stadt lenzburg

23/50

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Bleiche; Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für die Tagesstrukturen; Zusatzkredit (Baukredit)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. An der Einwohnerratssitzung vom 27. September 2018 hat der Stadtrat die Vorlage mit dem Verpflichtungskredit "Bleiche; Gebäudesanierung im Bereich Wasserrad" zurückgezogen. Es wurde beabsichtigt, die Sanierung des Wasserrads im Gesamtkontext mit der Gebäudesanierung Bleiche zu betrachten.

2. An der Einwohnerratssitzung vom 12. März 2020 wurde eine erste Einwohnerratsvorlage für einen Verpflichtungskredit "Bleiche; Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen" an den Stadtrat zurückgewiesen. Der Stadtrat wurde damit beauftragt, zuerst einen Planungskredit für ein Vorprojekt vorzulegen.

3. Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 18. Juni 2020 einen Planungskredit für das Vorprojekt für die Gebäudesanierung, die Sanierung Wasserrad, den Einbau Räume für Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen von brutto CHF 248'500.

4. An seiner Sitzung vom 6. Mai 2021 (ER 21/138) genehmigte der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit "Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für die Tagesstrukturen" in der Höhe von CHF 4'899'500, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Diesem Kredit wurde an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 ebenfalls zugestimmt.

II. Projekt

1. Während der weiteren Projektplanung wurde das ursprüngliche Vorprojekt in Zusammenarbeit mit einer Fachperson für den Betrieb von Tagesstrukturen, einer Vertretung des Vereins Tagesschule Lenzburg und einer Vertretung des Vereins Industriekultur am Aabach optimiert.

2. Ebenso sind die aktuellen Entwicklungen bei den Schülerzahlen an der Primarschule Lenzburg in die Vertiefung der Projektplanung eingeflossen. Diese Entwicklungen zeigen einen Handlungsbedarf.

   - Im Schuljahr 23/24 werden je fünf 1. und 2. Klassen geführt. Diese haben nicht mehr alle im Schulhaus Angelrain Platz, sodass weitere Unterstufenklassen im Schulhaus Mühlematt geführt werden müssen. Daraus resultiert, dass im Schulhaus Mühlematt nicht alle 3. und 4. Klassen Platz finden. Es wird daher aktuell bis auf weiteres notwendig sein, bis zu vier Klassen im Hünerwadelhaus unterzubringen.
   - Auf das Schuljahr 25/26 werden voraussichtlich erstmals sechs Abteilungen der 1. Klassen geführt. Bei jeder weiteren sechsten Abteilung, die eröffnet werden muss – gemäss Prognose jährlich – reduziert sich das Raumangebot. Dies hat einen direkten Einfluss auf die Anzahl zur Verfügung stehender Klassenzimmer für eine allfällige Tagesschule.

3. Auf Basis der Erkenntnisse aus der Vertiefung des Bauprojekts und der Entwicklungen bei der Primarschule hat der Stadtrat auf Anraten der Baukommission die folgenden Projektänderungen beschlossen:

   a. Direkte Umsetzung des in der Einwohnerratsvorlage vom 6. Mai 2021 noch optionalen Ausbaus des Dachgeschosses innerhalb des vorliegenden Projekts. Das Dachgeschoss wird in zwei Räume unterteilt, welche als vollwertige Schulzimmer genutzt werden können. Aus brandschutztechnischen Gründen muss bei einer solchen Nutzung das Dachgeschoss auch nordseitig erschlossen werden. Zudem werden Dachflächenfenster eingebaut, die den Lichtanforderungen entsprechen.

   b. Damit eine für den Betrieb der Tagesstrukturen und/oder der Tagesschule verantwortliche Person vor Ort arbeiten kann, wird neu ein Büro benötigt. Dieses wird im ersten Obergeschoss eingeplant.

   c. Im Erdgeschoss wurde in einem Zwischengang eine Personalgarderobe eingeplant, damit sich Mitarbeitende vor Ort umziehen können.

   d. Im Ausstellungsraum soll das Wasserrad mit einer Glastrennwand abgetrennt und der Raum beheizt werden. Dadurch wird der Ausstellungsraum auch als attraktives Sitzungszimmer ganzjährig nutzbar. Der Raum kann durch die Stadt bewirtschaftet werden. Die Mehrkosten für die zusätzlichen Massnahmen (Glastrennwand und Beheizung) belaufen sich auf CHF 78'000. Darin enthalten sind die zusätzlichen Dämmungen, die Wärmeverteilung, eine Glastrennwand gegenüber dem Wasserrad sowie die entsprechenden Honorare. Der Verein Industriekultur am Aabach hat zugesichert, nochmals eine Offensive zur Generierung von Sponsoring-Beiträgen zu starten, wobei sämtliche Erlöse aus diesem Sponsoring zur Deckung dieser zusätzlichen

Massnahmen und der teuerungsbedingten Mehrkosten eingesetzt werden sollen.

e. Der Entscheid, die Räume im Dachgeschoss nicht nur als Lagerfläche, sondern als Schulraum zu nutzen, erhöht die Anforderungen an die Gebäudeautomatisierung. So sollen die Dachflächenfenster angesteuert werden können. Zusätzlich werden auch die Eingangstüren in die Gebäudeautomation integriert. Die Gebäudeautomation wird analog der Schulanlage Angelrain umgesetzt, was die betrieblichen Abläufe vereinfacht und die Sicherheit erhöht.

4. Im Zusammenhang mit der Erreichung der Klimaziele der Stadt, aber auch mit der aktuellen Energiekrise, wurde die Möglichkeit nochmals geprüft, auf dem Dach der Bleiche eine Photovoltaikanlage zu errichten (städtebaulich anspruchsvolles Gebäude, da kommunal schutzwürdige Baute). Es ist nun vorgesehen, gemeinsam mit der Bau- und Stadtbildkommission mit der Bleiche ein Referenzprojekt für Photovoltaikanlagen bei schutzwürdigen Bauten in Lenzburg zu realisieren, welches auch Privaten eine mögliche Lösung aufzeigen soll. Um einen Kostenrahmen für die Beantragung des Zusatzkredits zu erhalten, wurde eine Variante mit einer in die Dachfläche integrierten Phtotovoltaikanlage auf der West- und Ostseite des Hauptgebäudes gerechnet. Grundsätzlich strebt die Stadt bei Photovoltaikanlagen auf grösseren Dachflächen mit kleinem Eigenverbrauch ein Contracting an (vgl. Bericht des Stadtrats zur Motion 21/132 "Erstellung von Photovoltaikanlagen in Lenzburg" vom 1. Februar 2023). Da die Bleiche an die Fernwärme angeschlossen wird, wird der Eigenverbrauch verhältnismässig tief ausfallen. Die Bleiche wird wegen ihrer Eigenschaft als anspruchsvolles Gebäude (Lage [Kleinvenedig] und kommunal schutzwürdige Baute) eine Ausnahme zu diesem Grundsatz darstellen.

5. Die Bauteuerung gegenüber dem Vorprojekt, Baukostenindex, Nordwestschweiz, Basis Oktober 2020 = 100 % und dem Bauprojekt, Baukostenindex, Nordwestschweiz, Basis Oktober 2022 = 113.2 %, beträgt 13.2 %. Dies entspricht einer Teuerung in der Höhe von CHF 679'536. Teuerungsbedingte Mehrkosten wurden mit der Einwohnerratsvorlage vom 6. Mai 2021 sowie an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 genehmigt.

III. Kosten

1. Für die in Ziff. II.3.b und c erwähnten Bestellungsänderungen werden Kosten in der Höhe von CHF 309'200 ausgewiesen.
2. Für den in Ziff. II.3.a und e beschriebenen Ausbau des Dachgeschosses werden Kosten in der Höhe von CHF 452'700 ausgewiesen.
3. Für die in Ziff. II.4. aufgeführte Photovoltaikanlage auf der West- und Ostseite des Hauptgebäudes werden Kosten von CHF 200'000 ausgewiesen.

IV. Zuständigkeit für die Beschlussfassung über den Zusatzkredit

1. Zeigt sich vor oder während der Ausführung eines Vorhabens, dass der gesprochene Verpflichtungskredit nicht ausreicht, ist ein Zusatzkredit vor

dem Eingehen neuer Verpflichtungen einzuholen (§ 90 i Abs. 1 des Gemeindegesetzes).

2. Im vorliegenden Fall überschreiten die Kosten den gesprochenen Verpflichtungskredit um CHF 961'900.
3. Der Verpflichtungskredit ist am 26. September 2021 von der Stimmbevölkerung beschlossen worden.
4. Da der Inhalt des Projekts identisch ist (Gebäudesanierung Bleiche) ist für den Zusatzkredit im Grundsatz das nach der Gemeindeordnung vorgesehene Organ zuständig. D.h. ab einem Zusatzkredit von 2,5 Mio. Franken wäre nochmals eine Urnenabstimmung erforderlich. Bei einem tieferen Betrag entscheidet der Einwohnerrat über den Zusatzkredit für die Mehrkosten in der Höhe von CHF 961'900.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge dem Zusatzkredit in der Höhe von CHF 961'900, inkl. MwSt, zuzüglich teuerungsbedingten Mehrkosten (Kostenstand Oktober 2022), für die Gebäudesanierung Bleiche, bewilligen.

Lenzburg, 1. Februar 2023

FÜR DEN STADTRAT
Der Vizeammann:

Der Stadtschreiber:

BEILAGE

- Pläne Vorprojekt
- Pläne Bauprojekt

VERSANDDATUM

10. Februar 2023

Laufnummer 2020-433