

26. September 2007

---

## Bericht und Antrag

### an die Römisch-Katholische Synode des Kantons Aargau

betreffend

### Verpflichtungskredit (Baukredit) für Renovation und Sanierung der Liegenschaft, Feerstrasse 8, Aarau (Verwaltungsliegenschaft)

---

Sehr geehrte Synodalen

Der Kirchenrat beantragt einen Verpflichtungskredit (Baukredit) zur Renovation und Sanierung der Verwaltungsliegenschaft an der Feerstrasse 8 in Aarau. Dem Projektierungskredit von Fr. 18'000.-- wurde bereits von der Synode am 30. Mai 2007 zugestimmt.

Die Vorgeschichte bezüglich Erwerb der Liegenschaft im Jahre 1971 im Miteigentum, Umbau und Renovation im Jahre 1978, Überführung in das Alleineigentum der Landeskirche im Jahre 2001 und Umbau des Dachgeschosses in den Jahren 2003/04 ist im Bericht und Antrag an die Synode vom 18. April 2007 ausführlich beschrieben worden.

## 1. Heutige Nutzung des Hauses

### Keller

- ◆ Versammlungslokal der Missione Cattolica Italiana
- ◆ Archivräume
- ◆ Kellerräume / Heizung / Waschküche / WC

### Erdgeschoss (Hochparterre)

- ◆ Sitzungszimmer
- ◆ Besprechungszimmer
- ◆ Büro regionale Erwachsenenbildung
- ◆ Büro Missione Cattolica Italiana
- ◆ Büro Pensionskasse
- ◆ WC

### 1. Obergeschoss (OG)

- ◆ fünf Büros für die Verwaltung
- ◆ Kopier- und Lagerraum
- ◆ Teeküche
- ◆ WC

## 2. Obergeschoss

- ◆ 3-Zimmerwohnung mit Balkon
- ◆ 2-Zimmerwohnung auf zwei Etagen

## **2. Zukünftige Nutzung**

### **a) Neue Raumstruktur als Ausgangslage**

Der Kirchenrat hat in der Vorlage vom 18. April 2007 aufgezeigt, dass durch die Zunahme der Aufgaben der Landeskirche im Verlaufe der Zeit zusätzliche Arbeitsplätze in der Verwaltung notwendig geworden sind, die einen flächenmässigen Mehrbedarf vor Ort für Büro, Sitzungszimmer und für Ablage- und Archivflächen erfordern.

#### **Umzug verschiedener Parteien**

Durch den von der Kirchengemeinde Aarau realisierten Umbau der Liegenschaft Feerstrasse 2 entsteht Raum, der neu genutzt werden kann. Die Landeskirche hat die Räumlichkeiten für die Italienermission Aargau und für den Sozialdienst für die Italienischsprachigen (Patronato ACLI) gemietet. Zugleich wird dort die Spaniermission Aargau untergebracht. Mit Ausnahme der Missionen haben diese Seelsorge- und Dienststellen momentan ihre Büros in nicht kircheneigenen Räumen in Aarau.

Die Stelle Erwachsenenbildung der Region Aarau wird ebenfalls das Büro in Aarau aufgeben und in Wettingen auch räumlich in den Bereich „Bildung mobil“ integriert.

Somit entstehen freie Büroflächen, die eine Umgestaltung möglich machen und Platz bieten für einen freundlichen Empfangsraum, einen Aufenthaltsraum und zusätzliche Ablage- und Archivfläche. Weiter wird die Möglichkeit geschaffen, für die Redaktion des Pfarrblattes „Horizonte“ allenfalls ein Büro bereitzustellen.

### **b) Unterhalt / Sanierung**

*Im Bericht und Antrag vom 18. April 2007 hat der Kirchenrat ausgeführt: „Über den Raumbedarf hinaus besteht die Notwendigkeit verschiedener Renovationsarbeiten und, wo immer möglich, die Umsetzung heute geltender bauökologischer Richtlinien. In den letzten Jahren erfolgten nur kleinere Unterhaltsarbeiten und neues Büromobiliar wurde ausschliesslich im Zusammenhang mit neuen Arbeitsplätzen angeschafft. Das übrige Mobiliar ist fast 40 Jahre alt. An der Fassade besteht unmittelbarer Sanierungsbedarf und in wenigen Jahren wird eine Gesamtsanierung der Fassade unumgänglich sein.“*

Mit dem Bauprojekt werden jene Veränderungen vorgenommen, welche die ursprüngliche Struktur des Hauses wieder besser zur Geltung bringen. Die notwendigen Sanierungen werden angegangen und den Bedürfnissen der Landeskirche und ihrer Verwaltung kann besser entsprochen werden.

### c) **Ökologischer Aspekt**

Der ökologische Aspekt ist eine wichtige Bedingung im Umbauobjekt, den die beizugezogenen Architekten ganzheitlich verstehen wollen. Ökologische Fragen wurden mit der Beratungsstelle des Kantons, der Nova Energie GmbH besprochen.

Das Ergebnis der Planung und der Abklärungen lässt sich wie folgt festhalten:

- Das vorliegende Raumkonzept entspricht der Grundstruktur des Gebäudes. Mit dem Umbau wird mit einem massvollen Eingriff Neues mit einem hohen Mehrwert entstehen.
- Grundsätzlich wird besonderer Wert auf eine nachhaltige Materialisierung gelegt. Wo immer möglich, wird der Einsatz von Kunststoffen vermieden.
- Mit dem Ersatz der alten Ölheizung durch ein neues Heizungssystem kann der Wirkungsgrad wesentlich gesteigert werden.
- Die bestehenden Doppelverglasungsfenster sind in einem allgemein guten Zustand und haben eine umlaufende Gummidichtung. Eine Gesamterneuerung mit hochwertigerer Isolierverglasung drängt sich nicht auf. Der wesentlich grössere Wärmeverlust erfolgt beim Mauerwerk und bei den Anschlussbauteilen, bspw. den innenliegenden Rollladenkästen. Eine wärmetechnische Sanierung über die ganze Gebäudehülle ist momentan nicht sinnvoll. Das 2. Obergeschoss und das Dach wurden beim Umbau der Dachwohnungen mit einer verbesserten Isolation versehen. Eine zusätzliche Aussendämmung wird von der Altstadtkommission nicht erlaubt und wäre ästhetisch kaum zu vertreten.

### d) **Ein Haus – frisch und kundenfreundlich**

Wie bereits im Bericht und Antrag vom 18. April 2007 erwähnt, gilt als weitere Zielsetzung: *„Die Landeskirche präsentiert sich heute in einem modernen, freundlichen und bunten Bild. Mit der im Jahre 2003 durchgeführten Umsetzung des neuen Erscheinungsbildes möchte sie sich als offene Kirche darstellen. Die Erwartungshaltung der Mitarbeitenden, Besucher und Partner ist bei einer Kontaktsituation dementsprechend.*

*Die Inneneinrichtung sowie der Umschwung des Verwaltungsgebäudes an der Feerstrasse 8 präsentieren sich jedoch auf den ersten Blick eher dunkel, veraltet und keineswegs frisch und kundenfreundlich. Die Dissonanz zwischen dem farbenfrohen, sichtbaren Erscheinungsbild in Briefschaften und Drucksachen und der Einrichtung und Ausstattung in der Beratungs-, Service- und Begegnungsstätte der Landeskirche verlangt nach einer Übereinstimmung der Repräsentation, um offen und modern auftreten zu können.*

*Eine Renovation des Hauses hin zu einem freundlichen, offenen und zweckmässigen Empfang und Umfeld ist notwendig. Unser „Kunde“ soll sich bei einem Besuch bei der Landeskirche wohlfühlen und sich gut zurechtfinden. Wir müssen auch in diesem Bereich ein Gesicht zeigen, das dem Bild unserer gewünschten Unternehmensidentität, dem Bild der offenen und farbenfrohen, vielfältigen Kirche entspricht und die Kontaktaufnahme erleichtert.“*

## e) Raumprogramm

### Keller

Im Keller werden wenig baulich Veränderungen vorgenommen. Ein wenig genutzter Versammlungsraum im Keller wird neu für Archivzwecke hergerichtet. Weiter wird der Server der EDV-Anlage im Keller installiert. Das bestehende WC wird zu einem doppelten WC umgebaut. Der Keller mit Waschküche für die Mieter wird dadurch von rund 15 m<sup>2</sup> auf 13 m<sup>2</sup> verkleinert. Unverändert bleiben die bisherigen Keller- und Archivräume der Landeskirche. Durch den Einbau eines neuen Heizungssystems wird der Tank aus dem Tankraum entfernt und dieser wird saniert.

### Erdgeschoss (Hochparterre)

Das Erdgeschoss wird in erster Linie für Empfang, Sitzungen und als Infrastrukturräum hergerichtet, somit für jene Zwecke, welche mit dem Publikumsverkehr im Zusammenhang stehen.

Nebst dem grossen Sitzungszimmer wird ein Aufenthaltsraum hergerichtet, ergänzt mit einer kleinen Küche. Dieser neu gestaltete Raum kann auch als Sitzungs- und Besprechungsraum genutzt werden. Das Sekretariat wird offener als Empfang gestaltet und die bürotechnischen Anlagen werden in einem separaten Raum untergebracht (Kopieren, Post, Versand etc.). Dieser kann allenfalls bei einem späteren Bedarf auch als Büro genutzt werden.

Baulich werden das WC und ein Nebenraum aufgehoben und zum Aufenthaltsraum zugeschlagen.

### 1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss umfasst ausschliesslich Büros. Es sind dies vier Büros zwischen 16,5 m<sup>2</sup> und 22 m<sup>2</sup> und ein grösseres mit 38 m<sup>2</sup>. Baulich wird die ursprüngliche Raumeinteilung durch den Abbruch zweier Wände wieder hergestellt. Das bisherige WC wird beibehalten und die kleine Teeküche wird als Vorraum eingerichtet.

## f) Heizung

Als Option wurde der Ersatz der Heizung mit Erdöl geprüft. Die **Ölheizung** (Brenner) ist achtjährig. Die Lebensdauer eines solchen Apparates wird mit 15 bis 25 Jahren beziffert. In einem Bericht aus dem Jahre 2001 wurde festgehalten, dass die Tankanlage ungenügend sei und dass bei einer nächsten Revision die Auflage für einen neuen Tank zu erwarten sei. Eine solche Revision steht im nächsten Jahr an. Ein Ersatz des Tanks und die Sanierung des Tankraums würde Kosten zwischen Fr. 18'000.-- und Fr. 20'000.-- verursachen.

Geprüft wurde der Ersatz durch eine **Gasheizung**. Gasleitungen bestehen an der Feerstrasse, sodass eine Installation ohne grossen Zusatzaufwand möglich wäre.

Die Kosten für eine Gasheizung inkl. Sanierung des bisherigen Tankraums verursachen Kosten von rund Fr. 38'000.-- .

Abklärungen für eine Holzsplitzel- oder Pelletheizung wurden getroffen. Diese verursachen Feinstaubemissionen und die heutigen Filter sind sehr teuer und noch nicht optimal. Ausserdem gibt es für eine Holzsplitzel- wie Pelletheizung einen

grossen Wartungsaufwand, was eine Hauswartsstelle bedingt, die von der Verwaltung der Landeskirche nicht geleistet werden kann. Sie kommt auch aus Sicht des Kirchenrats nicht in Frage.

Als weitere Variante wurden eine **Erdwärmesonde** und eine Grundwasser-Wärmepumpe und deren Realisierbarkeit geprüft. Eine Grundwasser-Wärmepumpe ist an diesem Standort nicht möglich. Die Abteilung für Umwelt im kantonalen Departement Bau, Verkehr und Umwelt schreibt, dass jedoch grundsätzlich das Abteufen einer Erdwärmesonde an diesem Standort möglich sei. Allerdings wird erst das vorgeschriebene geologische Gutachten zeigen, wie tief die Bohrung vorzunehmen ist. Für die Variante Erdwärmesonde ist mit Kosten zwischen Fr. 50'000.-- und Fr. 60'000.-- zu rechnen.

Der Kirchenrat hat sämtliche Varianten eingehend geprüft und schlägt den Ersatz der Heizung im jetzigen Zeitpunkt vor, da unmittelbarer Handlungsbedarf besteht (Sanierung Tankraum).

Er entschied sich dabei aus einer gesamtökologischen Sicht für die Erdwärmesonde. Dieses System benötigt zwar elektrische Energie. Allerdings werden zweidrittel bis dreiviertel des Bedarfs zur Energieproduktion durch Erdwärme abgedeckt. Die Investitionskosten für diese Variante sind einiges höher als bei den übrigen evaluierten Systemen, dafür werden die laufenden jährlichen Kosten markant sinken. In Fachkreisen rechnet man mit einer Amortisationsdauer der Mehrinvestitionen bei gleichbleibenden Öl-, Gas- und Stromkosten von etwa 10 bis 12 Jahren.

### **g) Behindertengerechte Sanierung**

Der Architekt ging dieser Frage zusammen mit ProCap nach. Ein behindertengerechter Umbau müsste, damit er sachdienlich ist, konsequent umgesetzt werden. Dies heisst:

- Stufenloser Zugang ab Strasse oder Behindertenparkplatz (ca. Fr. 15'000.-- bis Fr. 20'000.--)
- Einbau Treppenlift vom Untergeschoss, wo sich die Toilettenanlagen befinden bis ins Erdgeschoss zum Empfang und den Besprechungs-, Aufenthaltsräumen (ca. Fr. 30'000.--)
- Anpassung der Toilettenanlagen (Mehrkosten ca. Fr. 5'000.--)
- Jährliche Servicekosten für Treppenlift (ca. Fr. 1'000.--)

Als Alternative könnte eine verständliche Beschriftung und eine Sonnerie mit Gegensprechanlage im bereits für Rollstuhlfahrer zugänglichen Bereich realisiert werden (Kosten ca. Fr. 2'000.--). Für Gehbehinderte sollten Handläufe vom Untergeschoss bis ins Erdgeschoss angebracht werden.

Ein präventiver, behindertengerechter Umbau wäre sehr aufwändig und nicht angemessen. Einerseits handelt es sich nicht um eine Gesamtsanierung. Viele Bauteile bleiben bestehen. Andererseits ist das Treppenhaus für ein Einfamilienhaus konzipiert und der Einbau eines Treppenlifts hätte einen unverhältnismässigen Aufwand mit entsprechenden Kosten zur Folge. Der Einbau eines Vertikallifts ist nicht möglich, da im 2. Obergeschoss die neu renovierten Wohnungen eingerichtet sind. Das in unmittelbarer Nähe gelegene Pfarrhaus der Pfarrei Aarau ist im Parterre weitgehend behindertengerecht eingerichtet. Im Bedarfsfall können Sitzungen oder Veranstaltungen der Landeskirche dorthin verlegt werden.

## h) Aussenfassade

Abklärungen haben ergeben, dass auf eine gesamte Aussensanierung verzichtet werden kann. Es gilt kleinere Schäden zu beheben. Im Zusammenhang mit der Renovation der Wohnungen im 2. Obergeschoss wurden gewisse Maler- und Sanitärarbeiten ausgeführt.

## 3. Gesamtbeurteilung

Durch die leicht veränderte Gestaltung der Geschosse wird mehr Helligkeit in die Räume gebracht und das ganze Haus erhält einen zeitgemässen und offenen Stil. Die Abläufe und die infrastrukturellen Einrichtungen für die Zwecke der Landeskirche und der Verwaltung werden optimiert.

Nach bald 40 Jahren ist die Notwendigkeit baulicher Sanierungen und eines massvollen Umbaus gegeben. Gleichzeitig kann damit den gewandelten Bedürfnissen der Landeskirche Rechnung getragen werden.

## 4. Kosten der Sanierung

### Verpflichtungskredit

#### Kostenvoranschlag

Grundsanierung	Fr. 448'000.--
Heizung Erdwärmesonde	Fr. 60'000.--

#### Umzugs- und Mietkosten

Weitere Kosten ergeben sich durch eine vorübergehende Auslagerung des Bürobetriebes mit	Fr. 12'000.--
---	---------------

<b>Verschiedenes</b> (z.B. Baukommission, Expertenonorare)	Fr. 8'000.--
--	--------------

---

Fr. 528'000.--

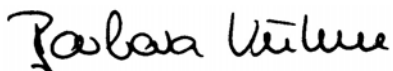
## Antrag

Der Kirchenrat beantragt, dem **Verpflichtungskredit** (Baukredit) für die Renovation und Sanierung der Verwaltungsliegenschaft Feerstrasse 8, Aarau von **Fr. 528'000.--** (Stand Zürcher Baukostenindex Basis 01.04.05, Stand 01.04.2007, 106,2 %) sei zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

Röm.-Kath. Kirchenrat  
des Kantons Aargau

Die Präsidentin:



Barbara Kühne

Der Sekretär:



Otto Wertli

