

21/138

Der Stadtrat von Lenzburg  
an den Einwohnerrat

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

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

**I. Ausgangslage**

1. Das Projekt "Bleiche" ist ein Teilprojekt im Rahmen der Schulraumplanung (vgl. ER-Vorlage 20/97). Aus diesem Grund wurde gleichzeitig mit der Vorlage für den Planungskredit die gesamte Schulraumplanung aufgezeigt:
  - Raumbedarf für die Primarstufe inkl. Kindergarten in der Erweiterung Schulhaus Mühlematt (Mühlematt, 2. Etappe)
  - Unterbringung der Tagesstrukturen in der Bleiche
  - Machbarkeitsstudie Lenzhard
  - Motion "Schulraumplanung mit Tagesschule"
  - Gesamtplan über die nächsten fünf Jahre, der die geplanten Bauvorhaben im Zusammenhang mit den Schulbauten aufzeigt.
2. Zu den Ausführungen über das Projekt "Wasserrad" wird auf die Einwohnerratsvorlage 18/21 vom 29. August 2018 und 20/87 vom 29. Januar 2020 verwiesen. (Diese sind online auf der Website der Stadt abrufbar oder können bei Bedarf bei der Stadtkanzlei bezogen werden.)
3. Als Grundlage für diesen Verpflichtungskredit für den Einbau von Räumen für die Tagesstrukturen dienen ebenfalls die Ausführungen der Einwohnerratsvorlage 20/87 vom 29. Januar 2020 für den früheren Verpflichtungskredit für den Einbau von Räumen für Textiles und Technisches Gestalten sowie für die Tagesstrukturen und die Einwohnerratsvorlage 20/98 vom 20. Mai 2020 für den Planungskredit Vorprojekt für die Tagesstrukturen.

4. An der Sitzung vom 12. März 2020 wies der Einwohnerrat die Vorlage "Bleiche; Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen; Verpflichtungskredit" an den Stadtrat zurück. Der Stadtrat wurde beauftragt, eine neue Vorlage für einen Planungskredit für ein Vorprojekt vorzulegen. Das Vorprojekt soll dazu dienen, vertiefte Abklärungen zur Bausubstanz (Statik, Erdbebensicherheit, Feuchtigkeit etc.) zu treffen, genauere Grundlagen für die Ausarbeitung der Einwohnerratsvorlage für einen Ausführungskredit (Baukredit) und einen Terminplan für das weitere Vorgehen auszuarbeiten.
5. 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 Fr. 248'500.–.

## **II. Schulraumbedarf**

1. Zum künftigen Schulraumbedarf gibt der Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" vom 13. Mai 2020 (Einwohnerratsvorlage 20/97) einen detaillierten Überblick über die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und der Volksschule für die kommenden rund 15 Jahre.
2. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Primarschulzentrum Angelrain, wo weiterer Schulraumbedarf ausgewiesen ist. Für das Oberstufenzentrum Lenzhard ist aufgrund der vorliegenden Schüler- und Abteilungsprognosen eine Machbarkeits- oder Potentialstudie erarbeitet worden. Diese ist dem Einwohnerrat am 3. Dezember 2020 vorgestellt worden.
3. Der Verein Erziehung und Bildung (VEB) führt die Tagesstrukturen Lenzburg und betreut zurzeit im Schulhaus Mühlematt bis zu 38 Kinder, und am Mittagstisch sind es bis zu 75 Kinder.
4. Die Tagesstrukturen belegen aktuell im Schulhaus Mühlematt 2,5 Zimmer (2 Schulzimmer und 1 Gruppenraum). Momentan werden für den Mittagstisch noch weitere Räumlichkeiten benötigt (Sitzungszimmer).
5. Diese Räume werden von der Primarschule dringend für den Unterricht benötigt. Aus diesem Grund sind dem VEB die Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen auf den 31. Juli 2021 gekündigt worden. Für die Übergangszeit bis zum Bezug der definitiven Räumlichkeiten in der Bleiche werden für die Tagesstrukturen im Hünenwadelhaus provisorische Räumlichkeiten hergerichtet.
6. Mit dem Bereitstellen der Räumlichkeiten in der Bleiche für die Tagesstrukturen kann der gesteigerten Nachfrage ein adäquates Raumangebot für die Betreuung, für den Mittagstisch und auch für die Hausaufgabenhilfe zur Verfügung gestellt werden.
7. Die Umnutzung der Bleiche zugunsten der Tagesstrukturen wird auch einer zukünftigen Nutzung durch eine angestrebte Tagesschule zugutekommen

und dabei eine Schlüsselfunktion übernehmen. Die Schule Lenzburg ist damit bereit für die künftigen Anforderungen an eine Tagesbetreuung.

8. Der Bedarf für einen Betreuungsplatz liegt bei 5 m<sup>2</sup> pro Kind und für einen Mittagstischplatz bei 3 m<sup>2</sup> pro Kind. In der gegenwärtigen Situation könnte auf den beiden Geschossen EG und 1. OG (407 m<sup>2</sup>) Platz für maximal 80 Kinder für die Tagesstrukturen bzw. ca. 135 Kinder für den Mittagstisch angeboten werden. Mit einem späteren Ausbau des Dachgeschosses (157 m<sup>2</sup>) kann weiterer Platz für rund 30 Kinder für die Tagesstrukturen bzw. rund 50 Kinder für den Mittagstisch angeboten werden.

### **III. Abklärungen und Zustandserhebungen Fachplaner**

#### **Statik und Erdbebenertüchtigung**

Für die Zustandsbeurteilung des Gebäudes und um eine höhere Kostengenauigkeit zu erreichen, sind verschiedene Fachplaner eingeladen worden. Die Fachplaner haben zu den Gebieten

- Statik und Erdbebenertüchtigung
- Mauerwerksdiagnostische Untersuchung (Bauphysik)
- Brandschutz
- Heizung und Lüftung

einen Befund erstellt, diesen bewertet und in einer Beurteilung mögliche Massnahmen empfohlen. Die dazu ermittelten Kosten sind dann über das Planungsbüro in das Vorprojekt eingeflossen und für die Gesamtkostenplanung berücksichtigt worden.

Die detaillierte Zusammenfassung der Abklärungen und Zustandserhebungen der Fachplaner sind im Anhang 1 aufgeführt.

### **IV. 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](https://www.lenzburg.ch/upload/cms/user/5Sanierung_Gebaeude_Bleiche_ER_Vorlage.pdf))

##### 1. Vorgeschichte

Zu den Ausführungen über das Projekt "Wasserrad" wird auf die Einwohnerratsvorlage 18/21 vom 29. August 2018 und 20/87 vom 29. Januar 2020 verwiesen. (Diese sind online auf der Website der Stadt abrufbar oder können bei Bedarf bei der Stadtkanzlei bezogen werden.)

##### 2. 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 Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2025 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.

### 3. 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 wurde im Rahmen der Projektüberarbeitung ebenfalls überprüft. Der fixe Anteil beläuft sich weiterhin auf Fr. 175'000.–.

## **B. Ausbau Tagesstrukturen im Erdgeschoss und Obergeschoss für Primarschülerinnen und -schüler**

### 1. Ausgangslage Tagesstrukturen

Im Rahmen des Projekts für die Erweiterung des bestehenden Schulhauses Mühlematt, 2. Etappe, können mit der Realisierung eines 3. Obergeschosses neue Räume für das Technische und Textile Gestalten geschaffen werden und somit das Projekt "Bleiche" entlastet werden (vgl. Einwohnerratsvorlage "Mühlematt", 21/137, welche dem Einwohnerrat ebenfalls am 6. Mai 2021 unterbreitet wird). Die Sanierung der Bleiche kann damit ganz auf die Nutzung für die Tagesstrukturen ausgerichtet werden.

### 2. 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 in einen Betrieb für die Tagesstrukturen.

### 3. Baubeschrieb

*Zusammenfassung aus dem Vorprojekt "Bleiche-Tagesstruktur" am-architektur gmbh, Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg vom 26. Februar 2021.*

#### Raumangebot

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Tagesstrukturräume (66 und 79 m<sup>2</sup>), ein Küchenbereich (34 m<sup>2</sup>), ein Eingangsbereich mit Garderobe (36 m<sup>2</sup>) sowie die notwendigen sanitären Anlagen und Nebenräume (24 m<sup>2</sup>). Weiter befinden sich hier ein Raum für die Lagerung von Aussenmaterial und ein Technikraum. Ein neues Treppenhaus mit Lift ermöglicht die vertikale Erschliessung und gewährleistet die Anforderungen an den Brandschutz, die Fluchtweglängen sowie der Behindertengerechtigkeit der oberen Geschosse.

Im Obergeschoss befinden sich drei Tagesstrukturräume (68, 73 und 121 m<sup>2</sup>), zwei Garderoben (13 und 19 m<sup>2</sup>) sowie die notwendigen sanitären Anlagen und Nebenräume (25 m<sup>2</sup>). Das Treppenhaus mit Lift ist analog dem Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss wird ein Raum (157 m<sup>2</sup>) für eine optionale Nutzung ausgebaut. Dieser Raum ist ebenfalls über das zentrale Treppenhaus mit Lift ab Erdgeschoss erschlossen.

#### Fassaden und Dach

Die Aussenwände werden innen und aussen bis auf den Bruchstein entkleidet, die Fugen ausgekratzt und anschliessend ein Ausgleichsputz aufgetragen. Aussen wird ein Dämmkalkputz aufgetragen und mit Kalkfarbe gestrichen. Die bestehende Holzfassade wird entfernt und eine neue Holztaferlung aufgebaut. Alle Holzteile der Fassade werden imprägniert und lasiert. Mit der Dachsanierung werden die bestehenden Ziegel entfernt, die Ziegellattungen ersetzt und neue Dachrinnen und Ablaufrohre erstellt. Bei der Dachkonstruktion und den Deckenbalkenlagen werden als statische Verstärkungsmassnahmen Wechselhölzer eingebaut. Die Wärmedämmung erfolgt zwischen den Sparren des Dachgeschosses. Die bestehenden Fenster werden ausgebaut und durch neue Holz-/Metallfenster ersetzt.

#### Bodenaufbau

Im Erdgeschoss bleibt der bestehende Betonboden und wird - wo nötig - ergänzt oder ausgebessert. Es erfolgt darauf ein kompletter Neuaufbau mit Ausgleichsschicht, Abdichtung, Dämmung und Unterlagsboden. Für den Boden im Obergeschoss und im Dachgeschoss wird ein Rieselschutz, eine Ausgleichsschüttung bis 8 cm und ein Trockenunterlagsboden eingebracht. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind einfache Bodenbeläge mit Parkett Eiche und mit Sockelleisten aus Holz vorgesehen. Im Eingangsbereich sowie in den Nasszellen werden keramische Boden- und Wandbeläge und im Eingangsbereich werden Schmutzschleusenteppiche verlegt.

### Elektroinstallation

Alle vorhandenen haustechnischen Installationen werden komplett zurückgebaut. Der Elektro-Hausanschluss und die vorbereitete Glasfaser-Erschliessung werden in den Technikraum EG/OG verlegt. In den Innenräumen wird die gesamte Strominstallation für Haustechnik, Küche und Licht neu erstellt. Alle Räume werden mit linearen Beleuchtungskörpern an der Decke ausgerüstet, in den Neben- und Technikräumen werden funktionale Leuchten montiert. Die Lichtqualität in den Aufenthaltsräumen entspricht dem Standard für Schulzimmer. Es werden grundsätzlich alles LED-Leuchtmittel eingesetzt. Im ganzen Gebäude gibt es eine komplette WLAN-Abdeckung mit Internet-Anbindung sowie fünf Tischtelefone.

### Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärmezentrale der SWL Energie AG für den Wärmebedarf der Heizung und des Brauchwarmwassers zur Übergabestation (Wärmetauscher). Alle Räumlichkeiten werden mit Heizkörpern beheizt und über Thermostatventile reguliert. Der Heizungsanschluss für Ausstellungsraum Wasserrad und der Reserveanschluss der Heizung für den späteren Ausbau des Dachgeschosses sind vorgesehen.

### Lüftung

Die Küche und die WC-Anlagen im Erd- und Obergeschoss werden mechanisch gelüftet. Die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss werden natürlich über die Fenster gelüftet.

### Sanitäranlage

Die Sanitärapparate für WC-Anlagen, Putzräume und Tagesstrukturräume haben einen einfachen, robusten und zweckmässigen Standard.

### Innenräume

Auf allen Aussenwänden wird eine Innendämmung (Bsp. Multipor) aufgetragen. Raumtrennwände werden als Leichtbauwände mit Dämmeinlagen ausgebildet, mit Abrieb versehen und gestrichen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden die Decken heruntergehängt und mit Akustiklochplatten verkleidet.

### Umgebung

*Basis Vorprojekt Situationsplan arcoplan klg, Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA vom 25. Februar 2021*

Die bestehenden Parkplätze direkt vor dem Gebäude werden zurückgebaut. Das Terrain wird leicht angepasst, mit Sitzgelegenheiten aus Natursteinblöcken sowie mit Robinienklötzen eingefassten Spielbereichen mit Rundkies versehen. Auf der Höhe des Mitteleingangs wird ein gedeckter Holzpavillon mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> als gedeckter Aussenbereich erstellt. Entlang der Wand der Kerntangente werden Anlehnbügel für 22 Velos aufgestellt sowie zwei Parkplätze für Mitarbeitende Tagesstruktur und der Containerplatz hergerichtet.

Zwischen der Nordseite des Gebäudes und der Fussgängerbrücke wird der Platz durch ein Drahtseilnetz zum Aabach abgesichert. Für die Bepflanzung sind acht einheimische Laubbäume und verschiedene einheimische Laubsträucher vorgesehen. Auf der Zufahrtsstrasse zum Bleicherain 2 und 4 soll ein zweiteiliges Fahrverbot mit Zusatztafel "ausgenommen Anwohner und Berechtigte" verfügt werden.

#### 4. Kosten

Die Kosten für den Einbau der Räume für die Tagesstrukturen im Erd- und Obergeschoss setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb Vorprojekt vom 26. Februar 2021:

BKP	Beschrieb	Fr.
0	Vorlaufkosten/Machbarkeit	10'000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	119'000.–
2	Baukosten Gebäude inkl. Honorare	2'861'000.–
4	Umgebungsarbeiten mit Aussenfläche	109'000.–
5	Baunebenkosten	80'000.–
6	Reserve 10 % von BKP 2	286'000.–
9	Ausstattung/Einrichtungen	100'000.–
	Total inkl. MwSt.	<b>3'565'000.–</b>

### **C. Tagesstrukturen für Primarschülerinnen und -schüler; Dachsanierung/ Grundausbau Dachgeschoss**

#### 1. Projekt

Mit der Nutzbarmachung des 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 mit Treppenhaus samt Lift bis ins Dachgeschoss gebaut. Das Dachgeschoss wird noch nicht ausgebaut, die Dachflächenfenster werden aber bereits eingebaut.

Der detaillierte Baubeschrieb ist unter Ziffer IV. 3. aufgeführt.

#### 2. Kosten

Die Kosten für die Dachsanierung und den Grundausbau im Dachgeschoss für die Räume für die Tagesstrukturen setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb Vorprojekt vom 26. Februar 2021:

BKP	Beschrieb	Fr.
0	Vorlaufkosten/Machbarkeit	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	19'000.–
2	Baukosten Gebäude inkl. Treppen und Lift bis DG	596'000.–
5	Baunebenkosten	5'000.–
6	Reserve 10 % von BKP 2	60'000.–
9	Ausstattung/Einrichtungen	0.–
	<b>Total Dachsanierung / Grundausbau Dachgeschoss inkl. MwSt.</b>	<b>680'000.–</b>

#### **D. Fassadensanierung**

##### 1. Projekt

Die Fassadensanierung drängt sich kurz- bis mittelfristig auf, ob das Gebäude umgenutzt wird oder nicht. Der detaillierte Baubeschrieb ist unter Ziffer IV. 3. ausgeführt.

##### 2. Kosten

Die Kosten für Fassadensanierung setzen sich wie folgt zusammen und stützen sich auf den detaillierten Baubeschrieb Vorprojekt vom 26. Februar 2021:

BKP	Beschrieb	Fr.
0	Vorlaufkosten / Machbarkeit	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten	2'000.–
2	Baukosten Gebäude inkl. Honorare	652'000.–
5	Baunebenkosten	9'000.–
6	Reserve 10% von BKP 2	65'000.–
	<b>Total Fassadensanierung inkl. MwSt.</b>	<b>728'000.–</b>

#### **V. Kostenzusammenstellung**

1. Die Gesamtkosten für alle Etappen setzen sich wie folgt zusammen (Kostenstand Februar 2021, Kostengenauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt.):

BKP	Beschrieb	Fr.
A	Anteil der Einwohnergemeinde für Arbeiten am Gebäude im Bereich Wasserrad	175'000.–
B	Ausbau Tagesstruktur Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	3'565'000.–
C	Dachsanierung / Grundausbau Dachgeschoss	680'000.–
D	Fassadensanierung	728'000.–
	<b>Total Kosten aller Etappen inkl. MwSt.</b>	<b>5'148'000.–</b>



Nach Abzug des bereits bewilligten Planungskredits für das Vorprojekt in der Höhe von Fr. 248'500.–, beläuft sich der zu bewilligende Verpflichtungskredit (Baukredit) auf Fr. 4'899'500.–.

An die Sanierungsarbeiten ist im Jahr 2023 ein Beitrag aus der Dietschi-Stiftung in der Höhe von Fr. 280'000.– provisorisch zugesichert.

## VI. Geprüfte Varianten

1. Der Standort der Bleiche bietet sich mit seiner Lage im Schulareal Angelrain und seiner Geschichte für die vorgesehene Nutzung an. Es wurden deshalb keine Detailabklärungen zu alternativen Standorten getroffen. Die Tagesstrukturen bzw. eine Tagesschule sollte im Schulareal sein, weshalb das Hünerrwadelhaus für diese Nutzung nur eine Übergangslösung darstellt.
2. Durch den im Aufgaben- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2025 vorgesehenen Erweiterungsbau des Schulhauses Mühlematt wird der zukünftige Raumbedarf für die Kindergarten- und Primarstufe abgedeckt.

## VII. Folgekosten

1. Die geschätzten laufenden Unterhaltskosten für das sanierte Gebäude Bleicherain 4 werden auf Fr. 20'000.– geschätzt.
2. Die Investitionen in die Räume der Tagesstrukturen sollten über die Mietzinseinnahmen gedeckt werden. Die Betriebs- und Nebenkosten sowie die Reinigung der Räume Tagesstrukturen werden direkt von der Trägerschaft übernommen oder über die Nebenkosten abgerechnet.

## VIII. Finanzierung

Im Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2025 sind im Jahr 2021 für den Anteil der Einwohnergemeinde für die Arbeiten am Gebäude im Bereich Wasserrad Fr. 175'000.–, für die Gebäudesanierung im 2021 Fr. 2'700'000.– und im 2022 Fr. 1'150'000.– eingestellt. Dies ergibt einen Gesamtbetrag von Fr. 4'025'000.–. Im Jahr 2023 sind Fr. 280'000.– für den provisorisch zugesicherten Beitrag aus der Dietschi-Stiftung eingestellt.

Die Mehrkosten gegenüber dem Aufgaben- und Finanzplan und den Angaben in der Vorlage für den Sanierungskredit 20/87 vom 29. Januar 2020 ergeben sich einerseits aufgrund der Erhöhung der Kostengenauigkeit, andererseits durch die unten aufgeführte wesentlichsten Projekt- und Anforderungsänderungen:

1 Vorbereitung	Zus. Massnahmen Liftunterfahrt	Fr.	30'000.–
2 Gebäude	Statische Massnahmen Baumeister	Fr.	103'000.–
	Mehrkosten Aussendämmputze	Fr.	190'000.–
	Mehrkosten Fernwärme	Fr.	91'000.–
	Sanitär, detaillierte Materialliste	Fr.	146'000.–

### IX. Weiteres Vorgehen

1. Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat wird die Vorlage am 26. September 2021 dem Stimmvolk zur Abstimmung vorgelegt.
2. Nach der definitiven Genehmigung des Verpflichtungskredits durch das Stimmvolk werden das Baugesuch und das Bauprojekt ausgearbeitet.
3. Der Baustart erfolgt Anfang Oktober 2023. Die Inbetriebnahme ist auf den Schulbeginn im August 2024 geplant.

#### Terminplan Übersicht

	2020				2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>Bleiche</b>																				
Planungskredit ER		■																		
Vorprojekt		■	■	■																
Ausführungskredit ER						■														
Ausführungskredit Urnenabstimmung							■													
Projektplanung								■	■	■	■	■								
Baueingabe/Baubewilligung											■									
Ausführungsplanung												■	■	■	■	■				
Realisierung														■	■	■	■	■	■	■
Inbetriebnahme																			■	

#### Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr 4'899'500.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 24. März 2021

FÜR DEN STADTRAT  
Der Stadtkammann:

Der Stadtschreiber:

#### BEILAGE

- Anhang 1: Zusammenfassung der Abklärungen und Zustandserhebungen Fachplaner
- Anhang 2: Vorprojekt "Bleiche – Tagesstruktur vom 26. Februar 2021

**ZUSÄTZLICH EINSEHBARE UNTERLAGEN (WÄHREND ÜBLICHEN ÖFFNUNGSZEITEN BEI ABTEILUNG IMMOBILIEN, KRONENPLATZ 24)**

- Baubeschrieb Tagesstruktur vom 26. Februar 2021
- Fachberichte Bauphysik, Brandschutz, Statik/Erdbeben, Heizung/Lüftung

# **Informationsveranstaltung**

**Am Dienstag, 20. April 2021, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat in der Bleiche, Bleicherain 4, über diese Vorlage.**

**VERSANDDATUM**

9. April 2021

Laufnummer 2020-433

## **Bleiche; Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für die Tagesstrukturen; Verpflichtungskredit (Baukredit)**

### **Anhang 1**

#### **Zusammenfassung der Abklärungen und Zustandserhebungen Fachplaner**

##### **A. Statik und Erdbebenertüchtigung**

Detaillierter Bericht der EAG Eichenberger AG, Bauingenieure und Planer, 5037 Muhen, vom 5. Oktober 2020.

###### **1. Befund**

In den letzten Jahrzehnten wurden diverse Einbauten und einzelne Ausbauteile (Fenster, Türen, Raumteiler etc.) durchgeführt. Die Gesamtstruktur entspricht dem Bauwerksalter in einem mittleren bis guten Zustand. Einzelne Bereiche der Holzdachkonstruktionen und Deckenbalkenlagen sind durch Feuchtigkeitseinfluss geschädigt. Teile der bestehenden Stahlbaukonstruktionen sind durch korrosive Zustände zwar noch für die momentane Nutzung tragsicher, aber geschädigt. Der genaue Schädigungsgrad diverser Bauteile muss im Rahmen des erweiterten Detailprojekts kartiert und vertieft untersucht werden. Ausserdem muss die vorhandene Foundation sondiert werden, da z.B. das geplante Treppenhaus unterhalb der bisherigen Foundationsebene angeordnet wird und dadurch die zusätzlichen Einwirkungen aus statischen und dynamischen Lasten (Erdbeben) in den Baugrund abgeleitet werden sollen.

###### **2. Bewertung**

Im Rahmen der Instandsetzungsmassnahmen müssen auf Grund der geplanten erweiterten Nutzung als Tagungs- und Unterrichtsstätte, neben den Bauteilen der Holzdeckenbalkenlagen (Decke über Obergeschoss), die Dachkonstruktion und auch Teile der bestehenden Decken über dem Erdgeschoss ertüchtigt werden. Unter Ziffer B sind konzeptionelle Beurteilungen bezüglich Ertüchtigungsmassnahmen infolge Mehrbelastung aus erweiterten Nutzungsanforderungen und der Überprüfung der Erdbebensicherheit dargestellt. Entsprechende Beurteilungen im Bereich der bestehenden Wasserradkonstruktion werden in einer separaten Projektphase betrachtet und sind nicht Bestandteil dieser Machbarkeitsstudie.

###### **3. Beurteilung**

Grundsätzlich ist eine Ertüchtigung der Liegenschaft Bleicherain 4 für die geplante erweiterte Nutzung möglich. Die Bausubstanz lässt diverse Ertüchtigungsmassnahmen unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Enge Abstimmungen zwischen der Denkmalschutzbehörde, dem beauftragten Planerteam und der Stadt Lenzburg
- Detaillierte Baumaterialproben (Untersuchung durch ein zertifiziertes Baustofflabor) der Decken, Wände und Holzbauteile
- Sondagen der Foundationsebene, Teile der Dachkonstruktion, Geschossdecken und Wände
- Bauzustandsanalyse und Kartierung der Schadensbilder der diversen Gebäudeteile
- Ertüchtigung zur Verbesserung der Erdbbensicherheit im Sinne der SIA 269/8 (2017) mittels massivem und starrem Treppenhaustrakt, Ausbildung der Decke über dem Obergeschoss als starre Scheibe (z.B. Holzverbund, Dachscheiben in Holzbauweise etc.) und einzelne zusätzliche Querwandscheiben aus Beton oder Stahl
- Ertüchtigung diverser Gebäudeteile im Rahmen der Instandsetzung zur Verbesserung der gesamten Gebäudeaussteifung und zur Gewährleistung der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten als Tagungs- und Schulungsstätte

## **B. Mauerwerksdiagnostische Untersuchung (Bauphysik)**

Detaillierter Bericht der ntb BÜRKL AG, BauBioPhysik 6206 Neuenkirch vom 16. September 2020.

### **1. Befund**

Insgesamt wurde nur an wenigen Stellen eine mässige Feuchtebelastung festgestellt, die maximal 1,70 m hoch reicht (ausser Nordfassade bis 3,0 m). Die Mauern sind weitgehend trocken und in gutem Zustand. Die Salzbelastung von Putz und Fugenmörtel ist jedoch überall hoch. Eine Folge von jahrhundertelanger Feuchtwanderung. Das erklärt die massiven Hohllagen, die Salzausblühungen sowie den bröseligen Zustand von Putzen und Fugenmörtel (Ursache: Erosion durch Salzkristallisation). Der Einsatz von Sperrputz an der Nordfassade hat die Kapillaraktivität in der Mauer verstärkt und die Fugen besonders geschädigt. Die Feuchtwerte der DARR-Bohrproben liegen bei max. 4,6%, was eine mässige Feuchte für Fugenmörtel in Bruchsteinmauern bedeutet. Der relative Salzgehalt von Putz und Fugenmörtel beträgt 75 – 100%.

### **2. Bewertung**

Die Grundsubstanz ist ein Mauerwerk aus Bruchstein, das sich in gutem und solidem Zustand befindet. Es ist grösstenteils trocken. Aufgrund der hohen Salzbelastung und der auch im OG vorgefundenen Hohllagen empfehlen wir den kompletten Ersatz der äusseren und inneren Putzschichten, zumindest was die Aussenmauern betrifft. Die Fugen des Bruchstein-Mauerwerks sollten bis mind. 3 cm Tiefe erneuert werden. Je nach Zustand tiefer. Im Bereich der Messstelle 6 erscheint der auffälligste Feuchteschaden am Holzboden. Die wandnahen Holzdielen und der Balken darunter sind stark angegriffen. Die von einem externen Labor untersuchten Holzproben weisen

jedoch nach, dass die Zerstörung zu 90% durch Insektenbefall verursacht worden ist. Der Sand unter der Holzkonstruktion ist deutlich feucht und hat Feuchtigkeit an das Holz weitergegeben. Aufgrund des dampfdichten Bodenbelags blieb die Feuchte im Holz und hat es lokal geschwächt, sodass es von Insekten besiedelt werden konnte. Gefährliche Holzpilze wie z.B. der Echte Hausschwamm konnten nicht nachgewiesen werden. Mauerfeuchte spielte keine Rolle, aber vermutlich eine lokale Wärmebrücke, die zu erhöhter relativer Luftfeuchte führte. Zur lokal erhöhten Feuchte könnte auch der grosse Strauch direkt vor der Mauer beigetragen haben: Durch Verschattung (weniger Erwärmung und damit Verstärkung der Wärmebrücke) sowie durch Spritzwasser an die Fassade (lokale Befeuchtung, verlangsamte Abtrocknung). Auch bei der Bodenöffnung in Raummitte wurden Feuchteschäden am Konstruktionsholz festgestellt.

### 3. Beurteilung

Bereich Bruchsteinmauern:

- Innen und aussen bis Bruchstein entkleiden
- Fugen auskratzen bis mind. 3 cm Tiefe
- Fugen verfüllen, Ausgleichsputz auftragen
- Kalkdämmputz innen und aussen auftragen, je mind. 50 mm, inkl. Netzeinbettung und Feinputz. (Alternative innen: Kork oder Multipor 50 mm, Kalkputz)
- Mineralisch streichen

Boden EG:

Der bestehende Betonboden bleibt bestehen und wird - wo nötig - ergänzt oder ausgebessert. Darüber wäre ein kompletter Neuaufbau mit Ausgleichsschicht, Abdichtung, Dämmung und Unterlagsboden optimal.

## C. Brandschutz

Detaillierter Bericht Valentin Regli, Brandschutzberatungen, 5605 Dottikon vom 25. August 2020.

### 1. Befund

Mit der Gebäudehöhe von 11 m wird das Gebäude gemäss VKF in die Kategorie «Gebäude mit geringer Höhe» eingestuft. Dem zu Folge wird an das Tragwerk (ausgenommen oberstes Geschoss) und an die brandabschnitt bildenden Wände und Decken folgender Feuerwiderstand gestellt: Für das Tragwerk R30 (ohne Dachkonstruktion) und die brandabschnitt bildenden Wände und Decken R30.

Es müssen vollwertige Fluchtwege (genügend breite Türen in Fluchtrichtung öffnend sowie ein konformes Treppenhaus) zur Verfügung stehen. Fluchtwege müssen gekennzeichnet sein und das Treppenhaus muss über eine Notbeleuchtung verfügen.

## 2. Bewertung

Die Tragfähigkeit von R30 der Stützen ist so weit ersichtlich nicht gegeben und die müssen von einem Statiker neu berechnet und brandschutz-technisch verkleidet oder beschichtet werden. Dies gilt ebenfalls für die Decken, die den Anforderungen REI30 entsprechen müssen. Gewerblich genutzte Küchen müssen einen Feuerwiderstand von EI60 mit Türen EI30 aufweisen. Beim technischen Brandschutz gibt es keine zusätzlichen Anforderungen als bei einem entsprechenden Neubau. Dies beinhaltet unter anderem die sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen und Fluchtwege. Löschmittel sind seitens der Gesetzgeber «empfehlenswert» daher nicht gesetzliche Pflicht.

## 3. Beurteilung

Bei den Brandabschnitten EI30 sowie den technischen Brandschutzmassnahmen und den Fluchtwegen sind keine zusätzlichen Kosten und Probleme als bei einem vergleichbaren anderen Objekt gleicher Nutzung zu erwarten.

Durch einen Statiker speziell abzuklären ist R30 Standfestigkeit der Stützen im EG und im 1. OG. Ebenfalls ist sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit der Decken im EG und 1. OG den Anforderungen vom EI30 entsprechen.

## D. Heizung und Lüftung

Detaillierter Bericht der Twerenbold Consulting GmbH, Hallwilstrasse 10, 5600 Lenzburg vom 22. September 2020.

### 1. Befund

Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes ist die Installation von Gasheizungen seit rund 20 Jahren erschwert. Es muss ein maximaler Anteil an nichterneuerbaren-Energien von 80% eingehalten werden. Diese 80/20%-Regel kann durch eine sehr gute Gebäudehülle oder durch haustechnische Lösungen erfüllt werden. Erweiterungen von bestehenden Bauten fallen ebenfalls unter diese 80/20%-Regel, wenn die zusätzliche neue Energiebezugsfläche (EBF) über 50 m<sup>2</sup> beträgt. Der Ersatz von bestehenden Gasheizungen ist für bestehende Bauten zulässig. Jedoch darf die EBF gemäss dem obigen Beschrieb um nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> erweitert werden.

### 2. Bewertung

Gegenwärtig wird das Gebäude durch eine Gasheizung beheizt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses wird die beheizte Gebäudefläche erweitert. Diese zusätzliche Energiebezugsfläche in Kombination mit der Gasheizung erschwert die Einhaltung der aktuellen Energievorschriften.

### 3. Beurteilung

Das Gebäude liegt in einem Gebiet mit geplanter Fernwärme. Es wird empfohlen, Alternativen zur Gasheizung zu prüfen. Die Aussenwände und das Dach werden wärme gedämmt. Eine Aussendämmung verbessert den sommerlichen Wärmeschutz und ist gegenüber einer Innendämmung

vorzuziehen. Es erscheint sinnvoll, mittels Heizkörper die Wärmeabgabe im ganzen Gebäude sicherzustellen. Es ist zu prüfen, ob für die Ausstellung "Wasserrad" eine eigene Heizgruppe realisiert werden soll. Zudem ist zu prüfen, ob Wärmezähler der verschiedenen Nutzungen für die Energieverrechnung notwendig sind. Ein zentraler Brauchwarmwasser-Boiler soll durch die Heizung erwärmt werden. Die Ausstosszeiten des Warmwassers sind durch eine Zirkulationsleitung gemäss den SIA-Vorgaben einzuhalten. Es sind Abluftanlagen für WC-Anlagen und Küche vorgesehen. Auf eine allgemeine Lüftungsanlage wird verzichtet und mittels manueller Fensterlüftung gearbeitet. Der Verzicht auf Lüftungsanlagen ist vertretbar. Auch der Verzicht auf Klima- und Kälteanlagen erscheint sinnvoll.

## **E. Zusammenfassung**

Die Resultate aus den Abklärungen und Zustandserhebungen der Fachplaner sind für die Planung Vorprojekt und auch für die Kostenplanung berücksichtigt worden.

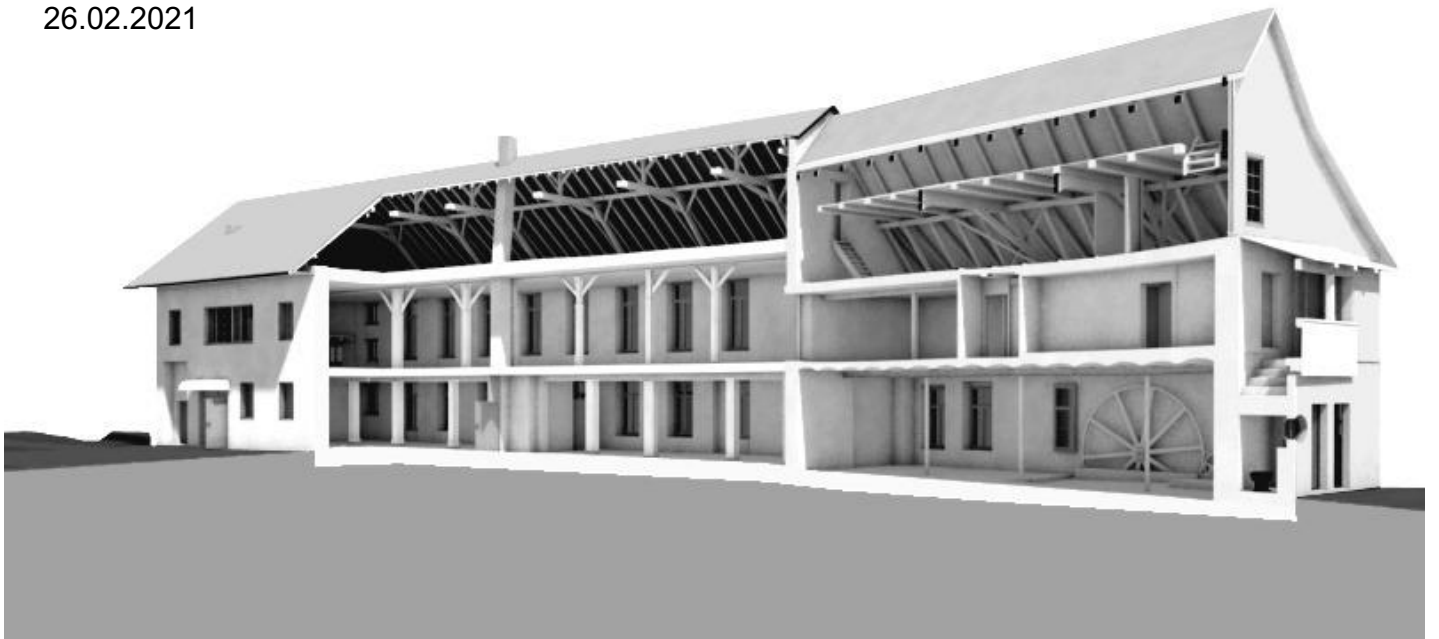
Lenzburg, 24. März 2021  
Axioma 2020-433

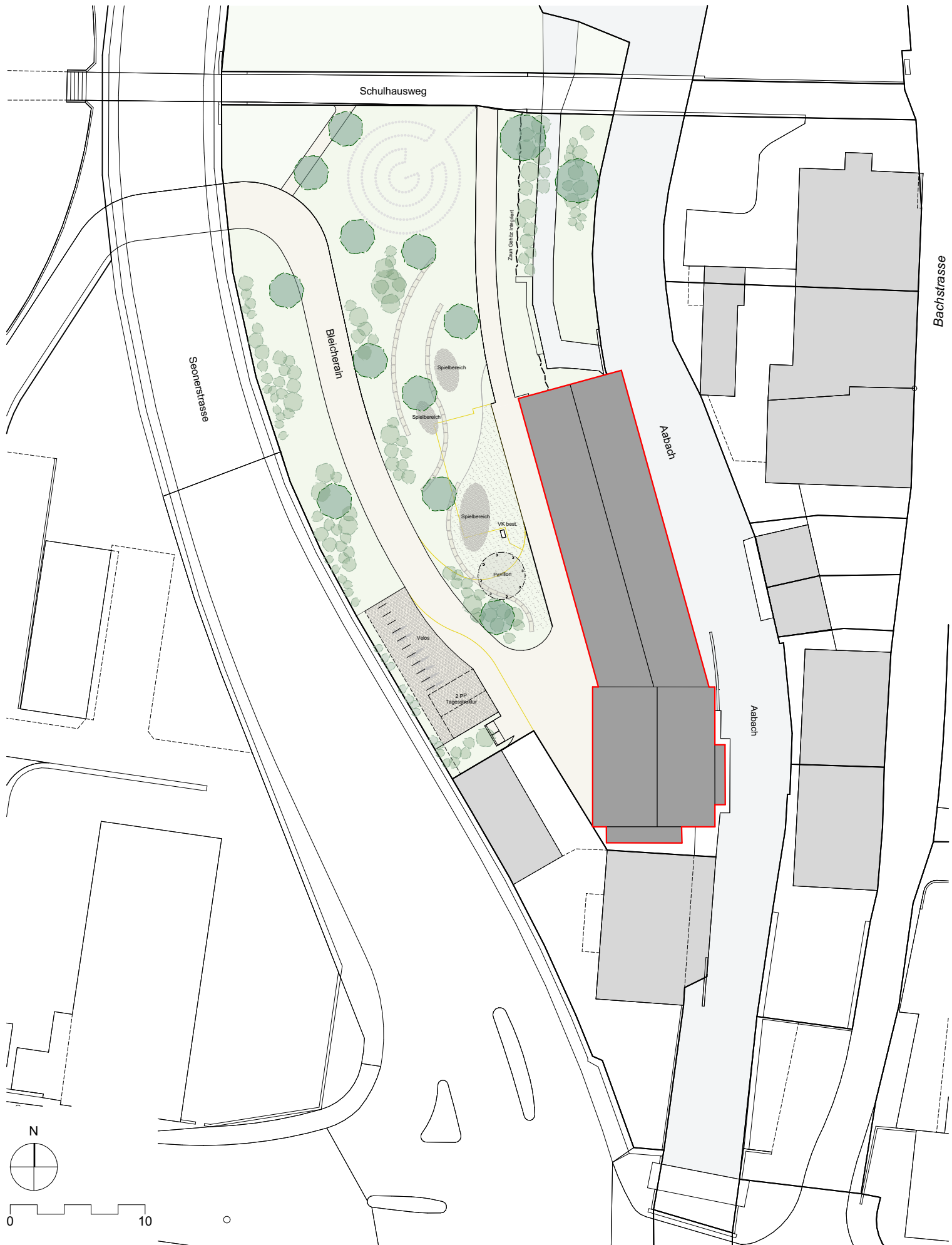




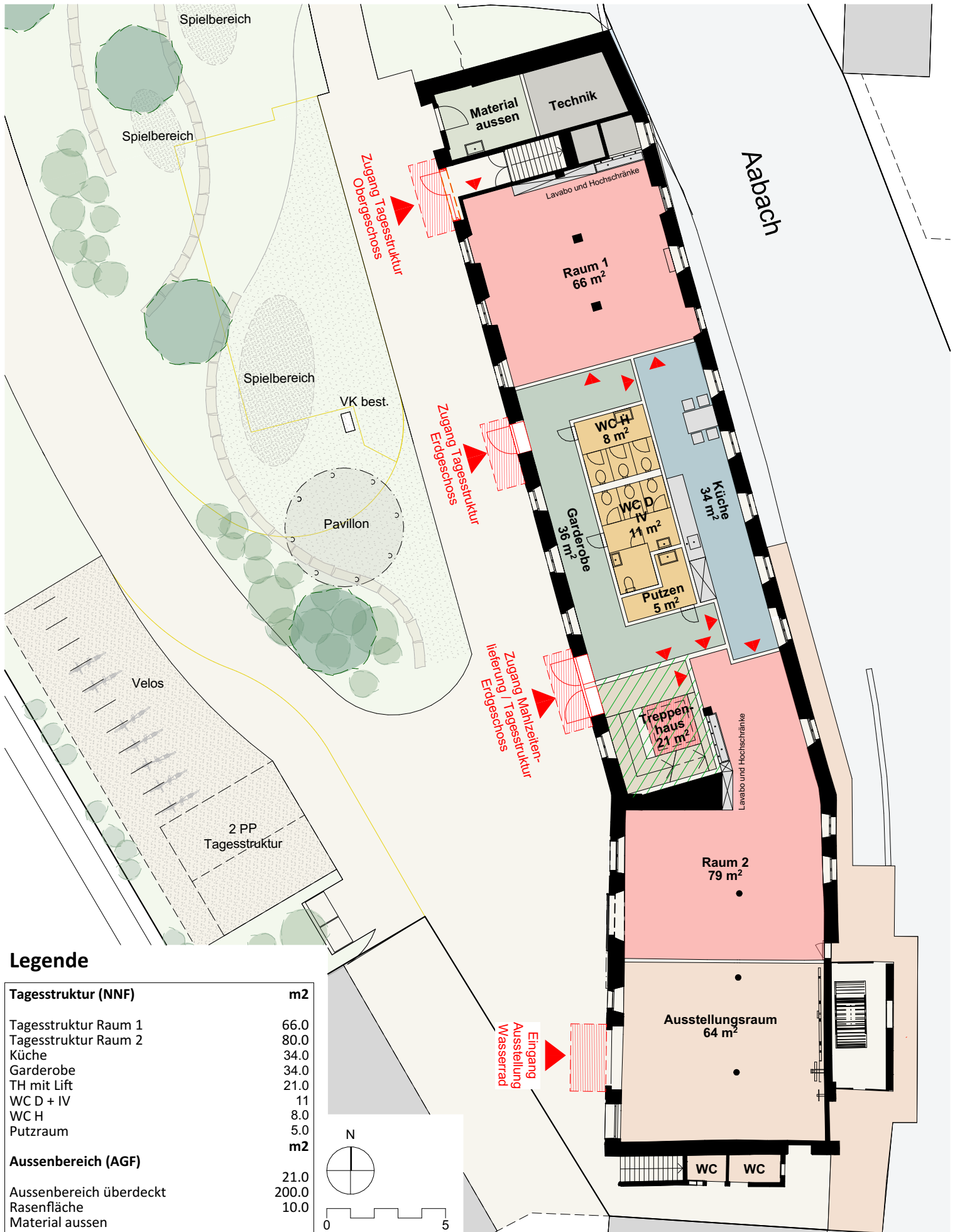
## Vorprojekt "Bleiche - Tagesstruktur"

26.02.2021





<b>281-01</b>	<b>Vorprojekt "Bleiche - Tagesstruktur"</b>			<b>am-architektur gmbh</b> , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 <a href="http://www.am-architektur.ch">www.am-architektur.ch</a> / <a href="mailto:info@am-architektur.ch">info@am-architektur.ch</a>	
	<b>Situation</b>			Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg	
Masstab: 1:500	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 26.02.2021	Bauherrschaft:	



**281-02**

**Vorprojekt "Bleiche - Tagesstruktur"**  
**Erdgeschoss**

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

Masstab: 1:200

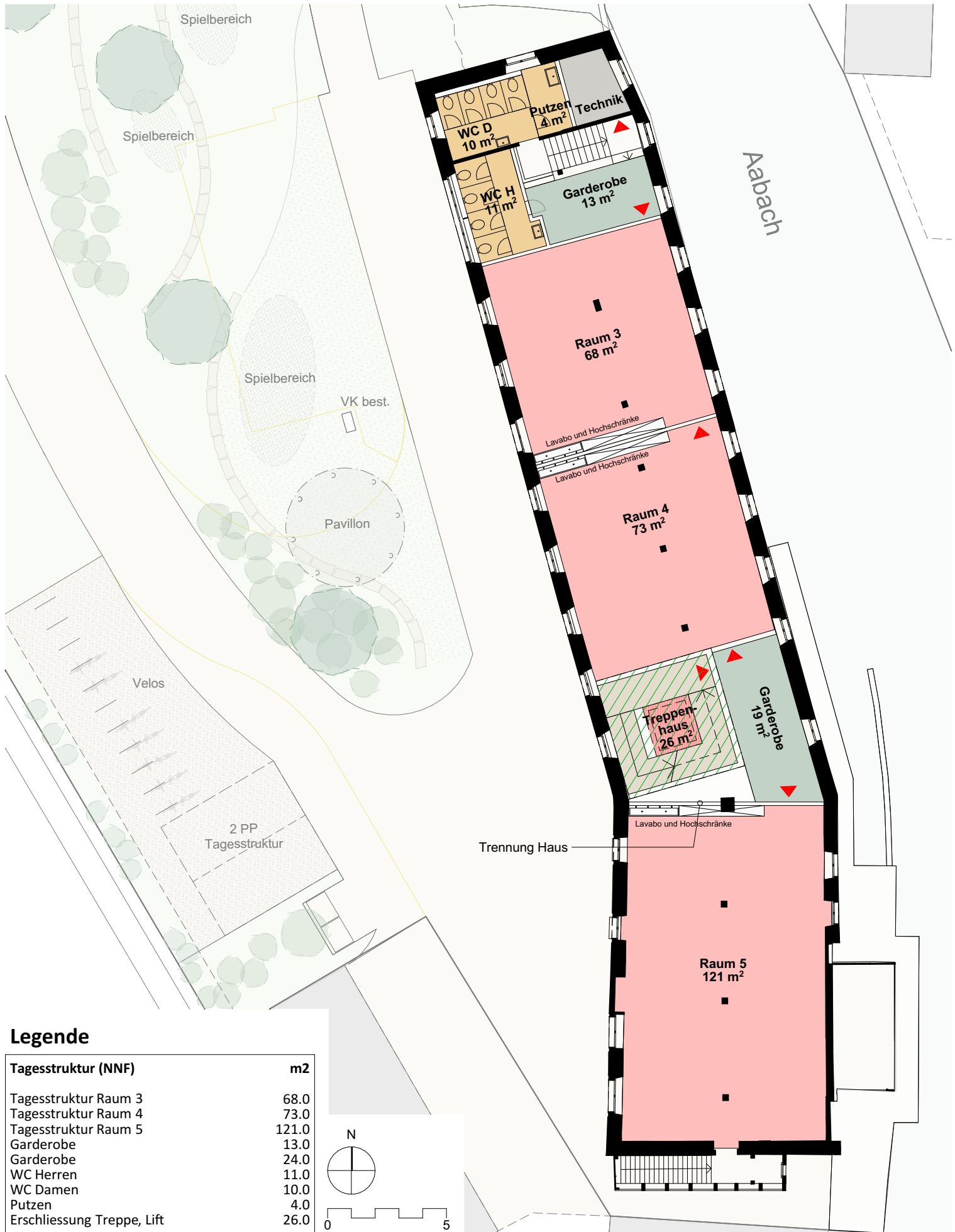
Format: A4

Zeichner: lr

Datum: 26.02.2021

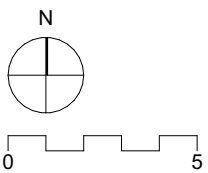
Bauherrschaft:

Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien  
Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg



### Legende

Tagesstruktur (NNF)	m2
Tagesstruktur Raum 3	68.0
Tagesstruktur Raum 4	73.0
Tagesstruktur Raum 5	121.0
Garderobe	13.0
Garderobe	24.0
WC Herren	11.0
WC Damen	10.0
Putzen	4.0
Erschliessung Treppe, Lift	26.0

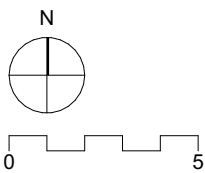


<b>281-03</b>	<b>Vorprojekt "Bleiche - Tagesstruktur"</b>			<b>am-architektur gmbh</b> , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	<b>Obergeschoss</b>				
Massstab: 1:200	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 26.02.2021	Bauherrschaft:	Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg



### Legende

Dachgeschoss	m2
Treppenhaus	20.0
Dachausbau Optionale Nutzung	157.0



**281-04**

Vorprojekt "Bleiche - Tagesstruktur"  
**Dachgeschoss**

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

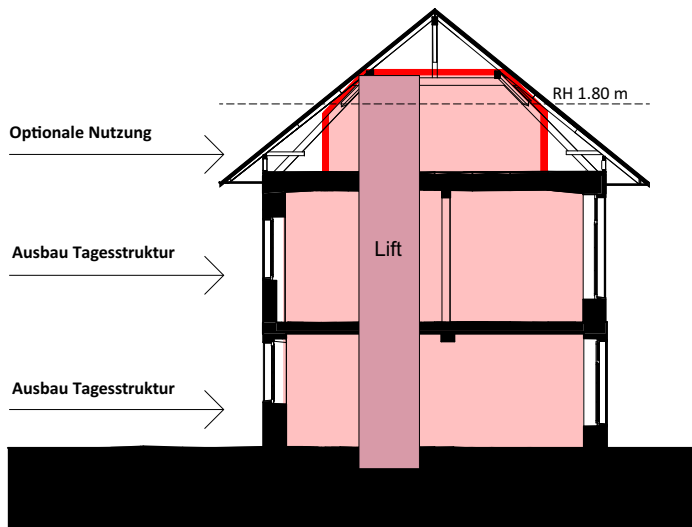
Zeichner: lr

Datum: 26.02.2021

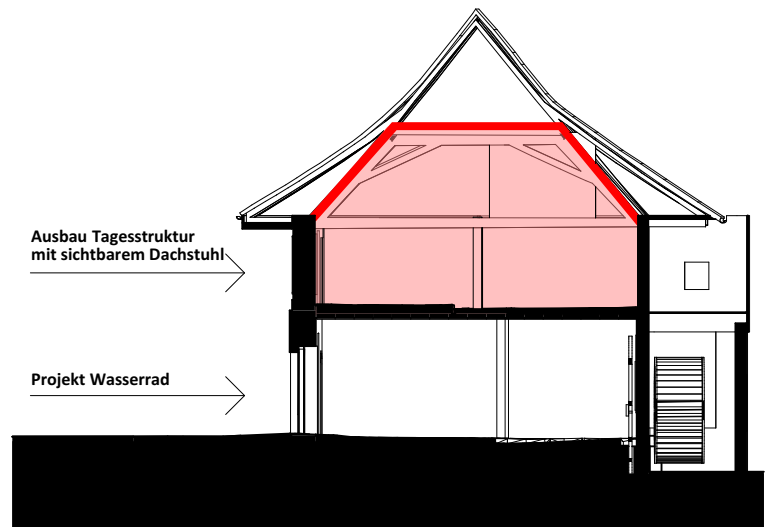
Bauherrschaft:

Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien  
 Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg

## Schnitt Hausteil Nord | Liftschema



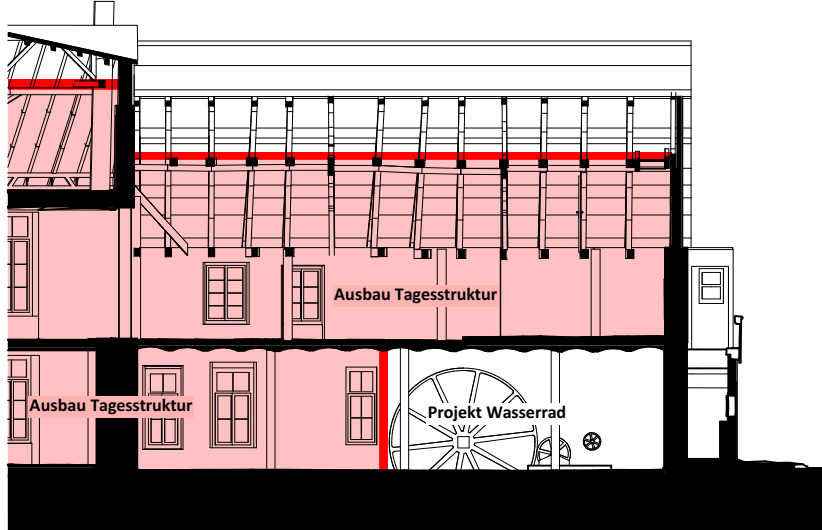
## Schnitt Hausteil Süd



## Schnitt Hausteil Nord



## Schnitt Hausteil Süd



0 10

**281-05**

Vorprojekt "Bleiche - Tagesstruktur"  
**Schema-Schnitte**

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: 26.02.2021

Bauherrschaft:

Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien  
Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg