



---

## **Bericht und Antrag**

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

betreffend

### **Renovation und Sanierung der Liegenschaft, Feerstrasse 8, Aarau (Verwaltungsliegenschaft)**

---

Sehr geehrte Synodalen

Der Kirchenrat beantragt einen Projektierungskredit zur Renovation und Sanierung der Verwaltungsliegenschaft an der Feerstrasse 8 in Aarau.

## **1. Vorgeschichte**

### **a) Erwerb der Liegenschaft im Miteigentum**

Im Frühjahr 1971 kauften der Verein „Bau- und Garantiekomitee der Römisch-Katholischen Kirchgemeinde Aarau“ (Vorgängerin der „Römisch-Katholischen Kreiskirchgemeinde Aarau“) und die Römisch-Katholische Landeskirche des Kantons Aargau von der Erbgemeinschaft Dr. A. Röthlisberger die Liegenschaft Feerstrasse 8 in Aarau, umfassend ein Wohnhaus, eine Autogarage und eine Grundstücksfläche von 7,08 Aren. Die Kreiskirchgemeinde erwarb dabei einen Eigentumsanteil von zwei Dritteln, die Landeskirche einen solchen von einem Drittel.

Zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs bestanden auf Seiten der beiden Käuferinnen folgende Absichten: Die Landeskirche richtet im Hause Feerstrasse 8 vorübergehend ihr neu geschaffenes vollamtliches Sekretariat ein. Zu einem späteren Zeitpunkt, voraussichtlich in ungefähr zehn Jahren, erstellt die Kreiskirchgemeinde an der Feerstrasse ein grösseres Gebäude u.a. mit Alterswohnungen, Vereins- und Freizeitlokalen, Foyerräumen für Kantonsschüler, Büros u.a.m. Im Rahmen ihrer eigenen Raumbedürfnisse beteiligt sich die Landeskirche dann finanziell und mit einem Eigentumsanteil an diesem Neubau.

In seinem Bericht an die Synode führte der Synodalrat (heute Kirchenrat) damals u.a. Folgendes aus:

*„Für das Sekretariat ist der unmittelbar im Zentrum der Stadt und sehr nahe beim Bahnhof gelegene Standort ideal.“*

Die Kirchgemeinde Aarau liess später die Idee, ein grösseres Mehrzweckgebäude an der Feerstrasse zu erstellen, fallen. Weil die Liegenschaft Feerstrasse 8 nun keiner Gesamtüberbauung weichen musste, drängte sich eine bessere Nutzung und eine umfassende Renovation des Hauses auf.

### **b) Umbau und Renovation 1978**

Mit Antrag vom 22. Mai 1978 stellte der Synodalrat der Synode einen Kreditantrag zur Renovation und zum Umbau der Sekretariatsliegenschaft Feerstrasse 8 in Aarau.

Dabei schrieb er:

*„In den vergangenen sieben Jahren hat sich der Zustand des Hauses zusätzlich verschlechtert. Stark beschädigt sind vor allem die Fassaden; die Spenglerarbeiten müssen ersetzt und das Dach muss umgedeckt werden; im Keller sind Feuchtigkeitsschäden zu beheben; die Fenster müssen zu einem beträchtlichen Teil ersetzt werden; die elektrischen Installationen entsprechen den heutigen Vorschriften nicht; die sanitären Installationen müssen zum Teil ersetzt, zum Teil nur ergänzt werden; der Heizkessel genügt nicht mehr. Der schlechte bauliche Zustand der Liegenschaft und die neu vorgesehene, intensivere Nutzung des Hauses erfordern eine umfassende Innen- und Aussenrenovation.“*

Da die Liegenschaft ausschliesslich durch die regionale Mission der Italienischsprachigen und durch die Landeskirche genutzt wurde, war ein höherer Eigentumsanteil der Landeskirche sinnvoll. Die Kreiskirchenpflege Aarau unterbreitete daher den Vorschlag, unter den gegebenen Umständen die Eigentumsanteile so zu ändern, dass die Landeskirche ihren bisherigen Anteil von einem Drittel durch Zukauf eines Sechstels auf ein Zweitel erhöht. Mit der gleichen Vorlage zur Sanierung und zum Umbau beantragte der Kirchenrat eine Änderung der Eigentumsanteile.

Die Synode stimmte der Sanierung und dem Umbau sowie der Änderung der Eigentumsanteile an der Sitzung vom 7. Juni 1978 zu.

### **c) Überführung der Liegenschaft in das Alleineigentum der Landeskirche**

Mit Brief vom 1. Juni 2001 unterbreitet die Kreiskirchengemeinde dem Kirchenrat das Angebot, die restlichen 50% Eigentumsanteil an der Liegenschaft Feerstrasse 8 käuflich zu übernehmen.

Die Bewertung der Liegenschaft ergab den Betrag von Fr. 1'400'000.-- und somit den Kaufpreis für den halben Anteil von Fr. 700'000.--.

Der Kirchenrat schrieb in seinem Anhang an die Synode zur Bedeutung der Liegenschaft für die Landeskirche:

*„Seit die Landeskirche im Jahre 1970 ein festes Sekretariat beschlossen hat, ist dieses Sekretariat an der Feerstrasse 8 in Aarau untergebracht. In dieser Liegenschaft hatten auch immer wieder weitere Dienststellen ihre Büroräume, früher die Katechetische Arbeitsstelle, später die kantonale Jugendseelsorge und heute neben der Pensionskassenverwaltung auch eine Stelle der Erwachsenenbildung. Der Standort in Bahnhofnähe und in guter Verbindung zu weiteren kirchlichen Dienststellen in Aarau ist für eine Verwaltungsliegenschaft sehr gut geeignet. Sie dient auch in geeigneter Weise als Sitzungsort.“*

Die Synode stimmte der Übernahme der gesamten Liegenschaft zu.

#### **d) Laufender Unterhalt**

Seit dem grundlegenden Umbau im Jahre 1978 wurden die notwendigen Unterhaltsarbeiten im Rahmen der ordentlichen Budgets geplant und vorgenommen. Dabei wurden im Zusammenhang mit Büro-Umteilungen die Räume gestrichen, neue Teppiche verlegt und einzelne Arbeitszimmer neu möbliert.

#### **e) Umbau Dachgeschoss**

An der Synodesitzung vom 5. November 2003 wurde ein Verpflichtungskredit von Fr. 67'000.-- zum Ausbau der Dachwohnung beantragt.

Die Synode stimmte dem Baukredit an der Sitzung vom 5. November 2003 zu.

## **2. 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. Stockwerk

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

## 2. Stockwerk

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

## **3. Anpassungen sind notwendig**

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

Durch die Zunahme der Aufgaben der Landeskirche wurden im Verlaufe der Zeit zusätzliche Arbeitsplätze in der Verwaltung notwendig. Die Pensionskasse erhielt eine eigene Verwaltung, das Sekretariat wurde um eine zweite Teilzeitstelle ergänzt, eine Informationsstelle und eine Lehrstelle wurden geschaffen.

Diese Stellen erfordern einen flächenmässigen Mehrbedarf für die entsprechenden Arbeitsplätze vor Ort und für Ablage- und Archivflächen.

### **Italienermission Aarau**

Diese ist in der Verwaltungsliegenschaft an der Feerstrasse 8 in Aarau eingerichtet. Heute teilen sich der Missionar und die Sekretärin ein Büro. Diese Situation ist für seelsorgliche Gespräche nicht geeignet und eine räumliche Trennung der Arbeitsplätze dieser beiden Funktionen ist gerechtfertigt. Zudem hat die Mission auch einen Eigenbedarf für einen Versammlungsraum für verschiedene Gruppen wie Consiglio pastorale, Jugendgruppen, Ehevorbereitungskurse, Chor. Bisher steht ihnen nur ein Kellerlokal zur Verfügung und die Mitbenützung des Sitzungszimmers im Hochparterre, soweit dieses nicht durch Kirchenrat, Kommissionen oder andere Stellen der Landeskirche belegt ist. Fallweise können sie auch in die Räumlichkeiten der Pfarrei Aarau ausweichen.

Ebenfalls an der Feerstrasse 2 in Aarau baut die Kirchgemeinde eine Liegenschaft um. Es entsteht Raum, welcher neu genutzt werden kann. Hier besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für die Italienermission Aargau zu mieten. Ein entsprechender Vorvertrag zwischen der Landeskirche und der Kirchgemeinde ist in Vorbereitung. In diesem Haus könnte auch der Sozialdienst für die Italienischsprachigen und die Spaniermission Aargau untergebracht werden. Diese haben momentan ihre Büros in nicht kircheneigenen Räumen in Aarau.

### **Pensionskasse**

Die Zahl der Versicherten und der Rentner und Rentnerinnen der Pensionskasse der Landeskirche nimmt seit Jahren stetig zu. Das Anstellungspensum wurde erhöht und der Bedarf an Bürofläche sowie Ablage- und Archivraum ist grösser geworden.

### **Empfang/Aufenthalt**

Es besteht heute kein eigentlicher Empfangsraum und es fehlt ein Aufenthaltsraum. Der momentane „Aufenthalts- und Empfangsraum“ ist gleichzeitig auch Kopier- raum, EDV-Serverstandort und Apparateraum.

Es gilt den Bedürfnissen entsprechend Raum zu gestalten. Da auch vermehrt Anlässe zu verschiedenen Zeiten stattfinden und vom Sekretariat aus versorgt werden, besteht Bedarf an Einrichtungen zur Bereitstellung kleinerer Verpflegungen im Sinne einer grösseren Küche. Momentan ist nur eine kleine Teeküche vorhanden, die nicht viel Arbeitsfläche bietet.

### **Pfarrblatt Horizonte**

Als Option ist auch ein Raum bzw. Arbeitsplatz für die Redaktion des Pfarrblattes „Horizonte“ geplant. Bisher arbeitete der zuständige Redaktor zuhause. Es kann sich jedoch 2008 durch die Pensionierung eventuell eine Änderung ergeben.

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

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 nur 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.

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

Die Landeskirche präsentiert sich heute in einem modernen, freundlichen und bunten Bild. Mit der im Jahre 2003 durchgeführten Umsetzung des neuen Erscheinungsbildes (Logo, Briefschaften, Hausbeschriftungen) 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 uns 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.

## 4. Kosten der Sanierung

### a) Projektierungskredit

Honorarkosten	Fr. 15'500.--
MwSt. 7,6 %	Fr. 1'200.--
Nebenkosten nach Aufwand (Plankopien etc)	Fr. <u>1'300.--</u>
 Projektierungskredit total	 <b>Fr. 18'000.--</b>

Die Honorarkosten richten sich nach dem Stundenaufwand mit einem Kostendach von Fr. 18'000.--, exkl. MwSt.

### b) Projektierungsauftrag

- Studium von Lösungsmöglichkeiten aufgrund der Bedürfnisse und der Abläufe
- Analyse des Bauzustandes, insbesondere von Fassade und Dach
- Abklärungen bzgl. Energiestandard und Bauökologie (Optimierung)
- Detailstudien
- Bauprojekt
- Kostenvoranschlag
- Einreichung des Gesuchs zur Baubewilligung

### c) Bausumme

Im Rahmen der Projektierungsarbeiten wird vom Architekten ein gründlicher Gebäude-Check durchgeführt. Dabei werden eventuelle bauliche Massnahmen wie Aussensanierung oder das Auswechseln der Fenster sowie zwingende bauökologische Optimierungen genauer betrachtet.

Aufgrund der bisherigen Vorgespräche ist von einer Bausumme zwischen Fr. 350'000.-- und Fr. 450'000.-- auszugehen. Diese Bandbreite ergibt sich aufgrund des noch nicht definierten Umfangs der Sanierung. Je nach Ergebnis des Gebäude-Checks können sich die Beträge auch noch verändern.

Bei der Aussensanierung wird sich die Frage stellen, ob die gesamte Fassade inkl. Dachuntersicht saniert wird oder vorerst nur Ausbesserungen vorgenommen werden, bspw. bei den Fensterbrüstungen und die Gesamtsanierung erst zu einem späteren Zeitpunkt angegangen wird. Die bauökologischen Abklärungen können zu verschiedenen Lösungen führen.

Die Bausumme wird auch bestimmt durch den Ausbaustandard, beispielsweise beim Mobiliar im Archiv oder bei der gewählten Nutzung des grossen Kellerraumes (vormals Versammlungslokal).

Es wird auch die Möglichkeit vorhanden sein, das Bauprojekt modulartig zu planen und den Kostenvoranschlag entsprechend zu gliedern, damit die erforderlichen Entscheide mit dem Verpflichtungskredit (Baukredit) gefällt werden können.

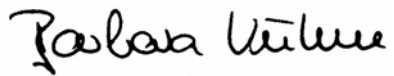
## Antrag

Der Kirchenrat beantragt, dem Projektierungskredit von Fr. 18'000.-- für die Renovation und Sanierung der Verwaltungliegenschaft Feerstrasse 8, Aarau sei zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

Röm.-Kath. Kirchenrat  
des Kantons Aargau

Die Präsidentin:



Barbara Kühne

Der Sekretär:



Otto Wertli