

B e r i c h t u n d A n t r a g
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend

Projektierungskredit für die Sanierung des Abwartshauses Stapfer



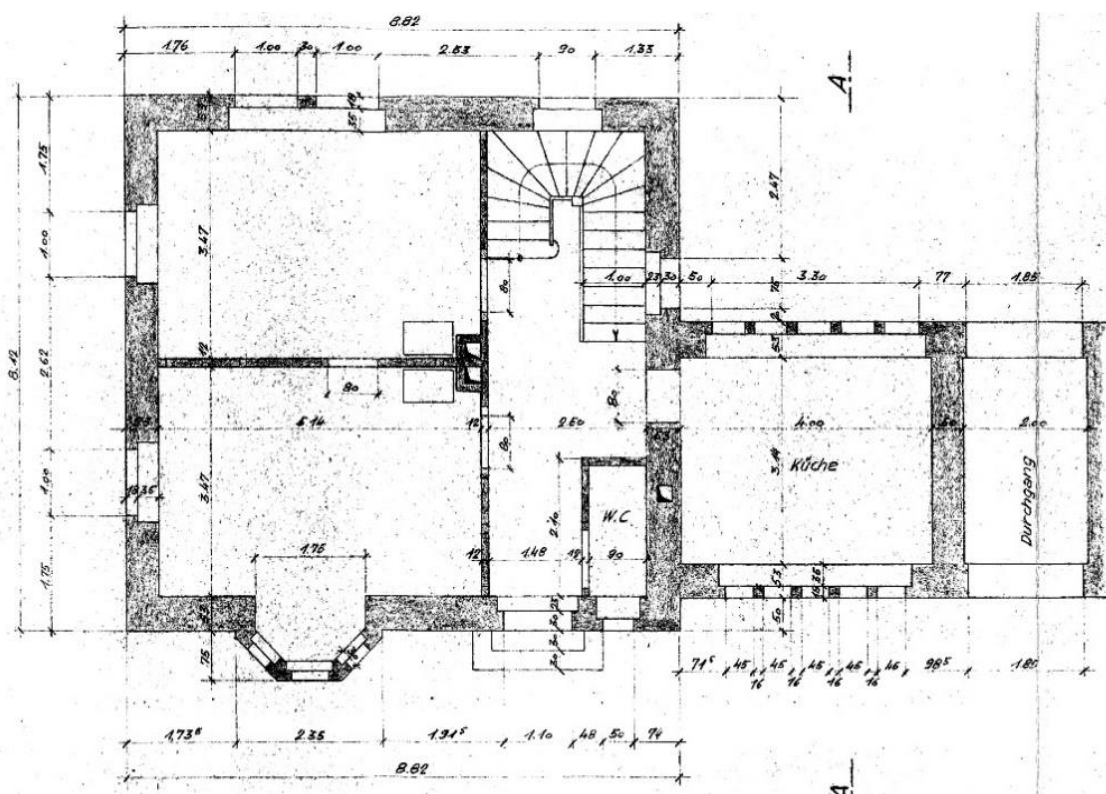
1. Ausgangslage

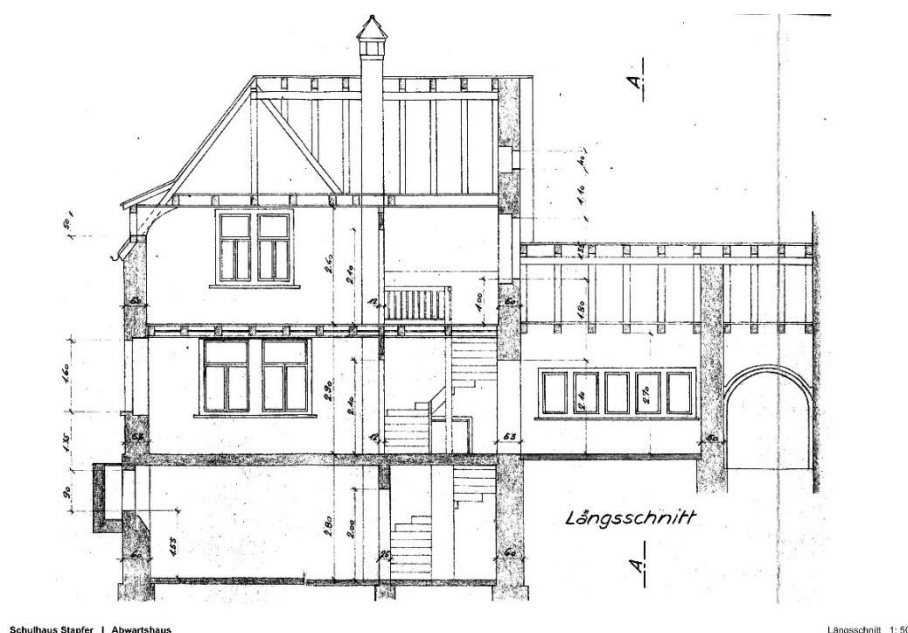
1.1. Bauhistorischer Kontext

Das zum Gebäudeensemble des Schulhauses Stapfer gehörige Abwartshaus (Stapferhüsli) wurde 1909/1910 nach den Plänen des bedeutenden Brugger Architekten Albert Froelich (1876-1953) errichtet. Mit Bossenquader-Mauerwerk, Kreuzstockfenstern und dem akzentuierenden Erker an der Frontfassade zeigt das Abwartshaus die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Hauptgebäudes. Die äussere Gestaltung widerspiegelt den zeitgenössischen, an nationale Traditionsformen orientierten Schulhausbau. Mit einem Torbogen schliesst das schicke Gebäude an den Archivturm an und leitet so optisch von der Altstadt zum Schulhaus Stapfer über. Denkmalpflegerisch bedingte bauliche Mehraufwendungen sind durch den Kanton subventionsberechtigt.

1.2. Baulicher Zustand und Handlungsbedarf

Mit Abschluss der Sanierung des Schulhauses Stapfer und aufgrund des Gebäudezustands drängt sich nun auch für das Abwartshaus eine nachhaltige Sanierung auf. Wie zuvor beim Schulhaus wurden in den letzten 50 - 70 Jahren keine grösseren Sanierungsmassnahmen durchgeführt und lediglich nur einzelne kleine Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Ein grosser Teil der Bauelemente des Gebäudes wie die haustechnischen Installationen, die Gebäudehülle und der Innenausbau befinden sich in stark sanierungsbedürftigem Zustand und sind am Ende ihrer Lebensdauer angekommen (Beispiele: Hauptverteilung Elektro ca. 1950, WC und Wärmeverteilung 1965). Eine umfassende Gebäudesanierung, welche sich an den realisierten Qualitäten und Standards der Schulhaussanierung orientiert, ist dringend anzugehen.





Längsschnitt

Im Rahmen der Projektierungsphase soll eine vertiefte baufachliche Bewertung des Baubestands und eine Entwicklung und Definition der erforderlichen Sanierungsmassnahmen vorgenommen werden. Neben der Überprüfung der Tragsicherheit sind dabei auch Verbesserungen hinsichtlich der Behindertengerechtigkeit und 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.

Das Abwartshaus Stapfer wird derzeit von der Schule Brugg für die Logopädie sowie für die Schulsozialarbeit der Primarschule Zentrum 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. Ein Teil der Aussenanlage ist für eine Bewirtschaftung als Schulgarten vorgesehen.

2. Projekt

Die Vorabklärungen haben gezeigt, dass das Abwartshaus den heutigen baulichen und technischen Anforderungen sowie den Vorschriften nicht mehr genügt und dringender Bedarf nach einer werterhaltenden und grosszyklischen Gebäudesanierung (Grössere

Sanierung nach einer langen Zeitspanne) besteht. Gemäss der vorgenommenen Stratus-Zustandserhebung zeigt das Gebäude einen Zustandswert (Z/N-Wert) 0.47 von 1.0, d.h. einen allgemein schlechten Gebäudezustand. Vor diesem Hintergrund wurde das Gebäude in erster Priorität für eine anstehende Instandsetzungsmassnahme eingeplant (Massnahmenliste und Unterhaltsplanung der Abteilung Planung und Bau).

Zu den voraussichtlich vorzunehmenden Massnahmen gehört die Sanierung der Aussenhülle des Gebäudes, welche auch eine energetische Verbesserung in den Bereichen des Daches und der Fenster beinhaltet. Dabei soll die Aussenhülle qualitativ gleichwertig wie bei der Schulhaussanierung behandelt werden. Bei der Haustechnik sind die Elektro- und Sanitärinstallationen wegen Überalterung gemäss aktuellen Vorschriften zu ersetzen. Da die Gasheizung bereits 2016 im Zuge der Erneuerung des Fernwärmenetzes Hallwyler erneuert wurde, sind hier keine Anpassungen nötig. Zu den weiteren sich abzeichnenden Massnahmen gehören die Errichtung eines schwellenfreien Zugangs zum Erdgeschoss und die behindertengerechte Herrichtung des WCs. Bei den Innenräumlichkeiten braucht es eine Erneuerung der veralteten Oberflächen und eine Anpassung der bestehenden Küche zur Teeküche und Wartebereich für die Eltern. Das bestehende kleine Sitzungszimmer im Obergeschoss stünde auch für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung. Die Überdachung der Laube soll saniert und die Aussenanlagen gemäss den gestalterischen und nutzungsbezogenen Anforderungen überarbeitet werden.

Für die Planung und Realisierung des Bauprojekts soll wie bei der Sanierung des Schulhauses Stapfer das erfahrene Generalplanerteam, bestehend aus dem Architekturbüro Liechti Graf Zumsteg und den bisherigen Fachplanern, hinzugezogen werden.



- | | |
|------------------------------------------------|---------------|
| - Entscheid Einwohnerrat zum Baukredit | Oktober 2019 |
| - Ausführungsplanung (Ausschreibung/ Vergaben) | Frühling 2020 |
| - Ausführung | Sommer 2020 |
| - Projektabschluss | Herbst 2020 |

Demgemäss der

A n t r a g:

Sie wollen für die Sanierung des Abwartshauses Stapfer einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 55'000 bewilligen.

Brugg, 27. Februar 2019

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber: