



Aarau, 27. September 2021
GV 2018 – 2021 / 262

Botschaft an den Einwohnerrat



Umfassende Sanierung Wohn- und Gewerbeliegenschaft Hammer 1 Zusatzkredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Liegenschaft Hammer 1 (Parzelle 2331) ist im Besitz der Stadt Aarau. Darin befindet sich seit den 1990er-Jahren das Italiener-Club-Restaurant «Comitato», welches über das Wochenende geöffnet ist. Im Jahr 2012 übernahm der Verein «a tavola» die Miete der ganzen Liegenschaft und betreibt von Montag bis Freitag den Mittagstisch für die «Autonauten» + «Beautyfairis» vom Verein «shift» (Arbeitsintegration von fremdsprachigen Jugendlichen).

Das Gebäude befindet sich im Bauinventar der Stadt Aarau und wurde 1922 umgebaut. 1955 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und die Fassade renoviert. 1990 fand eine Nutzungsänderung von Wohnen zu Restaurantbetrieb statt.



1. Ausgangslage

Mit Brief vom 26.10.2017 hat das Lebensmittelinspektorat wiederholt verschiedene Mängel im Restaurantbetrieb festgestellt mit der Auflage, diese sofort und dauerhaft zu beheben, da ansonsten der Betrieb mittelfristig nicht mehr weitergeführt werden darf.

Daraufhin wurden mit dem Architekturbüro Moser & Colombo erste Gespräche über eine Sanierung der bestehenden Küche geführt und eine erste Studie in Auftrag gegeben. Diese basierte auf dem bestehenden Raumkonzept und deren Vermischung von Gästen, Küchenpersonal, Bewohner im 1.OG (Küche, Rüstplatz, Gastraum, Treppe, Gang, WC- Anlagen, Zugang Büro 2. OG und Zugang Wohnung DG). Das Erdgeschoss wird als Lager, Heizungs-, Abstell- und Kellerraum genutzt. Eine weitergehende Untersuchung zur Entflechtung der durchmischten Nutzung wurde nicht betrachtet.

Am 19.03.2018 hat die Stadt das Projekt zusammen mit einem Brandschutzkonzept und einen Kostenvoranschlag von 723'100 Franken erhalten. Mit dem Budget 2019 wurde ein Verpflichtungskredit von 750'000 Franken bewilligt.

Bei der Projektierungsarbeit ist man jedoch innerhalb der Stadt Aarau zum Schluss gekommen, dass die vorliegende Lösung für die Sanierung des Restaurants nochmals grundlegend überdacht werden muss. Die räumliche Struktur im 1. OG und deren offensichtlichen Nachteile werden mit den budgetierten Kosten in keiner Weise verbessert.

Es wurde vereinbart, dass eine neue Studie erarbeitet werden soll, in der das schlecht genutzte Erdgeschoss und der angrenzende Lagerraum von Grassi mit einbezogen werden sollen. Auch eine Entflechtung der Verkehrszonen, einerseits des Restaurants (Küche- Gäste) und andererseits von Mietern im 2.OG und Wohnung im Dachgeschoss, soll neu gelöst werden. Ein neues Treppenhaus mit entsprechenden Brandschutzmassnahmen sowie zeitgemässe Anpassung / Ersatz der Nassräume ist zu planen.

Aufgrund des überarbeiteten Projekts wurde mit dem Budget 2021 in der Investitionsplanung ein Zusatzkredit von 1'150'000 Franken für die Sanierung Hammer 1 eingestellt. Der Einwohnerrat ist zuständig für die Bewilligung des Zusatzkredits.

2. Bauprojekt

Das vorliegende Projekt basiert auf diesen Vorgaben und wurde mit der kantonalen Denkmalpflege, der kantonalen Lebensmittelkontrolle, der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit AWA im Detail besprochen. Eine Besichtigung der Kantonsarchäologen fand statt.

Die Altstadt- sowie Stadtbildkommission haben sich im Baubewilligungsverfahren ein Bild über das Bauprojekt gemacht. Mit dem Entscheid vom 09.06.2021 durch die Sektion Baubewilligung wurde das Baugesuch für das Projekt Sanierung und Umbau Hammer 1 mit entsprechende Auflagen gutgeheissen.



2.1 Baubeschrieb

2.1.1 Erdgeschoss Küche, Gastraum 1, Nasszellen, Lager

Im heute als Keller und Abstellraum schlecht genutzten Erdgeschoss entsteht die neue Küche für das Restaurant mit zeitgemässer Einrichtung nach Anforderungen des kantonalen Lebensmittelinspektorates. Die Haupteingangstüre zum Restaurant wird vergrössert und ein neues Fenster zum Aussenplatz dient dem Servicepersonal in den Sommermonaten als Buffet. Eine Buffet-Anlage trennt den Gastraum zur Küche. Die Treppe zum Gewölbekeller im UG bleibt bestehend. Ein Lagerraum ist von der Küche aus erschlossen. Der Einbau von WC-Anlagen (inkl. IV-WC mit Dusche) für das Restaurant ist im ehemaligen Velo-Lagerraum der Firma Grassi geplant.

2.1.2 Sanierung 1. Obergeschoss Gastraum 2

Auf derselben Fläche wie heute entsteht im 1. Obergeschoss der Gastraum für das Restaurant. Ein kleiner Tellerlift verbindet die Küche im EG mit dem Gastraum im OG. Ein kleines Buffet dient dem Service der Gäste. Die Galerie gibt den Blick frei in den Gastraum im EG.

2.1.3 Sanierung Treppenhaus EG-DG

Der Einbau eines neuen Treppenhauses vom EG ins 2. OG dient der Entflechtung der Nutzung von Restaurant, Büro und Wohnung. Die Brandschutzauflagen können erfüllt werden. Der bestehende Nebeneingang wird vergrössert und dient als Hauptzugang zu den Büros und der Wohnung.

2.1.4 Sanierung Büroräumlichkeiten 2. OG

In den Büroräumlichkeiten wird das WC saniert und die Küche mit Kühlschrank und Herdplatte ergänzt. Der bestehende Laminatboden wird demontiert und die bestehenden Holzböden werden geschliffen und geölt, Decken und Wände werden neu gestrichen.

2.1.5 Sanierung Wohnung DG

In der Wohnung werden im Bereich der Steigzone von der Lüftung des Restaurants kleine Flickarbeiten ausgeführt und ein Wandschrank mit Wäscheturm eingebaut. Die bestehenden Holzböden werden geschliffen und geölt. Die bestehende Treppe wird um 180° gedreht und mit einer Leichtbauwand EI30 verkleidet. Damit wird der Brandschutz bis ins oberste Geschoss erfüllt.

2.1.6 Gewölbekeller

Der Gewölbekeller im Untergeschoss bleibt wie bestehend erhalten. Im hinteren Teil wird die Technik (Wasser, Gas, Elektro und Lüftung) eingebaut. Der vordere Teil wird als Stuhllager (vom Aussenplatz) während der Winterzeit genutzt.



2.2 Haustechnik

Die Haustechnik wird im EG und 1.OG erneuert. Der Gasbrenner sowie das Elektrotableau werden vom EG in den Gewölbekeller verlegt. Im 2.OG und DG werden nötige Elektro-, Sanitär- und Heizungsanpassungen gemacht.

2.3 Statik

Die Decke im EG ist in einem sehr schlechten Zustand. Mehrere, zum Teil nicht fachmännisch ausgeführte Umbauarbeiten erlauben keine Sanierung. Entsprechend der Absprache mit der Denkmalpflege wird die Planung auf den Erhalt von alter Bausubstanz grösstmöglich Rücksicht nehmen.

2.4 Gebäudehülle

Die Vergrösserung der beiden bestehenden Eingänge für Restaurant und Treppenhaus sowie das neue Fenster zum Aussenplatz sind die einzigen Veränderungen an der Gebäudehülle. Ansonsten bleiben die Fassaden wie bestehend. Die Fensterläden werden demonstert um das «ursprüngliche» Erscheinungsbild (wie auf Foto von 1898) wiederherzustellen. Wenn möglich könnte der Fassadenschriftzug «untere Mühle» wieder vom bestehenden Putz befreit und sichtbar gemacht werden.

2.5 Altlasten, Brandschutz

Der Gebäudecheck wurde durch die Firma «Aatest Romer GmbH» im Februar 2021 ausgeführt. Der Bericht beschreibt die Baustoffe als Asbestfrei. Einzig der alte Kältekompressor und der Boiler weisen Spuren von Asbest auf. Diese werden gemäss den üblichen Vorschriften fachgerecht demontiert und entsorgt.

Durch das neue Treppenhaus von EG bis Wohnung Dachgeschoss und der Trennung des Restaurants über zwei Geschosse als eigenständige Nutzungszone kann der Brandschutz auf konventionelle, zeitgemässe Art ausgeführt werden.

2.6 Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

Die bestehende Gasheizung wird in den Gewölbekeller versetzt und wieder in Betrieb genommen. Der Boden gegen das Erdreich wird gemäss Energienachweis und Vorschriften gedämmt. Die Heizung wird in Zukunft mit 100% Biogas betrieben. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der ENIWA ist nicht geplant, da noch keine Anschlussmöglichkeit besteht. Das Dach ist gedämmt und erfordert keine Nachbesserungen. Die Fenster zu ersetzen ist nicht vorgesehen. Die einzelnen neuen Fenster entsprechen den heutigen Anforderungen. Der Ersatz der bestehenden Fenster ist auch nach dem Umbau jederzeit möglich.

3. Kosten

Die aktuelle Kostenschätzung (inkl. 7.7% MwSt.) revidiert am 21.07.2021 (Aktenbeilage 1) für die Sanierung der Liegenschaft gliedert sich wie folgt:



BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeit	175'800
2	Gebäude	1'468'500
4	Umgebung	1'500
5	Baunebenkosten	99'200
	Baukostenschätzung inkl. MwSt. 7.7%	1'745'000
+	Unvorhersehbares Anpassung Reserve/ Kostengenauigkeit +/-15%	155'000
	Investitionskredit	1'900'000

In der Kostenschätzung nicht enthalten sind nachfolgende Leistungen:

- Erneuerung der Wärmeerzeugung Wird nicht ersetzt, Lebensdauer noch ca. 10 Jahre
- Dach Bis auf die nötige Anpassungen bleibt das Dach so bestehend.
- Fenster Die Fenster werden nur teilweise ersetzt. Fenstersanierung wurde im 2009 durchgeführt.

4. Beitrag

4.1 Beiträge Gebäudeprogramm

Es können keine Förderbeiträge geltend gemacht werden. An der Gebäudehülle und am Dach wird nichts verändert, die Fenster bleiben vorerst bestehen.

4.2 Beiträge Denkmalschutz

Es können keine Beiträge von der kantonalen Denkmalpflege erwartet werden. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Anliegen der Denkmalpflege betreffend alter Bau- substanz werden trotzdem berücksichtigt

5. Rentabilität

Nach der umfassenden Sanierung kann der Restaurantbetrieb weitergeführt werden und mit der Optimierung der Verkehrswege ist langfristig eine flexiblere Vermietbarkeit gewährleistet.

Die Rentabilität der Investition wurde von der Sektion Mietliegenschaften geprüft und als sicher eingestuft. Nach Abschluss der Sanierung wird eine nachhaltige und marktübliche Miete erzielt.



6. Politikplan

Basierend auf der ersten Grobkostenschätzung vom 19.03.2018 (Sanierung Küche, Brandschutzmassnahmen) wurde die Investition auf 750'000.00 Franken inkl. 7.7 % MwSt. (Kostengenauigkeit +/-15%) geschätzt. Aufgrund der revidierte Kostenschätzung vom 23.08.2021 (Umfassende Sanierung der Liegenschaft) wurde die Investition auf 1'899'500 Franken inkl. 7.7 % MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 15%) geschätzt.

10870	Finanzvermögen		code	Gesamtkredit	Prognose 2020	Budget 2021	Budget 2022
18.28	Hammer 1, Innensanierung	Budget 1.1.19	1	750	100	650	
18.28	Hammer 1, Innensanierung, Zusatzkredit		3	1150			1150

Tabelle: Politikplan 2020-2025 mit Budget 2021 (Alle Beträge in Tausends Franken)

Für die erste Kostenschätzung Sanierung Küche und Brandschutzmassnahmen hat der Einwohnerrat mit dem Investitionsbudget 2019, 750'000 Franken bewilligt. Basierend auf der aufgearbeiteten Grobkostenschätzung für eine umfassende Innensanierung wurde im Politikplan 2020-2025 mit Budget 2021 ein Zusatzkredit von 1'150'000 Franken eingestellt.

7. Termine

Die Sanierungsarbeiten erfolgen ohne Mieter. Mit dem Mieter konnte bis zum Abschluss der Sanierung eine gute Lösung gefunden werden. Der Verein «a tavola» hat bis zum Sanierungsende die Liegenschaft Erlinsbacherstrasse 37/39 gemietet. Die Liegenschaft Hammer 1 ist daher leer, so dass mit den Vorarbeiten und Umsetzung der Sanierung schnell begonnen werden kann.

Bauprojekt (nur Küche) mit Kostenvorschlag	19.03 2018
Eingabe Investition in Budget 2019	April 2018
Bauprojekt (ganzes Haus) mit Kostenvorschlag	15.04.2019
Eingabe Zusatzkredit in Budget 2021	April 2020
Baugesuch	15.06.2020
Baubewilligung	11.06.2021
Stadtrat Verabschiedung Einwohnerratsbotschaft	27.9.2021
Bewilligung Zusatzkredit durch Einwohnerrat	01.11.2021
Ausschreibungs- und Ausführungsplanung	Herbst 2021
Baubeginn	Frühjahr 2022
Fertigstellung	Herbst 2022



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat bewilligt dem Zusatzkredit für die umfassende Innensanierung Hammer 1 von 1'150'000 Franken inkl. 7.7% MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Kostenschätzung revidiert 21.07.2021