

20/98

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

**Bleiche; Gebäudesanierung, Sanierung Wasserrad, Einbau Räume für
Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen;
Planungskredit Vorprojekt**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. 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. Als Grundlage für diesen Planungskredit für den Einbau von Räumen für Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen dienen ebenfalls die Ausführungen der Einwohnerratsvorlage 20/87.
3. 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.

4. Das Projekt "Bleiche" ist ein Teilprojekt im Rahmen der Schulraumplanung (vgl. ER-Vorlage 20/97). Aus diesem Grund wird 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.
5. Die vorliegende Kostenzusammenstellung "Planungskredit Vorprojekt" umfasst die Planerleistungen für das Vorprojekt und das Bauprojekt (ohne Bewilligungsverfahren). Mit diesem erweiterten Vorprojekt kann eine Kostengenauigkeit +/- 10 % erreicht werden. In den nachfolgenden Ausführungen sprechen wir einfachheitshalber weiter von einem Vorprojekt.

II. Schulraumbedarf

1. Der Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" vom 13. Mai 2020 gibt 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 die Schulraumnot in kurzer Zeit sicht- und spürbar wird. Für das Oberstufenzentrum Lenzhard soll aufgrund der vorliegenden Schüler- und Abteilungsprognosen eine Machbarkeits- oder Potentialstudie erarbeitet werden und nach deren Vorliegen über die weiteren Massnahmen entschieden werden.
3. Mit dem neuen Aargauer Lehrplan wird das Fach "Textiles und Technisches Gestalten" (TTG) eingeführt. Die geplante Einführung wird im Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" wie folgt dargelegt (vgl. S. 13):

Mit dem neuen Aargauer Lehrplan wird neu das Fach "Textiles und Technisches Gestalten" (TTG) eingeführt.

Dieses Fach ist in der Primarschule von der 1. bis 6. Klasse ein Pflichtfach (je zwei Lektionen pro Woche) und 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 ein Teil der Lektionen des Faches TTG der Oberstufe nicht im Lenzhard, sondern im Schulareal Angelrain durchgeführt.

"Im Idealfall stehen für TTG ein Textilraum, ein Gestaltungsraum und ein Werkraum sowie Material- und Lagerräume zur Verfügung. Idealerweise sind diese Räume miteinander verbunden und durch Glasüren voneinander abgetrennt." (Handreichung BKS für Schulräume vom 20. Feb. 2019)

Es gilt die Höchstschülerzahl von 14 Schülerinnen und Schüler für eine Lerngruppe, d.h. die Primarklassen und die 1. und 2. Klassen der Oberstufe werden in der Regel in 2 Lerngruppen unterrichtet. (421.322 Verordnung über die Ressourcierung der Volksschule [Ressourcenverordnung]).

4. Die heute vorhandenen Werkräume und Zimmer für Textiles Werken reichen zurzeit aus und sind bereits jetzt sehr gut belegt. Die Stundenplangestaltung bereitet jedoch zunehmend erhebliche Probleme.
5. Je dichter die Belegung desto schwieriger und komplexer die Stundenplangestaltung. Die Schaffung von neuen Räumlichkeiten für das Fach TTG in der Bleiche bringt daher eine erhebliche Entlastung und eine grössere Flexibilität bei der Gestaltung des Stundenplans und ist pädagogisch mittelfristig zwingend notwendig.
6. Die aktuellen Belegungen und der künftige Bedarf an Unterrichtslektionen für das Fach TTG sind im Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" auf den Seiten 17 ff. detailliert und für die nächsten 15 Jahre ausgewiesen.
7. Die pädagogischen Ziele des neuen Aargauer Lehrplans können nur mit integralen Räumlichkeiten für das Fach TTG erreicht werden.
8. Am Standort "Bleiche" für das TTG soll weiterhin festgehalten werden. Weder in der Schulanlage Angelrain noch in der Schulanlage Lenzhard stehen adäquate Räumlichkeiten für das TTG zu Verfügung.
9. Der Verein Erziehung und Bildung führt die Tagesstrukturen Lenzburg und betreut zurzeit bis zu 38 Kinder, und am Mittagstisch sind es bis zu 75 Kinder.
10. Die Tagesstrukturen belegen aktuell im Schulhaus Mühlematt 2,5 Zimmer (2 Schulzimmer und 1 Gruppenraum). Diese Räume werden von der Primarschule dringend für den Unterricht benötigt. Momentan werden für den Mittagstisch noch weitere Räumlichkeiten benötigt (Sitzungszimmer).
11. Die Nachfrage nach den Betreuungsangeboten und dem Mittagstisch wurde immer grösser, so dass die Räumlichkeiten im Schulhaus Mühlematt für gewisse Angebote wie den Mittagstisch nur noch knapp genügen.
12. 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 und das Schulhaus Mühlematt entlastet werden.
13. Die Umnutzung der Bleiche zugunsten der Tagesstrukturen wird auch einer zukünftigen Nutzung durch eine angestrebte Tagesschule zugutekommen.
14. Der Bedarf für einen Betreuungsplatz liegt bei 5 m² pro Kind und für einen Mittagstischplatz bei 3 m² pro Kind. In der gegenwärtigen Situation könnte mit den beiden Geschossen 1. OG und 2. OG (Ausbau) Platz für maximal ca. 80 Kinder für die Tagesstrukturen bzw. ca. 135 Kinder für den Mittagstisch angeboten werden.

III. Grundlagenbeschaffung

1. Im Rahmen des Vorprojekts werden die Projektgrundlagen durch die verschiedenen Fachspezialisten wie Bauingenieur, Brandschutzingenieur, Haustechnikplaner und Landschaftsarchitekten erarbeitet.
 - Zustandsbeurteilung der Bauteile
 - Erdbebenanalyse und konkrete Massnahmen
 - Machbarkeitsstudie für Haustechnikkonzepte (HLKKS und E)
 - Brandschutzkonzepte
 - Umgebungsplanung
2. Die Planungsprozesse für dieses Projekt und die Submissionsfragen werden in einem Projektbeschrieb festgehalten. Zudem ist ein geeignetes Planerwahlverfahren festzulegen, damit darauf aufbauend die Zuständigkeiten und die Organisation geklärt werden können. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Organisation, die Struktur und die beteiligten Stellen (Kommission, Einwohnerrat, Schule, Planer, Verwaltung) aufgezeigt.
3. Die Ausarbeitung eines detaillierten Planungs- und Realisierungsprogramms erfolgt unter Einbezug von Spezialisten. Als Nachweis der Realisierungsfähigkeit werden die Prozesse in einem Bauphasenplan dargestellt.

IV. Geprüfte Varianten

1. Der Standort der Bleiche bietet sich mit seiner Lage und seiner Geschichte für die vorgesehene Nutzung an. In der Schulanlage Angelrain gibt es keine anderen Liegenschaften im Eigentum der Stadt, die zur Verfügung stehen würden. Es wurden deshalb keine Detailabklärungen zu alternativen Standorten getroffen.
2. Durch die vorgesehene 2. Etappe des Schulhauses Mühlematt wird der zukünftige Raumbedarf für die Kindergarten- und Primarstufe abgedeckt (vgl. Vorlage 20/99).

V. Kostenzusammenstellung

1. Die Kostenzusammenstellung für die Architekturleistungen und Fachplaner setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt.); SIA TL 31+32: Vorprojekt (9 % Teilleistung), Bauprojekt (21 % Teilleistung) ohne Bewilligungsverfahren, Total 30 % Teilleistung (normales Vorgehen Gemeinden und Kanton). Die Honorare beruhen auf Annahmen:

Arbeitsgattung, Beschreibung	Kosten
Honorar Architekt	
Architekt	Fr. 92'500.00
Honorar Fachplaner (Schätzung)	
Bauingenieur	Fr. 13'000.00
Elektroingenieur / Lichtplanung	Fr. 12'000.00
HLK (Heizung, Lüftung, Klima)	Fr. 10'000.00
Sanitär	Fr. 4'000.00
Landschaftsarchitekt	Fr. 4'000.00
Honorar weitere Spezialisten (Schätzung)	
Bauphysiker, Feuchtigkeit, Wärmedämmung, Akustik	Fr. 10'000.00
Statiker; Beurteilung Tragfähigkeit und Erdbebensicherheit	Fr. 7'000.00
Brandschutz; Brandschutzmassnahmen, Fluchtwegkonzept	Fr. 4'000.00
Kanalisation / Werkleitungen	Fr. 3'000.00
Zwischentotal	Fr. 159'500.00
Unvorhergesehenes, Reserven 10 %	Fr. 16'000.00
Zwischentotal	Fr. 175'500.00
Nebenkosten	
Druck- /Kopierkosten 5 %	Fr. 8'800.00
Zwischentotal	Fr. 184'300.00
7.7 % MWST	Fr. 14'200.00
Total	Fr. 198'500.00
Bereits erbrachte Vorleistungen; Räumungsarbeiten, Aufnahmen, Voruntersuchungen (inkl. Altlastencheck)	Fr. 50'000.00
Gesamttotal	Fr. 248'500.00

VI. Folgekosten

Die Kosten für den künftigen Unterhalt und den Betrieb der neuen Räumlichkeiten werden im Rahmen des Planungskredits ermittelt und in der Vorlage für den Baukredit aufgezeigt.

VII. Finanzierung

Im Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2024 sind für die Bleiche folgende Beiträge vorgesehen:

2020	Fr.	175'000.– (Anteil Kosten Gebäude für Wasserrad)
2020	Fr.	728'000.– (Fassadenrenovation)
2020	Fr.	1'467'000.– (Erdgeschoss Werkräume)
2021	Fr.	1'275'000.– (Schulraum für Tagesstrukturen)
2022	Fr.	638'000.– (Ausbau Dachgeschoss)

Aufgrund der Terminplanung (vgl. unten Ziff. VIII. 6 bzw. Beilage zur ER-Vorlage 20/97) werden in den Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2025 diese Zahlen übernommen:

2020	Fr.	250'000.– (vgl. oben Ziff. V)
2021	Fr.	175'000.– (Anteil Kosten Gebäude für Wasserrad)
2021	Fr.	2'700'000.–
2022	Fr.	1'150'000.–

Die Gesamtinvestition bleibt bei rund 4,28 Mio. Franken.

VIII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

1. Nach Genehmigung des Planungskredits durch den Einwohnerrat wird ein Architekturbüro mit der Durchführung eines Planerwahlverfahrens beauftragt mit dem Ziel, ein Architekten-/Fachplanerteam auszuwählen.
2. Das ausgewählte Architekten-/Fachplanerteam wird anschliessend das Vorprojekt ausarbeiten, welches dann die Grundlage für den Ausführungskredit (Baukredit) bildet.
3. Die Ordnung SIA 102 regelt im Allgemeinen die Planungsphasen nach Teilleistungen. Es hat sich bewährt, nebst der Teilphase TL 31 (Vorprojekt, Studium von Lösungsmöglichkeiten, Grobkostenschätzung und Vorprojekt und Kostenschätzung) gleichzeitig auch die Teilphase TL 32 (Bauprojekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag), auszulösen. Damit ist gewährleistet, dass die Kosten in einer Genauigkeit von +/- 10 % als Kostenvoranschlag und nicht bloss als Kostenschätzung vorliegen, die Bedürfnisse der Nutzer in das Projekt eingeflossen sind, die Konstruktionsdetails gelöst sind, die Fachplanerkonzepte erarbeitet und die Termine verifiziert sind.
4. Mit diesem Projektstand kann die Ausführungs- und Realisierungsphase mit einem Ausführungskredit beantragt werden. Mit dem Ausführungskredit werden auch die Arbeiten für die Baueingabe freigegeben.
5. Die Vorlage für den Ausführungskredit (Baukredit) wird dem Einwohnerrat an der Sitzung vom 3. Dezember 2020 unterbreitet.
6. Die Vorlagen "Projekt Bleiche", Planungskredit für das Vorprojekt wie auch der Ausführungskredit (Baukredit) für das Bauvorhaben werden jeweils gleichzeitig mit den Vorlagen "Projekt Mühlematt 2" dem Einwohnerrat unterbreitet.
7. Über den Ausführungskredit (Baukredit) "Projekt Bleiche" und den Ausführungskredit (Baukredit) "Projekt Mühlematt 2" findet im März 2021 ebenfalls gleichzeitig die Urnenabstimmung statt.

Terminplan

	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
Bleiche																				
Planungskredit ER																				
Vorprojekt																				
Ausführungskredit ER																				
Ausführungskredit Urnenabstimmung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme																				
Mühlematt 2																				
Planungskredit ER																				
Vorprojekt																				
Ausführungskredit ER																				
Ausführungskredit Urnenabstimmung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme																				

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Planungskredit Vorprojekt für die Gebäudesanierung, die Sanierung Wasserrad, den Einbau Räume für Textiles und Technisches Gestalten und für die Tagesstrukturen von brutto Fr. 248'500.- bewilligen.

Lenzburg, 13. Mai 2020

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

Informationsveranstaltung

Am Mittwoch, 3. Juni 2020, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat in der Aula Lenzhard über den Bericht bzw. die Vorlagen "Schulraumplanung", "Bleiche", "Mühlematt", "Kinderbetreuung", "Bahnhofstrasse" sowie "Corona".

BEILAGE

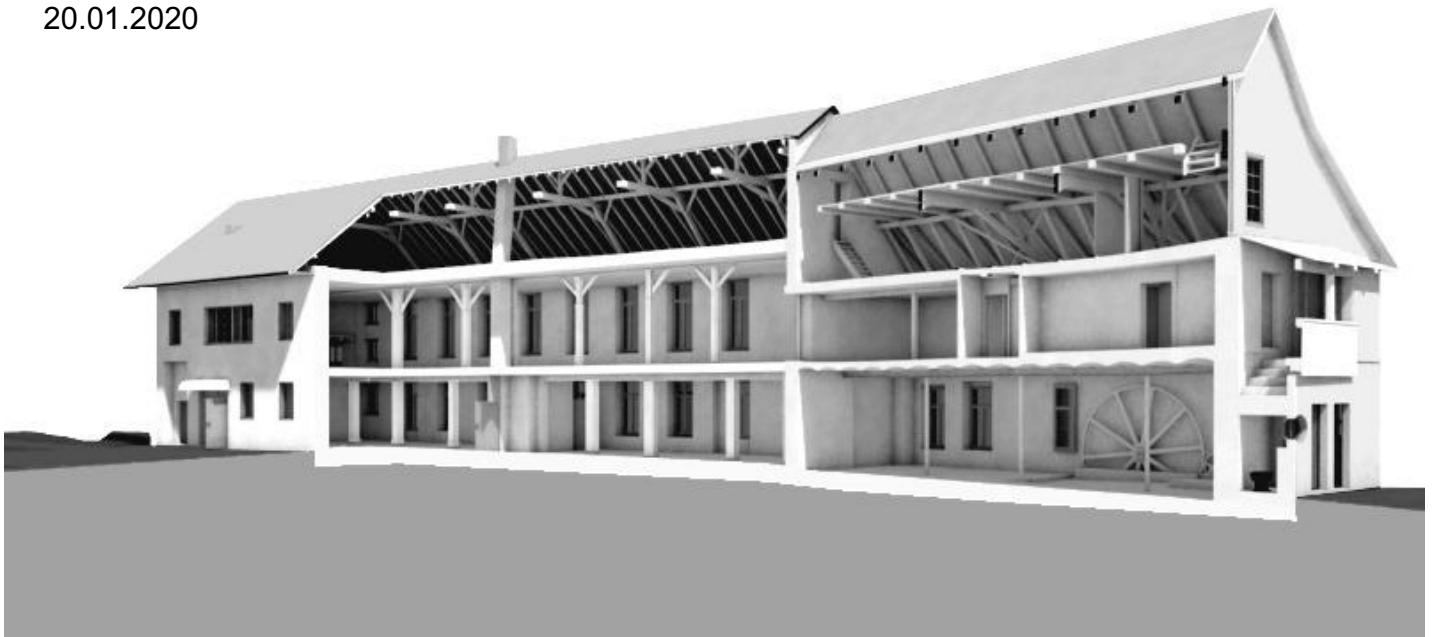
- Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur (vom 20. Januar 2020)

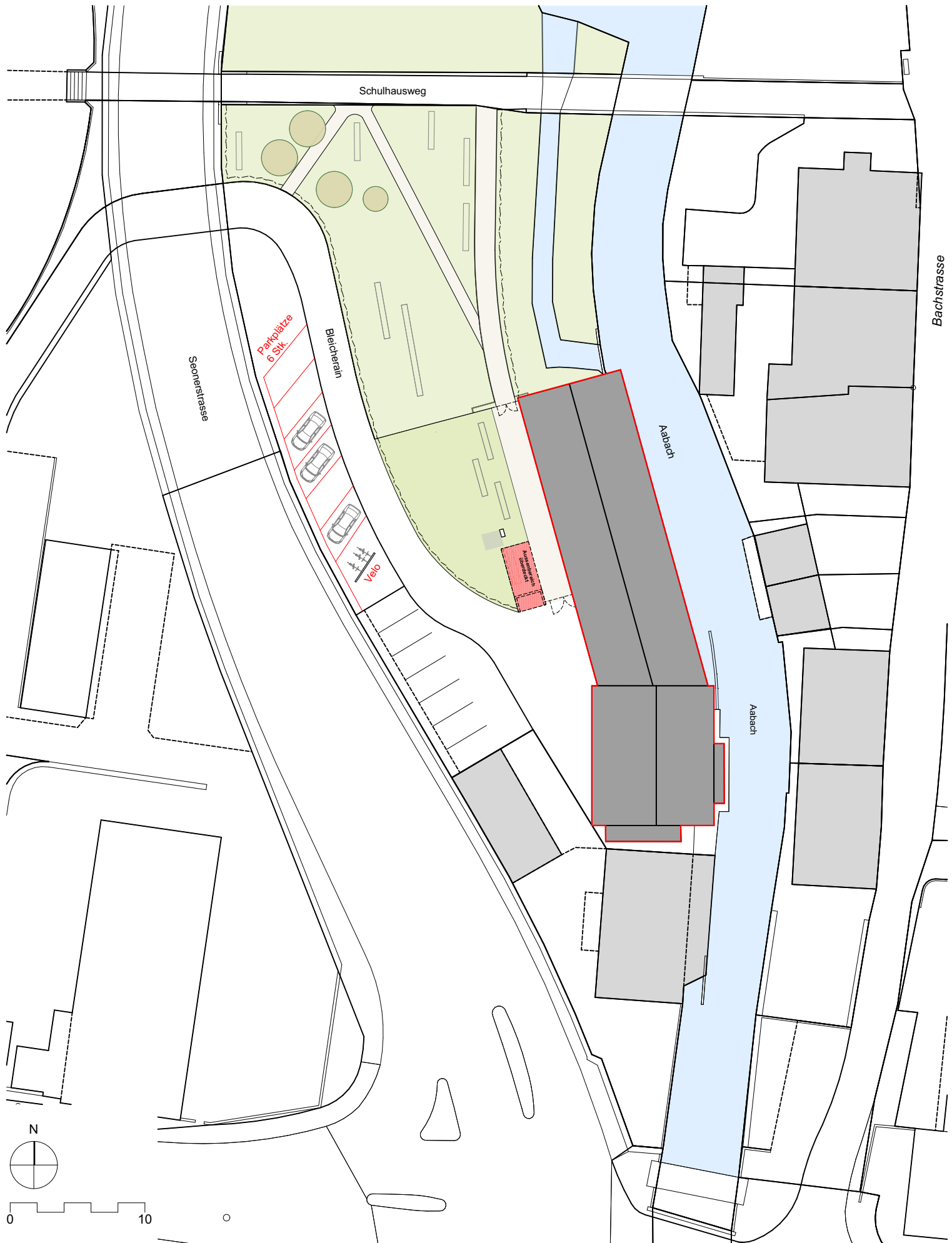
VERSANDDATUM: 20. Mai 2020
Laufnummer 2020-433



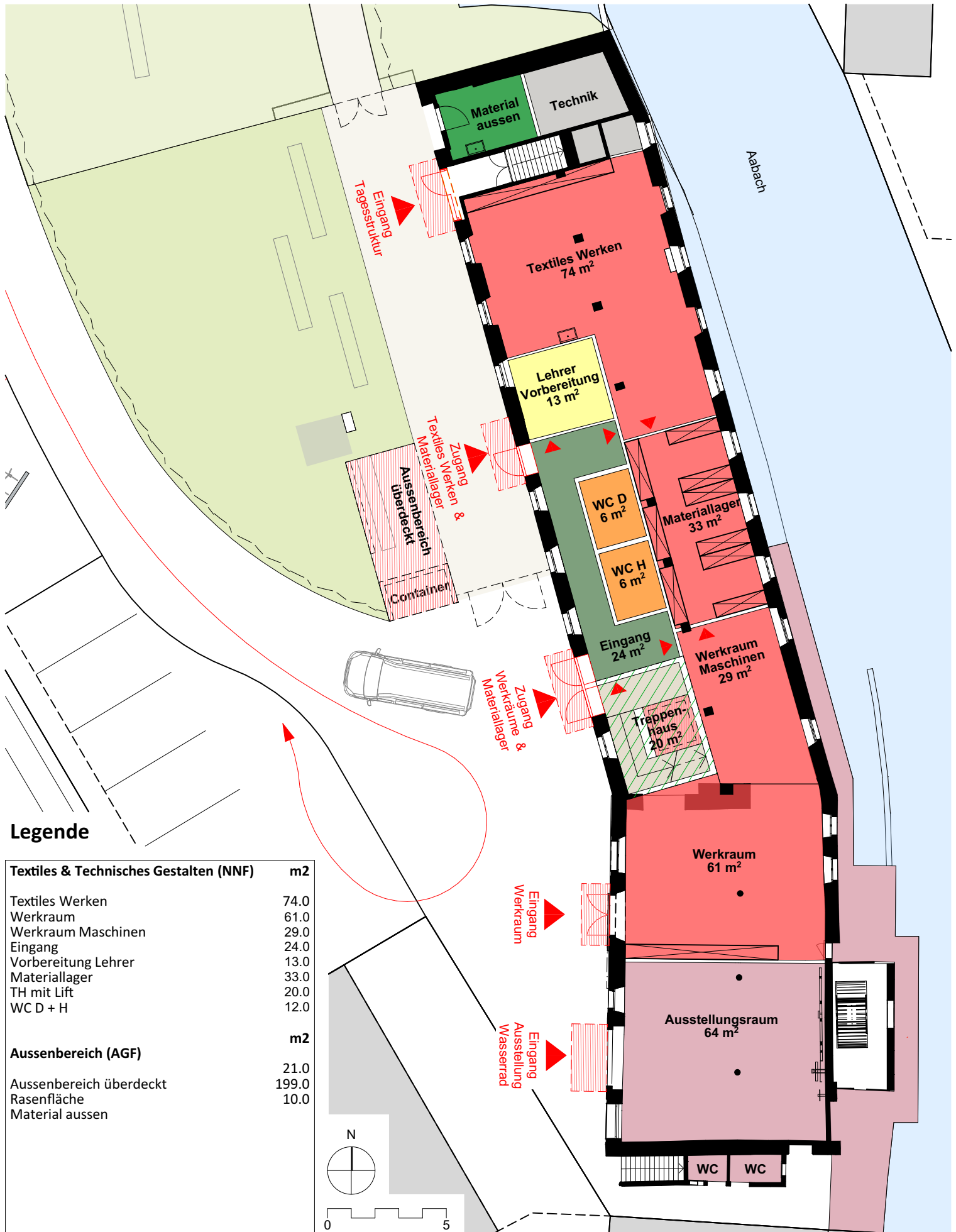
Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur

20.01.2020



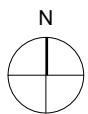


281-01	Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten"			am-architektur gmbh , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	Situation			Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg	
Masstab: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

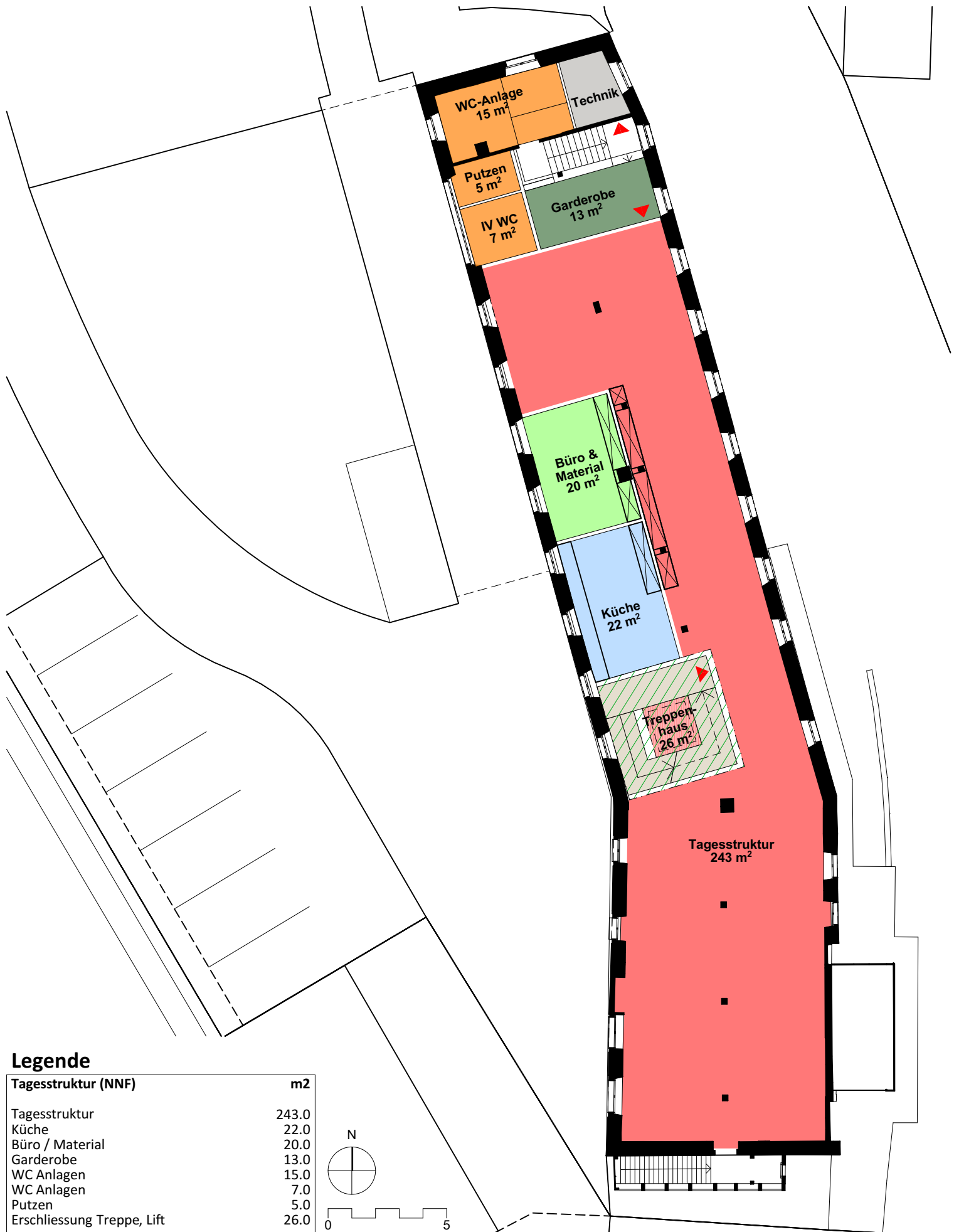


Legende

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

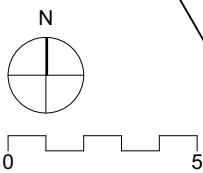


281-02	Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur			am-architektur gmbh , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	Erdgeschoss				
Massstab: 1:200	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 20.01.2020	Bauherrschaft:	Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg

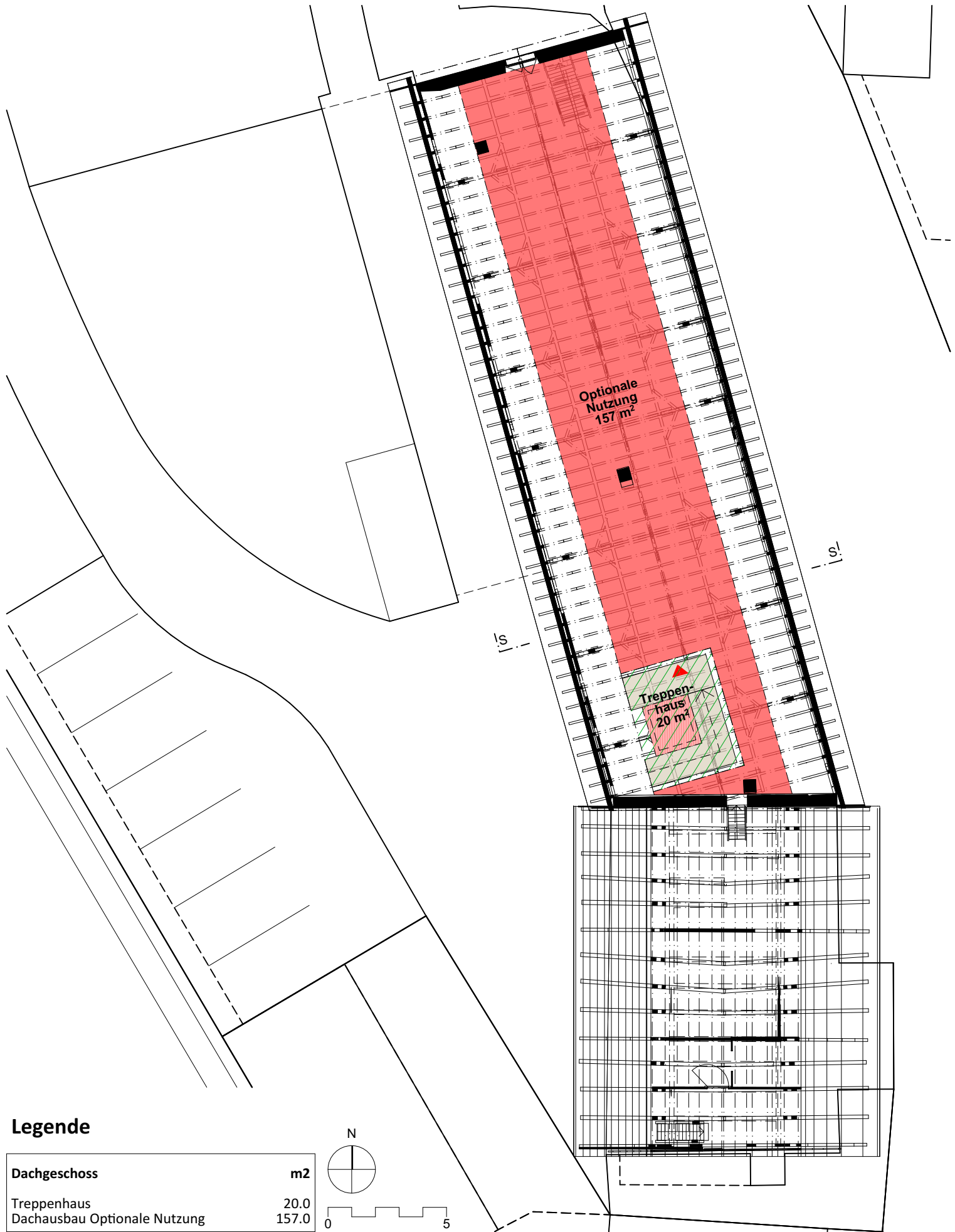


Legende

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

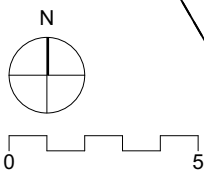


281-03	Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten" und Tagesstruktur			am-architektur gmbh , Aavorstadt 1, 5600 Lenzburg T +41 (0) 62 892 03 11 / F +41 (0) 62 892 18 91 www.am-architektur.ch / info@am-architektur.ch	
	Obergeschoss				
Massstab: 1:200	Format: A4	Zeichner: lr	Datum: 20.01.2020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



Legende

Dachgeschoss	m ²
Treppenhaus	20.0
Dachausbau Optionale Nutzung	157.0



281-04

Machbarkeitsstudie "Textiles und Technisches Gestalten"
und 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

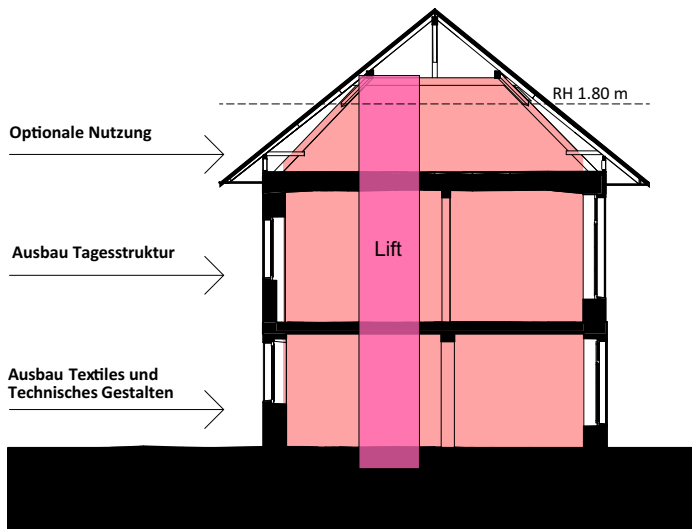
Zeichner: lr

Datum: 20.01.2020

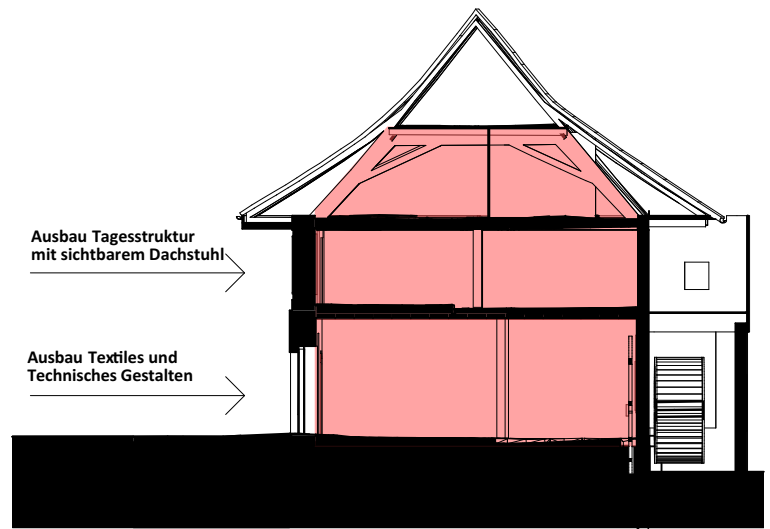
Bauherrschaft:

Stadt Lenzburg, Abteilung Immobilien
Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg

Schnitt Hausteil Nord | Liftschema



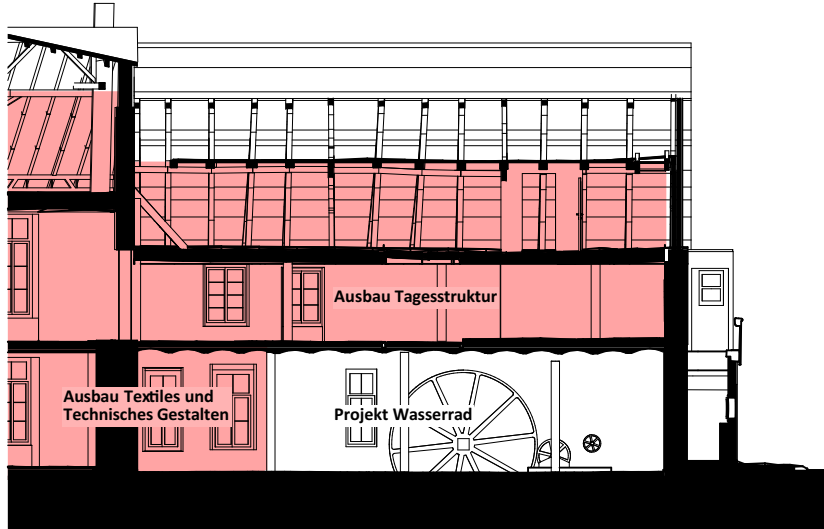
Schnitt Hausteil Süd | Liftschema



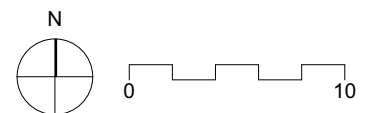
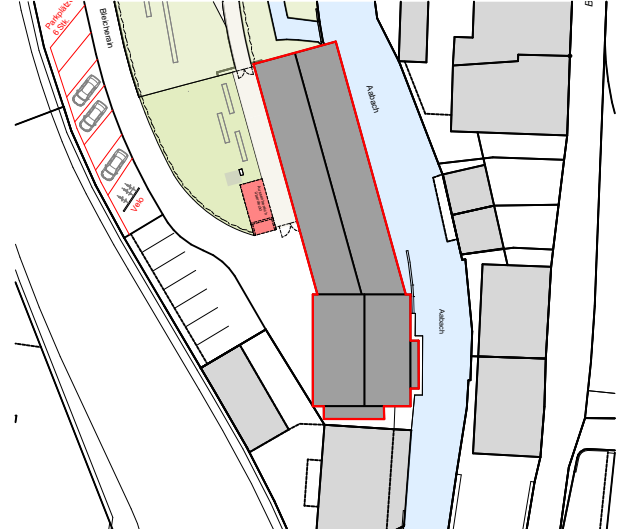
Schnitt Hausteil Nord



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