

22/41

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Rathausgasse 16, Rathaus, Fassaden- und Dachsanierung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Das Rathaus, welches aus dem 17. Jahrhundert stammt, befindet sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Seit deren Gründung wird es der Einwohnergemeinde zur Nutzung überlassen. Die Einwohnergemeinde ist dabei für sämtlichen Unterhalt und Ersatz innerhalb und ausserhalb des Gebäudes verantwortlich.
2. Die Hülle des Gebäudes ist nord- und südseitig der Witterung und äusseren Einflüssen ausgesetzt. Die Südfassade wurde zuletzt im Jahr 1985 saniert (neuer Verputz, weisser Anstrich). Das Datum der letzten Renovation des Dachs und der Nordfassade ist unbekannt.
3. Heute weist die Fassade des Rathauses sichtbare Witterungsspuren und Alterserscheinungen auf. Das Dach ist an verschiedenen Stellen beschädigt. Es ist bereits zu diversen Wassereintritten gekommen, welche nur notdürftig repariert wurden. In verschiedenen Räumlichkeiten im Dachgeschoss haben die Wassereintritte in den letzten Jahren zu Schäden geführt. Um weitere Wasserschäden an der denkmalgeschützten Substanz des Rathauses zu verhindern, ist eine umfassende Dachsanierung unumgänglich. Für die Sanierungsarbeiten am Dach wird ein Gerüst benötigt. Eine gleichzeitige Sanierung der Fassade ist sinnvoll.
4. Am 16. März 2022 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit für das Vorprojekt der Dach- und Fassadensanierung des Rathauses in Höhe von CHF 36'494. Die Projektierungsarbeiten wurden von der Zimmerli + Partner Architekten AG, Lenzburg, durchgeführt und bilden die Basis für diese Verpflichtungskreditvorlage.

5. Das Rathaus Lenzburg steht unter kantonalem Denkmalschutz (Kategorie A Nationale Bedeutung, Inventar-Nr. DSI-LEN013). Es darf ohne vorgängige Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege weder beseitigt, verändert, renoviert noch in seiner Wirkung beeinträchtigt werden (§31 Abs. 2 Kulturgesetz). Die Denkmalpflege wurde von Beginn an in die Projektierungsarbeiten miteinbezogen.

II. Projekt

Die Sanierung der Gebäudehülle umfasst die Fassaden nord- (Rathausgasse) und südseitig (Rathausgässli), die Giebelbereiche ost- und westseitig sowie das Dach mit dem Glockenturm.

Dachsanierung

Das System des Kaltdachs bleibt bestehen. Es hat sich über Jahrhunderte grundsätzlich bewährt. Die Wärmedämmung über den Arbeitsbereichen im 3. Obergeschoss wird erneuert und zusätzlich gedämmt. Die durch Wassereintritte in Mitleidenschaft gezogenen Decken werden erneuert.

Der weitgehend erhaltene barocke Dachstuhl ist an einigen Stellen sanierungsbedürftig, einzelne Teile sind zu ersetzen. Etliche Streben, Windverbände und Büge sind im Lauf der Zeit entfernt worden und sollen gemäss Denkmalpflege rekonstruiert werden.

Im westlichen Teil des 3. Obergeschosses wurden bei früheren Umbauten auch primäre Tragelemente des Dachstuhls entfernt. Dadurch entstanden über die Jahre Schäden in den Holzverbindungen und es zeigen sich Senkungen der Balkenlagen. Die ursprüngliche Tragstruktur in der Decke über dem 2. Obergeschoss wird im Rahmen der Sanierung der Gebäudehülle nicht wiederhergestellt. Dies wäre bei einer inneren Sanierung anzugehen.

Beim Dach ist die Eindeckung mit den Biberschwanzziegeln nicht mehr intakt und muss ersetzt werden. Es wird neu eine Unterdachschalung eingebaut und die Biberschwanzdeckung erneuert, wobei möglichst die bestehenden Ziegel wiederverwendet werden sollen. Es werden Spenglerarbeiten (Blechersatz) am Hauptdach durchgeführt. Die Blechabdeckungen am Turm erfordern ebenfalls einen Teilersatz. Punktuell erfolgen Reinigungen, Restaurierungen und Erneuerungen.

Fassadensanierung

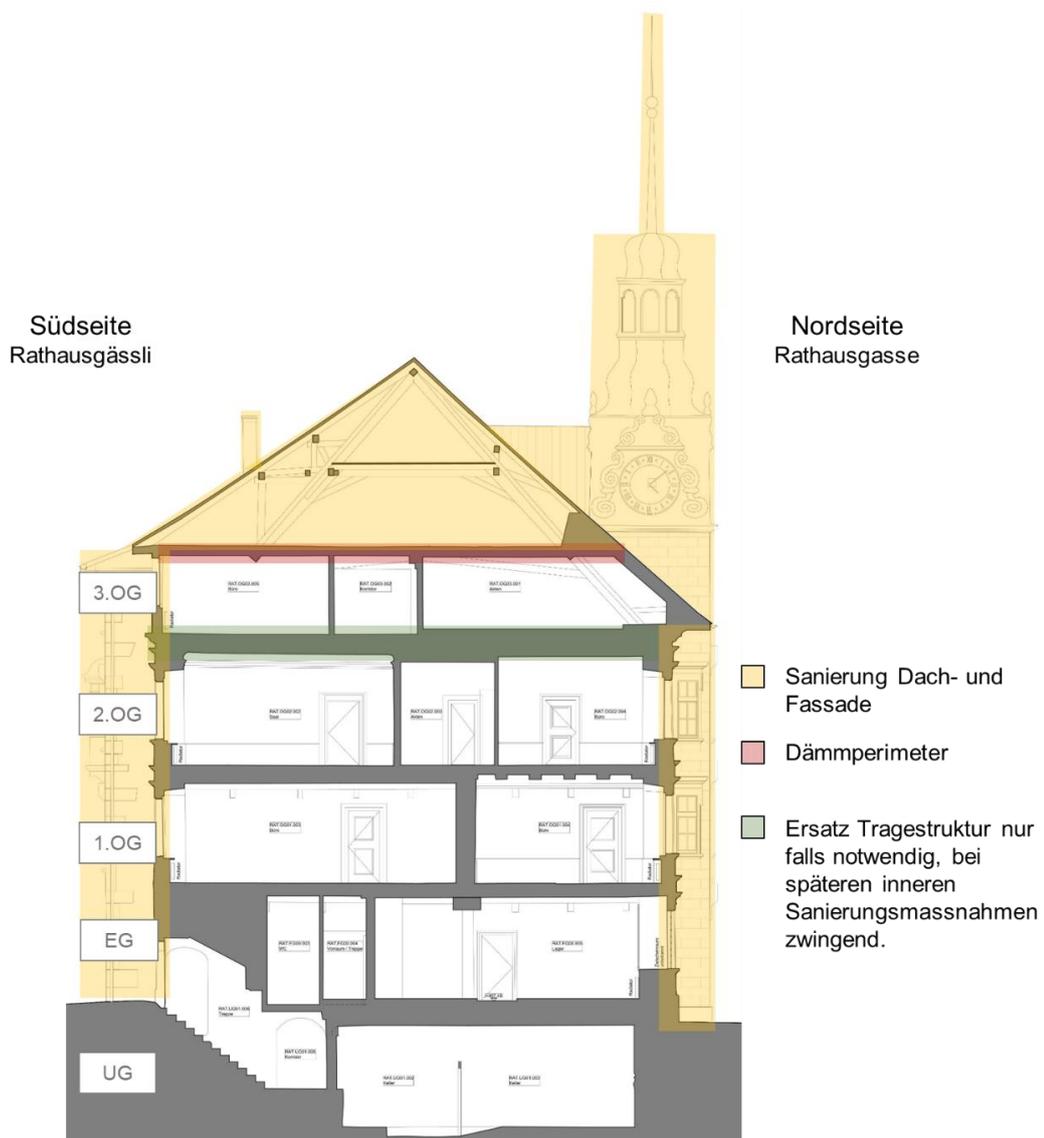
Der Verputz an den Fassaden ist verwittert und verschmutzt. Die Untersuchung der Anstriche nord- und südseitig hat gezeigt, dass die Seite Rathausgasse mit einer Acryl-Dispersion gestrichen ist. Die Oberflächen werden mechanisch gereinigt und die Fassade zur Rathausgasse wird von der Acryl-Dispersion befreit. Eventuelle Putzschäden werden mit Kalkputz repariert und die Fassaden mit Mineralfarbe neu gestrichen. Das Farbkonzept wird in Absprache mit der Denkmalpflege und der Restauratorin festgelegt.

Die Bauteile in Muschelkalkstein (Teile des Turms, Fenster-, Tür- und Toreinfassungen) müssen vorsichtig gereinigt und überprüft werden. Anschliessend erfolgt die Restaurierung mit Kalkstein-Restauriermörtel und Mikrozement.

Die bestehenden Fenster werden ersetzt. Die neuen Fenster haben eine aktuelle Isolierverglasung und einen äusseren, einfach verglasten Flügel mit der originalen Sprossenteilung. Die einzelnen historischen Fenster, welche noch vorhanden sind, werden nach Rücksprache mit der Denkmalpflege erneuert oder ersetzt.

Zur Gebäudehülle zählen auch die Zifferblätter und Zeiger der Rathausuhr. Diese werden saniert und teilweise erneuert. Gleichzeitig wird die Revision der Glockenausrüstung, der Uhrschlageinrichtung sowie die Pendel-Synchronisation der mechanischen Uhr und die Elektrifizierung der Glocken ausgeführt. Diese Arbeiten benötigen ein Fassadengerüst und können über das bereits vorhandene Baugerüst ausgeführt werden.

Die nachstehende Abbildung zeigt den Bau- und Dämmperimeter der angedachten Sanierung 2023 – 2024:



Gerüst

Für die oben beschriebenen Arbeiten muss das Rathaus komplett eingerüstet werden. Dieses Gerüst beeinträchtigt die regelmässig stattfindenden Veranstaltungen in der Rathausgasse (Märkte, Gauklerfestival, etc.) nicht. Aus Rücksicht auf das Jugendfest wird das Gerüst nach dem Anlass, per Ende Juli, aufgebaut und mit der Sanierung begonnen.

III. Geprüfte Varianten

Ausbau des Dachgeschosses

Sowohl ein Teil des nordseitigen 3. Obergeschosses, welches sich direkt unter dem Steildach befindet, als auch das Dachgeschoss darüber sind heute nicht ausgebaut. Da ein allfälliger Ausbau dieser Flächen Einfluss auf die angedachte Dachsanierung hätte (Dämmungssperimeter, Fensterausschnitte, etc.), wurde innerhalb der Planungsarbeiten mit einer zusätzlichen Studie abgeklärt, wie und in welchem Rahmen die nicht genutzten Flächen unter Berücksichtigung der baurechtlichen, brandschutztechnischen und denkmalpflegerischen Vorschriften, natürlich belichtet, ausgebaut und genutzt werden könnten. Die Studie hat gezeigt, dass eine natürliche Belichtung des nordseitigen 3. Obergeschosses und des Dachgeschosses bedingt möglich ist. Daraufhin wurden verschiedene Ausbau- bzw. Belegungsvarianten geprüft und ausgearbeitet, mit einer Eigennutzung durch die Verwaltung, als auch eine Variante mit einer Fremdnutzung durch Dritte. Ausserdem wurde geprüft, ob der Einbau eines Lifts in das Gebäude grundsätzlich möglich wäre. Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine Liftinstallation möglich ist. Da sich zwischen dem Lifteinbau und der Dach- und Fassadensanierung allerdings kaum Synergien bilden lassen, ist es sinnvoll, den Lifteinbau erst im Zuge von grösseren inneren Umbaumaassnahmen zu realisieren.

Die als Ergebnis der Studie vorliegenden Varianten zeigen, dass sich die zusätzlichen Ausbaukosten für das nordseitige 3. Obergeschoss und das Dachgeschoss mit der notwendigen natürlichen Belichtung auf rund CHF 2'400'000 belaufen würden. Dieser Investition steht ein Potenzial zur Realisierung von maximal 22 zusätzlichen Arbeitsplätzen gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im ausgebauten Dachgeschoss realisierten Arbeitsplätze signifikanten Einschränkungen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und nutzbarer Raumhöhe unterliegen würden. Nach Einschätzung des Stadtrats stehen die Kosten in einem Missverhältnis zu der gewonnenen nutzbaren Fläche bzw. Arbeitsplätze.

IV. Kosten

Die Baukosten für die Sanierung von Dach und Fassade setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit +/- 10 %):

BKP 1-stellig

BKP	Bezeichnung	Betrag	Prozentualer Anteil
0	Grundstück	CHF 0	0%
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 10'300	1%
2	Gebäude	CHF 956'100	61%
3	Betriebseinrichtungen (Glockenturm und Turmuhr)	CHF 82'600	5%
4	Umgebung	CHF 0	0%
5	Baunebenkosten	CHF 60'400	4%
6	Honorare	CHF 229'300	15%
7	Reserve	CHF 104'000	7%
8	Mehrwertsteuer	CHF 111'100	7%
9	Ausstattung	CHF 1'000	0%
0-9	Total	CHF 1'554'800	100%

Der zu bewilligende Verpflichtungskredit beläuft sich auf total CHF 1'554'800.

V. Folgekosten

Auf Grund dieser Sanierungsmassnahmen entstehen keine Folgekosten. Mit der zusätzlichen Dämmung der Geschossdecke des 3. Obergeschosses und dem Ersatz der Fenster kann der Energieverbrauch des Rathauses reduziert werden.

VI. Finanzierung

1. Gestützt auf eine Grobkostenschätzung ohne Offertbasis ist im Investitionsplan seit dem Jahr 2010 ein Betrag von CHF 900'000 für die Sanierung von Dach und Fassade eingestellt. Zusätzlich wurde mit einer Beteiligung aus der Dietschi Fonds Stiftung von rund CHF 450'000 (Anteil 50 %) gerechnet. Diese Schätzbeträge wurden über die vergangenen Jahre immer wieder eingestellt, die Investition aber fortwährend auf die nachfolgenden Jahre verschoben.
2. Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf Offerten, welche mittels Sondagen im Rahmen des Vorprojekts erstellt wurden. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %. Dies, sowie die Teuerungen in der Baubranche, erklären die Differenz über rund CHF 650'000 zur Grobkostenschätzung.

3. Es darf mit einer Beteiligung der Dietschi Stiftung von bis zu 50 % an den beitragsberechtigten Arbeiten gerechnet werden. Zudem kann die Stadt Lenzburg mit einer Beteiligung bis zu 10 % an die Fassadenkosten durch die Denkmalpflege rechnen. Die entsprechenden Gesuche werden vor Beginn der Sanierungsarbeiten an die Behörden bzw. Stiftung gestellt.

VII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat wird die Planersubmission durchgeführt. In einem nächsten Schritt wird die Ausführungsplanung begonnen und die Ausschreibung vorgenommen. Der Baustart erfolgt im Juli 2023 nach dem Jugendfest. Die Fertigstellung des Baus ist auf Ende Februar 2024 geplant, wobei sich der Bauablauf aufgrund von allfälligen Regen- und Schneefällen verzögern kann.

	2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Planungskredit SR	■											
Vorprojekt		■	■									
Ausführungskredit ER				■								
Ausführungsplanung und Ausschreibung					■	■						
Ausführung							■	■	■			
Bauende									■			

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit für die Sanierung des Dachs und der Fassade des Rathauses in Höhe von CHF 1'554'800.00 inkl. MwSt. (Kostenstand 06. Oktober 2022), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 26. Oktober 2022

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtmann:

Die Vizestadtschreiberin:

VERSANDDATUM

04. November 2022