

Ortsbürgergemeinde Baden

Traktanden

**Ortsbürgergemeindeversammlung
vom 5. Dezember 2022**

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung vom Montag, 5. Dezember 2022,
20.00 Uhr, in der Schule Burghalde (Mensa)

Traktanden:

1. Budget 2023, Finanzplan 2023 - 2026
2. Spitalrotte Ennetbaden; Sanierung Zwischen- und Erweiterungsbau; Baukreditabrechnung
3. Spitalrotte Ennetbaden; Lagererweiterung; Baukreditabrechnung
4. Ersatzwahl Mitglied Finanzkommission für den Rest der Amtsdauer 2022/2025

Die Auflageakten werden vom 14. November bis 5. Dezember 2022 während der Bürozeiten in der Stadtkanzlei zur Einsichtnahme aufliegen.

Nach der Versammlung wird ein kleiner Imbiss offeriert.

Baden, 7. November 2022

NAMENS DES STADTRATS

Markus Schneider
Stadtammann

Marco Sandmeier
Stadtschreiber

1. Budget 2023, Finanzplan 2023 - 2026

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

2. Spitaltrotte Ennetbaden; Sanierung Zwischen- und Erweiterungsbau; Baukreditabrechnung

Das Wichtigste in Kürze

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. November 2020 bewilligte einen Verpflichtungskredit von CHF 210'000 (ohne MWST) zur Sanierung des Erweiterungsbaus aus dem Jahre 1998 sowie des Zwischenbaus. Saniert werden mussten die Abdichtung des Dachs des Erweiterungsbaus sowie die undicht gewordenen horizontalen und vertikalen Metallfassaden des Zwischenbaus. Die ausgeführten Arbeiten beseitigen langfristig die Problemstellen, die sich aus der 1998 gewählten Konstruktion ergaben. Bei der Ausführung wurde darauf geachtet, dass das Erscheinungsbild der beiden Gebäude nicht verändert wurde. Die Kreditabrechnung schliesst mit einem Betrag von CHF 185'052 (ohne MWST), womit der bewilligte Kredit um CHF 24'948 unterschritten wurde.

Ausgangslage

Der 1998 in Betrieb genommene Erweiterungsbau der Spitaltrotte sowie der Zwischenbau, der die beiden Bauten verbindet, haben ihr Ziel, benötigte Lagerräume zu schaffen, in den vergangenen beinahe 25 Jahren erfüllt. Nicht gleich geglückt war im Rückblick die gewählte Konstruktion. Eine 2019 erstellte Analyse zeigte Handlungsbedarf:

- Das Dach des Erweiterungsbaus liess Wasser insbesondere in das Flaschenlager eindringen, das jeweils vom Pächter entfernt werden musste. Die Abdichtung war deshalb zu erneuern.
- Beim Zwischenbau wiesen die horizontalen wie auch die vertikalen Metallfassaden starke Wasserschäden auf, waren korrodiert und mussten komplett ersetzt werden. Die Fassade sollte eine hinterlüftete Metallkonstruktion erhalten, die Dachverkleidung hingegen mit einem Plattenbelag versehen werden. Der Gehbelag des Flachdachs der Terrasse wies Risse auf.

Auf Antrag der Reben- und Trottenkommission beschloss der Stadtrat, der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2020 den folgenden Antrag zu unterbreiten:

Für die Dachsanierung des Erweiterungsbaus Süd von 1998 sowie die Dach- und Fassadensanierung des Zwischenbaus von 1998 der Spitaltrotte Ennetbaden sei ein Verpflichtungskredit von CHF 210'000 zuzüglich MWST zu genehmigen.

Am 11. Mai 2020 musste der Stadtrat die geplante Gemeindeversammlung der Pandemie wegen absagen. Die Reben- und Trottenkommission beurteilte die Sanierung des undichten Dachs des Zwischenbaus als unaufschiebbar und beantragte dem Stadtrat, mit Zustimmung der Finanzkommission dafür einen Betrag von CHF 70'000 im Vorgriff auf die nächstmögliche Gemeindeversammlung freizugeben. Der Stadtrat und die Finanzkommission stimmten zu.

Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 nahm zustimmend Kenntnis und genehmigte den weiteren Betrag von CHF 140'000, womit der ursprünglich verlangte Verpflichtungskredit von CHF 210'000 Zustimmung der Gemeindeversammlung gefunden hatte.

Ausgeführte Arbeiten

Sanierung Flachdachaufbau Zwischenbau

Das bestehende Umkehrdach wurde vollständig zurückgebaut und durch einen neuen Dachaufbau ersetzt. Dabei wurden die bituminösen Dichtungsbahnen ersetzt, die Wärmedämmung den heutigen Vorschriften entsprechend erneuert sowie alle Anschlüsse, Geländer etc. ersetzt. Als Fertigbelag wurde neu ein Zementplattenbelag gewählt. Die Arbeiten wurden gleichzeitig mit der Erweiterung Ost ausgeführt, damit die Arbeiten entlang der Anschlussbereiche optimal koordiniert werden konnten.

Sanierung Fassade Anlieferung

Mit den Sanierungsarbeiten wurde die gesamte Fassade vollständig entfernt und durch eine neue, hinterlüftete und sichtbar geschraubte Konstruktion aus Aluminiumplatten ersetzt. Als Fassadenunterkonstruktion wurde vorgängig eine gedämmte Holzständerwand erstellt. Die Aussentüren wurden ebenfalls ersetzt und neue Anschlüsse für Wasser und Strom erstellt. Die Einteilung der Fassadenplatten und die Farbgebung wurden von der ursprünglichen Konstruktion übernommen, um das Erscheinungsbild nicht zu verändern. Im Anschluss an diese Arbeiten wurden auch die angrenzenden, schadhafte Bereiche des Fassadenputzes des Hauptgebäudes erneuert.

Sanierung Flachdach Erweiterungsbau

Starke Bewegungen der obersten Reihe der Beton-Fassadenelemente und ein fehlender Dachrandabschluss haben über die Jahre dazu geführt, dass sich die Abdichtung im Dachrandbereich gelöst hat und Wasser in das Gebäude eindringen konnte. Mit den Sanierungsarbeiten wurde der Dachaufbau vollständig entfernt und die Beton- Auflageelemente auf dem Dach zum späteren Wiedereinbau zwischengelagert. Anschliessend wurde der oberste Kranz der Beton-Fassadenelemente demontiert, die Auflagerbereiche gereinigt, zusätzlich abgedichtet und die Fassadenelemente mit massiven Chromstahlwinkeln auf die oberste Decke zurückverankert. Dadurch können zukünftig unerwünschte Bewegungen der Fassadenelemente verhindert werden. Das Dach wurde anschliessend neu aufgebaut und zusätzlich mit einer 120 mm starken Hochleistungsdämmschicht ergänzt. Die Dachrandkronen wurden mit Flüssigkunststoff abgedichtet und im Randbereich mit einem Kupfer-Dachrandprofil ergänzt, das als Abtropfkante dient. Zusammen mit der Flachdachsanierung wurden ebenfalls alle Quellbänder der Betonfassade ausgetauscht und der Sockelbereich zum Rebberg hin neu abgedichtet, mit einer Sickerleitung versehen und mit einem neuen Kieskoffer wieder hinterfüllt. Durch die Sanierungsarbeiten konnten die konstruktiven Problemstellen langfristig behoben werden. Es wurde wiederum darauf geachtet, dass das Erscheinungsbild des Anbaus mit Ausnahme des dezent ausgeführten Mauerkronenabschlusses unverändert erhalten bleiben konnte.

Baukreditabrechnung

Zusammenstellung der Baukosten und Vergleich mit dem KV

BKP	Beschreibung	KV CHF	Abrechnung CHF
	Sanierung Flachdach Zwischenbau		
2	Gebäude	69'390.-	51'951.-
5	Baunebenkosten	2'000.-	0.-
6	Reserve	4'000.-	2'881.-
	TOTAL INKL. MWST	75'390.-	54'832.-
	Sanierung Fassade Anlieferung		
2	Gebäude	73'000.-	54'711.-
5	Baunebenkosten	1'000.-	0.-
6	Reserve	0.-	0.-
	TOTAL INKL. MWST	74'000.-	54'711.-
	Sanierung Flachdach Erweiterungs- bau		
2	Gebäude	70'780.-	91'963.-
5	Baunebenkosten	1'000.-	-2'022.-
6	Reserve	5'000.-	0.-
	TOTAL INKL. MWST	76'780.-	89'942.-
	Zusammenstellung		
	Sanierung Flachdach Zwischenbau	75'390.-	54'832.-
	Sanierung Fassade Anlieferung	74'000.-	54'711.-
	Sanierung Flachdach Erweiterungs- bau	76'780.-	89'942.-
	TOTAL INKL. MWST	226'170.-	199'485.-
	MWST.	16'170.-	14'432.-
	TOTAL EXKL. MWST	210'000.-	185'052.-

Begründung Kostenabweichungen

Begründung Kostenabweichung Teilprojekt Sanierung Flachdach Erweiterungsbau: Zusätzlich ausgeführte Arbeiten (nicht in KV enthalten): Ersatz Kompribänder Betonfassade und Erneuerung Sockelabdichtung an Längsfassade gegen Rebberg.

Fazit

Beide Gebäude sind nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder dicht, d.h. sie lassen kein Wasser von aussen eintreten, zum Beispiel bei Regenfällen. Nicht beseitigt wurde hingegen das Problem der feuchten Wände des Fasskellers auf Grund von Kondenswasser, verursacht durch eine ungenügende Dämmleistung der Innendämmung. Für diesen Sanierungsschritt bewilligte die Gemeindeversammlung vom 30. November 2020 einen Betrag von CHF 95'000. Bei weitergehenden Analysen wurde festgestellt, dass auch der Flaschenkeller saniert werden muss, weil die Betonelemente keinerlei Innenabdichtung aufwiesen. Für diesen letzten Sanierungsschritt bewilligte die Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 einen Betrag vom CHF 118'000. Beide Sanierungen sind in Ausführung und

werden 2022 abgeschlossen. Danach werden beide Gebäude nicht nur dicht, sondern auch trocken sein.

Antrag

Die Baukreditabrechnung für die Dach- und Fassadensanierung des Erweiterungsbaus sowie des Zwischenbaus der Trotte der Ortsbürgergemeinde Baden, schliessend mit CHF 199'485 (inkl. MWST) respektive CHF 185'052 (ohne MWST) sei zu genehmigen.

Auflageakten

- Baukreditabrechnung

3. Spitaltrotte Ennetbaden; Lagererweiterung; Baukreditabrechnung

Das Wichtigste in Kürze

Am 17. Juni 2019 stimmte die Gemeindeversammlung einem Verpflichtungskredit von CHF 2'133'000 (ohne MWST) für die Erweiterung der Lagerräumlichkeiten der Trotte zu. Damit sollte das Raumprogramm der Trotte so erweitert werden, dass ein zeitgemässes Arbeiten für den Pächter wieder für mindestens die nächste Generation gesichert werden kann.

Die Arbeiten wurden zwischen Dezember 2019 und Mai 2021 wie geplant ausgeführt und der erweiterte Lagerraum dem Pächter, Jürg Wetzel, schrittweise zur Verfügung gestellt. Gemäss seinen Aussagen wurden die gesetzten Ziele voll erfüllt.

Die Kreditabrechnung schliesst mit einem Betrag von CHF 2'054'392 (ohne MWST). Allerdings wurde ein Betrag von CHF 38'265 direkt über die Erfolgsrechnung abgewickelt. Der Minderaufwand beträgt somit CHF 40'343.

Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 stimmte einem Verpflichtungskredit von CHF 2'133'000 zuzüglich 7,7% MWST für die Erweiterung der Lagerräumlichkeiten der Trotte zu. Ja sagte sie auch zur Finanzierung, nämlich zu einer Entnahme von CHF 500'000 aus dem Erneuerungsfonds, was einen Nettokredit zu Lasten der Ortsbürgergemeinde Baden von CHF 1'633'000 ergibt.

Als Ziele dieser Investition wurden im Antrag aufgeführt:

- Ein optimales Layout für die erweiterten Lagerflächen, welches das Raumprogramm, die betrieblichen, die haustechnischen und die bauphysikalischen Anforderungen an einen zeitgemässen Weinkelterungsbetrieb bestmöglich umsetzt.
- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Unterhalt und Betrieb gewährleistet.

- Eine gestalterische Lösung für die gewünschte Erschliessung des Anlieferungsbereichs Ost (Rebbergstrasse), welche den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege entspricht und durch die Behörden bewilligt werden kann.
- Alternativ zum Erweiterungsprojekt soll als Vorprojektvariante die Sanierung des bestehenden Lifts und die Anpassung der Gefällsverhältnisse im Keller geprüft werden.

Die Arbeiten konnten plangemäss zwischen Dezember 2019 und Mai 2021 ausgeführt werden. Die erweiterten Lagerflächen konnten dem Pächter sukzessive zur vertragsmässigen Benutzung übergeben werden.

Ausgeführte Arbeiten

Die bestehende Trotte wurde auf zwei Geschossen hangseitig unterirdisch erweitert. Im unteren Geschoss wurde ein neuer Fasskeller, im oberen Geschoss ein zweites Flaschenlager gebaut. Die neuen Räumlichkeiten mit einer Raumhöhe zwischen 2.5 m und 6 m und einer Nutzfläche von total 400 m² werden über einen neuen Warenaufzug mit einer Tragkraft von 3,5 Tonnen erschlossen. Über den Kellerräumen befindet sich auf der Ebene der Rebbergstrasse der neue Anlieferungs- und Umschlagsbereich mit direktem Zugang zum Warenaufzug. Die neuen Räumlichkeiten sind über grosszügige Schiebetore schwellenlos direkt mit den Bestandsgebäuden verbunden. Die neue Gebäudehülle aus Beton ist lückenlos mit einer Perimeterdämmung von 200 mm gedämmt. Die Räumlichkeiten können je nach betrieblichen Anforderungen über Kühlgeräte gekühlt werden. Die Kühlung wird zusätzlich unterstützt durch die Möglichkeit der Betonkernaktivierung durch eingelegte Kühlleitungen in ausgewählten Betondecken und Wänden. Installationen für Zuluft- und Abluft, geeignete Schwerlastrinnen sowie entsprechende sanitäre- und elektrische Installationen unterstützen die betrieblichen Produktionsabläufe. Herausforderungen während der Bauphase waren die aufwendigen Aushubarbeiten und Baugrubensicherungen, das Abdichten der Gebäudehülle gegen Hangwasser und die anspruchsvollen Rohbauarbeiten mit einhäufig betonierten Wänden. Weiter galt es eine konstruktiv kluge Lösung für die mit schweren Lastwagen befahrbare Decke im Anlieferungsbereich zu finden. Im Ausbau stellten vor allem die neuen Chromstahlrinnen hohe Anforderungen an die Planung und Ausführung. Alle konstruktiven und haustechnischen Anforderungen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Familie Wetzel entwickelt und anschliessend baulich umgesetzt.

Erfahrungen seit Betriebsaufnahme

"Am richtigen Ort das Richtige gemacht", stellt Jürg Wetzel heute fest. Die Abläufe funktionierten wie geplant, ebenso alle Installationen. Im Moment sei er besonders froh um die zusätzlichen Flächen, werde doch das bestehende Flaschenlager saniert (Innendämmung) und ohne die neuen Flächen wäre ein Arbeiten äussert schwierig geworden.

Baukreditabrechnungen

Zusammenstellung der Baukosten und Vergleich mit dem KV

BKP	Beschreibung	KV	Abrechnung
		CHF	CHF
0	Grundstück	46'000.-	9'606.-
1	Vorbereitungsarbeiten, Abbrüche	399'000.-	13'574.-
2	Gebäude	1'571'000.-	1'921'175.-
3	Betriebseinrichtungen	154'000.-	140'755.-
4	Umgebung	37'000.-	37'893.-
5	Baunebenkosten	60'000.-	87'052.-
6	Reserve	30'000.-	0.-
9	Ausstattung	0.-	0.-
TOTAL ANLAGEKOSTEN BKP 1-9 inkl. MWST		2'297'000.-	2'210'055.-
MWST (unterschiedliche Sätze mit 7,7%, 2.5%, 0%)		164'223.-	155'663.-
TOTAL ANLAGEKOSTEN BKP 1-9 exkl. MWST brutto		2'133'000.-	2'054'392.-
Finanzierung aus dem Fonds		500'000.-	500'000.-
TOTAL ABZUSCHREIBENDE ANLAGEKOSTEN		1'633'000.-	1'554'392.-

Begründung Kostenabweichungen

Im KV erfasste Positionen über CHF 38'265 exkl. MWST wurden über die Erfolgsrechnung verbucht. Die Kreditunterschreitung bereinigt auf Basis KV beträgt somit CHF 40'343 exkl. MWST.

Kostenabweichungen BKP 1 und BKP 2: Die im KV unter BKP 1 ermittelten Kosten für die Aushubarbeiten und Baugrubensicherungsarbeiten wurden in der Abrechnung neu in BKP 2 verbucht.

Fazit

Das aus Sicht der Ortsbürgergemeinde grosse Projekt wurde zeitlich, inhaltlich und finanziell wie geplant umgesetzt. Die neuen Lagerräumlichkeiten erlauben ein effizientes Arbeiten ohne kostspielige Transporte in Aussenlager und beinhalten mittel- bis langfristige Reserven. Kurzfristig ermöglichten die neuen Flächen die notwendig gewordene Sanierung des Flaschenkellers (Einbau der fehlenden Innendämmung).

Antrag

Die Baukreditabrechnung für die Erweiterung der Lagerräumlichkeiten der Trotte der Ortsbürgergemeinde Baden, schliessend mit CHF 2'210'056 (inkl. MWST) respektive CHF 2'054'392 (ohne MWST) sei zu genehmigen.

Auflageakten

- Baukreditabrechnung

4. Ersatzwahl Mitglied Finanzkommission für den Rest der Amtsdauer 2022/2025

Herr Thomas Obrist tritt per 5. Dezember 2022 aus der Finanzkommission aus.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat für den Rest der Amtsdauer 2022/2025 ein neues Mitglied zu wählen. Die Wahlvorschläge sind an der Versammlung zu machen. Sie dürfen kurz begründet werden (§ 38 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR)).

Antrag

Es sei ein neues Mitglied der Finanzkommission für den Rest der Amtsdauer 2022/2025 zu wählen.
