

2022-0498

Kreditbegehren von Fr. 930'000.00 (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 gehört zu den Liegenschaften im Finanzvermögen.

Die Liegenschaften des Finanzvermögens wurden im letzten Jahr einer Zustandserfassung unterzogen. Daraus resultiert u. a., dass die Fassade aus Natursteinplatten in einem mangelhaften Zustand ist und sofort gesichert werden muss. Um Personenschäden zu verhindern, wurden Ende April dieses Jahres Sofortmassnahmen umgesetzt.

Aus der Zustandsanalyse geht weiter hervor, dass eine zeitnahe Instandsetzung der gesamten Liegenschaft erforderlich ist und neben der Erneuerung der 40-jährigen Aufzugsanlage, die Erneuerung der Gebäudehülle mit den Wänden und Fenstern sowie dem Flachdach ansteht.

Der Schulinformatik stehen seit dem Sommer 2021 zwei Büros in einem ehemaligen Unterrichtsraum der Bezirksschule zur Verfügung. Diese müssen jedoch nicht zwingend in der Bezirksschule untergebracht sein.

Daher sollen diese in Absprache mit dem Leiter Informatik der Gemeinde Wettingen, zusammen mit den Büros der Informatik Verwaltung im Rathaus an den Standort, der Rigistrasse 10, zusammengefasst werden.

Der Betrag von Fr. 930'000.00 beinhaltet die Erneuerung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Aufzugsanlage und die baulichen Anpassungen zur Nutzung durch die Stabstelle Informatik.

1 Einleitung / Ausgangslage

Die Liegenschaft Rigistrasse 10 wurde im Jahr 1981 fertiggestellt. Im April 2018 wurde sie zusammen mit der Liegenschaft Staffelstrasse 49 (Musikschulgebäude) von der Einwohnergemeinde Wettingen erworben. Die beiden ehemaligen Telefonzentralen der Swisscom Immobilien AG befinden sich in der Wohnzone W3 und sind den Liegenschaften im Finanzvermögen zugeordnet.

Wie die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens wurden auch die Liegenschaften des Finanzvermögens im letzten Jahr einer Zustandserfassung unterzogen. Aus der Zustandserfassung geht hervor, dass u. a. die Fassade aus Natursteinplatten in einem mangelhaften Zustand ist und sofort gesichert werden muss.

Um Personenschäden zu verhindern, wurden Ende April dieses Jahres die vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 18. November 2021 genehmigten Sicherungsmassnahmen umgesetzt. Die Kosten der Sicherungsmassnahmen haben rund Fr. 45'000.00 betragen.

Aus der Zustandsanalyse geht weiter hervor, dass eine zeitnahe Instandsetzung der gesamten Liegenschaft erforderlich ist und neben der Erneuerung der 40-jährigen Aufzugsanlage, die Erneuerung der Gebäudehülle mit den Aussenwänden, den Fenstern sowie dem Flachdach ansteht.

An der Rigistrasse 10 hat die Spitex Wettingen-Neuenhof ihre Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss am 31. Mai 2021 verlassen. Versuche der Liegenschaftsverwalterin, die Räume weiter zu vermieten, sind seither gescheitert. Die Büroräumlichkeiten stehen seit dem Wegzug leer.

Die restlichen Flächen sind langfristig vermietet.

2 Problemstellung

Instandsetzungsbedarf

Im Herbst 2020 wurden an der Natursteinfassade Platten bemerkt, die markant verformt waren. Daraufhin hat im Herbst 2021 das Fachbüro Materialtechnik mit einer detaillierten Zustandsuntersuchung der Natursteinfassade festgestellt, dass die Gefahr besteht, dass sich wegen der Verformungen von Platten, diese sich von der Wand lösen könnten. Deshalb hat das Fachbüro der Gemeinde Wettingen geraten, die Natursteinfassade im Bereich des Aufenthalts von Personen zu sichern. Die Sicherung der Fassade für rund Fr. 45'000.00 ist im April 2022 erfolgt.

Wie zusätzlich aus der Zustandsanalyse zu entnehmen ist, steht eine zeitnahe Instandsetzung der Liegenschaft an. Die Erneuerung der Gebäudehülle hat sowohl zum Ziel, die Mängel an der Natursteinfassade zu beheben als auch die Gebäudehülle, infolge des fortgeschrittenen Alters, bezüglich des Energieverbrauchs auf den aktuellen Stand der heutigen Vorgaben bezüglich sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes zu bringen. Zudem ist die Erneuerung der über 40-jährigen Aufzugsanlage erforderlich.

Gemäss Berechnungen eines Fachingenieurs sollte die Energieersparung nach erfolgter Erneuerung der Gebäude zwischen 40 und 50 % betragen, was bei der eingebauten Pelletsheizung eine Kostenersparnis von ca. Fr. 3'600.00 bis Fr. 4'500.00 pro Jahr mit sich bringen würde.

Zusätzlicher Raumbedarf Schule, Bau und Planung

Mit der steigenden Schülerzahl hat es in der Bezirksschule in den letzten Jahren zunehmend an Unterrichtsräumen gefehlt. Um diesen Mangel an Räumen zu beheben, sind im Sommer 2021 und 2022 zusätzlicher provisorischer Schulraum erstellt worden.

Bereits im Sommer 2023 muss nochmals Raum für einen weiteren Cluster des TTG geschaffen werden. Dieser soll zusammen mit den Klassenzimmern aus den bestehenden Schulraum-Containern in einem neuen, hochwertig gebauten Provisorium Platz finden. Über dieses neue Provisorium befindet der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 19. Oktober 2022.

Um den Raumbedarf im neuen Provisorium der Bezirksschule möglichst gering zu halten, sollen die vorhandenen Unterrichtsräume im Altbau und Neubau von jeglicher Fremdnutzung befreit werden. Die einzig vorhandene Fremdnutzung sind die Büros der Informatik aller Schulkreise im Altbau. Der Informatikverantwortlichen Schule und ihrem Mitarbeiter stehen seit dem Februar 2015 ein Büro und seit dem Sommer 2021 zwei Büros in einem ehemaligen Unterrichtsraum zur Verfügung. Die zwei Büros der Informatik müssen nicht zwingend in der Bezirksschule untergebracht sein, sie könnten auch ausserhalb eines Schulkreises untergebracht werden.

Sollte die vom Gemeinderat beantragte Stellenaufstockung für die Abteilung Bau und Planung vom Einwohnerrat genehmigt werden, würden zusätzlich zwei neue Büros benötigt, da der vorhandene Büroraum in der Abteilung ausgeschöpft ist. Die freiwerdenden Büros der Stabsstelle Informatik könnten somit zur Verfügung gestellt werden.

Geplante Baumassnahmen

Die Massnahmen an der Liegenschaft Rigistrasse 10 sind wie folgt geplant:

- Das neue Flachdach soll eine extensive Begrünung erhalten und für die spätere Montage einer Photovoltaik-Anlage vorbereitet werden.
- Die Fassade mit den hinterlüfteten Natursteinplatten soll durch eine Fassade mit Kompaktwärmedämmung ersetzt werden.
- Die vorhandenen Holz-/Metallfenster mit Doppelverglasung sollen durch Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt werden.
- Der vorhandene Sonnenschutz in Form von Verbunddrafflamellenstoren soll durch den gleichen Typ Sonnenschutz ersetzt werden.
- Die bestehende Aufzugsanlage benötigt nach 42 Jahren eine neue Steuerung, da keine Ersatzteile für die alte Steuerung mehr verfügbar sind.

3 Lösungsansatz

Die Stabsstelle Informatik erbringt ihre Dienstleistungen für die Gemeindeverwaltung, Energie Wettingen AG, Tägi AG und die Schule Wettingen weitgehend ortsunabhängig. Einzig an den Standorten der Bezirksschule und des Rathauses befinden sich heute Büros der IT.

Die Zusammenführung aller Mitarbeitenden der Stabsstelle Informatik bringt Vorteile bei der Team-Entwicklung, fördert die Harmonisierung der Prozesse und des Mitteleinsatzes und vereinfacht die gegenseitige Unterstützung bei hoher Arbeitsbelastung oder bei Stellvertretungen.

In Absprache mit dem Leiter Informatik der Gemeinde Wettingen besteht die Möglichkeit, die zwei Büros der Informatik Schule zusammen mit den Büros der Informatik Verwaltung im Rathaus an einem neuen, zentralen Standort zusammenzufassen.

Als Nachteil werden die Reduktion sozialer Kontakte und die grössere Distanz zu Kunden und Fachabteilungen gesehen. Doch könnte dem durch geeignete Massnahmen (z. B. regelmässige Vorort-Termine) entgegengewirkt werden. Abstriche müssten die Anwender primär bei spontanen Supporteinsätzen im Rathaus und in der Bezirksschule hinnehmen.

Der Standort an der Rigistrasse ist als Arbeitsort für die Stabsstelle Informatik geeignet und bietet ausreichend Lagerraum. Bei den geplanten Umbauarbeiten wird sichergestellt, dass neben den Büroräumlichkeiten die Infrastruktur für Schulungen und die Bereitstellungsplattform für die Vorbereitung und Konfiguration der Arbeitsgeräte wiederhergestellt wird.

Aufgrund der früheren Nutzung der Räumlichkeiten durch die Spitex Wettingen-Neuenhof ist der Standort bereits mittels LWL-Leitung am Netzwerk der Gemeinde angeschlossen. Auf den Umzug von zentralen Systemen aus dem Rathaus an die Rigistrasse 10 würde aus Kostengründen vorerst verzichtet. Ebenso muss das Büro 302 im 3. Obergeschoss des Rathauses wegen des Netzwerkverteilers auch zukünftig durch die Informatik genutzt werden können.

Insgesamt überwiegen die Vorteile einer gesamtheitlichen Verschiebung der Stabsstelle Informatik an einen gemeinsamen Standort. Der Leiter Informatik zieht diese Lösung deshalb einm auf die Schulinformatik beschränkten Umzug vor.

Der Umzug der zwei Büros der Informatik im 3. Obergeschoss des Rathauses könnte im Sommer 2023, zeitgleich mit dem Neubau des Provisoriums in der Bezirksschule, erfolgen.

4 Entscheidbeeinflussende Faktoren

Die Suche nach Schulraum in der Bezirksschule hat den Ausschlag gegeben, den Standort der beiden Büros der Stabstelle Informatik in der Bezirksschule zu hinterfragen und die grundsätzliche Frage zu stellen, ob es nicht sinnvoll wäre, die beiden Bereiche der Stabstellen Informatik zusammenzufassen.

5 Finanzen

Die Baukosten beinhalten eine kostengünstige, aber nachhaltige Lösung für die Erneuerung der Gebäudehülle:

BKP 220	Abbruch und Entsorgung von Flachdach, Fassade und Fenstern	Fr. 60'000.00
BKP 221/228	Neue Fenster und neuer Sonnenschutz (Dreifachverglasung)	Fr. 195'000.00
BKP 224	Neues Flachdach (Extensive Begrünung)	Fr. 135'000.00
BKP 226	Neue Fassade (Kompaktfassade)	Fr. 220'000.00
BKP 261	Aufzugsanlage (Instandsetzung)	Fr. 75'000.00
BKP 23/27/28	Umbau EG (Beibehaltung der Grundrisse)	Fr. 60'000.00
BKP 29	Honorare (Planung und Bauleitung)	Fr. 90'000.00
BKP 52	Baunebenkosten (Vervielfältigungen, Dokumentation)	Fr. 5'000.00
BKP 6	Reserve (Unvorhergesehenes)	Fr. 90'000.00
Total (+/- 15 %)		Fr. 930'000.00

Das Total der Jahres-Nettomietzinserträge beträgt Fr. 79'256.00

Das Total der vermieteten Fläche beträgt 1'095 m²

Nachweis der Folgekosten gemäss §90g GG

Investitionskosten einmalig	CHF (brutto)
Investitionskosten extern	930'000
Investitionsbeiträge / Subventionen (ohne Vorzeichen erfassen)	
Total externe Kosten	930'000
interne Kosten	
Gesamtkosten	930'000

Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	CHF (brutto)	
Kapitalfolgekosten		
1/2 der externen Investitionsausgaben (in TCHF)	465	
Verzinsung (zum aktuell gültiger hypothekarischer Referenzsatz)	1.25%	5'813
Abschreibung		
Gebäude, Hochbauten	35	26'571
Betriebliche Folgekosten		-
Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen)		-
Total Investitionsfolgekosten jährlich		32'384
9630 Liegenschaften des Finanzvermögens		

Die betrieblichen Folgekosten werden geringer ausfallen, da durch die Sanierung Energie eingespart werden kann. Der neue Wert der Liegenschaft wird in den Folgeerträgen soweit möglich berücksichtigt.

Im aktuellen Investitionsplan sind Fr. 675'000.00 enthalten. Dieser Betrag vom März dieses Jahres hatte noch keine Instandsetzung des Flachdaches und noch keinen Umbau des Büros im Erdgeschoss beinhaltet.

6 Alternativen

Die energietechnische sowie die der Sicherheit geschuldete Sanierung sind unerlässlich und bieten keine Alternativen.

7 Zeitplan

Entscheid Einwohnerrat	8. September 2022
Projektierung	9. September bis 9. Dezember 2022
Vorbereitung der Ausführung	9. Januar bis 29. April 2023
Ausführung	1. Mai bis 30. Juni 2023

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Kreditbegehren von Fr. 930'000.00 (inkl. MwSt.) zur Erneuerung der Gebäudehülle und zum Umbau des Erdgeschosses an der Rigistrasse 10 wird genehmigt.

Wettingen, 8. August 2022

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilagen:

- Zustandsanalyse vom 27. Oktober 2021
- Bericht Fassadenplatten vom 28. Oktober 2021