

## **Kreditabrechnung von Fr. 1'001'330.40 (inkl. MwSt.) zur Erneuerung der Gebäudehülle und den Umbau des Erdgeschosses an der Rigistrasse 10**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Liegenschaft Rigistrasse 10 wurde im Jahr 1981 fertiggestellt. Im April 2018 wurde sie von der Einwohnergemeinde Wettingen erworben und ist seither Bestandteil der Liegenschaften im Finanzvermögen.

Sämtliche damaligen Liegenschaften im Finanzvermögen wurden im Jahr 2021 einer Zustandserfassung unterzogen. Die Erfassung der Rigistrasse 10 hat aufgezeigt, dass die Befestigung der Fassadenplatten des Gebäudes sanierungsbedürftig und mittelfristig instand zu setzen ist.

Darüber hinaus ging aus der Zustandserfassung hervor, dass neben einer Instandsetzung der Fassade auch die 40-jährigen Aufzugsanlage, die Erneuerung der Gebäudehülle mit den Wänden und Fenstern sowie dem Flachdach anstehen.

Sowohl die Stabstelle Informatik der Verwaltung im Rathaus als auch die Stabstelle Informatik der Schule im Altbau der Bezirksschulanlage mussten im Sommer 2023 wegen dringenden Raumbedarfs der Bezirksschule und der Abteilung Bau und Planung ihre bisherigen Büros aufgeben und am neuen Standort an der Rigistrasse 10 zusammenlegen.

Dem Kreditbegehren von Fr. 930'000.00 zur Erneuerung der Gebäudehülle und den Umbau des Erdgeschosses hatte der Einwohnerrat am 8. September 2022 zugestimmt.

Die Arbeiten haben im April 2023 begonnen und wurden im Februar 2024 beendet. Die neuen Büros der Stabstelle Informatik waren am 1. Juli 2023 bezugsbereit.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 1'001'330.40 (inkl. MwSt.) Die Kreditüberschreitung beträgt Fr. 71'330.40 (7.65 %)

### **1. Einleitung / Ausgangslage**

Die Liegenschaft Rigistrasse 10 wurde im Jahr 1981 fertiggestellt und im April 2018 zusammen mit der Liegenschaft Staffelstrasse 49 (Musikschulgebäude) von der Gemeinde erworben.

Wie die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens wurden auch die Liegenschaften des Finanzvermögens im Jahr 2021 einer standardisierten Zustandserfassung unterzogen. Sie sind damit Teil der Immobilienstrategie für die Liegenschaften des Finanzvermögens.

Ein Ergebnis aus der Zustandserfassung der Liegenschaft an der Rigistrasse 10 war der Hinweis, dass der verwendete Naturstein der Fassadenbekleidung für diesen Verwendungszweck allenfalls ungeeignet ist und die Fassade gegen das Runterfallen von Naturstein vorsorglich gesichert werden sollte.

Aus der Zustandserfassung ging ebenfalls hervor, dass neben der Erneuerung der Fassade auch die 40-jährigen Aufzugsanlage, die Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle an den Wänden und Fenstern sowie dem Flachdach anstehen.

Nachdem der Verein Spitex Wettingen-Neuenhof seine Büros im Erdgeschoss der Rigistrasse 10 am 31. Mai 2021 verlassen hatte und Versuche der Liegenschaftsverwalterin, die Räume weiter zu vermieten, gescheitert waren, hat der Gemeinderat am 7. April 2022 beschlossen, das Erdgeschoss den beiden Bereichen der Stabstelle Informatik zu überlassen.

Die Zusammenlegung der beiden Standorte, Bezirksschule und Rathaus, hat sich für die Stabstelle Informatik als Glücksfall erwiesen: Die Büros im Erdgeschoss sind ideal für die Anlieferung von Arbeitsgeräten, die dank eines Raumes genügender Grösse für die Schule effizient konfiguriert werden können. Ausserdem stehen der Stabstelle Informatik Schulungsräume, über die sie frei verfügen kann, sowie genügend Lagerräume zur Verfügung. Und zu guter Letzt fördert der gemeinsame Standort der beiden Bereiche, Verwaltung und Schule, die gegenseitige Unterstützung bei hoher Arbeitsbelastung oder Stellvertretungen.

## 2. Ausführung

Am Anfang der Erneuerungsarbeiten stand die Entfernung der Fassadenbekleidung. Die Natursteinplatten waren mit Dornen verankert, deren Entfernung ursprünglich nicht angedacht war. Nach Beginn der Demontage der Natursteinplatten wurde entschieden, die Aussenwände lückenlos auf den Rohbau aus Backstein zurückzuführen, um eine plane Oberfläche für das Aufkleben der neuen Dämmplatten aus Mineralwolle zu schaffen (siehe Abbildung 2).

Für eine optimale Energieeffizienz wurde neben der Kompaktdämmung an der Fassade auch auf dem Flachdach eine neue die Dämmung samt neuer Dachabdichtung aufgebracht. Um für die spätere Montage einer Photovoltaik-Anlage gewappnet zu sein, wurde die neue Dachabdichtung nicht mit einer extensiven Begrünung sondern mit einem Kiesbelag beschwert.

Anstelle der alten Fenster aus Holz-/Metall wurden Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Verglasung und geringem Energiedurchlassgrad eingebaut und der defekte äussere Sonnenschutz durch neue Verbundrafflamellenstoren ersetzt.

Bei der 42-jährigen Aufzugsanlage war die Steuerung zu ersetzen. Die mechanischen Bauteile konnten beibehalten werden.

Im Erdgeschoss waren die vorhandenen Büros, wie sie der Verein Spitex Wettingen-Neuenhof während 22 Jahren genutzt hatte, den Bedürfnissen der Stabstelle Informatik anzupassen. Am Grundriss waren nur leichte Anpassungen vorzunehmen. Aufwändiger gestaltete sich die Netzwerkinstallation mit den zahlreichen Netzwerksteckdosen. Die ungenügende Deckenbeleuchtung in den Büros wurde beibehalten und mit Stehleuchten moderner Bauart ergänzt, um die empfohlene Lichtstärke zu erhalten.

Im Obergeschoss waren in den Räumlichkeiten der Mieterschaft SKEMA deren vorhandene Einbauten wegen des Austauschs der alten Fenster zu entfernen und wieder zu montieren.

### Photovoltaik-Anlage

Die Energie Wettingen AG hat im Februar 2024 eine aufgeständerte Photovoltaik-Anlage auf das Kiesklebedach gestellt. Mit der Energie Wettingen AG wurde ein Contracting-Vertrag für den Betrieb der Anlage abgeschlossen.



Abbildung 1, Juni 2022 Sicherung Fassade



Abbildung 2, April 2023 Baubeginn



Abbildung 3, Februar 2024 Fertigstellung und Montage Phovoltaik-Anlage durch Energie Wettingen AG



Abbildung 4, Februar 2024 Stabstelle Informatik

### 3. Abrechnung

Die Abrechnung des Kredits sieht wie folgt aus:

<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Antrag</b>	<b>Abrechnung</b>	<b>Abweichung</b>	
BKP 220 Abbruch und Entsorgung Flachdach, Fassade und Fenster	60'000.00	135'616.40	+ 75'616.40	+ 226.0 %
BKP 221 Fenster und Sonnenschutz Neue Fenster und neuer Sonnenschutz	195'000.00	200'661.40	+ 5'661.40	+ 2.9 %
BKP 224 Neues Flachdach Extensive Begrünung	135'000.00	147'897.20	+ 12'897.20	+ 9.6 %
BKP 226 Neue Fassade Kompaktfassade	220'000.00	225'357.45	+ 5'357.45	+ 2.4 %
BKP 261 Aufzugsanlage Instandsetzung	75'000.00	75'530.00	+ 530.00	+ 0.7 %
BKP 23/27/28 Umbau Erdgeschoss Beibehaltung der Grundrisse	60'000.00	90'270.25	+ 30'270.25	+ 50.5 %
BKP 29 Honorare	90'000.00	109'687.60	+ 19'687.60	+ 21.9 %
BKP 52 Baunebenkosten	5'000.00	2'427.75	- 2'572.25	- 48.6 %
BKP 6 Unvorhergesehenes	90'000.00	13'882.35	- 76'117.65	- 84.6 %
<b>Total (inkl. MwSt.)</b>	<b>930'000.00</b>	<b>1'001'330.40</b>	+ 71'330.40	+ 7.65 %

Die Abweichungen vom Kostenvorschlag können wie folgt begründet werden:

#### BKP 220 Abbruch und Entsorgung

Die Demontage der Fassadenplatten aus Naturstein war wegen deren Plattengrösse und dem Gewicht äusserst aufwändig und zeitraubend. Zahlreiche Platten zerbrachen bei der Entfernung. Zudem waren hunderte von Dornen der Platten-Aufhängungen im Mauerwerk zu entfernen. Die Zugänglichkeit zu den alten Fenstern im Obergeschoss war wegen der Innenausbauten der Mieterschaft SKEMA umständlich und daher zeitaufwändig.

#### BKP 224 Neues Flachdach

Auf eine extensive Begrünung wurde verzichtet. Die vorstehende Decke über dem 1. Untergeschoss wurde intensiv begrünt und zusätzlich abgedichtet.

#### BKP 23/27/28 Umbau Erdgeschoss

Entgegen der ursprünglichen Absicht wurde der vorhandene Bodenbelag aus Holz nicht aufgefrischt, sondern durch einen Belag aus Linoleum ersetzt. Der pflegeleichte Bodenbelag ermöglicht eine günstige Reinigung und lässt die Büros der Stabstelle IT als Einheit erscheinen. Ausserdem waren für die Bedürfnisse der Stabstelle IT zusätzlich durchgehende Brüstungskanäle mit zahlreichen Steckdosen zu installieren.

#### BKP 29 Honorare

Die Planung der neuen Kompaktfassade war komplizierter als gedacht. Insbesondere der Bereich bei der zweigeschossigen Wohnung bedingte den Beizug eines Fassadenplaners um die aufwändigen Details mit dem Anschluss an den bestehenden Balkon lösen zu können.

#### BKP 6 Unvorhergesehenes

Die Fassadenbauarbeiten haben die Umgebungsfäche auf der Südseite der Liegenschaft arg in Mitleidenschaft gezogen. Die Wiederherstellung der Rasenfläche war die einzige, nicht in der Kostenschätzung vorgesehene Instandsetzungsarbeit an der Liegenschaft.

Die wertvermehrende Investition wurde anteilmässig auf die Mietzinse der Mietparteien überwält.

## 4. Schlussbemerkung

Die Liegenschaft an der Rigistrasse 10 erstrahlt seit Februar letzten Jahres wieder in neuem Glanz: Die Gebäudehülle ist nach den aktuellen Energievorschriften gedämmt und wieder wasser- und winddicht. Die Erneuerung des Flachdaches wurde zum Anlass genommen, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zu installieren.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stabstelle Informatik haben wieder genügend Platz, um die laufende Aufbereitung der mehrere Hundert Schulgeräte pro Jahr zu bewerkstelligen sowie regelmässige Schulungen durchzuführen.

Da die Liegenschaft im Finanzvermögen bilanziert ist, wurden die Kosten nicht via Investitionsrechnung abgewickelt und aktiviert, sondern direkt über die Erfolgsrechnungen 2023 und 2024 verbucht.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

### **BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS**

Die Kreditabrechnung von Fr. 1'001'330.40 (inkl. MwSt.) zur Erneuerung der Gebäudehülle und den Umbau des Erdgeschosses an der Rigistrasse 10 wird genehmigt.

Wettingen, 4. September 2025

#### **Gemeinderat Wettingen**

Roland Kuster  
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer  
Gemeindeschreiber