

16/88

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Berufsschule; Sanierung Werkstattgebäude B; Verpflichtungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

Das Hauptgebäude der Berufsschule, Haus A, sowie der Werkstatt-Trakt, Haus B, wurden 1976 in Betrieb genommen. Nach 40 Jahren wurde das Haus A im Sommer 2014 saniert, nachdem der Einwohnerrat dem Verpflichtungskredit am 26. September 2013 zugestimmt hatte (Vorlage 13/117) sowie die Urnenabstimmung durchgeführt worden war. Beim Haus B (Werkstätten) besteht Sanierungsbedarf, insbesondere im Bereich der Lüftungen und bei den Fenstern.

Sieben Berufsverbände der Berufsfelder, welche der Berufsschule Lenzburg zugeteilt sind, betreiben die Werkstätten auf eigene Rechnung. Die Infrastruktur wurde durch die Berufsschule Lenzburg finanziert und wird seither durch diese unterhalten. Miet-, Betriebs- und Unterhaltskosten werden durch die Berufsverbände getragen.

Der Bau der Schulanlage erfolgte vor 40 Jahren in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau. Synergieeffekte durch die örtliche Zusammenlegung des theoretischen und des praktischen Unterrichts an einem zentralen Ort werden seither genutzt.

Im Verlauf der letzten 40 Jahre haben verschiedene Gesetzesrevisionen stattgefunden. So hat die Berufsschule Lenzburg vor 13 Jahren im Zuge einer Neuordnung der Finanzierungsgrundlagen Mietverträge mit den Berufsverbänden abgeschlossen und verrechnet seither für die Nutzung der Werkstätten Mietgebühren. Diese Mietgebühren werden in einen Unterhaltsfonds einbezahlt. Daraus werden Investitionen für die Werkstattgebäude finanziert.



Bild: Ansicht Süd- und Ostfassade Werkstatt (Gebäude B)

Kündigung Mietvertrag durch Verband Holzbau Schweiz, Sektion Aargau (Zimmerleute):

Die Zimmerleute benötigen mehr Werkstatttraum und beziehen Werkstätten in Entfelden: Die Ausbildungszeit der Zimmerleute wird von 3 auf neu 4 Jahre erhöht. Zudem wird die Bedienung von Gabelstaplern für die praktische Ausbildung der Zimmerleute obligatorisch. Diese beiden Umstände führen dazu, dass der Zimmermeister-Verband „Holzbau Schweiz, Aargau“ wesentlich mehr Raumkapazitäten und hohe Ausbildungsräume für die praktische Ausbildung benötigt. Die vorhandenen Werkstatttraumkapazitäten für Zimmerleute reichen nicht aus, um die Bedürfnisse abzudecken. Ausreichend hohe Räume für die Stapler-Ausbildung stehen an der Berufsschule Lenzburg nicht zur Verfügung. Der Verband „Holzbau Schweiz, Aargau“ hat aufgrund dieser Umstände den Mietvertrag mit der Berufsschule Lenzburg per Ende Juni 2017 gekündigt. Er verlegt den Kursort für die praktische Ausbildung von Lenzburg nach Entfelden. Der Berufsschulort Lenzburg ist davon nicht tangiert.



Bild: bestehende Zimmereiwerkstatt an der Berufsschule Lenzburg

Neue Nutzung der Zimmereiwerkstatt durch Automobilfachleute und Schreiner:

Die Schulleitung der Berufsschule Lenzburg hat nach Eingang der Kündigung des Mietvertrags durch „Holzbau Schweiz, Aargau“ die übrigen Berufsverbände nach zusätzlichen Raumbedürfnissen angefragt. Es haben sich mehrere „interne“ und auch „externe“ Berufsverbände mit Raumbedarf gemeldet.

Die Schulleitung hat die Raumbedürfnisse zusammen mit den Berufsverbänden nach Dringlichkeiten priorisiert. Die Abklärungen zeigen auf, dass verschiedene Berufsverbände in den kommenden Jahren die Ausbildungszeit in den Bildungsverordnungen von 3 auf neu 4 Jahre erhöhen werden. Weiterer Raumbedarf für überbetriebliche Kurse zeichnet sich ab.

Aufgrund der aktuellen Raumbedürfnisse hat sich die Schulleitung mit den Vorständen der Berufsverbände darauf geeinigt, den frei werdenden Werkstattraum im Verhältnis 60 % : 40 % an den Automobilgewerbe-Verband, Sektion Aargau und an den Verband Schweizerischer Schreinermeister und Möbelproduzenten zu vermieten. Beide Verbände betreiben bereits Werkstätten auf dem Campus der Berufsschule Lenzburg.

Die Umnutzungsarbeiten der Zimmereiwerkstatt drängen sich auf, damit die Werkstätten durch die Automobilfachleute und die Schreiner für ihre Bedürfnisse eingerichtet und genutzt werden können.

Sanierungsbedarf Gebäude B:

Die Fenstergläser des Gebäudes B sind teilweise blind und entsprechen aufgrund des Alters den heutigen Anforderungen an die Hitze- und Wärmedämmung nicht mehr.

Ersatzteile für die installierte Storen-Steuerung sind nicht mehr erhältlich. Die Steuerung muss ersetzt werden.

Die Lüftungsanlage sowie die Heizungsverteilung sind nach 40 Betriebsjahren am Lebensende. Sie müssen ersetzt werden.

Die Erfahrungen der Schulhaussanierung des Gebäudes A werden bei der Planung und Umsetzung der Sanierung der gleichaltrigen Gebäudestruktur eingebracht und berücksichtigt.

Das Sanierungsprogramm ist restriktiv ausgelegt: Es wird nur saniert, wo ausgewiesener Bedarf besteht.

II. Projekt

Das Projekt der Werkstattsanierung (Gebäude B), inklusive Umnutzung der heutigen Zimmereiwerkstatt für Schreiner- und Automobilberufe, umfasst folgende Arbeiten:

Fassade

- Rückbau Glas und Entsorgung
- Reinigen Falzgrund
- Lieferung und Einbau neuer Gläser
- Lieferung und Einbau neuer Verglasungsdichtungen, innen und aussen
- Flügelservice, Beschläge inkl. neuer Griffe und neuer Mitteldichtungen
- Storenservice Südfassade
- Reinigung Fassade

Heizung, Lüftung, Klima (HLKKS)

- Heizungshauptverteilung im Untergeschoss den neuen Anforderungen anpassen
- Regulierung HLKKS auf den aktuellen Stand bringen
- Luftaufbereitung und Luftverteilung an die Erfordernisse anpassen

Die Massnahmen werden so umgesetzt, dass die aktuellen gesetzlichen Auflagen in Bezug auf Energie, Umwelt, Brandschutz und Hygiene erfüllt werden.

Elektro

- Storen (inkl.) Antriebe bleiben bestehen
- Alte Steuerung wird demontiert
- Storenleitungen werden auf zentralen Punkt im Raum installiert
- Neue KNX-Steuermodule werden installiert und mit Bus erschlossen (damit lassen sich Beleuchtung, Beschattung, Heizung, Klima etc. über Smartphone oder Internet zusammenschalten)
- Bedienung der Storen ab bestehendem Storentaster

- Die neue Anlage mit dem KNX-Steuerbus ist verbunden mit der Tageslicht- und Wetterautomatik des Gebäudes D
- Bedienung der Zentralsteuerung und Einstellung der Schwellwerte über ein einheitliches Leitsystem analog Gebäude A und D

Innerer Umbau Zimmerei-Werkstatt

- Demontage der mobilen Trennwand im Werkstattraum
- Einbau einer festen Trennwand zwischen den Werkstätten mit Tor
- Nachrüsten von Panikschlössern in beiden Werkstattträumen
- Einbau Verglasung im Theorieraum des Verbands Schweizerischer Schreinermeister und Möbelfabrikanten (VSSM)
- Rückbau der Galerieebene im Lager 1
- Anpassungsarbeiten an Wand-, Boden- und Deckenflächen
- Allgemeine Malerarbeiten in öffentlichen Zonen

Schadstoffuntersuchung (Asbest)

Im Rahmen der Abklärungsarbeiten wurde eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Massnahmen sind im Projekt berücksichtigt und werden umgesetzt.

Bauphysik

Die bauphysikalischen und akustischen Bedürfnisse wurden im Verlauf der Projektierung berücksichtigt.

III. Kosten

Kostenschätzung vom 19. September 2016 (Kostenstand September 2016, Genauigkeit +/- 5 %)

Abbrüche, Anpassungsarbeiten	Fr.	28'700.–
Rohbau 1	Fr.	320'000.–
Rohbau 2	Fr.	38'000.–
Elektroanlagen	Fr.	220'000.–
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	612'100.–
Sanitäranlagen	Fr.	30'000.–
Ausbau I	Fr.	32'800.–
Ausbau II	Fr.	56'500.–
Baunebenkosten	Fr.	26'950.–
Architektur- und Fachplanerhonorare	Fr.	461'980.–
Unvorhergesehenes	Fr.	65'500.–
<hr/>		
Total	Fr.	1'892'530.–
<hr/>		
MWST 8,0 %	Fr.	151'402.–
Total inkl. MWST	Fr.	2'043'932.–

Die Kosten für Mobiliar, Maschinen, Strom- und Lüftungsanschlüsse an die Maschinen werden durch die Berufsverbände übernommen. Diese Kosten sind im Kostenvoranschlag nicht enthalten.

IV. Finanzierung

Bei den aufgeführten Arbeiten handelt es sich um Sanierungen und Anpassungsarbeiten für die künftige Nutzung. Bund und Kanton leisten keine Beiträge an das Projekt, da diese beiden Partner „pro-Kopf-Beiträge“ für die Kursteilnehmenden leisten. Darin sind Bau- und Sanierungskosten enthalten.

Die Berufsschule Lenzburg finanziert die Umnutzungs- und Sanierungsarbeiten aus dem durch die Berufsverbände geäußerten „Fonds Werkstätten“.

Weder die Stadt Lenzburg noch die Wohnortsgemeinden sind an der Finanzierung beteiligt.

V. Weiteres Vorgehen

Die Arbeiten sind unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Einwohnerrat ausgeschrieben worden.

Die Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen während der Sommerferien 2017. Fertigstellungsarbeiten können parallel zum laufenden Betrieb erledigt werden.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Sanierung der Werkstatt (Gebäude B) der Berufsschule Lenzburg einen Verpflichtungskredit von Fr. 2'043'932.– (inkl. MwSt.; Kostenstand September 2016), zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 19. Oktober 2016

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

VERSANDDATUM

4. November 2016