



Aarau, 8. Juli 2024
GV 2022 – 2025 / 223

Botschaft an den Einwohnerrat

Projektierungs-Zusatzkredit für den Neubau Seniorenwohnungen Herosé



Abb. 1: Modellfoto Siegerprojekt "Sorellina"

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Einwohnerrat bewilligte in seiner Sitzung vom 20. Juni 2022 den Wettbewerbskredit für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé als Ersatzbau für die Alterssiedlung Herosé.

Das Stadtbauamt hat im Dezember 2022 den Projektwettbewerb "Neubau Seniorenwohnungen Herosé" für den Neubau von 40 Seniorenwohnungen, der Autoeinstellhalle und der direkten Umgebung, inkl. Veloabstellplätze, ausgeschrieben. Im November 2023 hat der Stadtrat das Ergebnis des Projektwettbewerbs zur Kenntnis genommen und dem Projekt



"Sorellina" des Generalplanerteams unter Federführung der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern, den Zuschlag erteilt.

Gegen den Zuschlag des Stadtrates wurde von einem unterlegenen Architekturbüro Beschwerde erhoben. Mit Entscheid vom 1. März 2024 ist das Verwaltungsgericht nicht auf die Beschwerde eingegangen. Mit der Projektierung soll nun im September 2024 gestartet werden.

Mit dieser Vorlage unterbreitet der Stadtrat dem Einwohnerrat die Botschaft über den Projektierungs-Zusatzkredit für den Neubau der Seniorenwohnungen Herosé.

1. Ausgangslage

1.1. Projektorganisation

Der Stadtrat hat im August 2022 die Einwohnerratsvertretungen für die Projektdelegation "Neubau Seniorenwohnungen Herosé" gewählt. Die Projektdelegation ist wie folgt zusammengesetzt:

| | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorsitz | Angelica Cavegn Leitner, Ressortleiterin Soziales, Gesundheit, Alter |
| Vertretung Einwohnerrat | Martina Niggli Susanne Knörr |
| Vertretung Betrieb | Rupert Studer, Leiter Abteilung Pflegeheime Daniel Amstutz, Leiter Zentrale Leistungen Pflegeheime |
| Projektleitung Bauherrschaft | Claudia Vosti Kuhn, Projektleiterin Hochbau SBA |
| Vertretung Eigentümerschaft | Marco Palmieri, Leiter Portfoliomanagement |
| Beauftragte Generalplanerteam | Ueli Gadiant, Meyer Gadiant Architekten AG (Federführung GP-Team) Patrick Ambauen, Rogger Ambauen AG (Kostenplanung, Baumanagement) |

Tabelle 1: Projektdelegation

1.2. Projektwettbewerb

Zwischen Dezember 2022 und September 2023 wurde ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanerteams - nach Ordnung SIA 142 - durchgeführt. Das Preisgericht genehmigte vorher am 25. November 2022 das Wettbewerbsprogramm als wesentliche Grundlage für die Ausschreibung am 16. Dezember 2023 (Aktenaufgabe Nr. 01).

Durch das selektive Verfahren konnten jene Bewerber/-innen ausgewählt werden, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eigneten. Es wurden zwölf teilnehmende Teams – davon zwei Nachwuchsbüros – für die Wettbewerbsphase aus den Bewerber/-innen ausgewählt.



Die eingereichten Projekte wurden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen. Folgende Beurteilungskriterien bildeten die Schwerpunkte der Jurierung:

- Einordnung ins Ortsbild in Bezug auf städtebaulicher Struktur und Freiraumgestaltung, Volumetrie und Fassadenausdruck
- Gestalterische Qualität des Grundrisskonzepts, Adressbildung
- Funktionalität und Zweckmässigkeit der Wohnungen, Flexibilität der Gebäudestruktur, Erschliessung und Anbindung an das Pflegeheim
- Wirtschaftlichkeit, Kompaktheit (Flächen- und Volumeneffizienz)
- Ökologie / Gesundheit (klimaangepasste Umgebungsgestaltung, Qualität Gebäudehülle, Wohnkomfort), Berücksichtigung der Anforderungen "Wohnen im Alter".

Das Preisgericht trat am 8. und 27. September 2023 in Aarau zur Beratung und Beurteilung der eingereichten Projekte zusammen. Er entschied einstimmig, das Projekt "Sorellina" für die Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge zwischen dem 14. und 23. Dezember 2023 wurde gut besucht. Stand Juni 2024 haben sich über 70 Personen für über 70 Wohnungen auf der Interessentenliste eintragen lassen, welche von der Abteilung Pflegeheime geführt wird.

2. Beschrieb Siegerprojekt

Die detaillierte Beurteilung und Visualisierung des Siegerprojektes "Sorellina" ist dem Jurybericht vom 31. Oktober 2023 zu entnehmen (Aktenaufgabe Nr. 2).

2.1. Städtebauliches Konzept, Freiraum

Der Neubau der Seniorenwohnungen wird als kompakter, fünfeckiger und fünfgeschossiger Baukörper ausgebildet. Das Projekt "Sorellina" entwickelt die Form und Sprache des Pflegeheims als freistehendes, organisches Volumen im Park weiter. Der Neubau rückt in seiner Position maximal vom Herzoghaus ab und erhält somit die Grosszügigkeit des Parkinneren. Der Wohnbau der Seniorenwohnungen und das Pflegezentrum bilden - als Gebäudeensemble - eine Einheit und stehen über die offene Mitte des Parks dem historischen Herzog Haus gegenüber. Die Adressierung des Wohnbaus erfolgt über den Park, so wie beim Pflegeheim. Durch die gute Anordnung der Wohnungen in den Obergeschossen stehen im Erdgeschossniveau optimale Flächen für Eingang und Allgemeinräume zur Verfügung. Die ebenerdige Verbindung der zwei Neubauten über den Park ist behindertengerecht ausgestaltet.

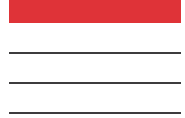


Abb. 2: Situationsplan Siegerprojekt "Sorellina" (links Seniorenwohnungen, rechts Pflegeheim, unten Herzoghaus)

2.2. Architektonischer Ausdruck

Im Fassadenausdruck lehnt sich der Neubau der Seniorenwohnungen stark an das neue Pflegeheim an und übernimmt die gefaltete Fassadenabwicklung. Das Fassadenmaterial in Holz weicht hingegen von der auberginefarbenen Klinkerfassade des Pflegeheims ab.



Abb. 3: Visualisierung Siegerprojekt Sorellina

2.3. Raumprogramm

Mit dem Neubau sollen - gemäss Wettbewerbsprogramm - 40 neue Seniorenwohnungen geschaffen werden, davon 24 x 2.5-Zimmer-Wohnungen à 50 m² Hauptnutzfläche (HNF) und 16 x 3.5-Zimmer-Wohnungen à 65 m² HNF.

Das Siegerprojekt "Sorellina" verfügt - dank geschickter Grundrissorganisation - über total **42 statt 40 Wohnungen** (zwei 3.5-Zimmer Wohnungen mehr als vom Raumprogramm gefordert). Die Raumverhältnisse in den Wohnungen sind kompakt und wurden von der Jury wegen der guten Funktionalität gelobt. Die Wohnungen sind attraktiv um eine zentrale Küchezeile organisiert, die als Raumzonierung dient. Über Schiebetüren lässt sich der Öffnungsgrad zwischen den Räumen variabel steuern.

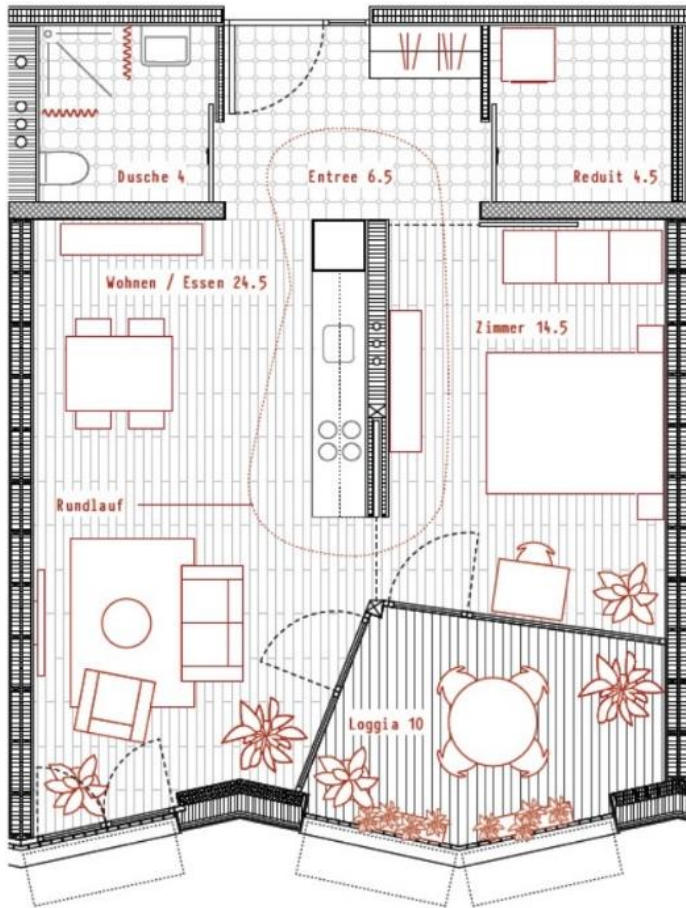


Abb. 4: Siegerprojekt "Sorellina", Grundriss 2,5 Zimmer-Wohnung à 49.5 m²

Das gesamte Gebäude ist über einen zentralen Raum mit zwei Liftanlagen und geschlossener Fluchttreppe erschlossen. Mit der vorgeschlagenen Platzierung der zweiseitigen Liftanlagen erhält die - dem ganzen Areal dienende - Tiefgarage unter dem Neubau der Seniorenwohnungen einen angemessenen, unabhängigen Ein- und Ausgang vom und zum Park. Die Personalparkplätze für das Pflegeheim Herosé in der Einstellhalle sind somit bequem erreichbar.

Die Tiefgarage mit 39 Auto- und 30 Veloabstellplätzen ist strukturell vorbildlich auf das Erdgeschoss abgestimmt und geht mit einer sehr geringen Unterbauung des Aussenraums einher. Weitere fünf Parkplätze und der Abstellplatz für den Heimbus sind beim Anlieferungsbereich auf der Nordseite des Gebäudes angeordnet. Im Rahmen der Projektierung wird für die Gesamtanlage Herosé (Pflegeheim Herosé, Seniorenwohnungen, Herzog Haus) ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, um die oben erwähnten Zahlen zu prüfen.

2.3.1. Trafostation

Im Untergeschoss des bestehenden Pflegeheims befindet sich eine Trafostation der Eniwa. Mit dem Rückbau und Ersatz der Station auf dem Herosé-Areal kann nicht zugewartet werden, weil diese vor dem Bezug des Pflegeheims-Neubau im 2026 bereits im Betrieb sein soll. Die neue Trafostation wird am nördlichen Rand des Parks, im Bereich der Anlieferung



für das Pflegeheim, unterirdisch gebaut. Mit den Leistungen für den Trafoersatz, inklusive aller notwendigen Anpassungen der Werkleitungen, wurden die Fachplaner des Pflegeheims - mit Unterstützung eines Tiefbauingenieurs - betraut. Die Ausführung ist im Jahr 2025 terminiert. Die Kosten des Trafoersatzes gehen gemäss Verursacherprinzip zulasten der Einwohnergemeinde (separater Budgetkredit).

2.4. Aspekte des nachhaltigen Bauens

Das Gebäudestandard 2019 des Labels Energiestadt wird eingehalten. Der Neubau wird nach Minergie-P-Eco zertifiziert. Auf dem begrünten Dach des Gebäudes soll eine möglichst grosse Photovoltaik-Anlage erstellt werden. Geheizt wird via Fernwärme (Anschluss an das Fernwärmenetz der Eniwa beim Effingerweg).

Auf Areal-Zertifizierungen (z.B. SNBS-Areal-Standard¹) wird vorerst verzichtet. Die künftige Nutzung des Herzog Hauses ist noch offen, weshalb eine allfällige arealübergreifende Zertifizierung, welche gesellschaftliche Kriterien beinhaltet, erst später abgeschlossen werden soll.

3. Grobkostenschätzung Investitionskosten

In der Machbarkeitsstudie vom 18. Oktober 2018 wurden die Erstellungskosten für die Seniorenwohnungen durch die HertigNoetzi Architekten AG, Aarau, auf Basis des damaligen Raumprogramms geschätzt. Die Daten aus dieser Kostenschätzung wurden entsprechend der neuen Erkenntnisse (Bestellung von mehr Geschossfläche, Erweiterung des Projektperimeters) im Oktober 2021 für die Einwohnerratsbotschaft zum Wettbewerbskredit aktualisiert und mit 18,75 Mio. Franken beziffert. Die Bandbreite der zu erwartenden Investitionskosten wurde zwischen **14 und 23 Mio. Franken** geschätzt. Mit der bis Oktober 2023 angefallenen Bauteuerung würden die indexierten Kosten einer Bandbreite zwischen **15,6 und 25,6 Mio. Franken** entsprechen.

Nach Zuschlagserteilung hat das Generalplanerteam von Meyer Gradient Architekten AG die Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie detailliert überprüft und revidiert. Effektive Kostenkennwerte des benachbarten Pflegeheims (z.B. Altlastensanierung, Umgebungsgestaltung) oder von realisierten, vergleichbaren Bauten (z.B. Wohnheim in Holzbauweise mit unterirdischen Einstellhalle) bildeten die Grundlage für die Kostenannahmen. Die geschätzten Anlagekosten (Genauigkeitsgrad +/- 20 %) betragen aktuell rund **27,6 Mio. Franken**.

| BKP | Beschreibung | Betrag in Fr. |
|-----|-----------------------|---------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2'210'000.- |
| 2 | Gebäude | 19'960'000.- |
| 4 | Umgebung | 1'300'000.- |
| 5 | Baunebenkosten | 1'400'000.- |

¹ SNBS steht für "Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz". Das SNBS-Areal-Label ersetzt das ehemalige 2000-Watt-Areal-Label, welches seit September 2023 nicht mehr angeboten wird.



| | | |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 6 | Kostenermittlungstoleranz 10 % (Unvorhersehbares, Reserven) | 2'510'000.- |
| 9 | Ausstattung | 260'000.- |
| | Total Anlagekosten (Projektierungs- und Baukosten) inkl. 8.1 % MwSt. zzgl. Teuerung* | 27'640'000.- |

Tabelle 2; Schätzung Anlagekosten, Genauigkeit +/- 20 %

* Kostenstand Schweizerisches Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Kostenstand Oktober 2023 = 117.8 Punkte (Basis 1. Oktober 2020 = 100 Punkte)

Die Mehrkosten gegenüber der ersten Grobkostenschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie von 2018 sind vor allem auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Die Machbarkeitsstudie wurde für das gesamte Herosé-Areal erstellt, ohne Etappierung der einzelnen Bauprojekte.
- Grösseres unterirdisches Volumen (2 statt 1 Untergeschosse wie in der Machbarkeitsstudie angenommen, grössere Einstellhalle).
- Die im Wettbewerb geforderte ökologische Bauweise (u.a. grosser Holzbauanteil und Systemtrennung bei Gebäudeinstallationen) ist zum Zeitpunkt der Erstellung teurer, hat aber eine bessere Bilanz über den gesamten Lebenszyklus)
- Teuerung 2021-2023 (rund 2 Mio. Franken).
- Höhere Kosten (rund 2.2 Mio. Franken) für den Rohbau des Gebäudes (Tragstruktur und Fassade aus Holz, Tiefgarage breiter als oberirdischer Gebäudeteil).
- Erweiterung des Umgebungsperimeters um den Bereich bei den Parkplätzen am Effingerweg, die nach Fertigstellung der Seniorenwohnungen aufgehoben werden.

Aufgrund der Kostenentwicklung sollen zu Beginn der Projektierung finanzielle Optimierungsoptionen geprüft und der Projektdelegation zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

4. Projektierungskredit

4.1. Projektierungskosten

Aus der Grobschätzung der Anlagekosten des Siegerprojekts "Sorellina" werden nun die erforderlichen Projektierungskosten abgeleitet. Diese enthalten die notwendige Planerleistungen des Generalplanerteams, inkl. aller Fachspezialisten, sowie weitere Kosten für die Projektierung bis und mit Baubewilligungsverfahren.

| BKP | Beschreibung | Betrag in Fr. |
|-----|--------------------------------------------------|---------------|
| 10 | Bestandesaufnahmen, Gebäudecheck, Geologie | 30'000.- |
| 29 | Honorar Generalplanerteam inkl. Fachspezialisten | 1'635'000.- |
| 49 | Verkehrsplanung, Mobilitätskonzept | 20'000.- |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 60'000.- |
| 52 | Vervielfältigungen, Dokumentation | 60'000.- |



| | | |
|----|------------------------------------------------------|--------------------|
| 55 | Projektleitung Bauherrschaft bis 6/2024 | 150'000.- |
| | Projektleitung Bauherrschaft Projektierung ab 9/2024 | 150'000.- |
| | Diverses: Gutachten, Beratungen etc. | 30'000.- |
| 60 | Reserve für Unvorhersehbares 10 % auf BKP 29 | 165'000.- |
| | Total Projektierungskosten inkl. 8.1 % MwSt. | 2'300'000.- |

Tabelle 3; Schätzung Projektierungskosten / Mai 2024

4.2. Zusatzkredit Projektierung

Die bereits für die Projektierung bewilligten Kredite betragen gesamthaft 800'000.- Franken. Aufgrund des neuen Kostenstands wird einen Projektierungs-Zusatzkredit benötigt.

| Beschreibung | Betrag in Fr. |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Total veranschlagte Projektierungskosten (aus Tabelle 3) | 2'300'000.- |
| Bewilligte Kredite Konto 4601.D60.5.023 | Budget 01.01.2010 Budget 01.01.2012 |
| | - 100'000.- - 700'000.- |
| Zu beantragender Zusatzkredit | 1'500'000.- |

Tabelle 4; Projektierungs-Zusatzkredit

Der zu beantragende Zusatzkredit beträgt somit **1'500'000.- Franken**.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1. Politikplan

Im aktuellen Politikplan 2024 – 2028 sind für die Projektierung des Neubaus insgesamt 1'600'000 Franken enthalten. Davon sind 800'000 Franken mit den Budgets 2010 bzw. 2012 bereits bewilligt worden. Die neu berechneten Projektierungskosten belaufen sich auf 2'150'000 Franken und liegen damit 550'000 Franken über dem im Politikplan eingestellten Projektierungskosten.

5.2. Abschreibungen und Mietzinse

Bei den Seniorenwohnungen handelt es sich um eine Spezialfinanzierung (früher Eigenwirtschaftsbetrieb), welche sich vollständig selber zu finanzieren hat. Da es sich um Verwaltungsvermögen handelt, sind die Investitionen über 35 Jahre abzuschreiben und zu verzinsen. Dies bedingt, dass die Mieten so anzusetzen sind, dass die Rechnung ausgeglichen abgeschlossen werden kann und sowie der Unterhalt der Liegenschaft über die gesamte Lebensdauer sichergestellt wird.

Die voraussichtliche Mietzinse werden nach Vorliegen des Bauprojekts berechnet werden. Ziel ist nach wie vor ein Preissegment, welches auch Bezüger/-innen von Ergänzungsleistungen ermöglichen soll, diese Wohnungen zu mieten.



6. Termine

6.1. Terminplan Seniorenwohnungen

Die Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojekts 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:

| | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Bewilligung ER: Projektierungskredit | 26. August 2024 |
| Bewilligung SR: Vorprojekt mit Kostenschätzung | April 2025 |
| Bewilligung SR: Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Mobilitätskonzept | November 2025 |
| Bewilligung ER: Baukredit | Dezember 2025 |
| Umzug bestehendes Pflegeheim in Neubau | Ende Januar 2026 |
| Volksabstimmung: Baukredit | 8. März 2026 |
| Eingabe Baugesuch | April 2026 |
| Baubewilligung | 1. Quartal 2027 |
| Ausführungsplanung, Ausschreibungen | 2.Q 2026 – 3.Q 2027 |
| Rückbau ehemaliges Pflegheim | 1. Quartal 2027 |
| Realisierung | 2.Q 2027 – 4.Q 2028 |
| Bezug Seniorenwohnungen | 1. Quartal 2029 |

Tabelle 5; Terminplan Stand Mai 2024

6.2. Terminplan Herzoghaus

Gegenüber dem ursprünglichen Ablauf der Bauprojekte für die Abteilung Pflegeheime wird der Neubau der Seniorenwohnungen vorgezogen.

Das heute durch die Abteilung Pflegeheime genutzte und bewirtschaftete Herzog Haus wird nach Bezug des Pflegeheimneubaus im Frühling 2026 freigegeben. Die zukünftige Nutzung des Gebäudes ist noch offen. Aktuell werden verschiedene Szenarien, inklusive notwendiger Sanierungsmassnahmen, geprüft. Die weiteren Meilensteine sind vom Entscheid über die zukünftige Nutzung des Gebäudes abhängig.

Der Einwohnerrat wird mit separater Botschaft zum gegebenen Zeitpunkt informiert.

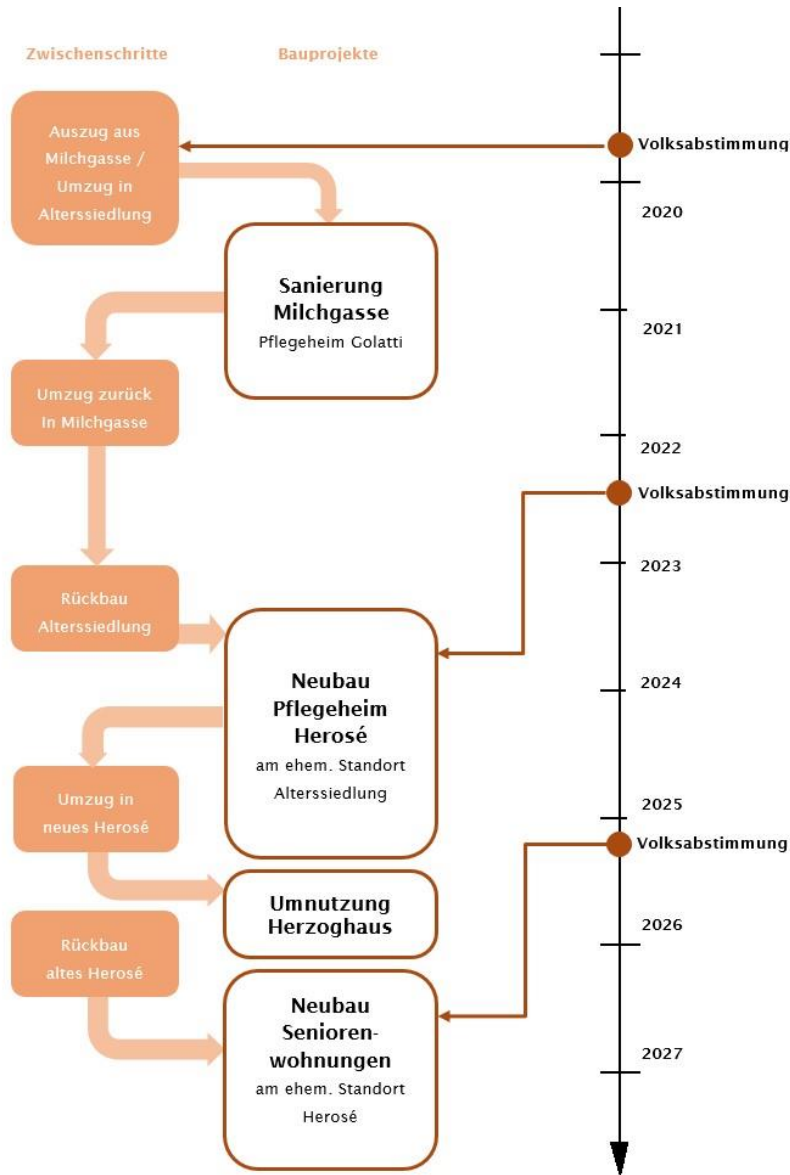


Abb. 5: Ablaufschema Bauprojekte Pflegeheime, Stand 2022

7. Schlussbemerkungen

Der Bedarf für die neuen Seniorenwohnungen - als Ersatz für die bisherige Alterssiedlung Herosé - ist gegeben und nachgewiesen. Dies zeigt die Interessentenliste deutlich auf. Mit dem Siegerprojekt "Sorellina" liegt ein stimmiges und nachhaltiges Vorhaben vor, welches sich im Herosé-Areal optimal einfügt.

Um preislich attraktiven Wohnraum für Seniorinnen und Senioren anbieten zu können, werden im weiteren Projektlauf finanzielle Optimierungsmöglichkeiten geprüft und umgesetzt.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat genehmigt den Zusatzkredit in der Höhe von 1,5 Mio. Franken inkl. 8.1 % MwSt. für die Projektierung des Neubaus der Seniorenwohnungen Herosé.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Wettbewerbsprogramm vom 17.04.2023
2. Jurybericht vom 31.10.2023
3. Pläne Siegerprojekt "Sorellina"