

20/87

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Bleiche; Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen; Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Am 27. September 2018 zog der Stadtrat gestützt auf die Diskussionen im Einwohnerrat die Vorlage für den Verpflichtungskredit betreffend die Sanierung des Gebäudeteils Assek. Nr. 221 im Bereich Wasserrad zurück und stellte in Aussicht, dem Einwohnerrat eine Vorlage zu unterbreiten, welche die gesamte Liegenschaft (inkl. Tagesstrukturen und Wasserrad) umfassen wird. Dies entspricht denn auch der Grundhaltung der geführten Diskussionen anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 27. September 2018, wonach der Einwohnerrat der Instandsetzung des Wasserrads grundsätzlich positiv gegenübersteht.
2. Der Stadtrat fasste bereits mit PA Art. 222 vom 23. Mai 2018 den Grundsatzbeschluss, die Bleiche für die Tagesstrukturen für Primarschülerinnen und -schüler nutzbar zu machen. Gleichzeitig besteht dringender Bedarf an Schul- und Kindergartenraum. Nebst dem südseitigen Bereich Wasserrad (ehemaliges "Walkegebäude" Assek. Nr. 221) beinhaltet diese Vorlage deshalb im nordseitig anschliessenden Erdgeschoss des insgesamt rund 47 m langen und 9 m breiten Gebäudes Räumlichkeiten für Textiles und Technisches Gestalten und im darüberliegenden Obergeschoss Räume für die Tagesstrukturen mit Erweiterungsoption oder Drittnutzung im Dachgeschoss.
3. Auf Grund der Diskussionen mit der Schulpflege und Schulleitung wurde die Idee des Einbaus von zwei Kindergärten in der Bleiche verworfen, da ein Standort im Schulareal Angelrain pädagogisch als sinnvoller qualifiziert wird

und deshalb die zusätzlichen Kindergärten in der Schulanlage realisiert werden sollen.

4. Mit dem neuen Aargauer Lehrplan wird neu das Fach Textiles und Technisches Gestalten (TTG) eingeführt. Dieses Fach ist für alle Oberstufenschülerinnen und -schüler bis zum 8. Schuljahr obligatorisch (im 9. Schuljahr Wahlpflichtfach). Die Fächer Textiles Werken und Werken waren bisher für die Real- und Sekundarstufe ein Wahlpflichtfach, für die Schülerinnen und Schüler der Bezirksschule ein Freifach. Es ist nun vorgesehen, die zusätzlich für das TTG benötigten Werkräume im Erdgeschoss der Bleiche einzubauen. Neben Sport, Musikschule, Wirtschaft/Arbeit/Haushalt wird auch das TTG der Oberstufe nicht im Lenzhard, sondern im Schulareal Angelrain durchgeführt.

II. Teilprojekte

A. Wasserrad (entsprechend der Einwohnerratsvorlage vom 27. September 2018, Nr. 18/21: https://www.lenzburg.ch/upload/cms/user/5Sanierung_Gebaeude_Bleiche_ER_Vorlage.pdf)

1. Geschichtliches, Verein Industriekultur

Die Bleiche am Aabach ist ein bedeutender Bestandteil des Abschnitts "Kleinvenedig". In dieser Liegenschaft wurde der Grundstein zur Industrialisierung im Aargau durch die Familie Hünerwadel gelegt; eine Familiengeschichte, welche Lenzburg stark beeinflusst und wesentlich zu dessen Entwicklung beigetragen hat. Die markanten Häuser "Müllerhaus" und "Hünerwadelhaus" prägen die Stadt noch heute als Zeugen dieser Geschichte.

1839 erteilte der Regierungsrat dem Oberst Friedrich Hünerwadel zur "Belebung" der projektierten Walke und einiger landwirtschaftlicher Maschinen ein Wasserrecht. 1858 ging die Konzession an Louise Hünerwadel-Kupferschmid über. Zugleich erlaubte man ihr, eine "Bleiche und Appreturgeschäfft" zu betreiben.

1879 ging die Konzession an die Söhne von Gottlieb Hünerwadel und 1896 an Emil Hünerwadel über. 1926 wurde das Wasserrecht an Carl Pfister und 1976 an die AG für Bauproduktion, Zürich, übertragen. 1981 wurde das Wasserrecht gelöscht. Die Gebäude sind heute im Besitz der Einwohnergemeinde Lenzburg.

Hinter einem verwitterten Holzverschlag ist das Poncelet-Wasserrad (Jean-Victor Poncelet, 1. Juli 1788 in Metz; † 22. Dezember 1867 in Paris), ein Vorläufer der modernen Turbinenräder, erhalten geblieben. Das eiserne Wasserrad mit ca. 2,80 m Durchmesser und einer Breite von 2,20 m hat sehr viele eng angeordnete, gerundete Schaufeln aus Stahlblech. Auf der Achse ist ein grosses Zahnrad von 4 m Durchmesser montiert. Von diesem Zahnrad wird die Kraft auf ein kleines Zahnrad mit ca. 0,9 m übertragen. Mit dem Übersetzungsverhältnis von 1:4,5 wurden über Transmissionsriemen die Maschinen angetrieben.

Von dem einst blühenden Gewerbe ist nicht mehr viel übriggeblieben. Die Gebäude wurden teilweise abgebrochen, und die noch bestehenden Bauten umgenutzt. Im Inneren wurden die Maschinen und Apparate entfernt,

und nur noch die beiden Zahnräder deuten auf die ursprüngliche Nutzung hin.

Im Aussenbereich ist der Ein- und Auslaufkanal erhalten geblieben, ebenso das Poncelet-Wasserrad. Die ehemalige Wehranlage ist noch erkennbar, jedoch nicht mehr funktionstüchtig, da die Wehrtafeln komplett entfernt worden sind. Der Zustand der Anlagen ist eher bescheiden, jedoch durchaus noch so erhalten, dass sich eine Renovation für die Stadt und für deren Geschichte wichtige Zeitzeugen lohnt.

Der Verein "Industriekultur am Aabach" hat sich der Geschichte und den Anlagen angenommen, sie dokumentiert und ein Projekt gestartet. Zusammen mit der Einwohnergemeinde Lenzburg als Eigentümerin der Liegenschaft soll das Wasserrad als Zeitzeuge der einst blühenden Textilindustrie in Lenzburg für die Nachwelt erhalten bleiben. Dank der öffentlichen Zugänglichkeit soll die Geschichte um die Industrialisierung durch die interessante Anlage mit einem funktionstüchtigen Wasserrad veranschaulicht werden.

2. Projektdetails

Der Verein Industriekultur am Aabach hat in aufwendiger Arbeit die Geschichte um die Bleiche und um die Familie Hünerwadel aufgearbeitet. Diese Grundlagen zeigen auf, welche wichtiger Zeitzeuge in Lenzburg am Aabach steht. Zusammen mit dem Museum Aargau und dem Museum Burghalde wurde die Bedeutung der Anlagen aufgezeigt, und diese Grundlagen werden bereits heute vom Museum Aargau im Projekt "IndustriekulTOUR" genutzt, welches im März 2018 lanciert worden ist.

Mittels einer Visualisierung wird aufgezeigt, wie das Wasserrad in Zukunft als sichtbarer Zeitzeuge das ganze "Kleinvenedig" aufwerten wird. Der Zutritt über einen Steg, welcher früher teilweise bereits als Arbeitssteg vorhanden war, soll den Besuchenden die Möglichkeit bieten, hautnah die Funktionsweise der Anlage zu erleben. Dazu müssen auch die Wehranlagen wieder instand gestellt werden, damit für den Betrieb das Wasser auf das Wasserrad gelenkt werden kann.

Es ist nicht angedacht, mit der Anlage Strom zu produzieren, denn dafür ist die Leistung zu klein, und der Aufwand wäre unverhältnismässig gross. Zudem fehlt heute eine Konzession für die Wassernutzung. Es wird angestrebt, das Wasserrad anlässlich von Führungen periodisch in Betrieb zu nehmen. Im angrenzenden Informationsraum werden die Geschichte der Familie Hünerwadel sowie generelle Informationen über die Wasserkraftnutzung am Aabach aufgezeigt.

Für das Projekt hat der Verein ein Gesuch um Unterstützung beim Swisslos gestellt und hat zudem von diversen Sponsoren Unterstützungszusicherungen erhalten. Die Baubewilligung samt der Nutzungsbewilligung des Wasserrads für museale Zwecke liegt vor. Das Projekt wird zudem durch die kantonale Denkmalpflege begleitet.

3. Aufgabenteilung zwischen Stadt und Verein

Das Gebäude gehört der Einwohnergemeinde Lenzburg. Daher sollen die baulichen Massnahmen, soweit sie direkt das Gebäude betreffen (Maurerarbeiten, Arbeiten Ausstellungsraum, Dacharbeiten, Fenster, Eingangstüre, Beleuchtung, Malerarbeiten etc.), von der Einwohnergemeinde Lenzburg finanziert werden. Dazu sind im Finanzplan 2020 Fr. 175'000.– eingestellt.

Der Verein "Industriekultur am Aabach" finanziert mit Sponsorengeldern die Renovation des technischen Teils der Anlage; das Wasserrad, die Wehranlage, sowie die Aufarbeitung der Geschichte.

4. Kosten

Die Kosten für das Projekt Instandstellung Wasserrad Bleiche belaufen sich auf Fr. 450'000.– (Kostengenauigkeit +/- 20 %).

Der Anteil der Einwohnergemeinde für die Arbeiten am Gebäude beläuft sich auf Fr. 175'000.– (Kostengenauigkeit +/- 20 %).

B. Erdgeschoss: Textiles und Technisches Gestalten

1. Gebäude, Situierung

Der entlang des Aabachs verlaufende rund 47 m lange und 9 m breite Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Er setzt sich zusammen aus dem südseitigen Walkegebäude mit Wasserrad und dem nordseitigen, entsprechend der Aabachkrümmung leicht nach Westen abgeknickten längeren Bleichegebäude. Die Bauten sind bereits auf einem Übersichtsplan aus den Wasserwerksakten von 1858 verzeichnet.



Der Standort liegt in unmittelbarer Umgebung zum Schulareal Angelrain und eignet sich als ehemaliger Industriebau gut für die Umnutzung zu Räumen für das Textile und Technische Gestalten und für die Tagesstrukturen.

Der geschützte Aussenbereich für die Tagesstrukturen und das TTG wird nordwestseitig des Gebäudes gestaltet. (vgl. Plandossier 1:200 vom 20. Januar 2020).

2. Das Projekt (vgl. Plandossier 1:200 vom 20. Januar 2020)

Es sind zwei Hauptunterrichtsräume (74 und 90 m²), ein gemeinsamer Lagerraum (33 m²), ein Raum für die Lehrervorbereitung sowie die notwendigen sanitären Anlagen geplant. Ein neues Treppenhaus mit Lift ermöglicht die vertikale Erschliessung und gewährleistet die Anforderungen an den Brandschutz, die Fluchtweglängen sowie der Behindertengerechtigkeit der oberen Geschosse (Tagesstrukturen).

Gleichzeitig mit dem Ausbau des Erdgeschosses würden die Fassaden, die Fenster und das Dach aussen saniert.

Die bestehende Tragstruktur mit der Stützenreihe bleibt bestehen und wird in das Projekt einbezogen.

Es handelt sich dabei um Elemente, welche für das Gebäude charakterprägend und von denkmalpflegerischem Wert sind.

3. Kosten

Die Kosten für den Einbau der TTG-Räume setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb vom 20. Januar 2020:

BKP	Beschrieb	Fr.
0	Vorlaufkosten/Machbarkeit	4'000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	55'000.–
2	Baukosten Gebäude inkl. Honorare	1'268'000.–
4	Umgebungsarbeiten mit Aussenfläche	108'000.–
5	Baunebenkosten	46'000.–
6	Reserve 10 % von BKP 2	126'000.–
9	Ausstattung/Einrichtungen	58'000.–
	Total Einbau der TTG ohne Fassaden- und Dachsanierung	1'665'000.–

C. Obergeschoss: Tagesstrukturen für Primarschülerinnen und -schüler

1. Projekt

Mit der Nutzbarmachung des 1. Obergeschosses für die Tagesstrukturen ist aus Gründen des Brandschutzes und der hindernisfreien Zugänglichkeit der Einbau eines Treppenhauses mit Lift unumgänglich. Mit Blick auf die zusätzliche Erweiterungsoption im Dachgeschoss wird diese Vertikalerschliessung samt Lift bis ins Dachgeschoss gebaut. Der Hauptzugang zum 1. Obergeschoss erfolgt über die bestehende nordseitige Treppe, dort ist denn auch die Garderobe angeordnet.

Auch im 1. Obergeschoss werden die bestehenden, charakterprägenden Tragstrukturelemente in das Projekt einbezogen. Die Raumanforderungen stützen sich auf die Standards für die Qualität des Betreuungsangebots der Stadt Lenzburg vom 1. November 2017. Es resultiert eine pädagogisch nutzbare Fläche von 243 m². Mittig sind das Büro und die Küche angeordnet, nordseitig die Garderoben und WC-Anlagen. Gemäss den oben genannten Standards ist pro anwesendem Kind 5 m² pädagogisch nutzbare

Fläche einzurechnen. Mit der gemäss Projekt resultierenden Fläche ist das erste Obergeschoss somit für rund 50 Kinder tauglich. Diese Anzahl Kinder erfordert 2 bis 3 Betreuungspersonen. Für eine allfällige Tagesschule sind diese Räume weiterhin nutzbar für Mittagstisch- und schulnahe Betreuungsangebote.

2. Kosten

Die Kosten für den Einbau der Tagesstrukturen für Primarschülerinnen und -schüler setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb vom 20. Januar 2020:

BKP	Beschrieb	Fr.
0	Vorlaufkosten/Machbarkeit	4'000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	26'000.–
2	Baukosten Gebäude inkl. Treppe und Lift bis DG	1'175'000.–
5	Baunebenkosten	31'000.–
6	Reserve 10 % von BKP 2	118'000.–
9	Ausstattung/Einrichtungen	55'000.–
	Total Einbau Tagesstrukturen im 1. Obergeschoss ohne Fassaden- und Dachsanierung.	1'409'000.–

D. Dachgeschoss als Ergänzung für Tagesstrukturen für Primarschülerinnen und -schüler

1. Projekt

Mit dem Ausbau des Dachgeschosses können die Tagesstrukturen um rund 160 m² resp. für zusätzliche 32 Kinder erweitert werden. Dank des separaten Zugangs über das neue Treppenhaus wäre auch eine unabhängige Drittnutzung denkbar. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster.

2. Kosten

Die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb vom 20. Januar 2020:

BKP	Beschrieb	Fr.
0	Vorlaufkosten/Machbarkeit	2'000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	1'000.–
2	Baukosten Gebäude, inkl. Honorar	217'000.–
5	Baunebenkosten	9'000.–
6	Reserve 10 % von BKP 2	22'000.–
9	Ausstattung/Einrichtungen	2'000.–
	Total Dachgeschoss ohne Fassaden- und Dachsanierung	253'000.–

E. Fassaden- und Dachsanierung

1. Projekt

Die Fassaden- und die Dachsanierung drängt sich kurz- bis mittelfristig auf, ob das Gebäude umgenutzt wird oder nicht.

2. Kosten

Die Kosten für Fassadensanierung setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb vom 20. Januar 2020:

BKP	Beschrieb	Fr.
2	Baukosten inkl. Honorare	452'000.-
5	Baunebenkosten	3'000.-
6	Reserve 10% von BKP 2	45'000.-
	Total Fassadensanierung	500'000.-

Die Kosten für Dachsanierung setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb vom 20. Januar 2020:

BKP	Beschrieb	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	13'000.-
2	Baukosten inkl. Honorare	552'000.-
5	Baunebenkosten	3'000.-
6	Reserve 10 % von BKP 2	55'000.-
	Total Dachsanierung	623'000.-

III. Kostenzusammenstellung

1. Die Gesamtkosten für alle Etappen setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit +/- 15 %, inkl. MwSt.):

BKP	Beschrieb	Fr.
A	Anteil der Einwohnergemeinde für Arbeiten am Gebäude im Bereich Wasserrad	175'000.-
B	Erdgeschoss, TTG	1'665'000.-
C	1. Obergeschoss Tagesstrukturen, inkl. Treppe und Lift bis DG	1'409'000.-
D	Ausbau Dachgeschoss	253'000.-
E	Fassaden- und Dachsanierung	1'123'000.-
	Total Kosten aller Etappen	4'625'000.-

IV. Geprüfte Varianten

1. Der Standort der Bleiche bietet sich mit seiner Lage und seiner Geschichte für die vorgesehene Nutzung an. Es wurden deshalb keine Detailabklärungen zu alternativen Standorten getroffen.
2. Durch den im Finanzplan für die Jahre 2022 bis 2023 vorgesehenen Erweiterungsbau des Schulhauses Mühlematt wird der zukünftige Raumbedarf für die Kindergarten- und Primarstufe abgedeckt.

V. Folgekosten

1. Für den Unterhalt, die Betriebskosten und die Reinigung der TTG-Räume sind zu Lasten des Kontos 2170 Schulliegenschaften mit Mehrkosten von rund Fr. 20'000.– zu rechnen.
2. Die Räume der Tagesstrukturen sollten auf Grund der Mietzinseinnahmen kostenneutral sein.

VI. Finanzierung

Im Finanzplan sind im Jahr 2020 für den Anteil der Einwohnergemeinde für die Arbeiten am Gebäude im Bereich Wasserrad Fr. 175'000.–, für den Einbau der Werkräume TTG im Erdgeschoss Fr. 1'467'000.– und für die Fassadenrenovation Fr. 728'000.– eingestellt. Im Jahr 2021 sind für den Einbau der Tagesstrukturen Fr. 1'275'000.– eingestellt. Im Jahr 2022 sind Fr. 638'000.– für den Ausbau des Dachgeschosses eingestellt. Dies ergibt einen Gesamtbetrag von Fr. 4'283'000.–.

VII. Weiteres Vorgehen

1. Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat wird die Vorlage am 17. Mai 2020 dem Stimmvolk zur Abstimmung vorgelegt.
2. Nach der definitiven Genehmigung des Verpflichtungskredits durch das Stimmvolk werden das Baugesuch und das Bauprojekt ausgearbeitet. Mit den Sanierungsarbeiten im Bereich Wasserrad kann unmittelbar begonnen werden, da die Baubewilligung für dieses Teilprojekt bereits vorliegt. Mit den restlichen Arbeiten wird nach Erteilung der Baubewilligung begonnen.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr 4'625'000.– bewilligen.

Lenzburg, 29. Januar 2020

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

BEILAGE

Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur
(vom 20. Januar 2020)

Informationsveranstaltung

**Am Donnerstag, 20. Februar 2020, 19.00 Uhr, informiert der
Stadtrat in der Bleiche über diese Vorlage.**

VERSANDDATUM

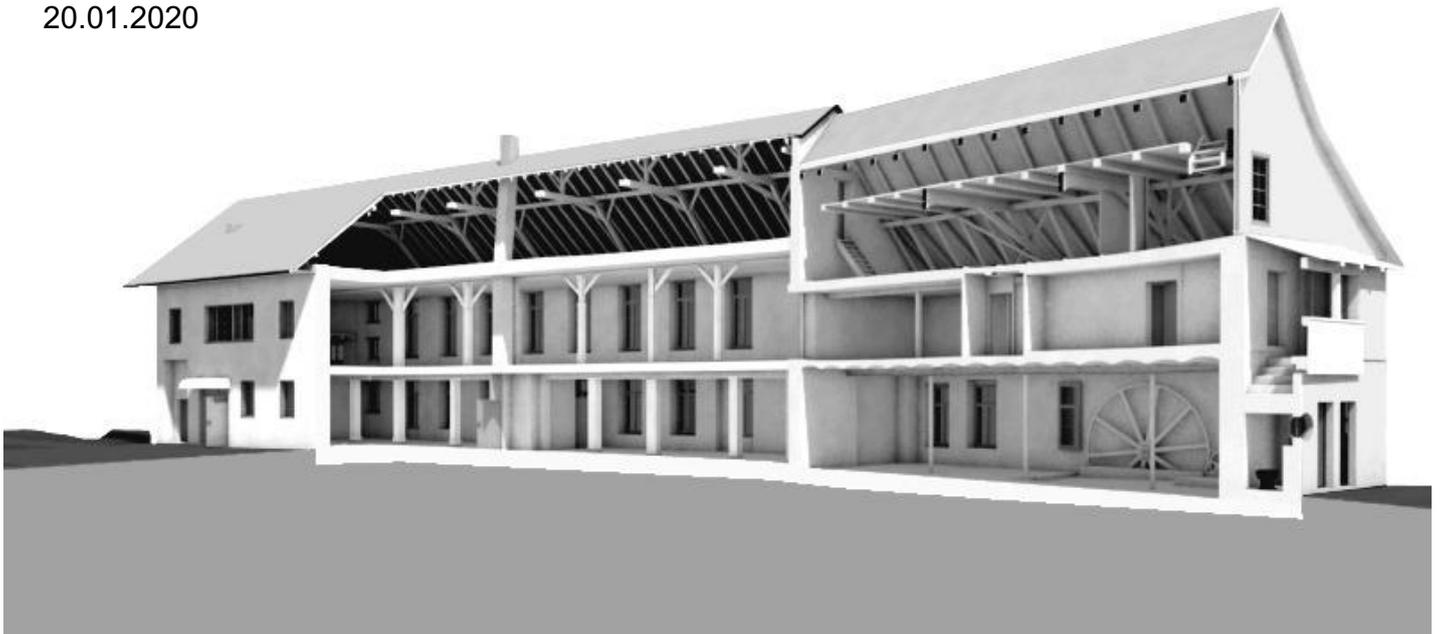
14. Februar 2020

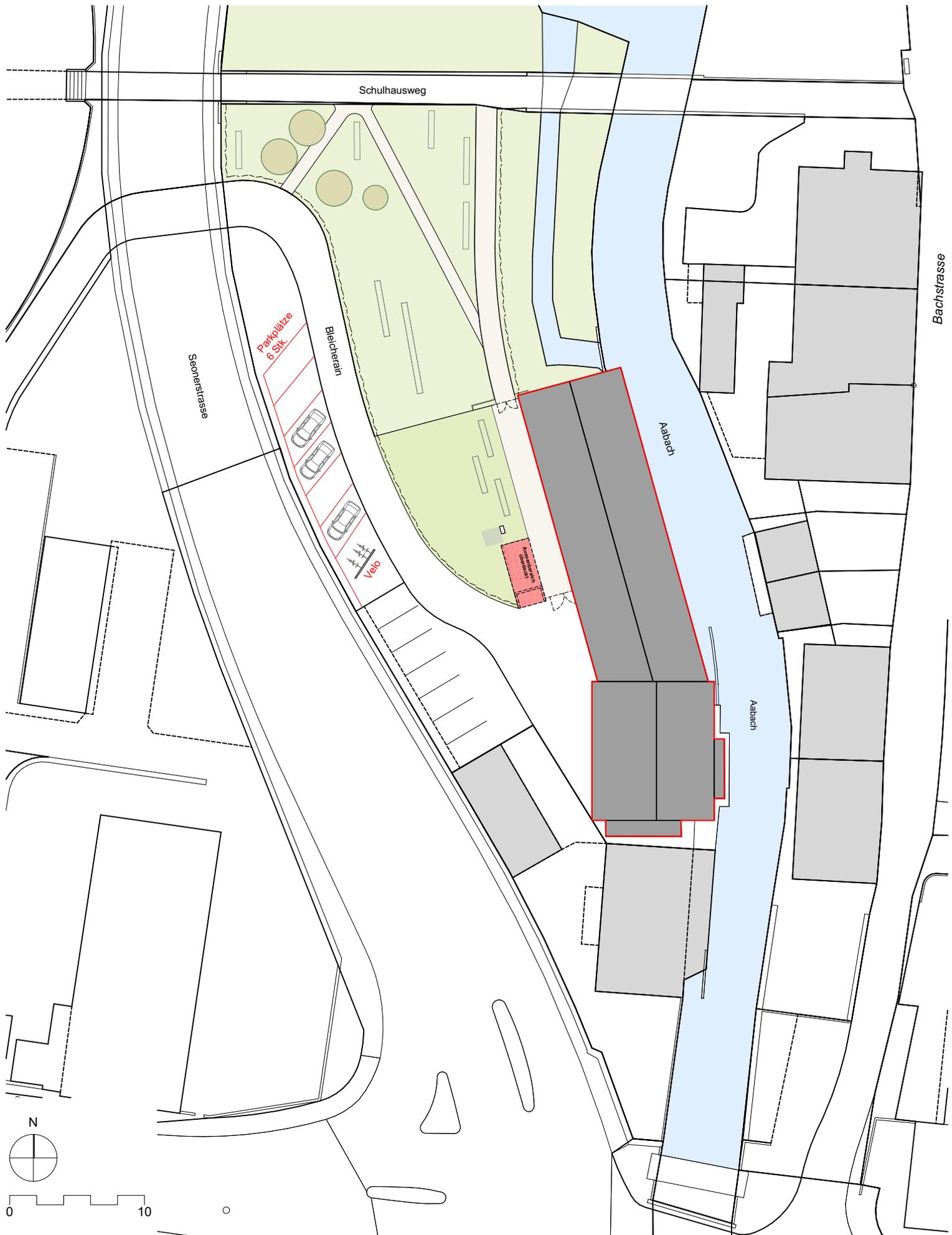
Laufnummer 2017-690



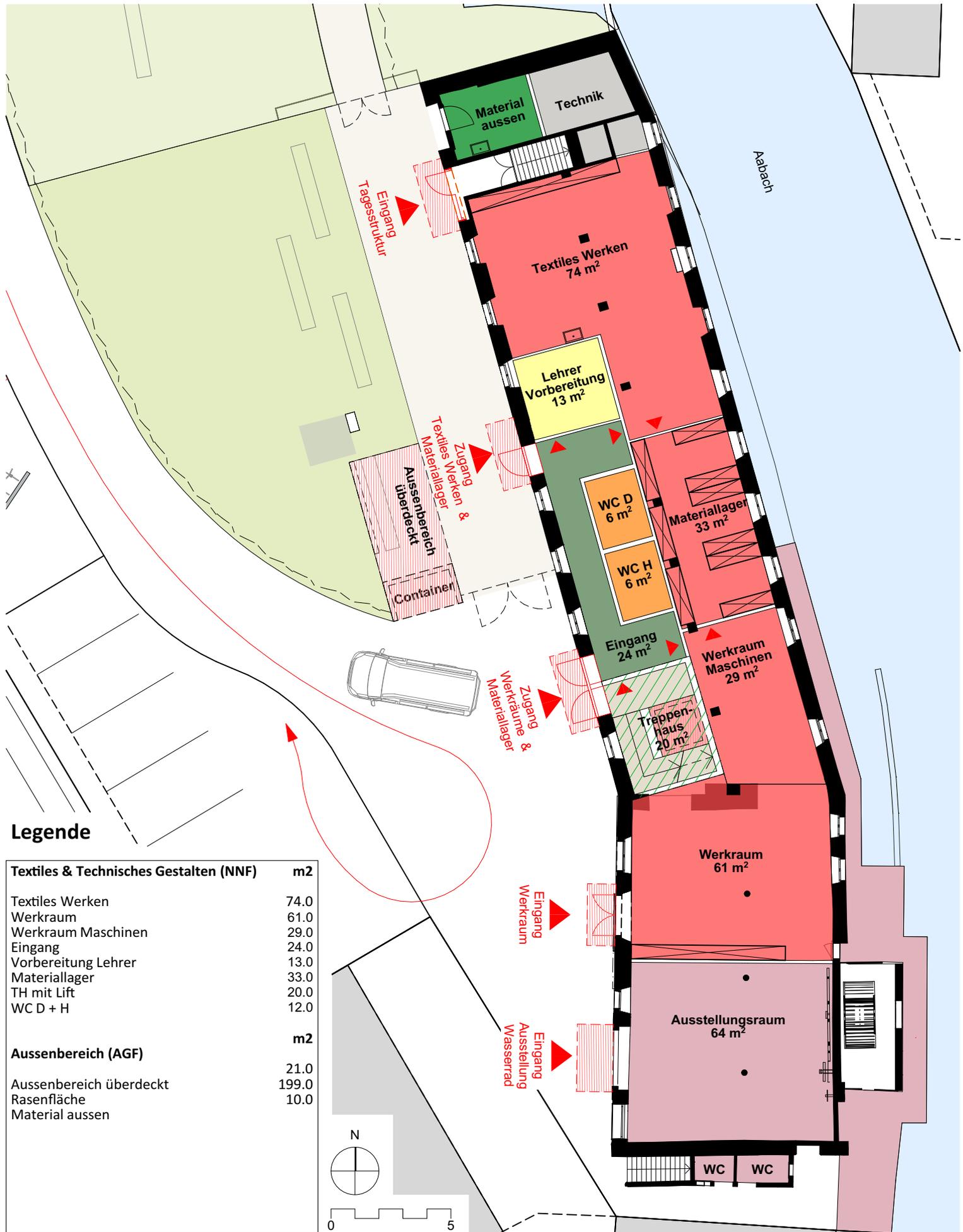
Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur

20.01.2020



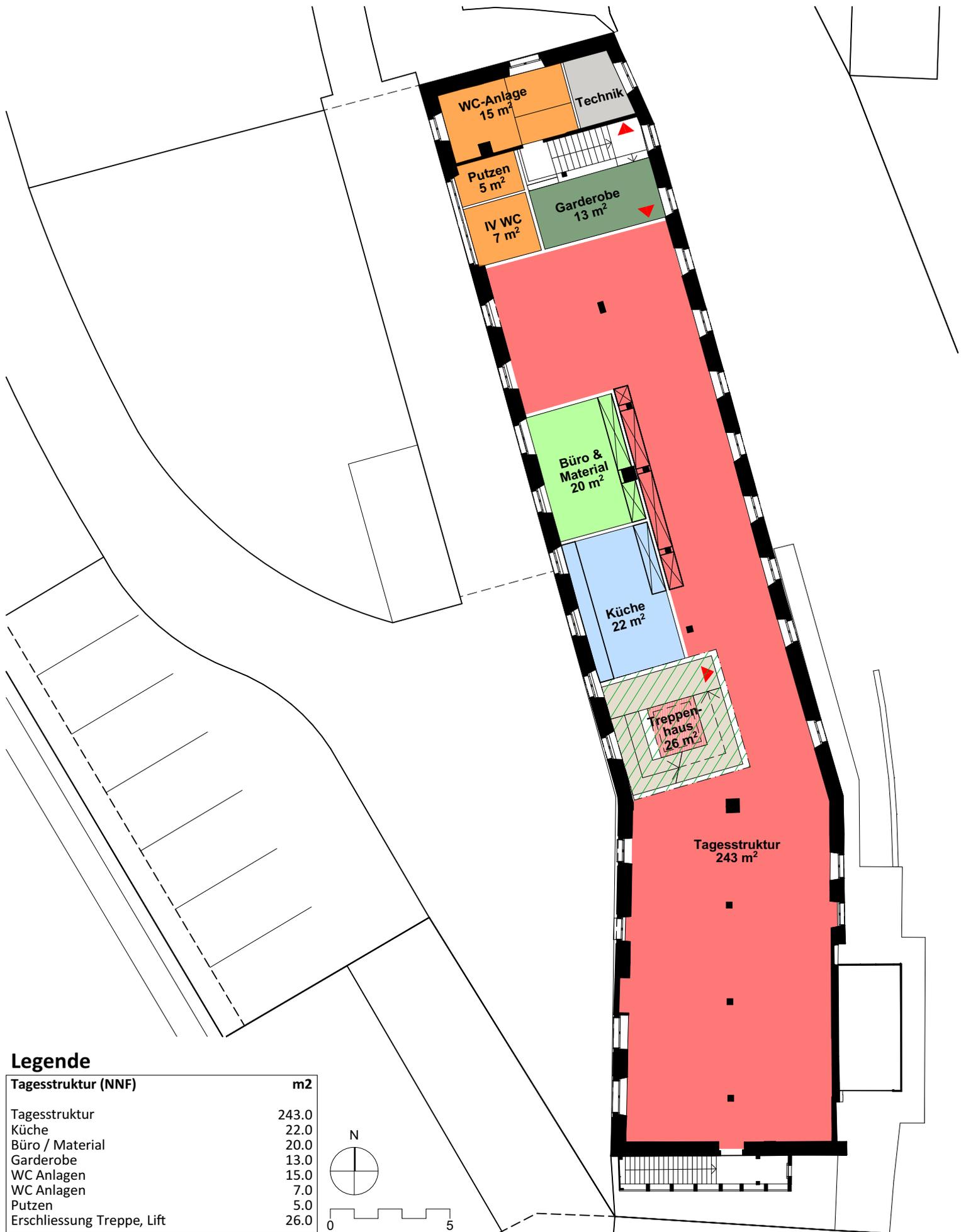


281-01	Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten"			am-architektur gmbh , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	Situation			Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg	
Masstab: 1:500	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 20.01.2020	Bauherrschaft:	



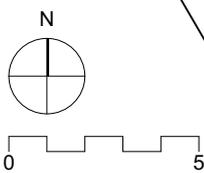
Legende

Textiles & Technisches Gestalten (NNF)	m2
Textiles Werken	74.0
Werkräume	61.0
Werkräume Maschinen	29.0
Eingang	24.0
Vorbereitung Lehrer	13.0
Materiallager	33.0
TH mit Lift	20.0
WC D + H	12.0
Aussenbereich (AGF)	
Aussenbereich überdeckt	21.0
Rasenfläche	199.0
Material aussen	10.0



Legende

Tagesstruktur (NNF)	m2
Tagesstruktur	243.0
Küche	22.0
Büro / Material	20.0
Garderobe	13.0
WC Anlagen	15.0
WC Anlagen	7.0
Putzen	5.0
Erschliessung Treppe, Lift	26.0



281-03

**Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten"
und Tagesstruktur
Obergeschoss**

am-architektur gmbh, Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg
T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91
www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch

Massstab: 1:200

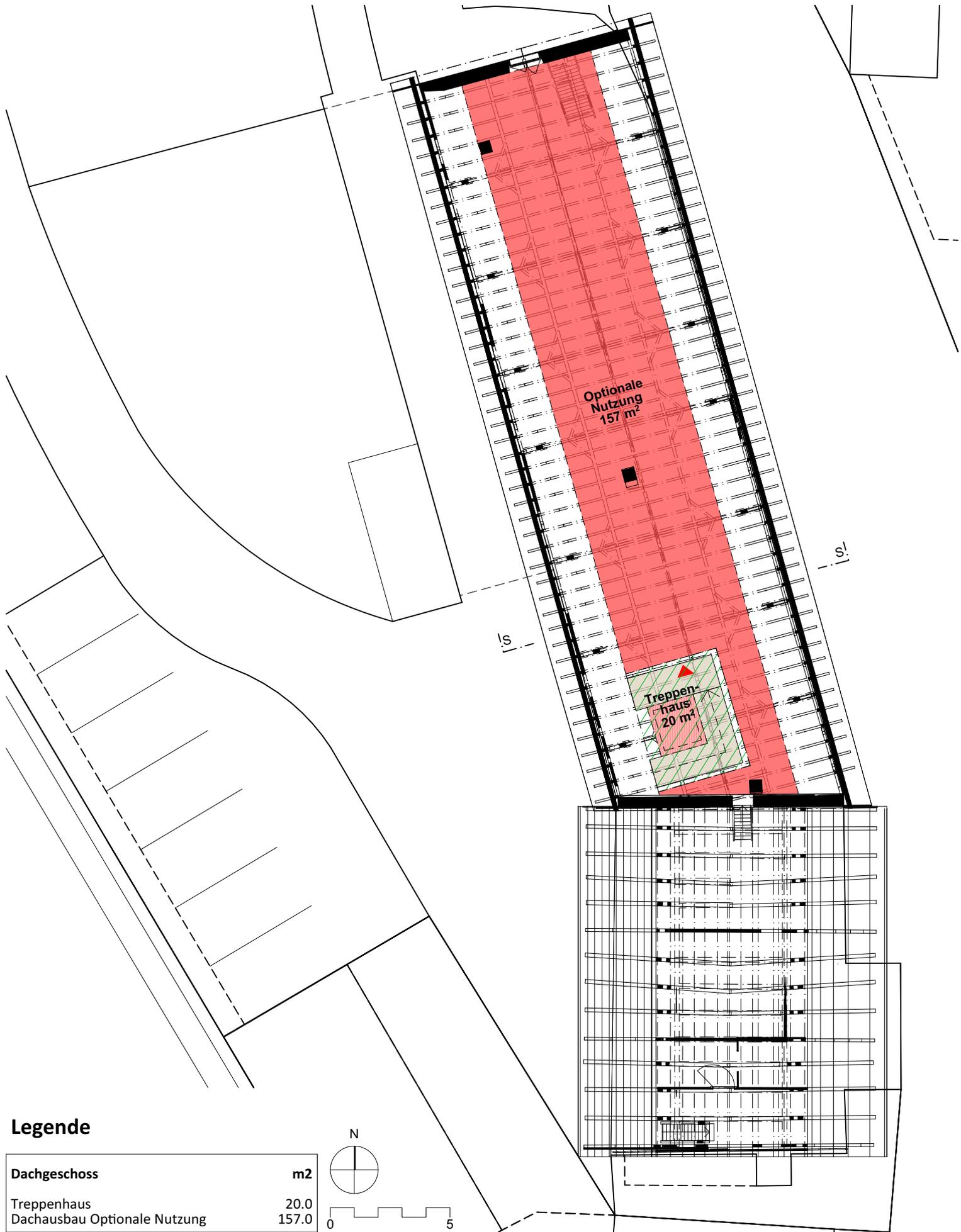
Format: A4

Zeichner: lr

Datum: 20.01.2020

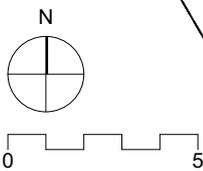
Bauherrschaft:

Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien
Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg



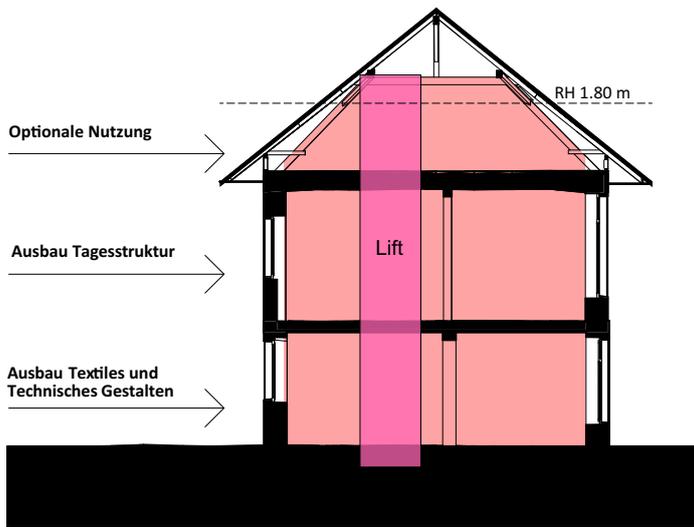
Legende

Dachgeschoss	m2
Treppenhaus	20.0
Dachausbau Optionale Nutzung	157.0

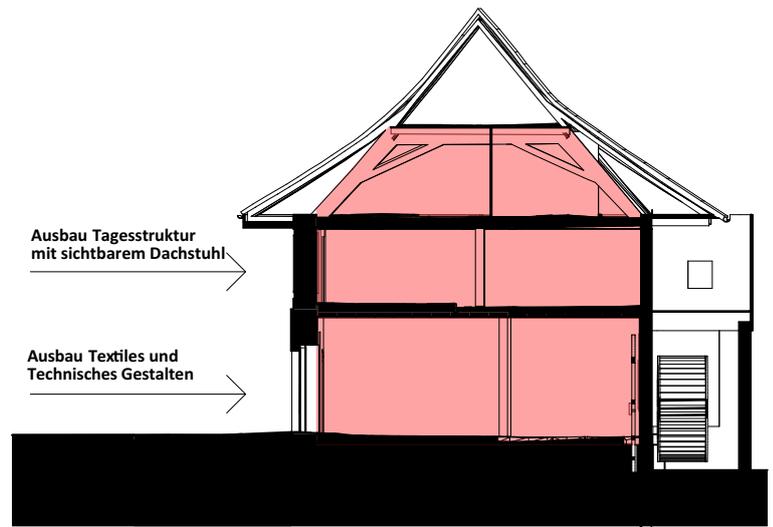


281-04	Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur			am-architektur gmbh , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	Dachgeschoss				
Massstab: 1:200	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 20.01.2020	Bauherrschaft:	Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg

Schnitt Hausteil Nord | Liftschema



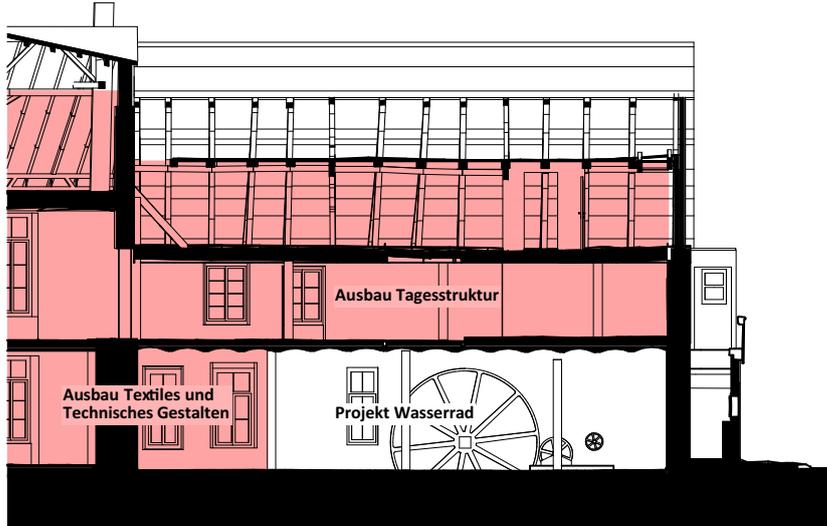
Schnitt Hausteil Süd | Liftschema



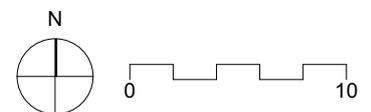
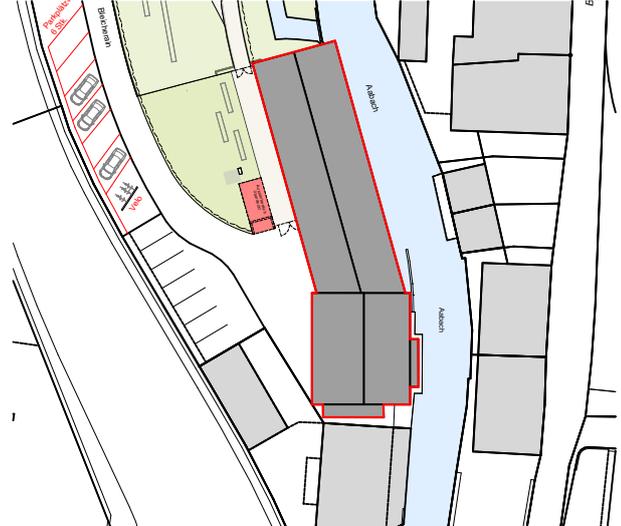
Schnitt Hausteil Nord



Schnitt Hausteil Süd



Übersicht



281-05	Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur			am-architektur gmbh , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	Schema-Schnitte				
Masstab: 1:200	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 20.01.2020	Bauherrschaft:	Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg