

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Jugendkulturhaus Tommasini; Umbau und Sanierung; Projektierungskredit (Verpflichtungskredit)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Die Stadt Lenzburg besitzt mit dem Tommasini eine Liegenschaft, deren Potenzial bereits seit längerer Zeit nicht optimal ausgenutzt wird. Dies liegt in erster Linie daran, dass es mit der aktuellen Raumstruktur zu Nutzungskonflikten kommt und dadurch das multifunktionale Nutzungspotenzial der Liegenschaft nicht ausgeschöpft werden kann.
2. Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden durch die Basler & Hofmann AG Zustandserfassungen von sämtlichen städtischen Liegenschaften gemacht. Dabei weist das Tommasini einen "mittleren Zustand" auf. Das bedeutet, dass bei einzelnen Bauteilen bereits ein Instandsetzungsbedarf besteht. Ab dem Jahr 2029 wird die Liegenschaft in die Kategorie mit "schlechtem Zustand" rutschen. In der Folge drängen sich ohnehin Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten in den nächsten 10 Jahre auf (u.a. Elektro- und Sanitärinstallationen, Fenster, Steildach, Substanz- und Oberflächenarbeiten im Innenausbau).
3. Der aktuelle jährliche Aufwand für die Stadt ergibt sich insbesondere durch die Energiekosten und Unterhaltsarbeiten:

2021: CHF 47'400 (davon CHF 16'725 für Energiekosten und CHF 25'556 für Unterhalt, u.a. Schliessanlage, Fassadengerüst und Fassadenarbeiten nordseitig, Wartung Feuerlöscher)

2022: CHF 78'000 (davon CHF 25'043 für Energiekosten und CHF 51'280 für Unterhalt, u.a. Mängelbehebung Elektroinstallationen, Bühnentechnik, Dachkontrolle und Dachreinigung)

In diesen Kosten nicht berücksichtigt ist der jährliche Beitrag an den Verein Tommasini im Zusammenhang mit der bestehenden Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Jugendkulturhauses in der Höhe von CHF 20'000. Erträge zu Gunsten der Stadt Lenzburg werden auf Basis dieser Leistungsvereinbarung keine generiert.
4. Bereits im Jahr 2014 hat die Stadt Lenzburg eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel der Machbarkeitsstudie war, aktuelle Plangrundlagen für das Gebäude zu erarbeiten.

Zusätzlich wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Langfristige Strategie für den Umgang mit der Liegenschaft
- Verringerung der Emissionen (Lärmschutz)
- Umgang mit der Gebäudehülle und der Infrastruktur
- Umgebungskonzept
- Barrierefreie Zugänge

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde der Fokus bewusst auf eine vielfältige Nutzung als Kultur- und Veranstaltungshaus gelegt. Das im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie skizzierte Sanierungskonzept wurde im Anschluss nicht vertieft geprüft. Dies soll nun im Rahmen dieses Projektierungskredits erfolgen. Weiter sollen allfällige Verbesserungen gegenüber des damaligen Sanierungskonzepts eruiert und aufgezeigt werden.

5. Heute wird das Tommasini durch den Verein Tommasini sowie die städtische Jugendarbeit genutzt. Grundsätzlich funktioniert der heutige Betrieb weitgehend reibungslos. Es sind wenig Reklamationen zu verzeichnen (1 Reklamation seitens Anwohnende seit Anfang 2022).
6. Zurzeit führt der Verein Tommasini den Betrieb auf eigene Rechnung. Der Verein organisiert eigene Veranstaltungen, vermietet die Liegenschaft an Dritte oder kann sie zum Gebrauch überlassen (z.B. an den Elternverein für das Kerzenziehen). Dazu setzt der Verein Tommasini ein Koordinationsteam ein, welches aus Aktivmitgliedern des Vereins besteht. Gesteuert und kontrolliert wird dieses Koordinationsteam über die vom Stadtrat eingesetzte "Begleitkommission Tommasini" bestehend aus:
 - Vertretung aus Stadtrat
 - Vertretung aus den Abteilungen Immobilien und Soziale Dienste
 - Beratungsperson seitens Gewerbepolizei
 - Vertretung aus dem Verein Tommasini

Wie bei vielen Vereinen, deren Tätigkeit auf Freiwilligenarbeit basiert, bestehen auch beim Verein Tommasini verschiedene Herausforderungen (u.a. engagierte Mitglieder zu finden und finanzielle Aspekte). Der Verein ist aktuell gut aufgestellt und wird seit 2020 von langjährigen Vereinsmitgliedern geführt. Die Zusammenarbeit funktioniert gut und zuverlässig.

II. Zukünftiger Betrieb Tommasini

1. Das Tommasini soll durch die beantragte Projektierung für das Umbau- und Sanierungskonzept sein Potential als einzigartiges Haus an seinem idealen Standort entfalten können. Angestrebt wird ein Mehrwert nicht nur für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen, sondern für die ganze Bevölkerung von Lenzburg. Dazu soll das grosse Potential einer erhöhten Raumauslastung genutzt werden. Durch entsprechende Gestaltung sollen ein breiteres Zielpublikum und unterschiedliche Generationen angesprochen werden. Eine bessere Raumauslastung führt zu höheren Einnahmen durch die Vermietung, was sich positiv auf die Betriebsrechnung auswirken soll. Dies bedingt Investitionen in das Gebäude und die Umgebung, aber auch in eine zielführende Organisationsstruktur.

2. Das Tommasini als bekanntes Jugendkulturhaus soll sich öffnen und für eine breitere Nutzung Platz bieten. Es sollen unter anderem folgende neue und bestehende Nutzungen überprüft bzw. ganz oder teilweise neu konzipiert werden:
 - Eigene und auf den Bedarf abgestimmte Räumlichkeiten für das Angebot der Jugendarbeit im Erdgeschoss mit eigenen Nasszellen. Hier steht weiterhin der Jugendtreff "Tomm Treff" im Zentrum.
 - Vom Eventbereich abgetrennter und vielseitig nutzbarer Raum (zurzeit Werkstatt, welche für kreatives Arbeiten von Kunstschaffenden sowie der Jugendarbeit zur Verfügung steht).
 - Das Tomm-Kafi im 1. Obergeschoss soll weiterhin bestehen bleiben. Dieser vielseitig nutzbare Raum ist und bleibt für Veranstaltungen und bei Vermietungen unverzichtbar. Weiter dient er bei Konzerten und Veranstaltungen als Ausgleichsraum (Ruheraum).
 - Der heutige Raum soll zu einem multifunktionalen Probe-, Konzert- und Eventraum aufgewertet werden, welcher für unterschiedliche Nutzungen ausgelegt wird; u.a. Konzerte, Feste, Theater und Ausstellungen. Er soll eine künftig bedeutendere Rolle in der Lenzburger Kulturszene darstellen, sich für Familienfeste eignen und dem Lenzburger Vereinsleben zur Verfügung stehen (u.a. auch im Hinblick auf die wegfallenden Probe-räumlichkeiten auf dem Zeughaus-Areal).
 - Im Dachgeschoss sollen variable Büro-, Backstage- und Atelier-Räume entstehen.
3. Um die genannten Ziele erreichen zu können, ist nicht nur die Raum- sondern auch die Organisationsstruktur von entscheidender Bedeutung. Diese soll zum einen die in der Jugendkultur gewünschte Freiheit und Autonomie erlauben und zum andern den Bedürfnissen von nachhaltigem Unterhalt, verminderten Immissionen, Sicherheit, aber auch finanziellen Überlegungen Rechnung tragen. Durch die Neukonzeption sollen die Aufträge der städtischen Jugendarbeit effektiver ausgeführt werden können.
4. Wie der Betrieb nach dem Umbau mit den neuen Möglichkeiten organisiert werden soll, ist Bestandteil der Arbeiten, welche im Rahmen der Projektierung geklärt werden. Es ist vorgesehen, dass das künftige Betriebskonzept sowie die Rolle des Vereins Tommasini neu definiert werden und dem Einwohnerrat zusammen mit dem Ausführungskredit für die Sanierung vorgelegt werden. Der Jugendarbeit soll sowohl bei der Konzipierung wie auch bei der Nutzung des Gebäudes eine aktivere Rolle zukommen als bisher.
5. Auf Basis des neuen Betriebskonzepts soll die Leistungsvereinbarung mit dem Verein Tommasini erneuert sowie allenfalls das Konzept der Jugendarbeit ergänzt werden.

III. Kurzbeschrieb Umbau- und Sanierungskonzept

1. Das zu erarbeitende Umbau- und Sanierungskonzept soll nach folgenden Grundsätzen erstellt werden:
 - Beibehaltung des industriellen Charakters der Liegenschaft.
 - Mangelhafte Bauteile sollen gezielt zurückgebaut und aktuell nicht nutzbare Flächen reduziert werden.

- Die baulichen Eingriffe sollen fokussiert vorgenommen werden (wo notwendig). Räumlichkeiten, die bereits gut nutzbar sind, sollen von intensiven Eingriffen ausgenommen werden.
- Die ursprüngliche Gebäudesubstanz soll freigelegt und sichtbar werden.
- Die Räumlichkeiten sollen möglichst flexibel genutzt und der barrierefreie Zugang ermöglicht werden können.
- Die verbesserte, vielseitige und bedarfsgerechte Nutzbarkeit des Hauses steht im Vordergrund.

2. Dazu stehen insbesondere folgende baulichen Massnahmen im Vordergrund:

- Im Dachgeschoss soll die bestehende Dachkonstruktion bis auf das bestehende Dachgebälk entfernt werden, so können Brachflächen auf ein Minimum reduziert und die ursprüngliche Geschosseinteilung wieder hergestellt werden.
- In der obersten Dachebene entsteht die Möglichkeit, Lüftungsinstallationen und technische Einrichtungen kosteneffizient direkt im Raum einzubringen.
- Zusätzliche Nasszellen im Erdgeschoss, was Mehrfachnutzungen ermöglicht (Mehrwert).
- Im südlichen Gebäudeteil können im Dachgeschoss voraussichtlich grosszügige Atelierräume mit angenehmer Belichtung sowie Galeriefächen (für Licht- und Tontechnik) realisiert werden.
- Multifunktionaler Saal für unterschiedliche Nutzungen, u.a. Proben, Konzerte, Theater, Ausstellungen (auch in Kombination mit anderen Räumlichkeiten, z.B. Tomm-Kafi).
- Die Fassade soll neu gestrichen und die bestehenden Mängel an der Fassade behoben werden.

3. Folgende energetischen Verbesserungen sind zudem vorgesehen:

- Ein Grossteil der Wärme entweicht heute aus dem ungedämmten Dachraum, daher soll eine Sanierung, inkl. Wärmedämmung der Dachfläche erfolgen.
- Installation einer PV-Anlage auf der Dachfläche.
- Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe.

IV. Bestehende Raumstruktur

1. Zu diesem Umbau- und Sanierungskonzept muss festgehalten werden, dass es ein Bestandteil davon ist, dass der 2006 entfernte Teil des Eventsaalbodens wieder hergestellt wird. Dieser Saalboden wurde aufgrund sicherheitsrelevanter Bedenken entfernt. Der Boden kam bei Veranstaltungen in Schwingung, was die statischen Anforderungen beeinträchtigt hat. In Absprache mit den damals für den Betrieb verantwortlichen Personen des Vereins Tommasini wurde beschlossen, den Boden zu entfernen und keine aufwändige Sanierung durchzuführen.
2. Damals ist man auch davon ausgegangen, dass ein zweistöckiger Eventraum eine Attraktivitätssteigerung für den Betrieb mit sich bringen würde. Insbesondere ging man von einer Verbesserung für Konzerte aus, da der ursprüngliche Raum für Musikerinnen und

Musiker eher zu niedrig und die Installation von Bühnen- und Lichttechnik nur sehr eingeschränkt möglich war. Mit der Erweiterung ins Erdgeschoss (jetzige Werkstatt) konnten einige der beschriebenen Mängel behoben und der Veranstaltungssaal schliesslich in einen grösseren Eventraum im Erdgeschoss und einen Bar- und Loungebereich im Obergeschoss unterteilt werden.

3. Das neue Raumkonzept hat sich in den ersten Jahren der Nutzung nur vereinzelt bewährt und war insbesondere auf grössere Veranstaltungen mit hohen Besucherzahlen ausgerichtet. Für kleinere Veranstaltungen ist der Raum eher überdimensioniert. Musikerinnen und Musiker spielen so oft in einem halb leeren Saal. Die bestehende Raumaufteilung erschwert die multifunktionale und flexible Nutzung für ein abwechslungsreiches Kulturprogramm.
4. Die Raumnutzung sowie die Raumaufteilung im Erdgeschoss haben sich daher stark verändert. Im Erdgeschoss wurde vor einigen Jahren eine Holz- und Siebdruckwerkstatt eingerichtet. Der Eventbereich hat sich komplett in den oberen Teil des Saals im Obergeschoss verschoben. Dort wurde die Sitzlounge zu Gunsten einer kleinen Bühne aufgehoben. Dennoch sind mit der heutigen Raumaufteilung des Eventsaals effiziente Betriebsabläufe und eine vielseitige Nutzung nur eingeschränkt möglich. Eine verbesserte, vielseitige und bedarfsgerechte Nutzbarkeit des Tommasini steht daher beim Umbau – wie bereits erwähnt – im Vordergrund. Es sollen künftig auch Formate wie Theateraufführungen, Kunstinstallationen, Ausstellungen, Podien oder Filmvorführungen Platz finden.

V. Geprüfte Varianten

1. Ursprünglich war vorgesehen, den Umbau und die Sanierung des Tommasini in drei Etappen zu realisieren, jeweils mit separater Vorlage an den Einwohnerrat. Im Frühjahr 2023 hat der Stadtrat entschieden, dass auf eine Etappierung verzichtet werden soll. Stattdessen soll nun ein Gesamtprojekt ausgearbeitet werden, welches die Sanierung in einer Etappe vorsieht. Damit sollen gegenüber einer Etappierung die genauen Kosten von Beginn an ausgewiesen werden. Für den Betrieb kann der Betriebsunterbruch voraussichtlich auf eine Saison reduziert werden.
2. Im Rahmen der Vorbereitungen wurden diverse Varianten geprüft. So wurde die Variante einer künftigen anderen Nutzung des Gebäudes oder ein möglicher Verkauf verworfen. Der Stadtrat möchte - wie erwähnt - an der Fokussierung eines Hauses der Jugendkultur festhalten, aber auch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung etablieren.
3. Aus Effizienzgründen verworfen wurde, auf Basis der Umbau- und Sanierungsidee, vorab ein neues Betriebskonzept zu entwickeln. Die Stossrichtungen und Zielsetzungen wurden – wie erläutert – definiert, die Detailkonzeption soll hingegen erst nach dem Einwohnerratsentscheid über diesen Projektierungskredit erfolgen.

VI. Kosten

Im Aufgaben- und Finanzplan 2024-2028 sind für das Ausführungsprojekt CHF 1'150'000 vorgesehen (zzgl. CHF 110'000 für die Projektierung). Dabei handelt es sich um eine Grobkostenschätzung in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 (Kostenstand: 11.2014). In dieser Grobkostenschätzung war unter anderem noch keine PV-Anlage vorgesehen und die zwischenzeitlich aufgelaufene Teuerung ist nicht berücksichtigt.

Arbeitsgattung, Beschreibung	Kosten in CHF
Honorar Architekt	
Architekt	70'000
Honorar Fachplaner (Schätzung)	
Bauingenieur	9'000
Elektroingenieur/Lichtplanung	3'000
HLKS (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär)	9'000
Honorar weitere Spezialisten (Schätzung)	
Bauphysiker, Feuchtigkeit, Wärmedämmung, Akustik	7'000
Statiker; Beurteilung Tragfähigkeit und Erdbebensicherheit	bei Bauingenieur
Brandschutz; Brandschutzmassnahmen, Fluchtwegkonzept	3'000
Kanalisation/Werkleitungen	bei HLKS
Zwischentotal	101'000
Unvorhergesehenes, Reserven ca. 10 % (gerundet)	9'300
Total	110'300
<i>Bereits erbrachte Vorleistungen; Bauschadstoff-Ermittlung und -Dokumentation</i>	6'700
Gesamttotal	117'000

VII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Nach Bewilligung des Projektierungskredits durch den Einwohnerrat soll das Bauprojekt im Detail erarbeitet werden. Nach Vorliegen des Bauprojekts wird der Ausführungskredit zur Genehmigung und das Betriebskonzept zur Information dem Einwohnerrat vorgelegt.

Es wird der nachfolgende Terminplan angestrebt.

Terminplan: Umbau und Sanierung Jugendkulturhaus Tommasini

	2023	2024				2025			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Genehmigung Projektierungskredit									
Projektierung									
Genehmigung Baukredit									
Baubewilligung									
Umbau- und Sanierungsmassnahmen									
Inbetriebnahme									

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 117'000 für den Umbau und die Sanierung Jugendkulturhaus Tommasini bewilligen.


Lenzburg, 1. November 2023

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann


Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber


Christoph Hofstetter

Beilage

- Grundrisspläne aus der Machbarkeitsstudie
- Längs- und Querschnittspläne aus der Machbarkeitsstudie

Informationsveranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

**Am Mittwoch, 15. November 2023, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat
im Panoramasaal des WBZ über diese Vorlage.**

Versanddatum

9. November 2023