

## **Der Stadtrat Zofingen**

### **an den Einwohnerrat**

#### **GK 10 (GK 77 2014-18)**

#### **Postulat "Sanierung Bezirksschule Zofingen – Ein Fass ohne Boden?"; Bericht**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **I Vorstoss**

Die Einwohnerratsfraktion SP/JUSO laden den Stadtrat Zofingen ein, über den baulichen Zustand der Gebäude und der Aussenanlagen im gesamten Areal Bezirksschulhaus/Gemeindeschulhaus sowie den geschätzten Umfang des absehbaren Investitionsbedarfs (kurz-/mittel-/langfristig) für deren Sanierung oder einen allfälligen Ersatz, Bericht zu erstatten.

Der Vorstoss wurde am 29. April 2015 vom Einwohnerrat an den Stadtrat überwiesen. Mit vorliegendem GK 10 (GK 77 2014-18) erfolgt gemäss § 27, Absatz 2, der Gemeindeordnung die Berichtserstattung.

#### **II Berichterstattung**

##### **1. Bezirksschule**

Die Gebäude des Areals Bezirksschule Zofingen (Bez) wurden vom Architekten Roland Rohn, Zürich, zwischen 1956-1958 realisiert. Das ganze Ensemble steht weder unter kommunalem noch kantonalem Denkmalschutz.

In den Achtzigerjahren wurden die Fensterfronten ausgewechselt, ohne auf die Originalfarbe und Einteilung Rücksicht zu nehmen. Ebenso mussten die Sichtbetonfassaden saniert werden, so dass die Brettstruktur nun teilweise mit einem Sanierungsvlies überdeckt ist.

Im Jahr 2020 mussten alle Flachdächer saniert werden. Das Dach war in einem solch schlechten Zustand, dass reine Reparaturarbeiten nicht mehr möglich waren. Durch all diese durchgeführten Arbeiten hat sich das Bild des Ensembles bereits schleichend, aber merklich verändert. Eine zwingend nötige Totalsanierung aller Gebäude ist unumgänglich. Auch die bestehende 2-fach-Turnhalle,

wobei die untere Halle nur beschränkt benutzbar ist, ist stark sanierungsduftig. Das Dach der Turnhalle wurde 2020 wegen des geplanten Neubaus nicht saniert.

2018 wurde ein Wettbewerb durchgeführt, der nebst den fehlenden Unterrichtszimmern auch eine neue, den Normen entsprechende 3-fach-Turnhalle beinhaltet. Seit 2020 ist das Bauprojekt Oberstufenzentrum (OSZ) in Arbeit, so dass 2022 der Einwohnerrat über den Baukredit befinden und danach eine Volksabstimmung durchgeführt werden kann.

Bisher hat man den Entscheid über den Erhalt oder Rückbau der Bez-Gebäude auf einen späteren Zeitpunkt vertagt, resp. den Rückbau oder allfällige Anpassungen der Bezirksschulgebäude im durchgeführten Studienwettbewerb explizit ausgeschlossen. Im Zuge der Planung des neuen Oberstufenzentrums wurde nun immer klarer, dass die bestehenden Gebäude in die Überlegungen mit einbezogen werden müssen. Es zeigte sich, dass nicht nur die Turnhalle der Bez zurückgebaut werden muss, sondern auch kostenrelevante Eingriffe im Garderobentrakt für die Lehrerzimmer nötig sind.

Aus diesen Gründen hat der Bereich Hochbau und Liegenschaften einen umfangreichen Variantenvergleich über das ganze Areal Bezirksschule erstellt. Dieser zeigt die verschiedenen Szenarien Neubau OSZ und Sanierung Bez oder Neubau OSZ und Rückbau Bez mit Ersatzbau. Untersucht wurden nicht nur die finanziellen Aspekte (Investitionen, Unterhalt, Schulgeld), sondern auch die nichtmonetären Faktoren, wie schulische und wirtschaftliche Aspekte, Architektur und Ökologie. Der Vergleich berücksichtigt die Investitionen, den Instandsetzungsbedarf und die Instandhaltung über einen Zeitraum von 20 Jahren.

Der im Postulat erwähnte Bau einer neuen 3-fach-Turnhalle ist inzwischen Bestandteil des geplanten Neubaus OSZ, so dass sich weitere Sanierungen der Turnhallen damit erledigt haben. Momentan werden nur noch dringende Reparaturen durchgeführt, die für den Betrieb der Turnhalle bis zu ihrem Rückbau zwingend notwendig sind. Dieser Teil des Postulats wurde somit bereits umgesetzt.

Für die Instandhaltung der Gebäude des Areals Bez (Haupttrakt, 3 Pavillons, Turnhalle und Pausenhalle) wurden von 2014 bis 2020 jährlich ca. rund CHF 90'000 investiert. Dies sind reine Instandhaltungskosten. Gemäss Berechnung in der Stratusanalyse durch Amstein+Walthert wären für eine ordentliche Instandhaltung der zukünftig noch vorhandenen Gebäude der Bez ca. CHF 269'000 pro Jahr nötig. Da bisher nicht klar war, was mit den Gebäuden in Zukunft geschehen soll, wurde sehr zurückhaltend saniert.

Wenn die Gebäude den aktuellen Vorgaben des Lehrplans und den Energievorgaben entsprechen sollen, reicht eine reine Instandsetzung nicht mehr aus. Die bestehenden Räume entsprechen in Grösse und Qualität nicht mehr den Vorgaben. Um diese zu erreichen, müssten die Gebäude bis auf den Rohbau zurückgebaut, Wände verschoben und statische Verbesserungen bezüglich der Erdbebensicherheit erstellt werden. Der Einbau einer Lüftungsanlage wäre aufgrund der heute bestehenden Raumhöhen nicht möglich. Aus energetischen Gründen müssten alle Fensterfronten und Türen ersetzt werden. Die Aussenwände müssten zwingend energetisch saniert werden. Das ganze Erscheinungsbild der Bez würde sich verändern und hätte nichts mehr mit dem ursprünglichen Erscheinungsbild gemein. Auch die in der Höhe versetzte Anordnung der verschiedenen Gebäude

würde bei der Umsetzung der Vorgaben für hindernisfreie Bauten massive Mehrkosten verursachen. Zudem müsste in allen einzelnen Gebäuden ein Lift eingebaut werden. So würde in mehreren Trakten ein einzelner Lift für nur zwei Schulzimmer nötig, welcher gewartet und betrieben werden müsste.

All diese Massnahmen übersteigen die Kosten einer reinen Instandhaltung bei Weitem. Sowohl bei einer Sanierung wie auch bei einem Rückbau muss ein Investitionskredit gesprochen werden. Bis dieser Entscheid gefällt ist, werden weiterhin nur die nötigsten Reparaturen und Instandhaltungen durchgeführt.

Der vom Bereich Hochbau und Liegenschaften erstellte Variantenvergleich über alle Schulbauten beinhaltet alle nötigen Aufwendungen für Neubauinvestitionen, die Instandsetzung und die Instandhaltung über 20 Jahre. In diesem Zeitraum ist für das komplette Areal inkl. Umgebung je nach Ausführungsvariante mit Gesamtkosten zwischen CHF 62,5 Mio. und CHF 83,3 Mio. zu rechnen.

Die im Investitionsplan angezeigten Kosten berücksichtigen, wie vorgängig schon erwähnt, die reinen Instandhaltungskosten. Darin sind keine Kosten für die jährliche Instandhaltung, Anpassungen und Modernisierungen enthalten. Am 8. April 2021 wurde der Vergleich der Einwohnerrätlichen Spezialkommission präsentiert.

## **2. Weitere Gebäude im Umfeld der Bez**

Das Gemeindeschulhaus (GMS) mit seinen Turnhallen und der Pavillon wurden in diese Überlegungen nur soweit einbezogen, als sie durch die Immobilienstrategie betroffen sind. Bei der Untersuchung der Varianten wurde berücksichtigt, dass im GMS kein Leerstand von Schulräumen entsteht. Ein Teil der Fenster wurde ersetzt und an der Fassade des GMS wurden 2016 diverse Reparaturen ausgeführt. Gemäss dem Bericht von Amstein+Walthert aus dem Jahr 2016 ist die Gebäudehülle nach Durchführung dieser Arbeiten wieder intakt.

Das Dach der Rosengartenturnhalle wurde mit der Sanierung des Flachdachs vor einigen Jahren wieder langfristig in Stand gestellt. Es gibt keine strukturellen Probleme. Die nach dem Unwetter neu erstellte Militärunterkunft bewährt sich und soll langfristig weiterbetrieben werden.

Für den Stadtsaal, die Stadtsaaltturnhalle und alle Nebengebäude inkl. Garderoben muss ein Sanierungskonzept erstellt werden, welches auf die Immobilienstrategie und die Neuorganisation der Hauswartungen abgestimmt ist. Die Grundstruktur des Gebäudes ist gut. Jedoch ist die Gebäudetechnik veraltet und entspricht nicht mehr den energetischen Vorgaben. Der Finanzbedarf und der Zeitraum für die Sanierung können noch nicht bestimmt werden.

## **III Antrag**


Vom Bericht des Stadtrats zum Postulat sei Kenntnis zu nehmen.

Zofingen, 12. Mai 2021

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

  
Hans-Ruedi Hottiger  
Stadtammann

  
Dr. Fabian Humbel  
Stadtschreiber