

Der Stadtrat Zofingen

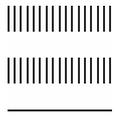
an den Einwohnerrat

GK 119

Bezirksschule Zofingen; Bewilligung Verpflichtungskredit (Realisierung) Sanierung Flachdächer und Pausenhalle



Bezirksschule Zofingen, Baujahr 1956-1958



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Ausgangslage

1. Entwicklung Schulanlage

Rückblick

Die Schulanlage der Bezirksschule Zofingen an der Rebbergstrasse 4 in Zofingen, im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Zofingen, wurde vom Architekten Roland Rohn (Zürich) geplant. Die Anlage, bestehend aus dem Bezirksschulhaus, Nebentrakten, Turnhalle, unterirdischem Verbindungsgang und darüber liegender Pausenhalle, wurde von 1956 bis 1958 erbaut.

In den 90er-Jahren wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt und dabei auch einige Dächer erneuert.

Gegenwart

Die Flachdächer der Schulgebäude sind seit Jahren in einem schlechten Zustand und wurden in letzter Zeit mehrfach punktuell repariert. In den letzten zwei Jahren hat sich die Situation, insbesondere auf dem Hauptgebäude, drastisch verschlechtert, sodass erste Notmassnahmen ergriffen werden mussten, um die darunterliegenden Schulräume vor Schäden zu schützen. Damit Folgeschäden an der Bausubstanz verhindert werden können, ist eine umfassende und zeitnahe Dachsanierung der Flachdächer unumgänglich.

Bei der Pausenhalle sind seit längerer Zeit gewisse Stützen durch Rost stark beschädigt. Damit die Sicherheit gewährleistet werden kann, müssen die Stützen untersucht und, wo nötig, saniert werden.

Ausblick

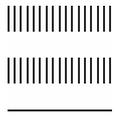
Auf demselben Areal läuft nach einem Studienwettbewerb nun die Planung des neuen Oberstufenzentrums Rebberg an. Infolge der Neubauten wird es zu einem Rückbau des Turnhallentraktes kommen. Alle anderen bestehenden Bauten liegen nicht im Planungsperimeter.

In rund zehn Jahren ist eine umfassende Sanierung der Aussenhüllen (ohne Dächer) und der Innenbereiche der bestehenden Schulgebäude geplant.

2. Standort

Die Bauten stehen auf der Parzelle Nummer 153 und sind der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) zugeordnet. Ein unbebauter Bereich der Parzelle ist der Grünzone (GR) zugeordnet. Die Bauten liegen innerhalb einer geschützten Parkanlage und an der Grenze zur Grünzone fliesst der Bach "Kirchmoos".

Die Bauten stehen nicht unter Schutz und können grundsätzlich ohne spezielle Anforderungen angepasst werden.



3. Sofortmassnahmen

Um den Winter 2019/20 schadlos zu überstehen, waren im August 2019 einige Sofortmassnahmen notwendig. In Anbetracht der geplanten umfassenden Dachsanierungen wurden die Arbeiten auf das Dringendste beschränkt. Dies deshalb, weil die erneuerten Abdichtungen im Zusammenhang mit der Sanierung wieder entfernt werden müssen.

Hauptgebäude

In der Abdichtungsfolie entstanden durch die Folienspannung in der letzten Zeit Risse und Löcher. Als Sofortmassnahme wurden die Folien an den defekten Stellen im Dachrandbereich durchtrennt und somit entlastet. Es wurden provisorische Bleche zur Überbrückung montiert und mittels Bitumenbahnen abgedichtet.

Garderobentrakt

Das Dach des Garderobentraktes wurde seit dessen Erstellung noch nie umfassend erneuert und ist an einigen Punkten undicht. Die darunterliegende alte Korkdämmung ist durchnässt. Im August 2019 gab es einen Wassereintritt im Bereich eines Lüftungsrohres. Dieser Bereich wurde punktuell um das Lüftungsrohr neu abgedichtet. Weitere Undichtigkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

4. Organisation / Controlling

Die Projektorganisation sieht wie folgt:

- Verantwortlicher Ressortchef Hans-Martin Plüss, Vizeammann
- Projektbegleitung Guido Hodel, Leiter Hochbau und Liegenschaften
- Projektleiter Bauherr Jonas Probst, Projektleiter Hochbau
- Planer (Architektur, Bauleitung) Zeno Schifferle, Former Architekten AG, Zofingen

Die Kosten-, Termin- und Qualitätskontrollen finden im Rahmen der Baukommissionssitzung statt.

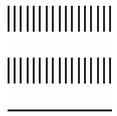
II Vorprojekt

1. Zustandsanalysen

Hauptgebäude

Das Anfang der 90er-Jahre sanierte Dach ist in einem sehr schlechten Zustand. Die verwendeten Abdichtungsmaterialien haben sich durch den Verlust des Weichmachers zusammengezogen. Durch die entstandenen Kräfte sind die Abdichtungsfolien an vielen Stellen gerissen. Die Spannungen waren so gross, dass die Dachrandbleche teilweise weggerissen wurden. Das Wasser, das bereits eindrang, wurde durch die darunterliegende, alte Dachabdichtung grösstenteils gestoppt. Die Dämmung ist an einigen Stellen durchnässt.

Auf dem Dach des Hauptgebäudes sind die innenliegenden Dachwasser-Anschlüsse mancherorts in einem schlechten Zustand und undicht. Anfang 2019 gab es deshalb einen grösseren Wassereintritt im Wandbereich des Informatikraums im Untergeschoss. Die Schäden an Decke, Wand, Boden und Dach mussten ebenfalls notfallmässig behoben werden.



Pausenhalle

Die Dachabdichtung der Pausenhalle ist noch aus dem Erstellungsjahr. Hier sind bereits mehrere Stellen undicht. Dies zeigt sich auch bei den Einbauleuchten der Pausenhalle. Zudem sind an mehreren Stellen Abplatzungen des Betons sichtbar.

Gewisse Stützen (mit innenliegenden Dachwasserrohren) sind aufgrund von starkem Rost in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine Stütze ist komplett durchgerostet. Als Sofortmassnahme wurde dort die Decke bereits vor einigen Jahren mit zwei Spriessen abgestützt.

Garderobentrakt

Auch die Abdichtung des Garderobentrakts ist noch aus dem Erstellungsjahr. Sondagen beim Dach des Garderobentrakts haben aufgezeigt, dass die alte Dachkonstruktion bereits total durchnässt und diverse Stellen undicht sind.

Hauswirtschaftstrakt

Das Dach der Hauswirtschaft wurde Ende der 90er-Jahre mit dem gleichen Systemaufbau wie beim Hauptdach, jedoch mit einer neueren Foliengeneration saniert. Bei der Sichtkontrolle der Kontrollstutzen und bei der Sondage hat sich gezeigt, dass auch dieses Dach undicht ist.

Werkraumtrakt

Zeitgleich mit dem Dach des Hauswirtschaftstraktes wurde das Dach des Werkraumtraktes Ende der 90er-Jahre saniert. Die Sondage hat gezeigt, dass dieses Dach zurzeit noch dicht ist. Eine Erneuerung im Zusammenhang mit einer Gesamtsanierung der Dächer ist aber sinnvoll.

2. Vorprojektplanung

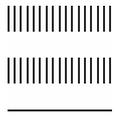
Im Juli 2019 wurde mittels freihändiger Vergabe der Planerauftrag für die Sanierung der Dächer und der Pausenhalle an die Former Architekten AG, Zofingen vergeben. Die Zustandsanalyse ist erfolgt und die Ausführungsplanung angelaufen. Ebenso wurden die zu erwartenden Kosten errechnet.

Versickerung Dachwasser

Durch die geplante flächendeckende Dachbegrünung wird die Retention massgeblich verbessert. Ob das Dachwasser versickert oder allenfalls in den Bach "Kirchmoos" eingeleitet werden kann, wird derzeit geprüft. Das Planungsteam ist bestrebt, eine Entlastung der Kanalisation zu erreichen.

Abhängigkeit Sanierung Gebäudehülle

Damit bei einer später folgenden Sanierung der Aussenhülle keine Anschlussprobleme entstehen, werden die Dachrandabschlüsse im Rahmen der Flachdachsanierung für eine möglichst günstige Anpassung konzipiert. Dennoch sollen die Abschlüsse auch ohne Aussensanierung technisch wie auch architektonisch einwandfrei sein.



Photovoltaik

Im Rahmen der Vorprojektplanung wurde geprüft, ob die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der Schulanlage realisierbar wäre. Nach internen Abklärungen und Rücksprache mit der StWZ Energie AG ergab sich, dass eine Nachrüstung weder ökonomisch sinnvoll noch vom Markt gewünscht ist. Beim Neubau des Oberstufenzentrums Rebberg wird hingegen eine Installation einer Photovoltaikanlage zu gegebener Zeit geprüft werden. Dort steht auch genügend Fläche zur Verfügung. Dabei kann eine solche Anlage mit allen notwendigen technischen Installationen und dazugehörenden Räumlichkeiten direkt ins Bauprojekt einbezogen werden. Bei der Sanierung der bestehenden Bauten der Bezirksschule werden jedoch Installationsöffnungen im Dach erstellt, damit später beispielsweise eine Wetterstation oder Ähnliches einfach eingebaut werden könnte.

III Realisierung

1. Massnahmenkatalog

- Rückbau der Dächer bis auf Tragstruktur (alte, ursprüngliche Dächer teilweise durchnässt)
- Neuer Aufbau (Schwarzdach)
- Dämmung nach Gebäudestandard 2011 (derzeitiger Standard der Stadt Zofingen)

2. Etappierung und Tangierung des laufenden Betriebes

Die Sanierungsarbeiten erfolgen unter Betrieb, respektive soweit möglich während den Ferien. Die Gerüstarbeiten sind während den Frühlingsferien geplant, da diese die grösste Lärm- und Sicherheitsbeeinträchtigung darstellen. Eine gewisse Lärmbelastung auf die Schulräume und Umgebung durch die Bauarbeiten ist unumgänglich.

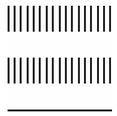
3. Einbezug der Nutzer

Die Lage und zeitliche Beanspruchung der notwendigen Flächen für die Baustelleninstallation und die Lagerplätze werden in Absprache mit der Schulleitung, dem Leiter Hauswarte und der Bauherrenvertretung definiert.

IV Finanzen

1. Budgetkredit Planung

Im Zusammenhang mit dem Budget 2017 wurde der Einwohnerrat erstmals über einen noch zu beantragenden Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1,5 Millionen zur dringend notwendigen Flachdachsanierung des Bezirksschulhauses informiert. Diese Summe wurde auch in die Finanz- und Investitionsplanung aufgenommen. Mit dem Budget 2019 stimmte der Einwohnerrat schliesslich dem Kredit zur Projektierung über CHF 50'000 zu.



2. Kostenschätzung Realisierung

	Realisierungskosten
Hauptgebäude	652'000
Hauswirtschaft (ehem. Mädchentrakt)	139'000
Werkräume (ehem. Knabentrakt)	139'000
Garderobe	139'000
Pausenhalle	279'000
Zwischentotal	1'348'000
Baunebenkosten, Eigenleistung H+L Zofingen	65'000
Kreditreserve 10 % (gerundet)	141'000
TOTAL	1'554'000

Kostenschätzung mit Genauigkeit von $\pm 15\%$

3. Interne Leistungen

Der Bereich Hochbau und Liegenschaften ist zuständig für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen zuhanden des Stadtrates und des Einwohnerrates. Gegenüber den Planern übernimmt der Bereich Hochbau und Liegenschaften die Funktion der Bauherrenvertretung und begleitet dieses Projekt eng.

4. Subventionen

Im Kontext der Sanierungsarbeiten werden die Dächer energetisch nachgerüstet und auf den aktuellen Stand gebracht werden. Nach erfolgter Planung und der Erarbeitung eines GEAK Plus-Berichtes durch einen Fachexperten, wird ein Subventionsgesuch an "Das Gebäudeprogramm" (Förderprogramm Kanton Aargau) eingereicht.

V Weiteres Vorgehen / Termine

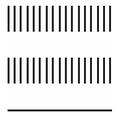
Es sind folgende Meilensteine vorgesehen:

Submission	1. Quartal 2020
Ausführung	2./3. Quartal 2020
Projektabschluss	4. Quartal 2020

VI Schlussbemerkungen

Durch die dringend notwendige Sanierung der Dächer und der Pausenhalle kann die Bausubstanz der Bezirksschule Zofingen weiterhin erhalten und die Sicherheit der Schüler gewährt bleiben. Die Energiekosten können verringert und die Belastung der Kanalisation reduziert werden. Eine spätere Sanierung der Aussenhülle kann unkompliziert durchgeführt werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Investition für die Stadt Zofingen eine wirtschaftliche und ökologische Lösung darstellt.



VII Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgenden

Antrag

Für das Bauvorhaben beim Bezirksschulhaus Zofingen (Sanierung Flachdächer und Pausenhalle) sei ein Verpflichtungskredit für die Realisierung von brutto CHF 1'554'000, zuzüglich allfälliger Teuerung, abzüglich Leistungen Dritter, zu bewilligen.

Zofingen, 18. September 2019

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber