarbeiten (Bestandesaufnahmen, Sondagen etc.)	20'000
29	Honorare Generalplaner/-in, inkl. Fachspezialisten	275'000
51	Bewilligungen, Gebühren	30'000
52	Vervielfältigung, Dokumentation	10'000
55	Projektleitung Bauherrschaft	35'000
60	Reserve für Unvorhergesehenes	35'000
	Total Projektierungskosten inkl. MwSt. 8.1%	405'000

Tabelle 2: Projektierungskredit

Kostenstand Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand Oktober 2024 = 117.9 Punkte, (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte)

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Planerausschreibung im offenen Verfahren

Nach Bewilligung des Projektierungskredits werden die Planungsleistungen im offenen Verfahren ausgeschrieben und alle interessierten Generalplanungsfirmen, die teilnahmeberechtigt sind, können ein Angebot mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Das vorteilhafteste Angebot wird den Zuschlag erhalten, die Projektierung und - nach Bewilligung des Baukredits - die Realisierung durchführen.

5. Termine

Die Weiterbearbeitung des Projekts steht unter dem Vorbehalt der Erteilung aller für das Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen und der Kreditgenehmigung entsprechender Organe.

Die voraussichtlichen Grobtermine des Bauvorhabens stellen sich wie folgt dar:

ER Genehmigung Projektierungskredit	23. Juni 2025
Ausschreibung Generalplanungsleistungen	Juli 2025
SR Entscheid Zuschlag Generalplanung	September 2025
Start Projektierung	Oktober 2025
SR Entscheid Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	3. Quartal 2026
ER Entscheid Baukredit	3. Quartal 2026
Baubewilligungsverfahren und Ausschreibungen	3. Quartal 2026 – 1. Quartal 2027
Realisierung	2. Quartal 2027 – 1. Quartal 2028

Tabelle 3: Termine Stand April 2025



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt den Projektierungskredit für die Wohnungssanierung Metzgergasse 2, in der Höhe von CHF 405'000.-- inkl. 8.1 % MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Plangrundlagen