

EINWOHNERRAT BRUGG

Bericht und Antrag
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

Baukredit für die Sanierung des Abwartshauses Stapfer



1. Ausgangslage

1.1. Bauhistorischer und städtebaulicher Kontext

Das Stapfer-Schulhaus wurde 1909/10 nach Plänen des bedeutenden Brugger Architekten Albert Froelich im damals modernen Stil der Reformarchitektur errichtet. Mit Bossenquader-Mauerwerk, Kreuzstockfenstern und dem akzentuierenden Erker an der Frontfassade zeigt das Abwartshaus die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Schulhauses Stapfer.

Das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude, auch als „Stapferhüsli“ bezeichnet, ist in Sichtachse der Museumstrasse ein wichtiges städtebauliches Element mit

Verknüpfungsfunktion vom Schulhaus Stapfer zur Altstadt. Gemeinsam mit Schulhaus und Vindonissa-Museum bildet das Abwartshaus eine ortsbildprägende Trinität.

Die Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Stapfer (Fertigstellung Juli 2018) wurde von der kantonalen und eidgenössischen Denkmalpflege subventioniert (CHF 785'000). Für das ehemalige Abwartshaus sind ebenfalls Beiträge für die denkmalpflegerisch korrekte Sanierung zu erwarten.



Ensemble von Schulhaus und ehemaligem Abwartshaus

1.2. Baulicher Zustand und Handlungsbedarf

Mit Abschluss der Sanierung des Schulhauses Stapfer und aufgrund des Gebäudezustands drängt sich auch für das Abwartshaus eine nachhaltige Sanierung auf. Wie zuvor beim Schulhaus wurden in den letzten etwa 70 Jahren keine grösseren Sanierungsmassnahmen durchgeführt und nur der Innenausbau unterhalten. Mit der Erneuerung des Fernwärmenetzes Hallwyler im Jahr 2016 wurde bereits die Gasheizung erneuert. Dach, Fenster, Fassade, Werkleitungen (Kanalisation), haustechnische Anlagen (Elektro-, Sani-tärinstallation, Wärmeverteilung) und Umgebung befinden sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand und sind am Ende ihrer Lebensdauer angekommen (Beispiele: Hauptver-

teilung Elektro von ca. 1950, WC und Wärmeverteilung von 1965). Eine umfassende Gebäudesanierung, welche sich an den realisierten Qualitäten und Standards der Schulhaussanierung orientiert, ist dringend anzugehen. Das Gebäude erfüllt diverse Anforderungen der aktuellen Normen und Vorschriften nicht mehr:

- Energetische Anforderungen an die Gebäudehülle (Dach, Fenster)
- Denkmalpflegerische Anforderungen Bauensemble Stapferschulhaus

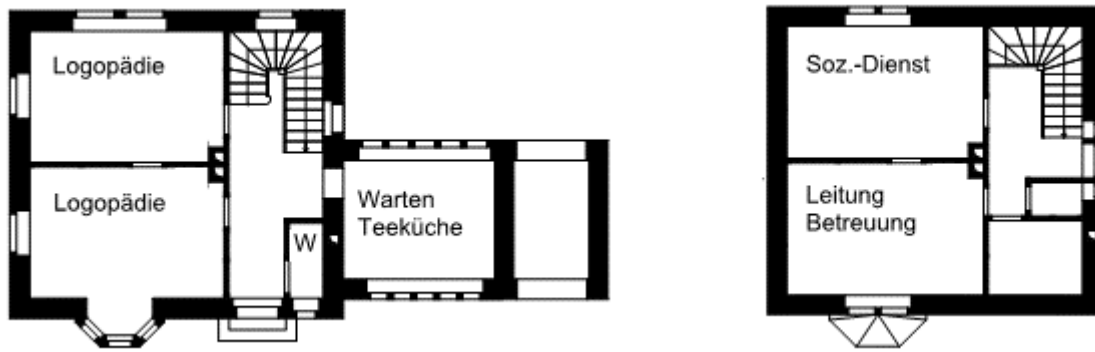
Im Rahmen der Projektierungsphase werden eine vertiefte baufachliche Bewertung des Baubestands und eine Entwicklung und Definition der erforderlichen Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Neben der Überprüfung der Tragsicherheit sind dabei auch Verbesserungen hinsichtlich des Energiestandards zu klären. Zudem sollen die nutzungsbezogenen Bedürfnisse der Schule angemessen erfüllt und die Betriebskosten optimiert werden. Bei den planerischen Abklärungen können Erkenntnisse und Synergien aus der vorhergehenden Schulhaussanierung genutzt werden.

1.3. Nutzung

Das Abwartshaus Stapfer mit einer Geschossfläche von 242 m² und einem Gebäudevolumen von 760 m³ wird derzeit von der Schule Brugg für die Logopädie, für die Schulsozialarbeit der Primarschule Zentrum und für die Leitung der Tagesstrukturen „Tagesstern“ genutzt. Gemäss Raumprogramm der Schule soll das Gebäude weiterhin langfristig für diese Nutzungen zur Verfügung stehen. Aufgrund des Gesamtschulraumbedarfs Stapfer kann diese Fläche im Schulhaus nicht nachgewiesen werden.

Durch die Sanierung der Gebäudehülle entsteht eine Steigerung der Behaglichkeit, bedingt durch die Verbesserung des sommerlichen sowie winterlichen Wärmeschutzes. Eine Innensanierung mit natürlichen Materialien und erneuerten Oberflächen dient den Schülern und Lehrpersonen einem atmosphärischen Zugewinn mit der Folge einer Anregung zum Lernen. Die Erneuerung der bautechnischen Anlagen bewirken einen unmittelbaren Gewinn eines zeitgemässen normalen Baustandards, ohne die Gefahr von zukünftigen Störungen möglicher Funktionsausfälle.

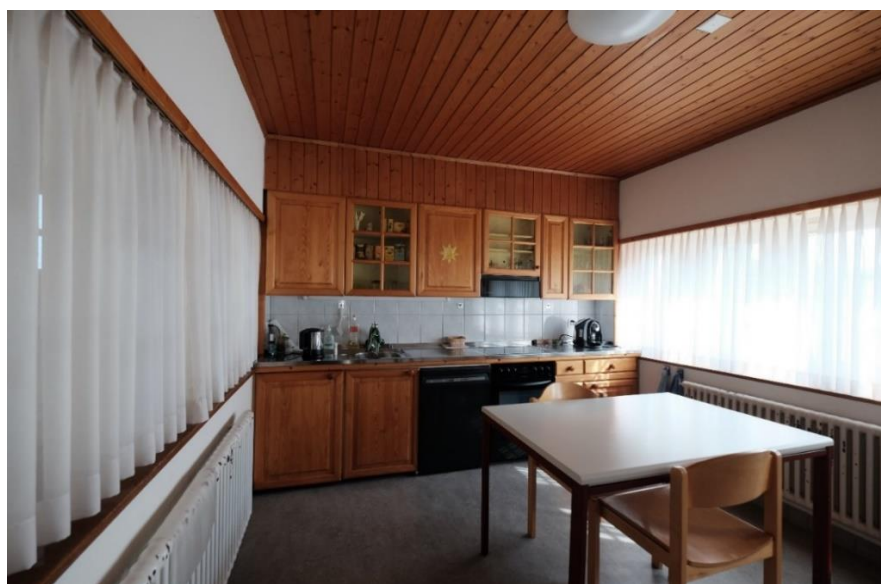
Ein Teil der Aussenanlage ist für eine Bewirtschaftung als Schulgarten vorgesehen.



Grundriss Erdgeschoss / Obergeschoss



Längsschnitt / Südfassade



Teeküche

1.4. Projektgeschichte

Im Februar 2019 wurde das Generalplaner-Team des Schulhauses Stapfer (GP Liechti Graf Zumsteg, Brugg) beauftragt, eine Kostengrobschätzung für die Aussen- und Innensanierung gemäss Anforderungen Energie und Denkmalschutz zu erstellen. Die Kostengrobschätzung mit Kostengenauigkeit +/- 25 % belief sich auf CHF 500'000.

Der Stadtrat beantragte dem Einwohnerrat an der Sitzung vom 5. April 2019 für die Aussen- und die Innensanierung des Abwartshauses Stapfer einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 55'000. Auf Antrag der SVP wurde das Geschäft mit 33 Ja- zu 9 Nein-Stimmen an den Stadtrat zurückgewiesen. Zur Begründung des Rückweisungsantrages wurden verschiedene Punkte angeführt. Als Hauptgründe wurden in der Diskussion die Höhe der grob geschätzten Investitionskosten von CHF 500'000 und die Höhe des beantragten Projektierungskredits genannt.

Aufgrund der Voten des Einwohnerrats gab der Stadtrat den Auftrag, das Projekt hinsichtlich Sanierungsumfang und Kosten zu überprüfen und zudem genauer einzugrenzen. Um eine angemessene kostengünstige Lösung zu prüfen und präzise darlegen zu können, wurde im Sommer 2019 der Generalplaner mit der Ausarbeitung der Teilprojektphase Vorprojektierung inklusive Kostenschätzung beauftragt. Hierfür wurde ein Projektierungsbetrag von CHF 13'446 gesprochen. Der Leistungsumfang umfasste das Aufzeigen von Einsparmassnahmen und die Ausarbeitung von Varianten mit Kostenschätzung gemäss SIA mit Kostengenauigkeit +/- 15 %.



Situation Schulgarten und Hof, Konzept Stand Januar 2020

2. Projekt

Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorprojekts wurden folgende Projektvarianten und entsprechende Möglichkeiten zur Kostenreduktion geprüft:

- Verzicht auf Hindernisfreiheit (SIA 500)
- Aufschiebung Innen- und Haustechniksanierung (Realisierung ca. 2030 – 2035)
- Verzicht auf Aufwertungsmassnahmen in der Umgebung

Die Überprüfung dieser Punkte ergab folgendes Resultat:

- Auf die bauliche Herstellung der Hindernisfreiheit mit Bau- und Planungskosten von ca. CHF 60'000 kann verzichtet werden, da eine organisatorische Lösung möglich ist. Eine baurechtliche Prüfung ist zudem erfolgt. Im Bedarfsfall könnten für die Nutzer des Abwartshauses in der Primarschule Stapfer Räumlichkeiten (Gruppenraum o.ä.) für die Betreuung von Personen mit eingeschränkter Mobilität (Schüler, Eltern) bereitgestellt werden.
- Der Sanierungszeitpunkt der Haustechnik wurde nochmals geprüft. Ergebnis ist, dass für den Altbestand der technischen Anlagen auf eine Erneuerung noch kurzzeitig verzichtet werden könnte. Da seitens der Nutzer keine Standarderhöhung gefordert wird,

wäre es möglich, diese Sanierung noch bis ca. 15 Jahre hinauszuschieben. Es ist trotzdem nicht ganz auszuschliessen, dass an den haustechnischen Anlagen zwischenzeitlich Reparaturen vorgenommen werden müssten.

- Die Kosten für die Gestaltung der Umgebung, d.h. ohne die Kosten für den Rückbau der Pergola und Terrasse sowie Erneuerung der Schmutz- und Sauberwasserkanalisation, werden gemäss den vorgenommenen Abstimmungen in der Hauptsache von der reformierten Kirchgemeinde übernommen, welche 2021 zeitgleich eine Sanierung ihres Kirchgemeindehauses plant.

Im Rahmen der Vorprojektierung wurde zudem eine Untergliederung in die Projektteile Aussen- und Innensanierung ausgearbeitet.

2.1. Aussensanierung

Notwendige Sanierung

Eine Aussensanierung für das ehemalige Abwartshaus ist aus verschiedenen Gründen dringlich und nicht mehr aufzuschieben:

- Im Bereich des Daches ist das fehlende sogenannte Unterdach ein grosses Risiko; der Schaden im Fall von Undichtigkeiten ist gross.
- Die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes (Dämmen von Dächern, Fensterersatz) und die Reduktion der Betriebskosten sind angezeigt.

Das Gebäude verursacht durch die Raumheizung mit Erdgas jährlich rund 6 Tonnen CO². Diese Menge entspricht 0.6 % der gesamten, durch die Gebäude der Stadt Brugg verursachten CO²-Emissionen. Der spezifische Wärmeverbrauch pro Fläche beträgt im Mittel 188 kWh Nutzwärme pro Quadratmeter. Im Vergleich: Minergie: ca. 40 – 60 kWh/m², Wohnhäuser: ca. 60 – 100 kWh/m². Durch die Sanierung können ca. 44 % des Ausstosses des Abwartshauses eingespart werden. Nebst der mit der Sanierung verbundenen Werterhaltung liefern die Massnahmen einen erheblichen Beitrag zur Reduktion der CO²-Emissionen der Liegenschaften der Stadt Brugg. Die Einsparung bei den Energiekosten belaufen sich auf jährlich rund CHF 1'400.

- Die Ensemble-Wirkung von Stapferschulhaus und Abwartshaus (Schutzziel der Denkmalpflege) sollte wiederhergestellt werden.

Die vorgeschlagene Teilprojektvariante für die Aussensanierung gemäss Vorprojekt von Liechti Graf Zumsteg umfasst die folgenden Massnahmen:

- Sanierung und Auffrischung der Aussenhülle mit Verbesserung des Wärmeschutzes im Bereich des Daches mit Zugang zum Estrich (Kontrollfunktion)
- Ersatz Dachziegel, Durchführung von Spenglerarbeiten
- Ersatz Fenster inkl. Isolierverglasung (Standard entsprechend Schulhaus), Ersatz Rollläden Erker (Frontseite)
- Rückbau Dach, Pergola und Terrasse auf nördlicher Gartenseite
- Wiederherstellen Natursteinsockel Nord- und Westfassade, Reinigung Bossenmauerwerk
- Anstrich Fassade, Untersichten, Dachrandabschlüsse
- Erneuerung Schmutz- und Sauberwasserkanalisation

2.2. Innensanierung

Notwendige Sanierung

Um den Schülern und Lehrpersonen der Logopädie ebenso wie im Stapferschulhaus eine angemessene räumliche Umgebung zum Lernen und Arbeiten bereitzustellen, ist eine Innensanierung für das ehemalige Abwartshaus dringlich und legt den Fokus unmittelbar auf die Nutzerbedürfnisse. Erneuerte Materialien und frische Oberflächen steigern das Wohlbefinden und dienen der Unterstützung zur Konzentration. Hinzu kommt die Schaffung der langfristigen baulich-technischen Sicherheit durch die Erstellung einer effizienten Haustechnik ohne Störanfälligkeit.

Die Innensanierung umfasst die folgenden Massnahmen:

- Erneuerung Elektro- und Heizungsverteilung
- Erneuerung Sanitärelemente, inkl. WC
- Erneuerung und Umbau der Küche zur Teeküche mit Wartebereich inkl. energetische Sanierung des Küchenbodens
- Erneuerung Unterlagsboden, Bodenbeläge (PVC)
- Erneuerung Wand- und Deckentäfer
- Ersatz von Einbauten (Küche, Simse, etc.)
- Instandsetzung Oberflächen (u.a. schadhafte Radiatoren)

Eine Innen- und Haustechniksanierung ohne gleichzeitige Aussensanierung wäre fachlich fragwürdig und bezüglich Erhalt der Gebäudesubstanz und Energieeffizienz nicht nachhaltig. Eine zeitlich getrennte Umsetzung der beiden Teile würde nicht nur den notwendigen Sanierungsbeitrag im Gebäudebestand nicht erreichen, auch würde der Bauverwaltung ein Mehraufwand und den Nutzern zusätzliche Beeinträchtigungen durch den Bau entstehen. Darüber hinaus wären erneut externe Honorare zu entrichten.

2.3. Synergien

Im Herbst 2019 wandte sich die reformierte Kirchgemeinde an die Stadt. Sie beabsichtigt, in den nächsten zwei Jahren das Kirchgemeindehaus zu sanieren. Neben einer Innensanierung soll dabei auch der Zugang, welcher von der Museumstrasse erfolgt (Torbogen, Hof), aufgewertet werden. Ziel der Kirchgemeinde ist eine bessere Auffindbarkeit und Attraktivierung des Hofes. Auch im Sinne der Stadtgrünförderung soll dieser für ein besseres Mikroklima mit Bäumen ausgestattet werden.

Als Grundlage für die Neugestaltung soll die Kirchgemeinde von der Stadt ein Nutzungsrecht auf einem Teilbereich der Parzelle des Abwartshauses erhalten. Im Gegenzug ist die reformierte Kirchgemeinde bereit, eine Nutzungssicherung für den Schulgarten, welcher sich auf der Parzelle der Kirchgemeinde befindet, einzugehen. Der bereits auf dem Grund der Kirchgemeinde stehende Geräteschopf soll den Schülerinnen und Schülern zur Verfügung gestellt werden. Die Formalitäten einer dauerhaften Abmachung sind derzeit in Vorbereitung.

Durch die Koordination der beiden Planungen von Stadt und Kirche, welche miteinander abgestimmt wurden, entstehen Synergieeffekte und Sicherheit für die zukünftige Nutzung der Umgebung und Gartenflächen.

2.4. Kosteneinsparungen

Gegenüber dem Stand des Projekts aus der am 5. April 2019 zurückgewiesenen Einwohnerrats-Vorlage konnten bei den Aufwendungen für Planungs- und Bauleistungen in verschiedenen Punkten Reduktionen erreicht werden. Durch den Verzicht der baulichen Herstellung der Hindernisfreiheit ergeben sich Kosteneinsparungen von ca. CHF 60'000. Da der Installationsgrad des Gebäudes niedrig ist und die Heizung bereits erneuert

wurde, können die notwendigen Fachplanerleistungen eingegrenzt und durch reduzierte Leistung um ca. CHF 30'000 gesenkt werden. Da Planer der Kirchgemeinde in deren Projekt die Gestaltung der Umgebung bearbeiten, ist es möglich, hier das Honorar der Architekten um ca. CHF 8'000 niedriger zu bemessen. Zusätzlich kamen Liechti Graf Zumsteg Architekten der Stadt Brugg aufgrund des Knowhowtransfers vom Schulhaus Stapfer und durch den Verzicht auf den Umbau- und Generalplaner-Zuschlag bei den Kosten für das Honorar entgegen.

Einsparungen im Einzelnen:

<i>Nr.</i>	<i>Themen</i>	<i>CHF, ca. exkl. MWST</i>	<i>Total, ca. exkl. MWST</i>
1	Verzicht Hindernisfreiheit, Bau	46'700	
2	Verzicht Hindernisfreiheit, Planung	13'300	
3	Fachplanerleistung, reduziert	30'000	
4	Ohne Gestaltung Umgebung	8'000	
5	Kulanz Architekt	15'600	
	Total		113'600



Gartenansicht Bestand

3. Kosten

Kostenschätzung

Die Kosten für die Aussen- und die Innensanierung des Abwartshauses Stapfer werden auf insgesamt CHF 535'000 inkl. 7.7 % MWST veranschlagt. Grundlage bildet die Kostenschätzung vom 24. Februar 2020, welche eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % aufweist.

Die Kosten setzen sich nach Baukostenplan (BKP) wie folgt zusammen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Aussensanierung</i>	<i>Innensanierung</i>	<i>Total</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	29'000	8'700	37'700
2	Gebäude	255'500	157'300	412'800
4	Umgebung	26'900	0	26'900
5	Baunebenkosten	7'000	1'700	8'700
6	Reserve, ca. 10 % (BKP 1-5)	32'600	16'300	48'900
	Total Kostenschätzung inkl. MWST	351'000	184'000	535'000

4. Förderbeiträge

Die kantonale Denkmalpflege hat eine Förderung zugesagt. Die Förderbeiträge werden auf der Basis des Kostenvoranschlages gesprochen.

5. Finanzierung

Der beantragte Baukredit über CHF 535'000 wird buchhalterisch über die Investitionsrechnung abgewickelt, aktiviert und danach abgeschrieben. Die durchschnittliche Abschreibungsdauer beträgt rund 25 Jahre und beginnt im Folgejahr nach der Inbetriebnahme des Anlageguts. Jährlich werden somit, ohne Berücksichtigung eines allfälligen Denkmalpflegebeitrags, rund CHF 21'400 abgeschrieben. Diese Investition wird mit Eigenmitteln finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau von Finanzvermögen gehen Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen, mehrjährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag CHF 10'700. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde würde somit durch den beantragten Kredit jährlich um gesamthaft CHF 32'100 belastet. Das entspräche ca. 0.09 Steuerprozenten.

6. Termine und weiteres Vorgehen

Um den Schulbetrieb möglichst wenig zu stören oder einzuschränken, ist die Ausführung der Hauptarbeiten in den Sommerferien vorgesehen. Nach dem Beschluss zum Baukredit sind die weiteren Schritte im Projekt wie folgt:

- | | |
|--|--------------------|
| - Auftragsvergabe Projektierung und Ausführung an GP | Juli 2020 |
| - Bauprojekt | Sommer/Herbst 2020 |
| - Ausschreibung/Vergaben | Frühling 2021 |
| - Ausführung Hauptarbeiten (Kanal., Dach/Fenster, Technik) | Sommerferien 2021 |
| - Fertigstellung (Ausbauten, Maler, Umgebung) | Herbst 2021 |
| - Projektabschluss | Ende 2021 |

7. Würdigung

Eine Sanierung des bestehenden historischen Abwartshauses ist nach der sehr langen Nutzungszeit, in welcher keine nennenswerten Sanierungsarbeiten ausgeführt worden sind, aus sanierungstechnischen, energetischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Der Sanierungsbedarf ist bezüglich der Gebäudehülle augenscheinlich. Um den Schülern der Logopädie ein ideales Lernumfeld zu schaffen mit optimalen Möglichkeiten der Entfaltung besteht ebenso im Gebäudeinneren Handlungsbedarf. Weder Gebäudetechnik noch Energieeffizienz entsprechen hier den heutigen Anforderungen.

Der Stadtrat ist gewillt, den Nutzern des „Stapferhüslis“ ein zeitgemässes, funktionales Gebäude zur Verfügung zu stellen. Im Sinne einer nachhaltigen Sanierung geht die Empfehlung des Stadtrats an eine zeitliche Verbindung der Aussen- und Innensanierung mit der positiven Folge eines einzigen Baufensters mit lediglich einmaliger Beeinträchtigung des Lernbetriebs durch Baustelleneinrichtung und Baubetrieb. Ein besseres Ineinandergreifen der Gewerke innen und aussen, eine durchgängige Architektenleistung sowie Bauleitung ist für die Qualität der Ausführung von Vorteil.

Demgemäss der

Antrag:

Sie wollen für die Aussen- und die Innensanierung des Abwartshauses Stapfer einen Baukredit in der Höhe von CHF 535'000, zuzüglich Teuerung ab April 2019 (ZH WBK-Index Basis April 2019, 100.0 Punkte) bewilligen.

Brugg, 13. Mai 2020

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Folgende Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Brugg [www.stadt-brugg/Verwaltung/Planung und Bau/Projektmanagement Hochbau](http://www.stadt-brugg/Verwaltung/Planung%20und%20Bau/Projektmanagement%20Hochbau) aufgeschaltet und können während der Büroöffnungszeiten eingesehen werden:

- Bericht und Antrag des Stadtrates an den Einwohnerrat
- Abwartshaus Stapfer-Schulhaus (Dossier Denkmalschutzinventar)
- Umgebungsplan
- Investitionsbedarf Aussen- und Innensanierung (Stand 17. April 2020)
- Einspartabelle Sanierung Hülle