

Kreditbegehren von Fr. 1'086'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Hauses am Lindenplatz; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Am 4. September 2025 hat der Gemeinderat das für die Einwohnerratssitzung traktandierte Kreditbegehren für die Sanierung des Hauses am Lindenplatz zurückgezogen. Die Abteilung Bau und Planung wurde beauftragt, das Kreditbegehren zu überarbeiten.

Das Haus am Lindenplatz ist von lokalgeschichtlicher Bedeutung und nimmt eine markante Stellung im alten Dorfkern Wettingens ein. Deshalb ist die Liegenschaft kommunal geschützt.

Seit 2022 werden die Räumlichkeiten der Liegenschaft, via Abteilung Gesellschaft, Kultur und Sport, der Bevölkerung zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Auslastung ist hoch und die Nachfrage, vor allem für die grossen Räume, ist stark zunehmend.

Das Gebäude wurde im Jahr 1974 umfassend umgebaut und erneuert. Eine der Erneuerungsmassnahmen war der Einbau einer Elektroheizung mit Speicheröfen zur Beheizung der Räume. Defekte Speicheröfen haben in den letzten Jahren zu etlichen Brandschäden am Bodenbelag aus Holz geführt. Die defekten Speicheröfen wurden ausser Betrieb genommen, doch stellen die verbleibenden Geräte weiterhin ein Brandrisiko dar.

Im Kontext der geplanten Aufwertung des Lindenplatzes im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt Dorfbach und der geplanten Transformation des alten Friedhofs St. Sebastian zum Gemeindepark, wird das geschichtsträchtige Haus am Lindenplatz zum zentralen Element einer öffentlichen Parkanlage. Mit der geplanten Sanierung kann ein identitätsstiftender Ort geschaffen werden.

Das Kreditbegehren von Fr. 1'086'000.00 (inkl. MwSt.) umfasst das Bewilligungsverfahren, die Ausschreibung, die Ausführungsplanung, die Realisation und die Inbetriebnahme der Liegenschaft.

1. Ausgangslage und Problemstellung

An zentraler Lage bei der Kirche und dem Friedhof steht das erste Schul- und Gemeindehaus von Wettingen, welches 1808 bezogen wurde. Der dreigeschossige kubische Baukörper mit elegant geknicktem Walmdach nimmt eine markante Stellung im alten Dorfkern ein und prägt mit seinem Volumen in erheblichem Masse den Strassenraum und den Lindenplatz. Da das Haus am Lindenplatz auch ein wichtiger lokalgeschichtlicher Zeuge für das Schulwesen in Wettingen ist, wurde es von der kantonalen Denkmalpflege unter kommunalen Schutz gestellt.

Im Jahr 1974 wurde die Liegenschaft umfassend umgebaut. Das Gebäude wurde zeittypisch, vollständig entkernt und mit einer neuen Raumeinteilung mit Betondecken versehen. Das Treppenhaus ohne Lift und die sanitären Anlagen wurden in einem rückwärtigen Anbau untergebracht. Die WC-Anlagen liegen auf dem Niveau der Zwischenpodeste der Treppe. Somit ist das Gebäude nicht hindernisfrei und das von aussen zugängliche öffentliche WC im Untergeschoss ist seit langer Zeit geschlossen.

Seit dem Umbau vor fünfzig Jahren sind keine Sanierungsmassnahmen ausgeführt worden. 2021 wurde die QualiCasa AG beauftragt, eine Zustandsanalyse des Gebäudes zu erstellen. Der Gebäudezustand wurde als weit unterdurchschnittlich bewertet und die Restnutzungsdauer der Bauteile ist mehrheitlich abgelaufen. Die gesamte Haustechnik und auch die Elektroinstallationen sind veraltet. Der Innen- und Aussenputz ist sanierungsbedürftig. Die Holzfenster haben keine Isolierverglasung. Die Boden- und Wandbeläge sind stark abgenutzt und der ungenügend gedämmte und nicht luftdichte Dachstock in Holz ist zwar in einem guten Zustand, jedoch nicht nutzbar.



Abb.1: Foto aus 1957 (Quelle: unbekannt)



Abb. 2: Foto aus 2014 (Quelle: Bauinventar Aargau)

Seit 2022 bietet die Abteilung Gesellschaft, Kultur und Sport, sowie die sozialen Dienste (Deutsch für Mütter) das Haus am Lindenplatz als niederschwelliges Raumangebot an. Vereine, Parteien und alle Organisationen, welche einen gesellschaftlichen Mehrwert für die Gemeinde darstellen, nutzen die unentgeltlich zu Verfügung gestellten Räumlichkeiten regelmässig. Deren Auslastung ist hoch und die Nachfrage, vor allem für die grossen Räume, ist stark zunehmend. Eine Sanierung ist daher dringend erforderlich.

2. Lösungsansatz

Im Kontext der geplanten Aufwertung des Lindenplatzes im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt Dorfbach und der geplanten Transformation des alten Friedhofs St. Sebastian zum Gemeindepark, wird das geschichtsträchtige Haus am Lindenplatz zum zentralen Element einer öffentlichen Parkanlage. Mit der geplanten Sanierung kann ein identitätsstiftender Ort für die Bevölkerung von Wettingen geschaffen werden.

Im Rahmen der Projektausarbeitung wurden verschiedene Varianten geprüft. Von der werterhaltenden Minimalsanierung bis zum wertvermehrenden Umbau mit einer Erweiterung des Raumangebots. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit und Kosteneffizienz sollen bei der vorliegenden Überarbeitung nur die werterhaltenden Massnahmen ausgeführt werden. Auf den Ausbau des Dachstocks, den Einbau eines Lifts und den Einbau einer Buvette im Erdgeschoss, soll verzichtet werden. Somit soll auf den Ersatzneubau des Anbaus verzichtet werden.

Wegen des kommunalen Schutzstatus der Liegenschaft wurden die geplanten Umbaumaassnahmen eng mit dem Ortsbildexperten abgestimmt. Aus Sicht des Experten könnte auch eine Photovoltaik-Anlage auf dem Walmdach erstellt werden. Es müssten jedoch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und die Einpassung an die Dachform erfüllt werden. Aus diesem Grund und wegen der an diesem Standort zu erwartende Verschattung ist kein wirtschaftlicher Betrieb einer Photovoltaik-Anlage möglich. Die Energie Wettingen AG verzichtet deshalb auf den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage.

Da die Räumlichkeiten momentan unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, soll nach der Inbetriebnahme nach der Sanierung überprüft werden ob die Betriebskosten durch Benutzungsgebühren verringert werden sollen. Dazu müsste das Reglement angepasst werden.

3. Bauvorhaben

Um die Bausubstanz zu erhalten sind umfassende, werterhaltende Sanierungsmassnahmen notwendig. Die veraltete Elektrospeicherheizung wird durch eine Luft/Wasser Wärmepumpe ersetzt. Der neue Technikraum für die Heizung kommt, anstelle der geschlossenen WC-Anlage, im Untergeschoss zu liegen. Die bestehenden Holzfenster sind nur zweifach verglast und sie haben keine Isolierverglasung. Sie werden durch Holzmetallfenster ersetzt. Das bestehende Sprossenbild bleibt erhalten.

Der Gebäudecheck auf Schadstoffe hat einen asbesthaltigen Verputz an allen Deckenoberflächen nachgewiesen. Der Verputz der Wände ist nicht asbesthaltig. Der asbesthaltige Verputz wird fachgerecht ausgebaut und entsorgt und durch einen neuen Putz ersetzt. Alle anderen Installationen, Oberflächen und Bauteile werden auf ihre Gebrauchstauglichkeit kontrolliert und nur wo nötig ertüchtigt, sanft saniert und instand gestellt. Damit die gesamte Fassade, die Dachdecker- und Spenglerarbeiten vollständig und normenkonform überprüft werden können, wird das gesamte Gebäude eingerüstet.

Die vorgeschlagene kostengünstige Variante kann jederzeit ohne grossen Mehraufwand um eine Aufzugsanlage erweitert und einen Ausbau des Dachgeschosses ergänzt werden.



Abb.3: Elektrospeicherofen bestehend



Abb. 4: Fenster bestehend

4. Finanzen

Mit dem Kreditbegehren sollen die Kosten für die Sanierung finanziert werden. Enthalten sind das Bewilligungsverfahren, die Ausschreibungen, die Ausführungsplanung, die Realisierung und die Inbetriebnahme.

Die von der Kautschitz und Partner GmbH erarbeitete Kostenübersicht stellt sich wie folgt dar:

Kostenübersicht inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$)	
Vorbereitungsarbeiten Asbestsanierung, Baustelleneinrichtung	50'000
Gebäudehülle Fenster und Türen, Spenglerarbeiten, Fassadenarbeiten und Sonnenschutz	304'000
Haustechnik Elektro, Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallationen	354'000
Innenausbau Gipser, Schreiner- und Malerarbeiten, Boden- und Wandbeläge	177'000
Diverses Honorare, Baunebenkosten, Unvorhergesehenes	201'000
Gesamtkosten inkl. MwSt.	1'086'000

Im Finanzplan 2025 - 2039 sind im Jahr 2026, 0.4 Mio. Franken und im Jahr 2027, 2.5 Mio. Franken vorgesehen. Die Beträge sind so hoch, da ursprünglich der wertvermehrende Umbau mit einer Erweiterung des Raumangebots budgetiert wurde.

Berechnung Folgekosten pro Jahr gemäss § 90 g Gemeindegesetz:

Investitionssumme	Fr. 1'086'000
Abschreibungen auf 35 Jahre	Fr. 31'029
Betriebskosten, kein Einfluss *	Fr. 0
Verzinsung (aktuell gültiger hypothekarischer Referenzzinssatz auf $\frac{1}{2}$ des Kapitals); 1.25 % von Fr. 543'000	Fr. <u>6'788</u>
Total Folgekosten brutto pro Jahr	Fr. 37'817

Die "betrieblichen Folgekosten" sind mit Null anzusetzen, da die Investition in die Sanierung einer bestehenden Liegenschaft, ohne Gebäudeerweiterung, keine neuen Folgekosten generiert.

5. Zeitplan

Die Ausschreibungen und die Ausführungsplanung sind im Jahr 2026 geplant. Die Ausführung ist im Jahr 2027 geplant und die Inbetriebnahme Ende 2027 stattfinden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Das Kreditbegehren von Fr. 1'086'000.00 für die Sanierung des Hauses am Lindenplatz wird genehmigt.

Wettingen, 30. Oktober 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickensdorfer
Gemeindeschreiber