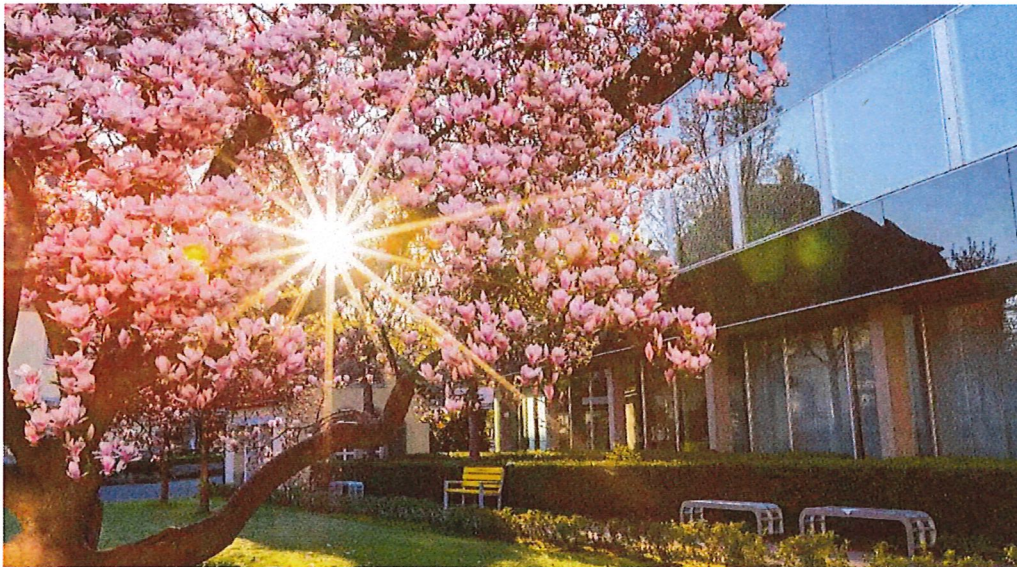


Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

vom 11. August 2025

Projektierungskredit für die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft an der Hauptstrasse 1



1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat stimmte an der Sitzung vom 12. September 2024 dem Verpflichtungskredit in der Höhe von 25 Millionen Franken für den Erwerb der Liegenschaften an der Hauptstrasse 1 und der Stapferstrasse 10 einstimmig zu. In der Folge bewilligte das Stimmvolk den Kaufkredit am 24. November 2024 mit 2'802 Ja- zu 662 Nein-Stimmen.

Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 wird in den Jahren 2025 und 2026 von einer Bank sowie einem Gastronomiebetrieb genutzt. Nach der Instandsetzung und dem Umbau soll die Liegenschaft ab Ende 2028 als zentral gelegenes Verwaltungsgebäude mit hindernisfreiem Zugang für Einwohnerinnen und Einwohner sowie zeitgemässen Arbeitsplätzen für die Stadtverwaltung zur Verfügung stehen. Für diese Nutzung ist rund die Hälfte der Gebäudefläche vorgesehen. Die weiteren Gebäudeflächen sollen Dritten vermietet werden.

2. Projekt Instandsetzung und Umbau Hauptstrasse 1

2.1 Ziel des Projekts

Die neu erworbene Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 soll bis Ende 2028 instandgesetzt und umgebaut werden, damit die Stadtverwaltung die Hälfte des Gebäudes als zentral gelegenes Verwaltungsgebäude nutzen und die übrige Gebäudeflächen vermieten kann.

2.2 Kostendach

Der Stadtrat definierte für die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft ein Kostendach von 12 Millionen Franken. Dieser Betrag beinhaltet die Bautätigkeit der Stadt Brugg als Eigentümerin der Liegenschaft sowie den Innenausbau der Gebäudeflächen, die künftig von der Stadtverwaltung genutzt werden. Nicht enthalten ist der Innenausbau der Mietparteien.

Nach umfangreichen Prüfungen des Gebäudes wurden die Kosten für den Umbau in unterschiedlichen Eingriffstiefen und Ausbaustandards abgeschätzt. Daraus resultierten Szenarien mit Gesamtkosten zwischen 9,5 und 15,5 Millionen Franken.

Das festgelegte Kostendach von 12 Millionen Franken berücksichtigt dabei eine sinnvolle Eingriffstiefe, die auf vernünftigem Niveau in das Gebäude eingreift. Ziel ist es, im Verhältnis zur Gebäudegrösse moderat zu investieren, ohne die Kosten für den Moment auf ein Minimum zu drücken. Erneuerungsschritte, die erst fünf bis zehn Jahre nach der Sanierung notwendig wären, sollen im Zuge der jetzigen Umbauten ausgeführt werden, um spätere Bautätigkeiten kurz nach dem Bezug zu vermeiden.

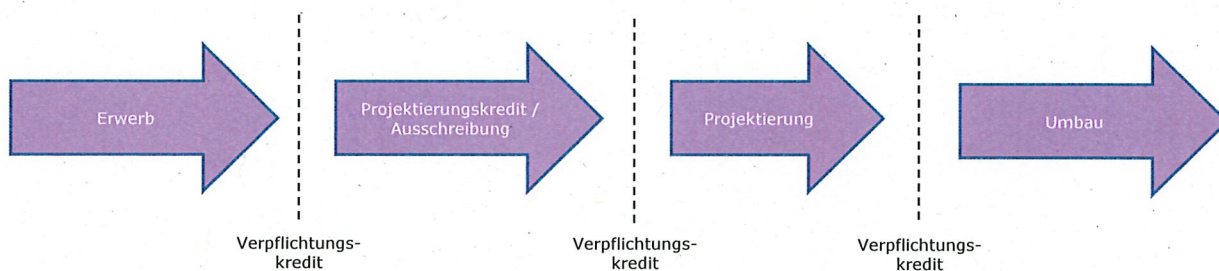
Von den vorgesehenen 12 Millionen Franken sollen nach erfolgten Prüfungen rund 4 Millionen Franken in die Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitärinstallationen) sowie in die Elektroinstallationen fliessen. Diese Kosten beinhalten die entsprechenden Honorare. Ungefähr 5,6 Millionen Franken sind für Anpassungen an Gebäudehülle und Struktur sowie für den Innenausbau vorgesehen. Weitere 0,4 Millionen Franken sind für neue Ausstattungen und den Umzug eingeplant.

Da bislang noch kein konkretes Projekt vorliegt – dieses wird erst in der Projektierungsphase erarbeitet – bestehen mehrere unbekannte Faktoren. Erfahrungsgemäss führt dies zu finanziellen Mehraufwendungen, da die Problemstellungen erst in der Projektierung vollständig ermittelt werden. Aus diesem Grund wurden im Kostendach rund 2 Millionen Franken als Reserve eingeplant. Diese Reserve von rund 20 % entspricht mit dem heutigen Wissensstand einer sinnvollen Grössenordnung.

Im vorgesehenen Kostendach wird davon ausgegangen, dass die Stadt die vermieteten Flächen im «Edelrohbau» (Rohbau inkl. Unterlagsboden) bereitstellt. Der Ausbau dieser Flächen erfolgt im Sinne eines Mieterausbaus auf Kosten der jeweiligen Nutzer.

2.3 Projektphasen

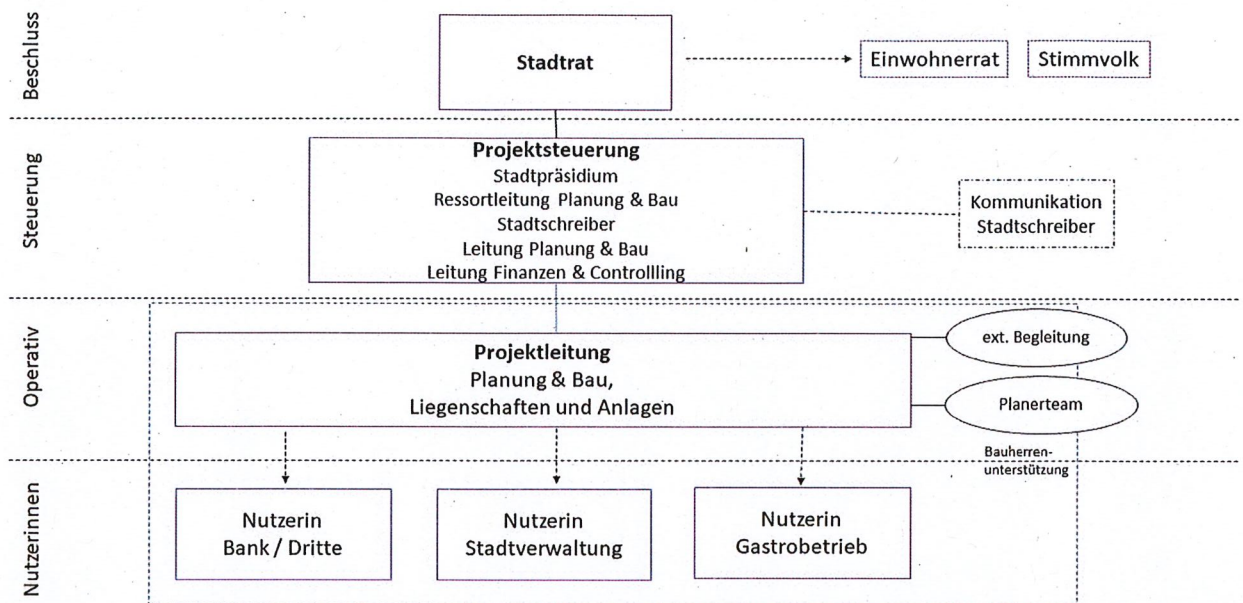
Das Projekt beinhaltet folgende vier Phasen:



Der Eigentumsübertrag der Hauptstrasse 1 an die Einwohnergemeinde Brugg erfolgte im Dezember 2024. Im ersten Semester 2025 wurden die Abklärungen für die Festsetzung des Projektierungskredits vorgenommen und die Unterlagen für die öffentliche Ausschreibung zusammengestellt. Mit der Sprechung des vorliegenden Kredits kann die Phase «Projektierung», in der die eigentliche Planung des Umbaus und der Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer konkret geklärt werden, umgesetzt werden.

2.4 Projektorganisation

Innerhalb des Projekts «Instandsetzung und Umbau Hauptstrasse 1» nimmt die Stadt Brugg zwei Rollen ein. Einerseits ist sie **Eigentümerin und Bauherrin** und somit zuständig für die Instandsetzung und den Umbau des Gebäudes. Andererseits ist sie zusammen mit der Bank UBS **Hauptnutzerin** der Liegenschaft und hat ihre Bedürfnisse einzubringen.



2.4.1 Hauptprojekt «Instandsetzung und Umbau Hauptstrasse 1»

Das Hauptprojekt beinhaltet die Instandsetzung und den Umbau der Liegenschaft für sämtliche Nutzerinnen inklusive Erneuerung der Gebäudetechnik. Dieser Grundausbau erfolgt für alle Nutzerinnen und Nutzer der Liegenschaft.

2.4.2 Teilprojekt «Innenausbau Nutzerin Stadtverwaltung»

Des Weiteren beinhaltet das Projekt den Innenausbau für die Stadtverwaltung als Hauptnutzerin. Im Erdgeschoss wird eine Schalterhalle mit hindernisfreiem Zugang für Einwohnerinnen und Einwohner eingerichtet, in der sich das künftige Stadtbüro befinden wird. In den oberen zwei Stockwerken werden zeitgemässe Arbeitsplätze für die Stadtverwaltung eingerichtet.

Das Teilprojekt Innenausbau beinhaltet insbesondere die Klärung folgender Punkte:

- Raumprogramm Stadtverwaltung
- Anforderungen Stadtbüro
- Anforderungen Informatik
- Bedürfnisse Stadtverwaltung / Organisation

2.5 Schnittstellen zu weiteren Projekten

2.5.1 Neugestaltung Stadtpark

Die Aufteilung der Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 auf die beiden Hauptnutzerinnen bedingt eine neue Erschliessung des Gebäudes auf der Seite des Stadtparks.

Nach der Klärung eines Gesamtkonzepts für den Betrachtungsperimeter Eisi inkl. Rengger-, Stapfer- und Hauptstrasse soll der Stadtpark neugestaltet werden. Diesbezüglich ist ein separates Projekt mit einem Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

2.5.2 Zukunft freiwerdende Liegenschaften

Mit dem Umzug der Verwaltung in die Hauptstrasse 1 werden die städtischen Liegenschaften Stadthaus, Alte Post, Amtshaus, Villa Keller und Raubergüetli frei und können ab dem Jahr 2029 einer anderen Nutzung zugewiesen werden.

Als Vorbereitung und zur Klärung der künftigen Verwendung erfolgte bereits eine Schätzung der Liegenschaften, sofern eine Abgabe im Baurecht oder eine Veräusserung der genannten Gebäude infrage kommt. Nun soll im ersten Semester 2026 geklärt werden, ob die Stadt Brugg Eigenbedarf an der Nutzung der Liegenschaften hat. Des Weiteren sind die Grundlagen für eine allfällige Drittnutzung zu erarbeiten.

In Bezug auf die künftige Nutzung der genannten Liegenschaften wird dem Einwohnerrat zusammen mit der Vorlage über den Baukredit ein Bericht vorgelegt werden.

3. Phase «Projektierung»

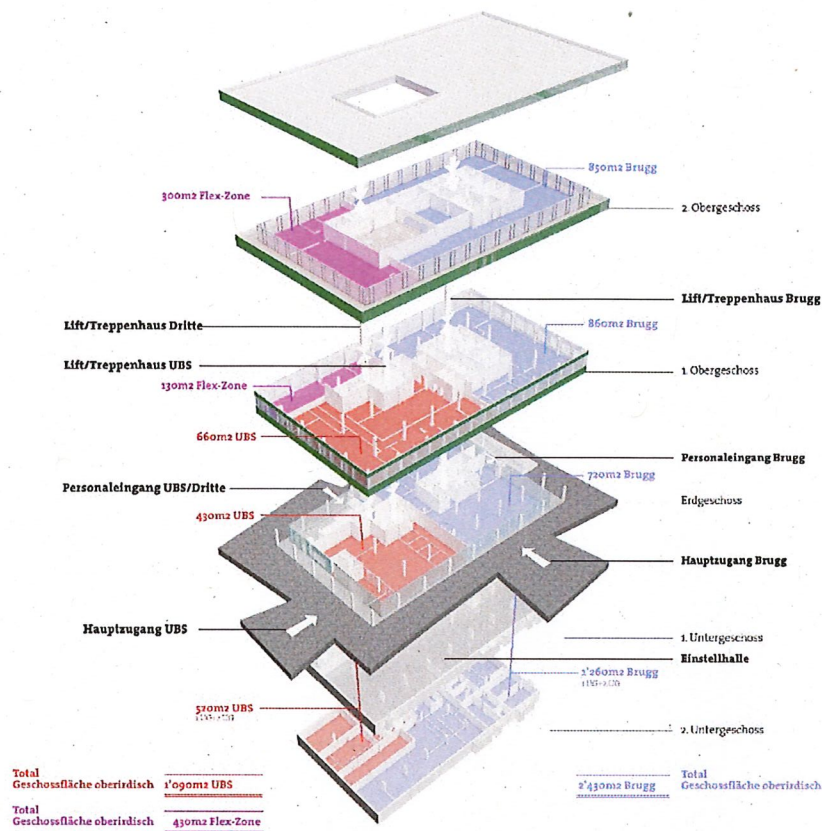
3.1 Ziel der Projektierung

Ziel der Projektierung ist die Erarbeitung des konkreten Umbauprojekts, damit dem Einwohnerrat und Stimmvolk im Herbst 2026 eine Vorlage zum Baukredit unterbreitet werden kann.

Konkret beinhaltet die Projektierung die Klärung der Bedürfnisse der beiden Hauptnutzerinnen Stadtverwaltung und UBS, die Ausschreibung für die Festlegung des Planerteams sowie die Erarbeitung der Instandsetzung und des Umbaus der Hauptstrasse 1. Ziel der Projektierungsphase ist die Erarbeitung von Grundlagen für den Beschluss des Baukredits durch Einwohnerrat und Stimmvolk, damit im Anschluss die Baubewilligung eingereicht und die Instandsetzung und der Umbau umgesetzt werden können.

3.2 Bedürfnisse der Hauptnutzerinnen Stadtverwaltung, Bank und Gastronomie

Die Stadtverwaltung, Bank und Gastronomie stellen die Hauptnutzerinnen der Liegenschaft dar. Vorgesehen ist eine vertikale Teilung der Liegenschaft (vgl. nachfolgende Abbildung).



3.3 Öffentliche Ausschreibung – Planerwahlverfahren

Ende September 2025 publiziert die Stadt Brugg eine öffentliche Ausschreibung zur Findung eines Planungsteams.

Die Rahmenbedingungen für den Umbau der Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 können von Seiten der Stadt Brugg sowie von den Hautnutzerinnen Stadtverwaltung und Dritten soweit definiert werden, dass ein entsprechendes «Planerwahlverfahren» durchgeführt werden kann.

Mit dem «Planerwahlverfahren» wird mit geringem Aufwand für alle Beteiligten das am besten geeignete Planerteam gesucht.

Die Teams bewerben sich für den Auftrag mit Referenzen von möglichst vergleichbaren Aufgabenstellungen. Die Referenzen sollen sich sowohl auf die Unternehmungen wie auch auf die vorgesehenen Schlüsselpersonen beziehen.

Zudem reichen die Teams eine Offerte für die Planungsarbeiten ein. Die Auftraggeberin behält sich die Möglichkeit von Präsentationen/Vergabegesprächen vor, um die Kompetenzen der Bewerbenden möglichst gut beurteilen zu können.

Anhand von zweckmässigen und zielführenden Eignungs- und Zuschlagskriterien wird die fachliche und wirtschaftliche Eignung der Planerteams geprüft.

Folgende Kriterien sind insbesondere vorgesehen:

- Inwieweit hat das Planerteam Erfahrungen in vergleichbaren Umbauarbeiten?
- Inwieweit hat das Team aus anderen Projekten Erfahrung mit Abläufen in einer städtischen Verwaltung?
- Inwieweit weisen die vorgesehenen Schlüsselpersonen Erfahrung mit vergleichbaren Aufgaben auf?
- Inwieweit erfüllt das Team als Ganzes alle Kompetenzen in der geforderten Breite der Fachkenntnis?
- Wie wirtschaftlich ist das Honorarangebot?

Das Bewertungsgremium muss für den Beschaffungsgegenstand fachkompetent sein. Vorwiegend besteht dieses Gremium aus der Projektsteuerung, dem externen Begleiter für die öffentliche Ausschreibung sowie einer unabhängigen Fachperson aus dem Bereich Architektur.

4 Projektierungskosten

Bestandesaufnahme	Ergänzende Untersuchungen / Abklärungen	45'000
Honorar Planerteam	Architekt, Ingenieur, Spezialist	727'000
Ausschreibung	Ausschreibung, Unterlagen, Beurteilungsgremium	20'000
Muster / Modell	Plankopien, Vervielfältigungen	27'000
Ext. Begleitung Bauherrin	Fachliche Unterstützung Projektleitung	60'000
Ext. Begleitung Nutzerin	Anforderungen Organisation / Abteilungen / MA – Begleitung Veränderungsprozess	42'000
Reserve		50'000
Total		971'000

Das vorgenannte Honorar für das Planerteam wird aufgrund der Vorgabe des Bauvolumens von 12 Millionen Franken nach SIA-Norm 102 festgelegt.

Des Weiteren wird für die Bauherrenvertretung eine externe Begleitung in der Höhe von 60'000 Franken eingesetzt. Diese beinhaltet neben den Aufgaben der Bauherrenvertretung – Bauprojekte prüfen, koordinieren und begleiten – insbesondere auch die Durchführung der öffentlichen Ausschreibung im Rahmen der Instandsetzung und des Umbaus der Liegenschaft.

Die Stadtverwaltung als Nutzerin hat für die öffentliche Ausschreibung ein Raumprogramm aufgestellt, das die Nutzung des Erdgeschosses für den Publikumsverkehr (Stadtbüro und Sitzungsräume) sowie die Nutzung der beiden Obergeschosse beinhaltet. Die Ausarbeitung der konkreten Nutzung mitsamt den Anpassungen für die Optimierung der Organisation und der Abläufe bedingt den Einbezug der Mitarbeitenden. Dieser Prozess (Organisationsentwicklung und Organisation der Arbeitsplätze) ist extern durch eine Fachperson zu begleiten.

5. Finanzierung

Die Investitionssumme für die Projektierung der Instandsetzung und des Umbaus der Liegenschaft an der Hauptstrasse 1 von 971'000 Franken wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt. Anschliessend wird diese in der Bilanz aktiviert und später zusammen mit den Baukosten abgeschrieben. Die Abschreibungen beginnen im Folgejahr nach der Inbetriebnahme des Anlageguts und dauern je nach Anlagekategorie unterschiedlich lange. Erfahrungsgemäss ist mit einer durchschnittlichen Abschreibungsdauer von circa 20 bis 25 Jahren zu rechnen, was im vorliegenden Fall einer Abschreibungstranche von etwa 44'000 Franken entspricht. Die gesamte Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund 19'400 Franken. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird somit durch diese Projektierung jährlich um gesamthaft 63'400 Franken zusätzlich belastet. Das entspricht circa 0,16 Steuerprozenten.

Wenn eine Projektierung erfolgt und der Einwohnerrat bzw. die Stimmberechtigten sich in der Folge gegen einen Baukredit entscheiden, werden die Planungskosten sofort ausserplanmässig abgeschrieben. Keine ausserplanmässige Abschreibung erfolgt, wenn das Projekt überarbeitet und in einer geänderten Form dem Einwohnerrat und den Stimmberechtigten erneut zur Beschlussfassung unterbreitet wird.

6. Zeitplan

Der Zeitplan ab Projektierungskredit bis zum Bezug der Liegenschaft ist wie folgt:

Planerwahlverfahren	2025 Q4
Projektierung	2026 Q1 / Q2
Baukredit Einwohnerrat	2026 September
Baukredit Stimmvolk	2026 November
Baubewilligung	2027 Q1 / Q2
Baustart	2027 Jahresmitte
Bezug Hauptstrasse 1	2028 Ende

7. Antrag an den Einwohnerrat

Sie wollen für die Projektierung der Instandsetzung und des Umbaus der Hauptstrasse 1 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 971'000 Franken inkl. MWST bewilligen.

Stadtrat

brugg

STADTRAT BRUGG

B. Horlacher

Barbara Horlacher
Frau Stadtammann

M. Guggisberg

Matthias Guggisberg
Stadtschreiber