

Erneuerung Gemeindehaus

Projektstand

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 12. März 2025 der Projektierung der Erneuerung des Gemeindehauses mit Kosten von CHF 800'000 zugestimmt.

Ausgangslage

Geschichte

Das Gemeindehaus Windisch wurde 1964 als Zeichen einer prosperierenden, wachsenden und in die Zukunft blickenden Gemeinde erbaut. Das Gebäudeensemble umfasst neben dem Verwaltungsgebäude ein Feuerwehrmagazin, einen Werkhof mit Werkstatt, einen Gemeindesaal und eine Abwartswohnung. 1994 wurde erstmals eine grössere Renovation vorgenommen: Energetische Sanierung der Stirnfassaden, Ausbau/Erweiterung des 8. Obergeschosses, Einbau Brandschutzabschlüsse zwischen Korridoren und Treppenhaus, Erneuerung der Liftanlagen und Neugestaltung der Eingangshalle mit Schaltern. In den folgenden Jahren wurden diverse kleinere Eingriffe im Innern getätigt: 2006 Erneuerung Sanitärräume, 2016 Einbau Gasheizung, 2018 Reorganisation Erdgeschoss, 1. / 5. Obergeschoss mit neuen Oberflächen, 2021 Erneuerung des Daches, 2020 bis 2025 Erneuerung der elektrischen Haupt- und Unterverteilungen und der Steigzonen.

Seither wurden die ursprünglichen Nutzungen teilweise aufgehoben: Das Bauamt und die Feuerwehr wurden ausgelagert, die Abwartswohnung wird zwischengenutzt, der operative Betrieb des EW wurde ausgelagert und die Büros des Wasserwerks werden mittelfristig ebenfalls an einen neuen Standort ausgelagert. Einzelne Flächen im Hauptbau werden an Dritte untervermietet.



Objektstrategie

Das Gemeindehaus zählt zum Verwaltungsvermögen. Es ist der Sitz der zentralen Gemeindeverwaltung. Das Hauptgebäude soll weiterhin von der Verwaltung genutzt werden; die nicht benutzten Räume sollen ebenfalls weitervermietet werden. Es ist deshalb wichtig, das Gebäude in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten, resp. zeitgemäss zu erneuern und den Betrieb der Verwaltung auf lange Sicht und unter Berücksichtigung der betrieblichen, technischen und politischen Vorgaben weiterzuentwickeln (Werterhaltung).

Die Annexbauten werden in Zukunft einen anderen Status haben und werden für den Betrieb der Verwaltung nicht mehr benötigt. Diese werden im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsideen zur Entwicklung der Dohlenzelgstrasse miteinbezogen und mittel- bis langfristig einer anderen Nutzung zugeführt, transformiert oder rückgebaut. Bis dahin sind Zwischennutzungen möglich.

Die Stadt Brugg hat mit dem Kauf einer zentralen Liegenschaft und der beabsichtigten Zentralisierung ihrer Verwaltung in der Stadt einen wichtigen Entscheid gefällt. Sollte trotzdem dereinst eine grössere Gemeinde (Hausen, Windisch, Brugg) entstehen, so wird ein zusätzlicher Verwaltungsstandort in zentraler Lage, wie es das Gemeindehaus Windisch darstellt, von grosser Bedeutung bleiben.

Sanierungsbedarf

Der zwingende Handlungsbedarf kann wie folgt zusammengefasst werden:

- **Energie:** Das Gebäude braucht mit ca. $90 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ mehr als dreimal so viel Energie wie ein zeitgemässer Neubau benötigen darf. Die Wärmedämmung ist insgesamt ungenügend; die Wärmeerzeugung erfolgt mit nicht erneuerbarer Energie; die Gesamtenergieeffizienz ist ungenügend.
- **Klima:** Das Gebäudeklima im Gemeindehaus ist aufgrund zahlreicher Mängel inakzeptabel. Im Winter zieht kalte Luft durch undichte Fenster, wodurch die Innenräume unangenehm kühl bleiben. Im Sommer kommt es durch fehlende Beschattungsmöglichkeiten und eine unzureichende Nachtauslüftung zu einer starken Überhitzung. Diese unzureichenden klimatischen Verhältnisse beeinträchtigen nicht nur den Komfort, sondern auch die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten erheblich und unterstreichen die Dringlichkeit einer Sanierung.
- **Gebäudehülle:** Die Fenster sind technisch veraltet und marode. Einzelne Fenster sind durch Fäulnis beschädigt; einzelne Beschläge sind defekt und irreparabel. Die Storen sind am Ende der Lebensdauer.
- **Erdbebentauglichkeit:** Mit einem Erfüllungsfaktor $\alpha_{\text{eff}} = 0.37$ liegt das Gemeindehaus über dem Mindesterfüllungsfaktor von $\alpha_{\text{min}} = 0.25$, jedoch deutlich unter dem Erfüllungsfaktor $\alpha_{\text{adm}} = 0.7$ (Restnutzungsdauer 50 Jahre) für Bauten der Bauwerksklasse II. Verstärkungsmassnahmen sind, soweit verhältnismässig, erforderlich.

Projekt

Projektziele

Um die Zielsetzungen zur Erneuerung des Gemeindehauses zu erfassen und zu formulieren, wurde ein Zielbild erarbeitet, in welchem die übergeordneten Zielsetzungen dargelegt sind.

Daraus abgeleitet wurde ein Pflichtenheft zum Projekt erarbeitet.

Nebst den üblichen übergeordneten Projektzielen zu Kosten, Terminen und Qualität gelten die folgenden wichtigsten spezifischen Zielsetzungen:

- Das Gebäude entspricht dem Gebäudestandard 2019.1, Korrex März 2024.
- Der sommerliche Wärmeschutz ist gewährleistet.
- Betriebliche Einschränkungen durch die baulichen Massnahmen sind minimiert / optimiert.
- Die notwendige Sanierung der Gebäudehülle wird so durchgeführt, dass die Zielsetzung von Netto Null aufwärtskompatibel ist.

Auswahlverfahren Generalplanerteam

In einem zweistufigen Verfahren (selektives Verfahren) wird ein geeignetes Generalplanerteam zur Bearbeitung der Gesamterneuerung gemäss Pflichtenheft evaluiert.

Das Verfahren wird durch ein mit Fach- und Sachexperten besetztes Beurteilungsgremium unterstützt.

Die eingesetzten Experten werden im Rahmen des Begleitgremiums den weiteren

Projektierungsprozess und schliesslich auch den Realisierungsprozess begleiten und dient damit der Qualitätssicherung. Ebenfalls werden in dieser Phase die notwendigen Grundlagen und Berichte wie Altlastenuntersuchung, Aktualisierung und Vertiefung der Bestandesaufnahmen aufgearbeitet.

Vorprojekt

Für den Projektumfang und die einzuhaltenden Kennwerte ist das Pflichtenheft massgebend. Die wesentlichen zu berücksichtigenden Anforderungen sind:

- Die Erreichung der Mindestanforderung der Erdbebensicherheit nach den SIA-Normen.
- Der Umfang und die Eindringtiefe der zu sanierenden Fassaden ergibt sich aus den nachfolgend beschriebenen Anforderungen. Die Minimalvariante umfasst die beiden gesamten Längsfassaden und die Verglasungen der beiden Stirnfassaden.
- Die thermischen und bauphysikalischen Anforderungen an die Gebäudehülle ergeben sich aus den behördenverbindlichen Anforderungen von Gebäudestandard 2019.1 (Korrex März 2024), herausgegeben von energie schweiz und Energiestadt.
- Gesamterneuerungen sollen den Standard Minergie für Neubauten erreichen inkl. ECO-Anforderungen (90% Qh,li MuKE14). Die Vorgaben an die Lüfterneuerungen können gelockert werden, sofern Grenzwerte oder anerkannte Richtwerte bezüglich eines gesunden Innenraumklimas unterschritten und gesundheitlich unbedenklich sind sowie ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt und der Energiebedarf für die Erstellung (graue Energie) optimiert werden.
- Der Systemnachweis nach SIA 380/1 ist zu erbringen, die Energiekennzahlen sind nachzuweisen.
- Als zukünftiges Lüftungskonzept ist eine Nachtauskühlung vorzusehen. Vor sommerlicher Überhitzung sollen bessere U- und g-Werte der Fassaden sowie der gesteuerte Einsatz der Lamellenstoren und elektromechanisch steuerbare Fenster- und Türelemente (Nachtauskühlung) schützen. Diese Elemente sind mittels Gebäudeautomation zu steuern.
- Im Rahmen der Anforderungen nach Minergie ist auch ein Anteil an Eigenstromproduktion gefordert. In erster Linie sind in den Fassaden Solarstromelemente zu integrieren, dies auch im Hinblick auf die vom Einwohnerrat festgelegten Klimaziele (aufwärtskompatibel).
- Eine Gesamterneuerung mit dem Ersatz der kompletten Lüftungsanlagen der Nasszellen in den Geschossen 2. UG bis 8. OG ist im Zuge der Gesamtsanierung vorzusehen. Lüftungsanlagen sind mit Wärmerückgewinnung zu planen.
- Die Sanierungsarbeiten erfolgen im laufenden Betrieb des Gemeindehauses. Durch die Sanierung des Gemeindegebäudes darf der Betrieb nicht zu stark eingeschränkt werden.
- Bestehende Konzepte wie Stromversorgung, Elektroinstallationen, Beleuchtung, Brandschutz, Notfall, Signalisation und dgl. sowie durch die obigen Massnahmen notwendigen Anpassungen beim Ausbau werden in die Erarbeitung des Sanierungsprojektes mitaufgenommen und wo nötig angepasst und/oder ergänzt.

Im Rahmen des Vorprojektes werden verschiedene Sanierungsvarianten hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung erarbeitet (minimal, maximal, optimal) und einander gegenübergestellt sowie bezüglich Kosten, Nutzen und Nachhaltigkeit verglichen. Abweichungen zu den grundsätzlichen Anforderungen sind zu begründen.

Zusätzlich sind die folgenden Optionen zu untersuchen sowie konzeptionell und mit Kosten zu erarbeiten:

1. Umbau EG mit einer grösseren Schalterhalle
2. Umbau UG mit Einbau von Büronutzungen im 1. UG
3. Verschieben des Serverraumes aus dem 1. OG ins Untergeschoss

Bauprojekt

Im Rahmen des Bauprojektes werden die gewählten Varianten der Gesamtsanierung zur Baureife weiterentwickelt, präzisiert, hinsichtlich Nachhaltigkeit (Kosten, Ökologie, Gesellschaft) und Baumanagement optimiert und zu einem gesamthaften Erneuerungsprojekt zusammengefasst.

Termine

Tätigkeit/Phase	Endtermin
Start Projektierung	
Vorbereitung der Planung (Planung der Planung/Projekthandbuch)	Mai 2025
Aufbereiten der Grundlagen / Planerevaluation	September 2025
Start Vorprojekt	Oktober 2025
Abschluss Vorprojekt	Juni 2026
Start Bauprojekt	August 2026
Abschluss Bauprojekt	Februar 2027
Botschaft Verpflichtungskredit	März / April 2027
Beschluss Einwohnerrat	Juni 2027
Volksabstimmung	September 2027
Start Ausführung	
Baugesuch – Eingabe	Oktober 2027
Submissionen	ab Oktober 2027
Beginn Bauarbeiten	Frühjahr 2028
Abschluss	Winter 2029

Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Windisch hat in den letzten Jahren wichtige Grundlagen geschaffen, die den Rahmen für die kommunale Klimapolitik bilden:

- Die Gemeinde Windisch besitzt seit 2003 das Label Energiestadt. Damit verpflichtet sie sich zu einem vorbildlichen Umgang im Energie- und Klimabereich.
- Die Klimathematik ist in den Legislaturzielen und in der Motion «Windisch 2040 treibhausgas-neutral» vom 29. März 2022 verankert.

Gemäss dem Label «Energistadt» ist bei der Sanierung von bestehenden Bauten der Standard Minergie für Modernisierungen inkl. ECO-Anforderungen zu erreichen.

Der Gesamtenergiebedarf für den Betrieb des Gebäudes wie die Erzeugung und Verteilung der Wärme für Heizung und Warmwasser und der Bedarf an elektrischer Energie für Beleuchtung, Lüftung sowie Geräte und Apparate sind langfristig an den Zielen des Absenkpades ausgerichtet.

Der Wärmebedarf soll in Zukunft mit Abwärme und/oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden. Als mögliche Abweichungen gelten: Übergangslösungen (Gasheizung aus 2016), Spitzenlastdeckung (maximal 25 % des Wärmebedarfs) oder Redundanzen mit nicht erneuerbaren Energien. Ein entsprechendes strategisches Konzept ist im Vorprojekt aufzuzeigen.

Der Energiebedarf aus gebäudestandortabhängiger Mobilität ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu minimieren (z. B. ÖV-Angebote, energie-effiziente Mobilität, Mobilitätskonzepte). Die Infrastruktur für Velo- und Fussverkehr ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen weiter zu optimieren. Konzepte und Reglemente unterstützen autoarmes Wohnen und Sharing-Modelle. Ladeinfrastruktur für e-Mobilität wird vorbereitet bzw. eingebaut. Dieser Teil ist nicht Bestandteil des Erneuerungsprojektes.

Kosten

Für die Projektierung wird mit Kosten von insgesamt CHF 800'000 gerechnet.

Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 12. März 2025 der Projektierung der Erneuerung des Gemeindehauses mit Kosten von CHF 800'000 zugestimmt.

Projektunterlagen

- [Botschaft Verpflichtungskredit Projektierung Erneuerung Gemeindehaus \[pdf\]](#)