

## Bericht und Antrag des Kirchenrats

### An die Römisch-Katholische Synode des Kantons Aargau betreffend Kreditabrechnung Erweiterung Feerstrasse 8 in Aarau

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Synodale

Der Kirchenrat stellt den Antrag, der Kreditabrechnung zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Römisch-Katholischen Landeskirche an der Feerstrasse 8 in Aarau zuzustimmen.

#### 1. Ausgangslage

Im Frühling 2016 bewilligte die Synode einen Projektierungskredit von 150'000 Franken für die Erweiterung der Liegenschaft an der Feerstrasse 8 in Aarau. Ein Jahr später genehmigte das Parlament einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'650'000 für die Ausführung dieses Vorhabens.

Die Überlegungen für die Erweiterung der Verwaltungsliegenschaft lassen sich zusammengefasst wie folgt darlegen:

- Schaffung der benötigten Büroräumlichkeiten für den Zusammenzug der Fachstellen Bildung und Propstei sowie Jugend und junge Erwachsene am Ort der anderen Fachstellen und mit der Verwaltung
- Ressortübergreifende Fragestellungen können unmittelbar diskutiert und bearbeitet werden
- Synergien können genutzt werden, wenn sich Fachstellen, Verwaltung und Kirchenrat im gleichen Gebäude befinden. Auf dem Platz Aarau befinden sich zudem bereits die Fachstelle Katechese-Medien, die Fachstelle Pastoral bei Menschen mit Behinderung sowie die Fachstellenleitung der Spitalseelsorge.
- Bestehende Verwaltungsliegenschaft liegt gut eingebettet im Kirchenbezirk zwischen Post- und Feerstrasse
- Optimale Erreichbarkeit durch die Nähe zum Bahnhof.

Der Verwaltungsbau ist auf vier Niveaus organisiert, die allesamt über ein Treppenhaus sowie einen behindertengerechten Lift erschlossen sind. Im Untergeschoss befinden sich die Archiv-, Keller- und Technikräume sowie eine WC-Anlage mit separater Dusche, im Erdgeschoss sind Empfang und Sekretariat, Sitzungs- und Besprechungszimmer und Aufenthaltsraum mit Küche und ein Materialraum situiert und im ersten Obergeschoss sind nun Büroräume für die Verwaltung und die Fachstelle Diakonie sowie ein weiteres Besprechungszimmer und ein behindertengerechtes WC vorhanden. Im ersten Dachgeschoss befinden sich die Büroräume für die Fachstellen Bildung und Propstei und Jugend und junge Erwachsene sowie für die Arbeitsstellenleiterin Jungwacht-Blauring. Das Dachzimmer im zweiten Obergeschoss wird als Kreativraum für die darunterliegenden Fachstellen und als Kleingruppenraum genutzt.

Die Kreditabrechnung kann erfreulicherweise mit einer Kreditunterschreitung von CHF 188'717.45 oder rund 6,7 Prozent abgeschlossen werden.

## 2. Bauverlauf

Die Erweiterung der Feerstrasse wurde von einer Baukommission bestehend aus Marcel Notter (Generalsekretär, Präsident), Luc Humbel (Kirchenratspräsident), Rolf Steinemann (Kirchenrat Ressort Finanzen und Liegenschaften), Claudia Mennen (Fachstellenleiterin Bildung und Propstei), Werner Ryter (Vertretung Kreiskirchenpflege Aarau und Experte), Maja Stoos (externe Architektin), Martin Hsu (ausführender Architekt Froelich & Hsu Architekten) sowie Theresa Pabst (Architektin Froelich & Hsu Architekten, Protokoll) begleitet. Die Baukommission traf sich insgesamt zu 22 Sitzungen.

Das Bauvorhaben umfasste sowohl den Anbau Richtung Kirche mit dem Umbau des Dachgeschosses von Wohnungen zu Büros als auch die Sanierung der bestehenden Büroräumlichkeiten mit der Fassaden- und Fenstererneuerung. Der Um- und Anbau erfolgte während laufendem Betrieb der Verwaltung. Dies war für die Angestellten und die Bauarbeiten anspruchsvoll, trug aber mit dazu bei, die Kosten tief zu halten.

Am 11. Mai 2019 fand der Tag der offenen Tür statt, an dem auch die Synodalen eingeladen waren. Bei launischem Wetter begrüusste Luc Humbel die Gäste. Weiter kamen Marcel Notter und Martin Hsu, federführender Architekt zu Wort. Anschliessend fand die Einsegnung des Hauses durch die Bistumsregionalverantwortliche St. Urs, Gabriele Tietze Roos und die Kirchenrätin Dorothee Fischer-Hollerbach statt. Als Leitvers diente ein Lied vom Lebensglück von König Salomo: «Gott selbst muss das Haus bauen, sonst arbeiten die Bauleute vergeblich. Gott selbst muss die Stadt beschützen, sonst ist jede Wache umsonst.» (Ps 127,1). Die Mitarbeitenden der Fachstellen Diakonie, Bildung und Propstei und Jugend und junge Erwachsene sowie die Arbeitsstellenleiterin von Jubla sind nun eingezogen und erfreuen sich zusammen mit dem Team der Verwaltung an den neuen oder instand gestellten Büroräumlichkeiten, an den vier vorhandenen Sitzungs- und Besprechungszimmern, der einladenden Cafeteria und der sehr gelungenen Gartengestaltung.

## 3. Kosten und Begründung der Kreditunterschreitung

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich gemäss Kreditabrechnung auf CHF 2'611'282.55. Dies bedeutet gegenüber den beiden gesprochenen Krediten von zusammen CHF 2'800'000 eine Kreditunterschreitung von CHF 188'717.45 oder rund 6,7 Prozent:

| <i><b>Arbeitsgattung</b></i>  | <i><b>Antrag</b></i> | <i><b>Kreditabrechnung</b></i> |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Vorprojekt</b>             | 150'000.00           | 130'712.05                     |
| <b>Gebäude</b>                |                      |                                |
| Baugrube                      | 72'800.00            | 48'009.05                      |
| Rohbau 1                      | 514'400.00           | 589'174.05                     |
| Rohbau 2                      | 336'400.00           | 220'888.95                     |
| Heizungs- und Lüftungsanlagen | 59'100.00            | 49'198.45                      |
| Elektroanlagen                | 226'100.00           | 216'224.70                     |
| Sanitäranlagen                | 66'100.00            | 57'408.85                      |
| Transportanlagen              | 58'000.00            | 49'558.10                      |
| Ausbau 1                      | 252'500.00           | 362'646.40                     |
| Ausbau 2                      | 229'500.00           | 197'517.80                     |

### Umgebung

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Terraingestaltung       | 4'800.00  | 0.00      |
| Roh- und Ausbauarbeiten | 10'300.00 | 60'771.90 |
| Gartenanlagen           | 54'200.00 | 71'976.93 |
| Erschliessung           | 2'500.00  | 0.00      |
| Kleinere Trassenbauten  | 51'200.00 | 17'444.95 |

### Baunebenkosten

|                         |            |           |
|-------------------------|------------|-----------|
| Bewilligungen, Gebühren | 47'700.00  | 37'942.00 |
| Muster, Modelle         | 27'000.00  | 806.35    |
| Versicherungen          | 16'000.00  | 3'244.80  |
| Bauherrenleistungen     | 8'700.00   | 26'902.65 |
| Baunebenkosten          | 0.00       | 6'895.60  |
| Reserven                | 100'000.00 | 0.00      |

### Honorare

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Honorare Planer | 469'300.00 | 463'958.97 |
|-----------------|------------|------------|

|   |           |      |
|---|-----------|------|
| Eigene Kosten für Baukommission<br>und externe Begleitung | 43'400.00 | 0.00 |
|---|-----------|------|

|              |                     |                     |
|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>Total</b> | <b>2'800'000.00</b> | <b>2'611'282.55</b> |
|--------------|---------------------|---------------------|

Die Position «Eigene Kosten für Baukommission und externe Begleitung» ist in der Kreditabrechnung auf die entsprechenden Detailpositionen aufgeteilt worden.

Viele Arbeiten in der Bauabrechnung konnten tiefer als geplant vergeben werden. Nachfolgend werden alle Baukostenplan-Positionen genannt und kurz begründet, wenn sie zu höheren Kosten als im vom Kostenvoranschlag geführt haben. Zusätzlich werden unerwartet eingetretene und zusätzlich ausgeführte Arbeiten offengelegt.

#### **Gattung Rohbau 1, Mehrkosten von CHF 74'774.05**

- Holzbau: Über Werkvertrag abgeschlossen. Diverse sinnvolle Mehrbestellungen, u.a.: Dachfenster im 2. DG, zusätzliches Dachfenster im 1. DG, Fassadensanierung Holzwerk im Dachgeschoss (teilweise Ersatz von morschen Balken, abschleifen und vorbereiten für Maler – nachhaltig sanieren. Unerwartete Mehrkosten: Verstärkung Dachkonstruktion im DG Bestand / Ersatz der Isolation im DG
- Natursteinarbeiten: Zusatzarbeiten und Kosten im Sinne der Nachhaltigkeit: Steingewände um Fenster saniert nach Ablaugen der bestehenden Farbe durch den Maler
- Abdichtung: Über Werkvertrag abgeschlossen, Mehrkosten durch Änderung Detail: Kein Terrazzo auf Terrasse, was mehr Abdichtung als ausgeschrieben notwendig machte

### ***Gattung Ausbau 1, Mehrkosten von CHF 110'146.40***

- Gipserarbeiten: Über KV abgeschlossen. Projektänderungen im Dachgeschoss:
  - Mehr Gipswände
  - mehr Türen
  - UB im WC Dachgeschoss
  - Neue Dämmung im Dachgeschoss
  - Dachgeschoss 2. DG Wand neu verkleidet
- Schreinerarbeiten/Küche: Über KV abgeschlossen, zusätzlich ausgeführt: Regal und Elektroschrank
- Parkettlegearbeiten: Über KV abgeschlossen. Mehraufwand im DG durch Begradigung des Bodens. Mehraufwand Schleifen Treppenhaus
- Plattenbeläge: Über KV abgeschlossen. Mehrkosten durch zusätzliche Bestellung Verleger im Boilerraum UG und schrägen Untergrund im UG erstellen
- Innere und äussere Malerarbeiten: Unter KV abgeschlossen, doch Mehrkosten durch:
  - Nachtrag/Mehrbestellung Ablaugen der Steingewände an der Fassade
  - Beizen Balken DG
  - Heizkörper spritzen
  - Dachgeschoss weiss lasieren

### ***Gattung Roh- und Ausbauarten, Mehrkosten von CHF 50'471.90***

- Mehrkosten für Gneis- statt Betonplatten auf Mauer, Terraingestaltung, kleinere Trassenbauten (unterirdische Versickerung), zusätzliche Abbrüche, Ausflicken der Lichtschächte.

### ***Gattung Gartenanlagen, Mehrkosten von CHF 17'776.93***

- Baumeisterarbeiten Garten: Über KV abgeschlossen. Grund: Andere Aufteilung der Arbeiten unter Gärtner und Baumeister, da nicht praktisch, wie in Ausschreibung vorgeschlagen.

### ***Gattung Bauherrenleistungen/Baunebenkosten, Mehrkosten von CHF 25'098.25***

- Grundsteinlegung, Aufrichtefest und beratender Architekt wurden nicht separat im Voranschlag ausgewiesen.

Während der Umsetzungsphase hatte die Baukommission diverse kleine Projektänderungen vorgenommen, die insgesamt zu einem qualitativ besseren Resultat des Baus geführt haben. Beispielsweise stellte sich heraus, dass die Isolation der Decke im Dachgeschoss erneuert werden musste. Teilweise mussten bauliche Massnahmen durch Auflagen im Kontext des behindertengerechten Zugangs beim Lift vorgenommen werden, die nicht vorgesehen waren. Notwendig wurde aufgrund der geologischen Gegebenheiten im Gartenbereich der Parzelle zudem der Bau eines Schachtes für die unterirdische Versickerung des Dachwassers. Insgesamt entstanden infolge Projektänderungen Mehrkosten von CHF 51'631 (siehe beiliegende Liste Projekt- und Bestelländerungen).

Auch einige Mehrleistungen, die die Baukommission jeweils sorgfältig prüfte, konnten innerhalb des gegebenen Kostenrahmens umgesetzt werden. Dazu gehören eine umfassendere Sanierung

des obersten Geschosses, eine etwas aufwändigere Fassadensanierung, diverse Schreinerarbeiten oder die Aufbesserung des Terrazzobodens beim Eingang zum Gebäude. Nicht alle zusätzlichen Begehren konnte die Baukommission gutheissen; auf eine ganze Reihe von Vorhaben wurde aus Kostengründen verzichtet oder eine günstigere Variante gewählt. Das Total dieser Bestellungsänderungen auf Wunsch der Baukommission betragen CHF 110'248 (siehe beiliegende Liste Projekt- und Bestelländerungen).

Trotz sorgfältiger Planung traten während der Bauphase auch Sachverhalte auf, die im Kostenvoranschlag nicht vorgesehen waren und trotzdem ausgeführt werden mussten. Dazu zählen Holzbauarbeiten bei der Giebelwand im ersten und zweiten Dachgeschoss, Steinarbeiten am Naturscheinsockel der Fassade, eine provisorisch eingerichtete Heizung zu Beginn des Winters 2017 und die Umkleidung des Elektro-Hauptverteilers im Untergeschoss aus Brandschutzgründen. Die Kosten für diese im Kostenvoranschlag nicht enthaltenen Arbeiten betragen CHF 25'360 (siehe beiliegende Liste Projekt- und Bestelländerungen).

#### 4. Gesamtbetrachtung und Aussichten

Das Verwaltungsgebäude konnte zu einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum der Römisch-Katholischen Kirche im Aargau ausgebaut werden. Verwaltung, Fachstellen und die Behörden der Landeskirche haben geeignete Büroräumlichkeiten und Sitzungszimmer erhalten; damit können Synergien durch optimierte Abläufe, kürzere Kommunikationswege, weniger Fahrzeit sowie den informellen Austausch zwischen Fachstellen, Verwaltung und Kirchenrat genutzt werden.

Bereits in den ersten Monaten seit Bauvollendung zeigt sich, dass sich die Lage der Verwaltungliegenschaft an der Feerstrasse 8 direkt am Bahnhof Aarau bewährt. Sollte doch einmal ein Fahrzeug für eine geschäftliche Fahrt notwendig werden, stehen zwei Mobility-Fahrzeuge direkt auf dem Parkplatz vor dem Haus zur Verfügung. Die Landeskirche verfügt mit der Propstei in Wislikofen, dem Jugendgruppenhaus in Aarburg und den Anderssprachigen Missionen weiterhin über verschiedene Standorte verteilt im Kanton.

#### 5. Antrag

Der Kirchenrat stellt den Antrag, der Kreditabrechnung zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Römisch-Katholischen Landeskirche an der Feerstrasse 8 in Aarau zuzustimmen.

Kirchenrat  
Römisch-Katholische Kirche im Aargau



Luc Humbel  
Präsident Kirchenrat



Marcel Notter  
Generalsekretär

#### Beilagen:

- Kreditabrechnung
- Liste Projekt- und Bestelländerungen
- Foto Aussenansicht