

Bericht und Antrag des Kirchenrats

An die Römisch-Katholische Synode des Kantons Aargau betreffend Kreditabrechnung Dachstockausbau Villa Jugend Aarburg

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Synodale

Der Kirchenrat stellt den Antrag, der Kreditabrechnung zum Dachstockausbau der Villa Jugend in Aarburg zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Im Herbst 2017 bewilligte die Synode einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 405'000 für den Dachstockausbau der Villa Jugend in Aarburg zu einem Raum der Stille. Die Absicht war, die Villa Jugend noch mehr zu einem Gästehaus mit Mehrwert werden zu lassen. Der Mehrwert generiert sich aus der deutlichen Positionierung der Villa Jugend als christlich-spiritueller Gästehaus für Jugendliche und junge Erwachsene in der Trägerschaft der Römisch-Katholischen Landeskirche Aargau. Geplant waren folgende bauliche Massnahmen:

- Energetische Sanierung des Dachstocks: Ersatz der alten, unisolierten Dachfenster und zeitgerechte Dämmung der Dachfläche inkl. Winddichtung und innerer Verkleidung
- Ausbau des alten, nicht isolierten Dachstocks
- Brandschutzabschlüsse zu den Treppenhäusern
- Erschliessung des 1. OG und des Dachstocks über ein innen liegendes Treppenhaus und behindertengerecht zusätzlich über einen Treppenlift.

Im Verlauf der Realisierung entstanden nicht voraussehbare Kosten durch zusätzliche Brandschutzauflagen, die zusammen mit dem zusätzlich vorgenommenen Dachfensterersatz zu einer Kreditüberschreitung von CHF 36'760.05 oder rund 9 Prozent führten.

2. Bauverlauf

Der Ausbau des Dachstockes zu einem Raum der Stille und die Erschliessung durch ein innen liegendes Treppenhaus wurde von einer sechs-köpfigen Baukommission begleitet, bestehend aus Urs Meyer (Präsident), Olivier Dinichert (Kirchenrat Ressort Jugend und junge Erwachsene), Rolf Steinemann (Kirchenrat Ressort Finanzen und Liegenschaften), Christian Fluri (Vertreter der Synode), Sämi Straumann (Hauswart Villa Jugend), Susanne Muth (Fachstellenleiterin Jugend und junge Erwachsene) und dem Architekturbüro Bürgi, das den Auftrag ausführte. Insgesamt traf sich die Baukommission vierzehnmal.

2016 und 2017 wurde der Kostenvoranschlag intensiv diskutiert, auf Einsparpotenzial überprüft und entsprechend angepasst. 2018 konnten Terminplan und Submittentenliste erstellt und das Baugesuch eingereicht werden. Für die anstehenden Arbeiten wurden mehrere Offerten eingeholt und die Arbeiten schliesslich an den jeweils günstigeren Anbieter vergeben. Die wichtigsten Etappen im Bauvorhaben waren wie folgt:

- Der Baustart erfolgte am 12. November 2018
- Die geplante Holzinntreppe in Eiche konnte aufgrund von Brandschutzaufgaben nicht realisiert werden. Stattdessen wurde eine Metalltreppe eingebaut, auf der noch ein Teppich verlegt werden musste
- Der Treppenliftbauer hatte eine Offerte über ein Treppenliftmodell erstellt, das es zum Zeitpunkt des Baus nicht mehr gab. Es brauchte daher verschiedene Nachbesserungen an der Treppe (Mehrkosten wurden vom Treppenliftbauer übernommen)
- Um weiterhin behindertengerecht zu sein, musste ein zusätzlicher Handlauf montiert werden (Auflage Procap Schweiz)
- Der Brandschutz der Gemeinde Aarburg forderte nach Erschliessung des Dachgeschosses über das interne Treppenhaus weitere Brandschutzmassnahmen. Türen im EG mussten mit einer zusätzlichen Brandschutzrahmentüre versehen werden.

3. Kosten und Begründung der Kreditüberschreitung

Die Gesamtkosten für den Dachstockausbau belaufen sich auf CHF 441'760.05. Gegenüber dem bewilligten Verpflichtungskredit von CHF 405'000 bedeutet dies eine Überschreitung von CHF 36'760.05 oder rund 9 Prozent. Die detaillierte Kostenabrechnung gestaltet sich wie folgt:

<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Antrag</i>	<i>Kreditabrechnung</i>
Baumeister und Abbrucharbeiten	20'000.00	19'614.75
Gerüstarbeiten	3'000.00	2'881.95
Zimmermann	13'000.00	9'109.75
Treppenbau in Metall	33'000.00	51'620.45
Dachfenster	13'000.00	40'501.05
Elektroarbeiten und EDV-Installation	19'000.00	22'388.75
Sicherheitsanlagen	0.00	560.05
Heizungs- und Lüftungsarbeiten	25'000.00	9'564.00
Treppenliftanlage	45'000.00	45'311.00
Trockenbauarbeiten	60'000.00	75'003.20
Innentüren Metall/innere Verglasung	30'000.00	26'435.50
Innentüren und Schreinerarbeiten	4'500.00	18'822.35
Innentüren Rep.- und Oberflächenarbeiten	0.00	1'777.05
Schliessanlage	1'000.00	1'539.55
Unterlagsboden	7'000.00	9'007.90
Bodenbeläge in Holz	18'000.00	18'721.30
Innere Malerarbeiten	20'000.00	19'717.55
Sandstrahlarbeiten	6'000.00	5'710.10
Reinigung	4'000.00	1'202.95
Geometer	0.00	738.30
Unvorhergesehenes	24'000.00	1'201.40
Umgebungsarbeiten	1'500.00	0.00
Versicherungen	2'000.00	1'149.80
HLK-Ingenieur	0.00	0.00
Baugesuch	1'000.00	2'307.50
Sitzungsgelder	0.00	3'175.40
Planung und Baumanagement	55'000.00	53'698.45
Total	405'000.00	441'760.05

Die grössten Abweichungen entstanden bei folgenden Positionen:

- Bei den Trockenbau- und Gipsarbeiten, die aufwändiger als vorgesehen waren, fielen Mehrkosten von CHF 15'000 an. Einige Details waren erst nach dem Ausbruch ersichtlich und konnten vorher nicht berechnet werden.
- Die Auflage des Brandschutzes, die Treppe in Metall zu erstellen, verursachte zusätzlichen Aufwand von CHF 18'000. Darin enthalten ist auch der Treppenabgang vom Estrichraum zur Wohnung, der zusätzlich ausgeführt wurde. Zudem sind durch die Montage der Metalltreppe zusätzliche Reparaturarbeiten im Treppenbereich entstanden. Durch die Treppenausführung in Metall wurden in den Treppentritten auch zusätzliche Unterlagsbodenarbeiten notwendig.
- Bei den Innentüren und den Schreinerarbeiten fielen ebenfalls höhere Kosten von CHF 14'000 an, mit denen nicht gerechnet wurde. Durch die neue Brandschutzverordnung für Flucht- und Rettungswege mussten zusätzliche Brandschutzmassnahmen im Treppenhaus und ein Fluchtweg im EG mit neuen Türen und Brandschutzgläsern umgesetzt werden. Die unter örtlichem Denkmalschutz stehenden Türen wurden brandschutztechnisch aufgerüstet. Die Aufrüstung der Schliessanlage wurde durch die angepassten Türen ebenfalls aufwändiger.
- Aufgrund des ohnehin notwendigen Gerüsts im Treppenhaus und aufgrund des Zustandes der Oblichtfenster, hat die Baukommission entschieden, diese im jetzigen Zeitpunkt zu ersetzen. Im Baukredit war dafür abgesehen von der Position «Unvorhergesehenes» nichts geplant. Die Kosten dafür belaufen sich nun auf CHF 25'000.
- Bei den Elektroarbeiten waren zusätzliche nicht vorhersehbare Installationen erforderlich. Leerrohre für eine spätere, eventuelle LAN-Verkabelung wurden eingelegt. Zudem waren zusätzliche Beleuchtungskörper im Treppenhaus nötig.
- Minderaufwand entstand bei der Heizungsinstallation, die ohne zusätzliche Steuergeräte ausgeführt werden konnte. Der Heizungsverteiler wurde direkt bei der bestehenden Zuleitung installiert. Bei der Position Zimmermann stellten sich die Arbeiten als weniger aufwändig als angenommen heraus. Auch die Reinigungskosten fielen tiefer aus.

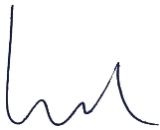
4. Gesamtbetrachtung und Aussichten

Als Ort des Auftankens und des Atemholens ermöglicht es die Villa Jugend, Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen Zugang zu ihrer eigenen Spiritualität zu finden. Der Raum der Stille im Dachgeschoss schafft neue Angebote im Haus. Am 30. Juni 2019 fand das 20-Jahr-Jubiläum der Villa Jugend und gleichzeitig die Einweihung des Raums der Stille statt. Das Bauwerk darf als sehr gelungen bezeichnet werden und wird auch Besucherinnen und Besucher aus den Kirchgemeinden hoffentlich noch lange viel Freude bereiten.

5. Antrag

Der Kirchenrat stellt den Antrag, der Kreditabrechnung zum Dachstockausbau der Villa Jugend in Aarburg zuzustimmen.

Kirchenrat
Römisch-Katholische Kirche im Aargau



Luc Humbel
Präsident Kirchenrat



Marcel Notter
Generalsekretär

Beilagen:

- Kreditabrechnung