

20/104

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Lenzburg21; Zentrale Verwaltung der Stadt Lenzburg; Projektkredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

Zusammenfassung

«Lenzburg21» verfolgt das Ziel, eine funktionale, auf die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Besucherinnen und Besucher (nachfolgend die Kundenschaft genannt) ausgerichtete, flexible und zentrale Stadtverwaltung unter einem Dach zu gewährleisten. Die folgende Grafik widerspiegelt das Zusammenwirken in der Stadtverwaltung.

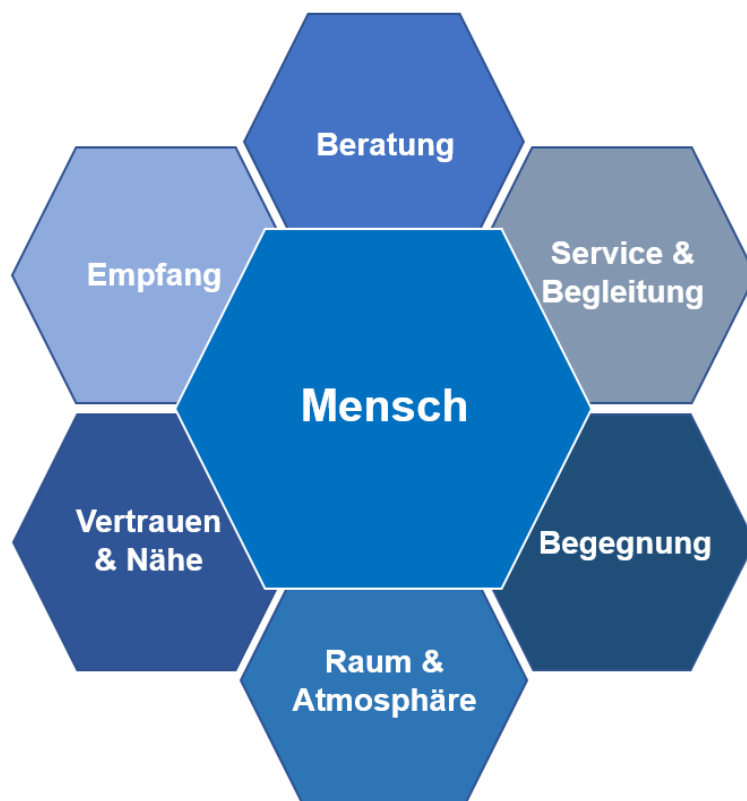


Abbildung 1 – Symbolik Zusammenwirken in der Stadtverwaltung

Variantenprüfungen vor dem Projekt Lenzburg21

- Im August 2017 hat der Stadtrat **verschiedene Standorte** für die zukünftige Verwaltung evaluiert. Drei Varianten sahen Neubauten vor. Eine davon wies Baukosten von grob geschätzt 16.3 Mio. Franken aus. Alle übrigen standen in Verbindung mit dem Rathaus, wobei die Verwaltung nach wie vor in zwei oder drei Liegenschaften **an unterschiedlichen Standorten aufgeteilt** gewesen wäre.
- Innerhalb der **Variantenprüfung** zur Weiterverwendung und im Rahmen der Schulraumplanung wurde die Verwendung des ehemaligen KV-Schulhauses **als Primarschulhaus verworfen**, da es mit den bestehenden 15 Schulzimmern für die Primarschule zu gross konzipiert ist, zudem diverse Gruppenräume fehlen und die Umgebung (Aussenraum) nicht für Primarschülerinnen und -schüler geeignet ist (vgl. Rahmenkredit-Vorlage 19/74). In diesem Fall wäre das Gebäude unternutzt.

Absicht des Stadtrats

- Um die Legislatur- und Projektziele zu erreichen, ist vorgesehen, dass **12 Verwaltungsbereiche (inkl. Reservearbeitsplätze für weiteres Wachstum)** der Stadtverwaltung mit und ohne direktem Publikumskontakt bis im 1. Quartal 2022 das ehemalige KV-Schulhaus (nachfolgend: **Hünerwadelhaus; HWH**) am Freischarenplatz beziehen und eine moderne, effiziente und dienstleistungsorientierte Verwaltung sicherstellen.
- Auch wenn die Kundschaft in Zukunft vermehrt Online-Dienstleistungen beansprucht, ist eine **physische, auf die Kundschaft ausgerichtete Stadtverwaltung**, ein **wichtiger Faktor** für die Stadt Lenzburg.
- Vom Umzug betroffen sind **rund 80 Mitarbeitende**, welche derzeit in den drei Gebäuden Försterhaus (Kronenplatz 24), Alte Post (Poststrasse 5) und Rathaus (Rathausgasse 16) ihren Arbeitsplatz haben. In diesen drei Gebäuden bestehen keine Raumreserven mehr und die Zugänge sind nicht barrierefrei (behindertengerecht).
- Für die nun vorliegende Umsetzungsplanung wurden die **Kernaufgaben und Leistungen sowie die Prozesse und Kommunikationswege** der einzelnen Verwaltungsbereiche und zwischen den Organisationseinheiten untersucht. Die Optimierung der Abläufe erfolgt in der Umsetzung zwecks Gewinnung von Effizienz.
- Der Stadtrat plant mit der Umsetzung der erstellten **Nutzungs-, Betriebs- und Sicherheitskonzepte** die Gewährleistung eines sicheren und reibungslosen Betriebs der Verwaltung im neuen Verwaltungszentrum.
- Die gesamte Organisation, die **IT-Architektur und -Infrastruktur, die Arbeitsmittel** sowie deren Beschaffung, wurden in den Planungsphasen im Besonderen untersucht und werden während der Projektumsetzung, dort wo sinnvoll und notwendig, angepasst.
- Der Stadtrat beantragt einen **Projektkredit von 5.9 Mio. Franken**.

Inhalt dieser Vorlage

1. Ausgangslage	4
2. Legislaturziele und Handlungsbedarf	5
3. Projektnutzen	6
4. Wie erfolgt die Umsetzung?	8
4.1. Gesamtverständnis Projekt und Projektablauf.....	8
4.2. Prozess-Umsetzung.....	9
4.3. Betrieb und IT	9
4.3.1. <i>Betrieb</i>	9
4.3.2. <i>Informations- und Kommunikationstechnik (IT)</i>	10
5. Mit welchen Instrumenten wird der Stadtrat die Ziele erreichen?	11
6. Architektonisches Konzept	12
7. Zeitplan	12
8. Konsequenzen bei Ablehnung des Projektkredits	12
9. Umsetzungskosten (Projektkredit)	13
10. Projektorganisation	14
11. Umgang mit freierwerdenden Gebäuden	14
12. Finanzierung	15
Anhang A	16
Gebäudepläne: Übersicht Raumprogramm UG bis 4. OG.....	16
Anhang B	18
Kostenzusammenfassung.....	18

1. Ausgangslage

Die räumliche Verteilung der Stadtverwaltung ist über die Zeit hinweg entstanden

Die Stadtverwaltung Lenzburg ist heute **auf neun Standorte verteilt** (vgl. Abb. 2). Aufgrund dieser unterschiedlichen Standorte sind eine kundenfreundliche Dienstleistungserbringung sowie die Kommunikation unter den Verwaltungsbereichen suboptimal, respektive erschwert. Auch verfügen die Verwaltungsstandorte über mangelnde Sicherheitsvorkehrungen und über keine Raumreserven.



Abbildung 2 – Übersicht über die Standorte der Stadtverwaltung:
1 Rathaus; 2 Alte Post; 3 Malagahaus; 4 Försterhaus; 5 Werkhof; 6 Feuerwehr; 7 Schwimmbad; 8 Schule Angelrain; 9 Schule Lenzhard (hervorgehobene Standorte im Fokus für die Zentralisierung im HWH)

Historisch gewachsene Kulturen in den Verwaltungsbereichen und Erhöhung Kundenzentrierung als Herausforderungen

Die Stadtverwaltung ist heute **sehr heterogen** aufgestellt. Die jeweiligen Verwaltungsbereiche verfügen über eine hohe Autonomie an ihren Standorten. Dies bringt zwar den Vorteil, dass die Infrastruktur und die Organisation auf die Bedürfnisse der Verwaltungsbereiche ausgerichtet werden können, birgt jedoch auch die Gefahr, dass Synergien zu wenig genutzt werden, Doppelspurigkeiten entstehen können und die gesamte Stadtverwaltung gegen aussen nicht als Einheit wahrgenommen wird. Dies zeigt sich heutzutage beispielsweise an den unterschiedlichen Kulturen in den Verwaltungsbereichen und dem heterogenen Auftritt gegen aussen (z.B. Schalteröffnungszeiten).

Bevölkerungswachstum und Anspruch an die Verwaltung nehmen zu

Die **Bevölkerungszahl** ist in den vergangenen zehn Jahren um **über 30 % gewachsen**. Das Wachstum hält in moderaterem Umfang an. Die Stadtverwaltung entwickelte sich während dieser Zeit organisatorisch, betrieblich und räumlich ständig weiter. Nun ist ein grösserer Schritt notwendig, um für die zukünftigen Anforderungen gewappnet zu sein. Der Einsatz neuer Technologien (Digitalisierung, E-Government-Lösungen) sowie neue Kommunikationswege erfordern eine IT-Infrastruktur, welche rasch auf ein sich veränderndes Umfeld ausgerichtet werden kann.

Das zukünftige Verwaltungszentrum im Hünerwadelhaus (HWH)

Im Besitz der Stadt ist das Gebäude der ehemaligen kaufmännischen Berufsschule, das **Hünerwadelhaus** (HWH) am Freischarenplatz, welches sich als **zukünftiges Verwaltungszentrum** eignet, nachdem die kaufmännische Berufsschule den Betrieb per Mitte 2020 aufgrund eines Entscheids des Regierungsrats einstellte. Das Gebäude wurde im Jahr 2012 totalsaniert, muss jedoch für die zukünftige Nutzung durch die Stadtverwaltung baulich und hinsichtlich des zukünftigen Betriebs angepasst werden.



Abbildung 3 - Bildausschnitt HWH bis Juni 2020 KV-Schulhaus



Abbildung 4 - Bildausschnitt HWH

2. Legislaturziele und Handlungsbedarf

Die **Legislaturziele**, die durch den **Stadtrat** im Frühsommer 2018 **beschlossen** und dem **Einwohnerrat vorgestellt** wurden, sind das Fundament des Zielbilds für Lenzburg21 (vgl. Abb. 5). Das Projekt unterstützt die Legislaturziele wie folgt:

- Lenzburg verfügt über eine moderne, effiziente und dienstleistungsorientierte Verwaltung.
- Wir halten, entwickeln und gewinnen eigenverantwortliche, leistungs- und kundenorientierte Mitarbeitende.

Damit die Stadtverwaltung Lenzburg für die **anstehenden Herausforderungen**, wie beispielsweise **anspruchsvolle Dienstleistungen** sowie die rasch voranschreitende **Digitalisierung** gewappnet ist, besteht Handlungsbedarf. Aus Sicht des Stadtrats drängt sich eine **Zentralisierung der Stadtverwaltung**, kombiniert mit einer **Prozess- und Aufgabenüberprüfung**, auf. Dazu gehört auch, dass bei der Optimierung die wichtigsten Abläufe automatisiert und digitalisiert werden, und die dafür notwendige **IT-Infrastruktur** zur Verfügung gestellt wird.

3. Projektnutzen

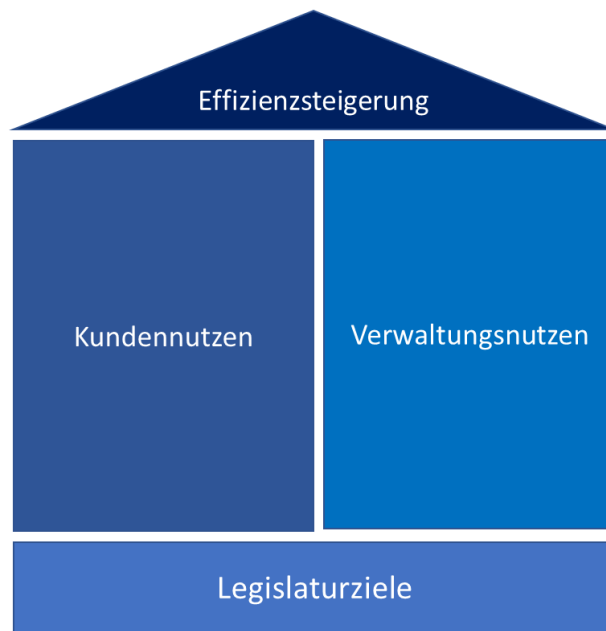


Abbildung 5 – Zielbild Projekt Lenzburg21

Wer hat welchen Nutzen?

Die **Kundschaft** soll auf vielfältige Weise von Lenzburg21 profitieren (**Ziel: Kundennutzen** – vgl. Abb. 5):

- Durch die **Zusammenlegung** von bisher drei Verwaltungsgebäuden am gut erschlossenen und zentralen Standort werden die **Bedürfnisse der Kundschaft** an eine offene, bürgernahe Anlaufstelle mit kurzen Wegen **sehr gut abgedeckt**.
- Die Kundschaft der Stadtverwaltung erhält die wichtigsten Dienstleistungen in **offener und freundlicher Atmosphäre**.
- Der **Kundenempfang** im Erdgeschoss sowie das **Kundenleitsystem** vereinfachen der Kundschaft die Orientierung im Gebäude und dadurch das rasche Auffinden der gewünschten Dienstleistung.
- **Im Stadtbüro**, mit seinen vier Schaltern, werden **die häufigsten Anliegen** ohne weite und unnötige Wege an Ort und Stelle erledigt.
- Das **Online-Angebot** soll ausgebaut werden, damit die Kundschaft Termine online vereinbaren und Beratungen in Anspruch nehmen kann.
- Die **Dienstleistungsorientierung** der Mitarbeitenden soll noch mehr auf die Bedürfnisse der Kundschaft ausgerichtet werden. Dies unter anderem, indem die Kundschaft proaktiv an die Online-Dienstleistungen herangeführt wird.
- Das Gebäude-Nutzungskonzept bietet einen **barrierefreien Zugang** zur Verwaltung und ihren Dienstleistungen.

- Der **Sicherheit und Diskretion** für die Kundschaft wurde durch das Gebäudезonenkonzept und den Einsatz eines Zutrittssystems (Badge) sowie der Anbindungen an ein Alarmierungssystem besondere Beachtung geschenkt.
- Die Stadtverwaltung ist dank der zukünftigen **IT-Infrastruktur** auf dem neuesten Stand und kann mit den **Digitalisierungsbestrebungen von Bund und Kanton** einfacher Schritt halten, was wiederum der Kundschaft zugutekommt.

Die **Verwaltung** mit zahlreichen Vorteilen (**Ziel: Verwaltungsnutzen** – vgl. Abb. 5):

- Der **Empfang im Erdgeschoss** ermöglicht ein konzentriertes Arbeiten in den Verwaltungsbereichen (Übernahme und Erledigung von Kurzanliegen).
- Die **kürzeren Wege** zwischen den Verwaltungsbereichen und den Mitarbeitenden führen zu einer **besseren Kommunikation** und somit zu rascheren Entscheidungen.
- Die Stadtverwaltung unter einem Dach **verbessert die Zusammenarbeit**, das **gegenseitige Verständnis** und bietet **Basis** für eine **einheitliche Verwaltungskultur**.
- Mit der **Digitalisierung** von Prozessen werden repetitive und einfache Administrationstätigkeiten vermindert und/oder optimiert, damit mehr Ressourcen für anspruchsvollere Aufgaben zur Verfügung stehen.
- Durch den Zusammenzug der 12 Verwaltungsbereiche aus den drei bisherigen Liegenschaften werden aktuell fehlende **räumliche Ausbaupotentiale** geschaffen.
- Mit dieser Zentralisierung werden **beträchtliche Investitionskosten** in die bestehenden Liegenschaften **vermieden**, **Unterhaltskosten reduziert** sowie neue **Mieteinnahmen generiert** (vgl. Kapitel 8).
- Mittels eines **Zonenkonzepts** im neuen Verwaltungszentrum wird den verschiedenen Sicherheitsbedürfnissen der Verwaltung Rechnung getragen.
- Als **attraktive Arbeitgeberin** stellt die Stadt im Verwaltungszentrum ihren Mitarbeitenden eine bedürfnisgerechte Arbeitsplatz-, Besprechungs- und Pausen-Infrastruktur zur Verfügung.

4. Wie erfolgt die Umsetzung?

4.1. Gesamtverständnis Projekt und Projektablauf

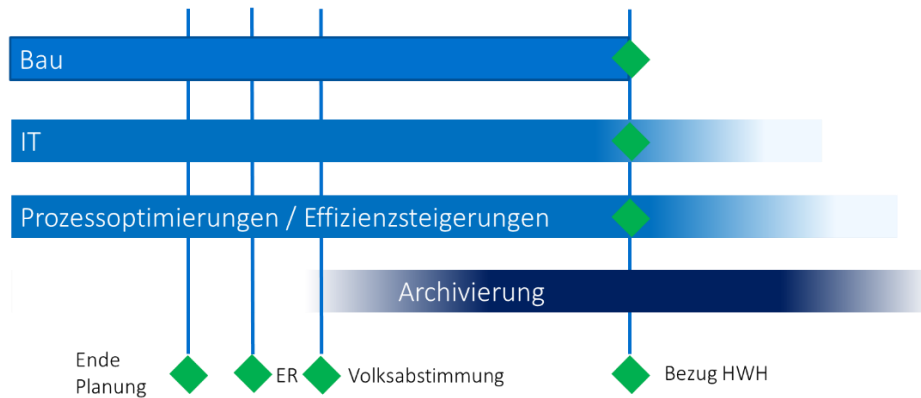


Abbildung 6 – Gesamtverständnis Projekt

Das Projekt mit seinem Projektumfang hat ein **zeitliches und kostenmässiges Ende per 31. März 2022**. Der **Bau** muss rechtzeitig abgeschlossen sein, damit das Gebäude mit der **IT-Infrastruktur** und der kompletten Gebäudeausstattung per Betriebsaufnahme vollumfänglich funktionsfähig ist.

Die **Archivierungsthematik** ist in Abhängigkeit der Umnutzung der bestehenden Gebäude parallel zu lösen, kann jedoch, ausgehend vom dannzumal ermittelten Raumbedarf, **über das Projektende hinaus** gehen. Dazu wird dem Einwohnerrat bei notwendigen Investitionen zu einem späteren Zeitpunkt eine Vorlage unterbreitet.

Bei den Prozessoptimierungen bestehen Abhängigkeiten zu Bund, Kanton und Software-Partnern, weshalb diese ebenfalls **über das Projektende hinaus** weiter zu verfolgen sind.

Ablauf Projekt Lenzburg21	2021												2022						
	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär
Einwohnerrat	◆																		
Umsetzungsvorbereitungen																			
Volksabstimmung			◆																
Umsetzungsplanung Fachkonzepte & Prozesse																			
Umsetzungsplanung Betrieb & IT																			
Fachkonzept- und Prozess-Umsetzung																			
Betriebs- und IT-Umsetzung																			
Bauprojekt																			
Baueingabe und Baubewilligung																			
Ausschreibungsplanung Fachspezialisten																			
Ausführungsplanung Bau																			
Ausführung Bau																			
Test																			
Umzug und Inbetriebnahme																			
Projektabschluss																			◆

Abbildung 7 – Projektablauf

4.2. Prozess-Umsetzung

Während der Konzeption konnten diverse **Effizienzsteigerungspotenziale identifiziert werden**. Während einzelne Massnahmen rasch und mit wenig Aufwand realisiert werden können, braucht es bei anderen während der Umsetzungsphase eine detaillierte Prüfung, Planung, Dokumentation und Koordination.

Durch Prozessoptimierungen werden **Stellenprozente** frei. Diese werden zu **Einheiten verschoben**, welche zusätzlichen Bedarf haben (z.B. Empfang, Stadtbüro).

Die heute in den verschiedenen Gebäuden geltenden **Öffnungszeiten** werden **harmonisiert**.

Die vermehrt genutzten **Online-Services** werden **ausgebaut und optimiert** (z.B. Online-Bezahlungsmöglichkeit).

Unabhängig des Kanals, durch welchen die Kundschaft die Verwaltung kontaktiert (Telefon, Mail, physisch im HWH oder per Online-Service), bleibt die **Service-Qualität** hoch.

4.3. Betrieb und IT

4.3.1. Betrieb

Im Teilprojekt "Betrieb und IT" wurden **Nutzungs-, Betriebs-, Sicherheits- und Zonenkonzepte** erstellt.

Flexible Raumeinteilungen stellen für die kommenden Jahre ein **Erweiterungspotenzial** für die Stadtverwaltung sicher.

Der Sicherheit und Diskretion der Kundschaft und Mitarbeitenden wird durch das **3-Zonenkonzept im Gebäude**, nebst der 'virtuellen Zone' (Online-Services), besondere Beachtung geschenkt:

Zone 1 – öffentliche Zone:

Diese Zone verfügt über keine technische Sicherheitsbarrieren, ist öffentlich zugänglich und dient als Verkehrsfläche von und mit der Kundschaft.

Zone 2 – halböffentliche Zone:

Diese Zone beinhaltet mit Badges gesicherte Beratungs- und Sitzungszimmer.

Zone 3 – reine Verwaltungszone:

Diese Zone beinhaltet sämtliche Büros und Versorgungsräume, das Treppenhaus sowie die Räumlichkeiten im UG. Der Zutritt für die Kundschaft in die Zone 3 ist nicht vorgesehen.

Das Betriebskonzept am Beispiel Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss bieten der **Empfang**, das Stadtbüro mit seinen neu definierten Dienstleistungen sowie die Verwaltungsbereiche Finanzen und Betriebsamt der Kundschaft **eine Anlaufstelle** für eine Vielzahl von Themenbereichen, mit schnellen und reibungslosen Abläufen, kurzen Wegen und einfacher Orientierung.

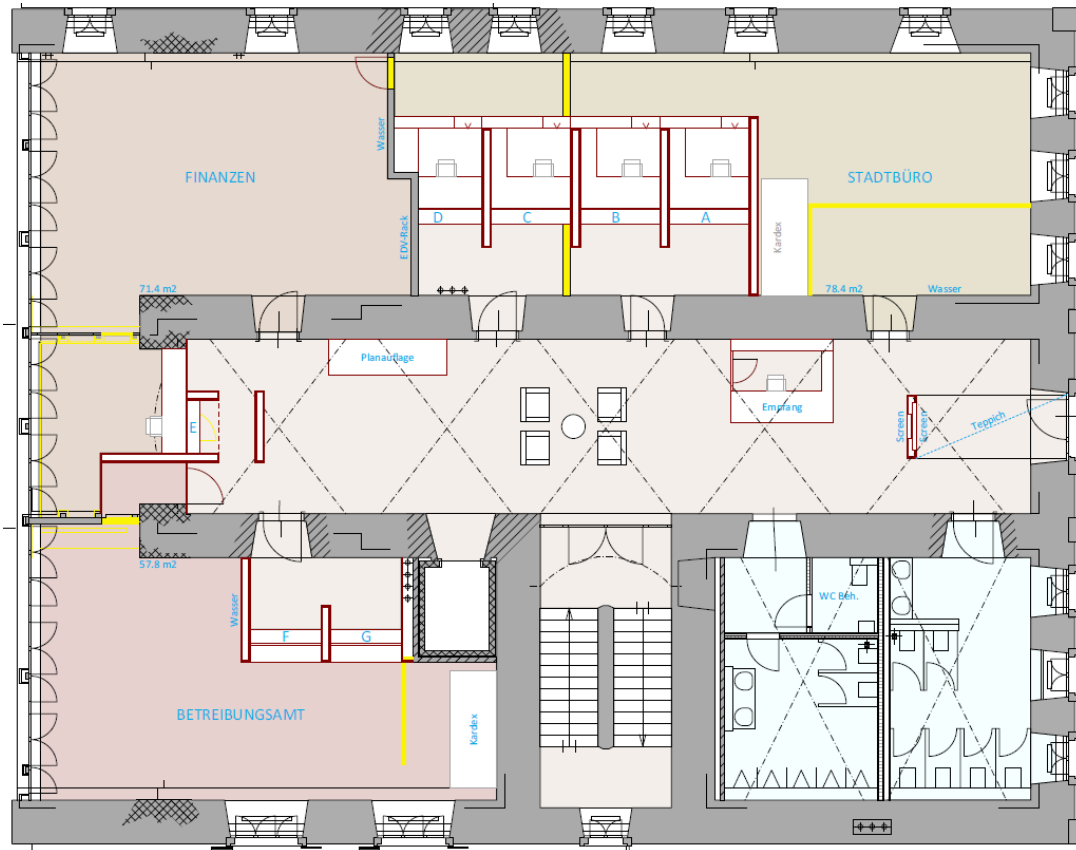


Abbildung 8 – Raumprogramm Erdgeschoss im HWH

4.3.2. Informations- und Kommunikationstechnik (IT)

Wie in vorgängigen Kapiteln dargelegt, verlangen die **anstehenden Herausforderungen**, wie die zunehmende **Komplexität** des Verwaltungsgeschäfts und die **Digitalisierung**, eine angepasste Informations- und Kommunikationstechnik.

IT-Zukunftsbild

- Die **Informatiklandschaft** ist einfach und schnell auf die sich ändernden Bedürfnisse der Kundschaft, der Stadtverwaltung und der angeschlossenen Organisationen **anzupassen**. Sie ist zweckmässig und **orientiert sich an der Geschäftsausrichtung** der Verwaltung und den weiteren angeschlossenen Organisationen (vgl. Abb. 9) und unterstützt diese aktiv durch Bereitstellung von Fachanwendungen und digitalen Dienstleistungslösungen (eGovernment).
- Die **Umsetzung des IT-Zukunftsbilds** bildet die **Basis für eine zukünftige professionelle und umfassende Einbindung** der aktuell angeschlossenen **Schulen** mit sämtlichen Anspruchsgruppen (Schulleitung, Lehrpersonen, Schülerinnen und Schüler).

- Zusätzlich wird das **Ziel verfolgt**, die **Generierung und Nutzung von Synergien und Skaleneffekte** zu unterstützen. Auch sollen Investitionen in Eigenentwicklungen minimiert werden.

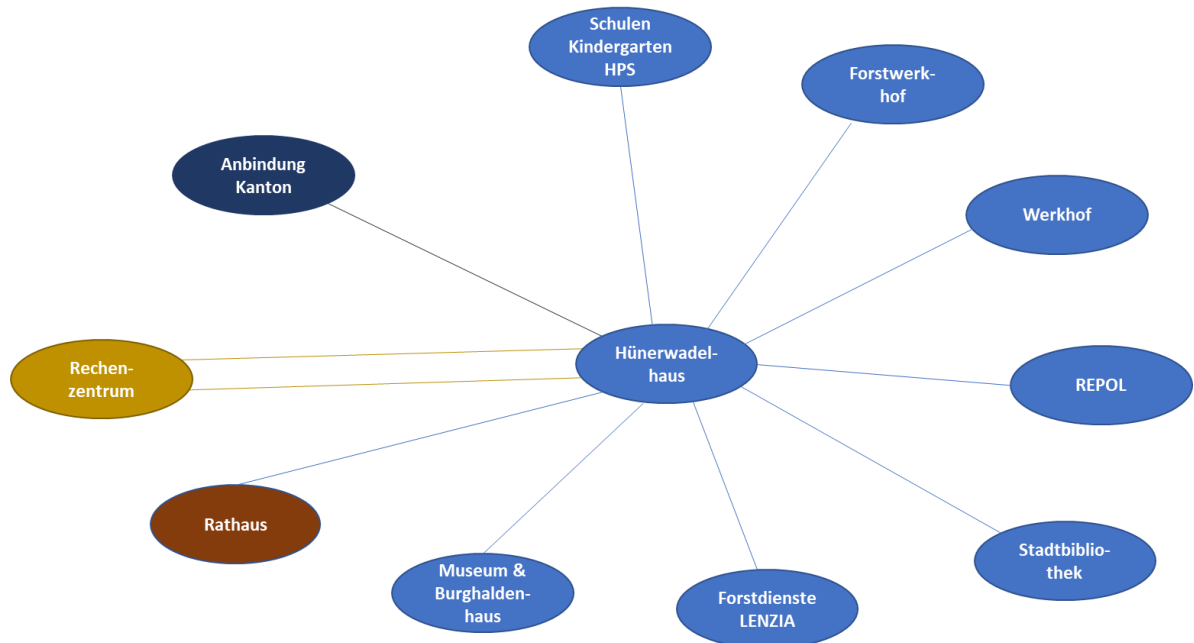


Abbildung 9 – Organisatorische Übersicht des Dienstleistungsbereichs der Stadtverwaltung

Finanzielle Betrachtung der IT-Migration sowie des IT-Betriebs

Durch die geplante Zentralisierung der Stadtverwaltung entstehen **IT-Investitionskosten**. Diese IT-Anbindungs- und Migrationskosten sind **unabhängig** vom Wechsel zu einem neuen, resp. vom Verbleib beim bestehenden **Informatikdienstleister**.

Die Abklärungen haben gezeigt, dass die IT-Betriebskosten im Rahmen der Vorjahre liegen.

5. Mit welchen Instrumenten wird der Stadtrat die Ziele erreichen?

- **Konsequentes Projektmanagement** in der Umsetzungsphase mit klarer Zielverfolgung sowie einer verständlichen und zeitnahen Kommunikation gegenüber allen Beteiligten.
- **Stufengerechte Einbindung** von Einwohnerrat, GPFK, Stadtrat, Projektsteuerungsausschuss, Baukommission und Mitarbeitende in die Projektumsetzung.
- Zeitgerechte Errichtung von ausführlichen **Testszenarien** für die zukünftigen Abläufe.
- **Bedarfsgerechte Büro- und Sitzungsraumausstattung**, inkl. **Reservearbeitsplätze**.
- **Vernetzung und Kooperation** mit anderen relevanten Projekten (z.B. Fit4Digital, eBau Aargau).

6. Architektonisches Konzept

Das HWH diene die letzten 230 Jahren als Schulhaus. Die entsprechende Raumstruktur mit grossen Räumen eignet sich sehr gut für ein Verwaltungsgebäude: Sitzungszimmer, Aufenthaltsbereiche und sanitäre Anlagen können weitgehend belassen werden. Die Schulzimmer eignen sich von Belichtung und Grösse als Mehrpersonenbüros. Die für eine Verwaltung notwendigen, kleinteiligeren Einbauten werden in die bestehende Baustruktur eingepasst. Diese soll aus denkmalpflegerischen sowie aus finanziellen Gründen möglichst unverändert bleiben.

Das Treppenhaus dient als vertikaler Fluchtweg, der im Untergeschoss ins Freie führt. Die einzelnen Geschosse und insbesondere auch die Korridore können dadurch relativ frei zониert und möbliert werden.

Der vorgelagerte Aussenbereich im Untergeschoss zum Hünerwadelplatz soll sanft als Pausenraum für das Personal umgestaltet werden. Auf der Ostseite soll der Haupteingang barrierefrei werden.

7. Zeitplan

- Projektkreditvorlage am **24. September 2020** im Einwohnerrat.
- Am **29. November 2020** findet die Urnenabstimmung über den Projektkredit statt.
- Nach Erteilung der Umbau-Bewilligung wird die bauliche Umsetzung durchgeführt, damit die Mitarbeitenden **im ersten Quartal 2022** das Gebäude beziehen können.

8. Konsequenzen bei Ablehnung des Projektkredits

Ohne die Inbetriebnahme des neuen Verwaltungszentrums sind die **bestehenden Standorte auf Erweiterungen, Verbesserung der Zugänglichkeit und Sicherheit** sowie **zusätzliche dezentrale Standorte** zu prüfen. Die Optimierung der **Prozesse** in den Verwaltungsbereichen muss **in ein neues Projekt** fliessen.

Wird das **HWH** nicht für die Stadtverwaltung in Betracht gezogen, wäre das Haus einer **anderen Nutzung zuzuführen**. Dazu müsste dem Einwohnerrat und allenfalls der Stimmbevölkerung ebenfalls eine Kreditvorlage unterbreitet werden.

Im Weiteren wären **beträchtliche Investitionen** in die nicht freiwerdenden Liegenschaften notwendig (Ausbau Barrierefreiheit, Sicherheit für Kundschaft und Mitarbeitende sowie heute fehlende Raumreserven):

Rathaus

Die Barrierefreiheit im bestehenden Gebäude ist nicht realisierbar, sie wäre nur mit einem Neubau südseitig am Rathausgässli möglich. Die geschätzten Kosten für einen Neubau mit rückwärtiger Verbindung ins Rathaus liegen bei 4.8 Mio. Franken.

Försterhaus

Für die Barrierefreiheit und Erweiterung wären 1.6 Mio. Franken zu investieren.

Alte Post

Für den Ausbau und die Modernisierung mit Barrierefreiheit wären mindestens 2 Mio. Franken zu investieren.

Neben diesen **Investitionen**, welche **über dem hier vorliegenden Projektkreditantrag** von 5,9 Mio. Franken liegen, wäre in der Folge auch mit **erhöhten jährlichen Betriebskosten** der drei Gebäude zu rechnen. Zudem würden die Vorteile einer zentralen Stadtverwaltung mit einer Anlaufstelle wegfallen.

9. Umsetzungskosten (Projektkredit)

Die Kosten für die

- Umnutzung des HWH in das neue Verwaltungszentrum
- Prozessoptimierungen
- IT und Digitalisierungs-Massnahmen

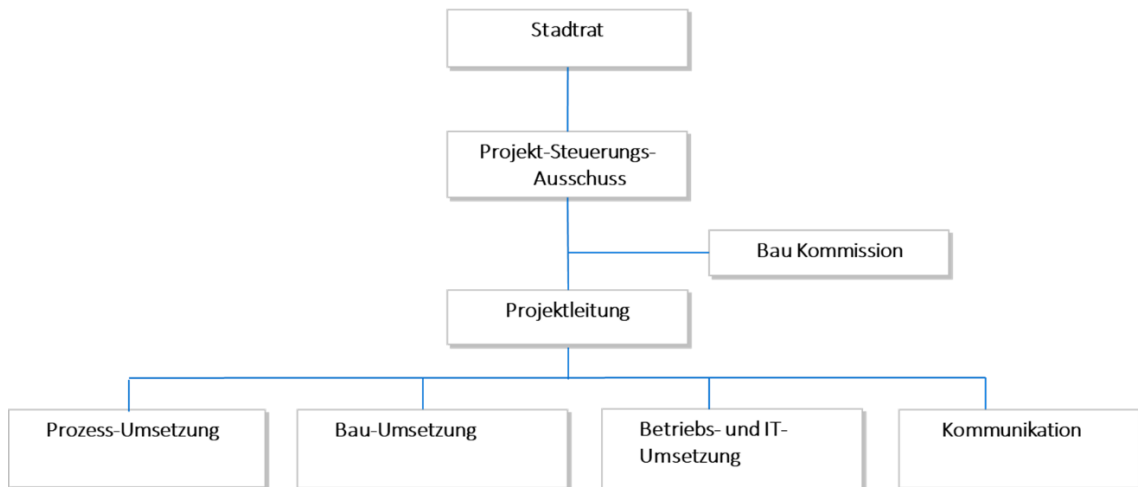
betragen **5.9 Mio.** Franken mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % (vgl. Anhang B).

Im Jahr 2012 wurde das KV-Schulhaus renoviert. Die Stadt Lenzburg stellte den Betrag von 3'034'378 Franken dem KV für diese Renovation als Darlehen zur Verfügung, und das KV trug diese Schuld jährlich mit 150'000 Franken ab. Der Kanton steuerte seinerseits rund 900'000 Franken für die berufliche Grundbildung zweckgebunden bei. Per 31. Juli 2020 rechnet das KV mit einer Restschuld von 1'742'463 Franken gegenüber der Stadt und rund 600'000 Franken gegenüber dem Kanton.

Aktuell rechnet das KV und der Kanton damit, dass nach Abschluss des Schuljahrs 2020 noch rund 1 Mio. Franken Restschuld gegenüber der Stadt bestehen bleibt. Weil mit der Umnutzung des KV Schulhauses die Stadt das renovierte Schulhaus erhält, muss sie auf die Rückzahlung der Restschuld des Darlehens verzichten und dem Kanton einen Teil der zweckentfremdeten Investition zurückzahlen. Aufgrund der aktuellen Zahlen rechnet die Stadt mit rund 1.25 Mio. Franken.

Diese Kosten fallen bei jeglicher Nutzung des HWH durch die Stadt ohnehin an und werden vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen. **Diese Investition bleibt durch eine intakte Gebäudehülle geschützt, da viele der vorhandenen Elemente weiter genutzt werden können.**

10. Projektorganisation



11. Umgang mit freierwerdenden Gebäuden

Folgende drei Liegenschaften werden durch den Umzug der 12 Verwaltungsbereiche ins neue Verwaltungszentrum frei:

Försterhaus (Kronenplatz 24) → Eigentümerin: Einwohnergemeinde

Alte Post (Poststrasse 5) → Eigentümerin: Einwohnergemeinde

Rathaus (Rathausgasse 16) → Eigentümerin: Ortsbürgergemeinde

Die beiden Liegenschaften Försterhaus und Alte Post, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden, sollen vermietet werden. Die Vermietbarkeit wurde gemäss externem Schätzbericht für beide Liegenschaften mit "gut" klassifiziert.

Die Verwendung (inkl. Unterhalt, Zustand bei "Rückgabe" etc.) des sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde befindenden Rathauses wird der Stadtrat mit dem Beirat der Ortsbürgergemeinde thematisieren.

Gebäude	Försterhaus	Alte Post	Rathaus
Adresse	Kronenplatz 24	Poststrasse 5	Rathausg. 16
Im Eigentum von	Einwohner-Gemeinde	Einwohner-Gemeinde	Ortsbürger-Gemeinde
Mietertrag gem. Schätzung (HEV 2020)	88'930	196'560	151'250
./.. Unterhaltsbedarf laufend	-20'000	-36'000	-40'000
Mieterträge pro Jahr (HEV 2020)	68'930	160'560	111'250
Erträge zugunsten Einwohnergemeinde	229'490		
Verkehrswert (HEV 2020)	1'665'000	3'970'000	2'550'000
Erlös bei Verkauf zugunsten Einwohnergemeinde	5'635'000		

12. Finanzierung

Im Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2025 sind 1.25 Mio. Franken für Zahlungen an den Kanton und die Übernahme der Restschuld des KV vorgemerkt.

Für die Projektierung sind 1.1 Mio. Franken und für die Realisierung 6.0 Mio. Franken eingestellt.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Projektkredit von 5.9 Mio. Franken für Lenzburg21 bewilligen.

Lenzburg, 2. September 2020

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Verwaltungsleiter:

Informationsveranstaltung

Am 9. September 2020, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat in der Aula Lenzhard die Einwohnerratsmitglieder über diese Vorlage.

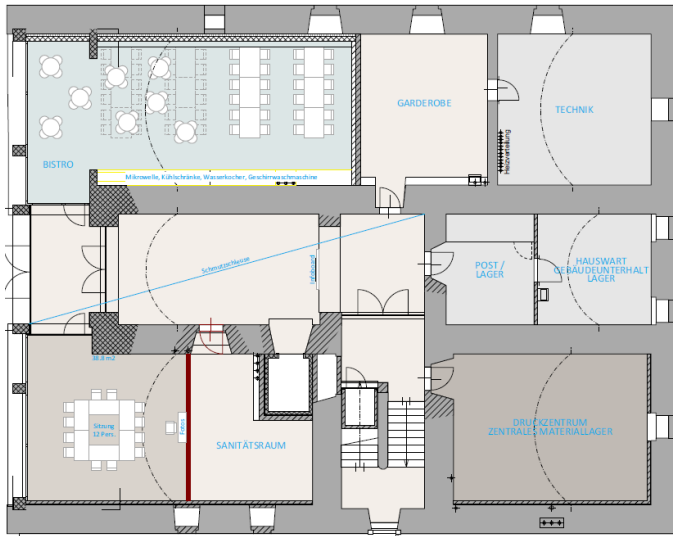
VERSANDDATUM

3. September 2020

Laufnummer 2019-641

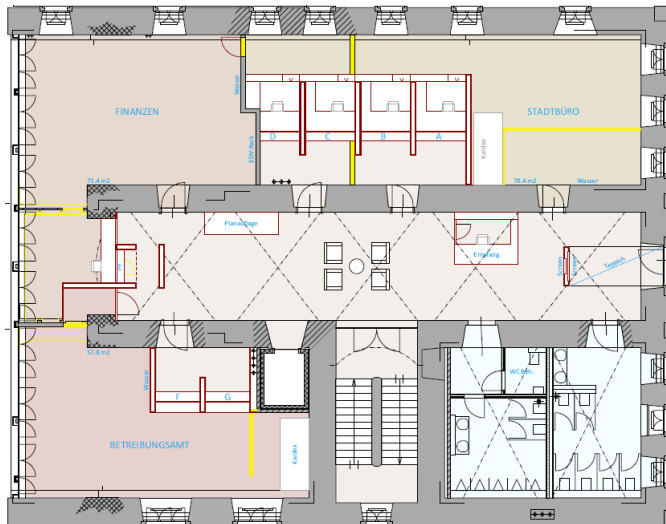
Anhang A

Gebäudepläne: Übersicht Raumprogramm UG bis 4. OG



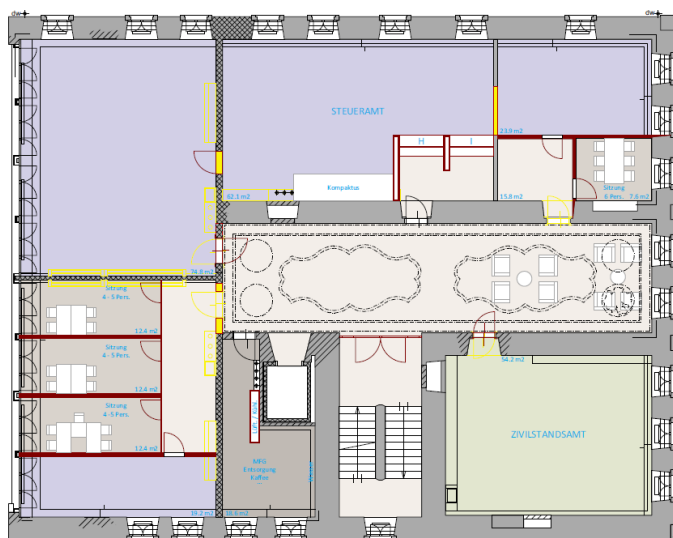
Untergeschoss

Zugang Mitarbeitende u. Lieferanten
Sitzungszimmer
Bistro
Sanitätsraum
Garderoben
Postverteilung / Hauswart (Lager)
Druckraum und Materiallager
Technik und Reinigung



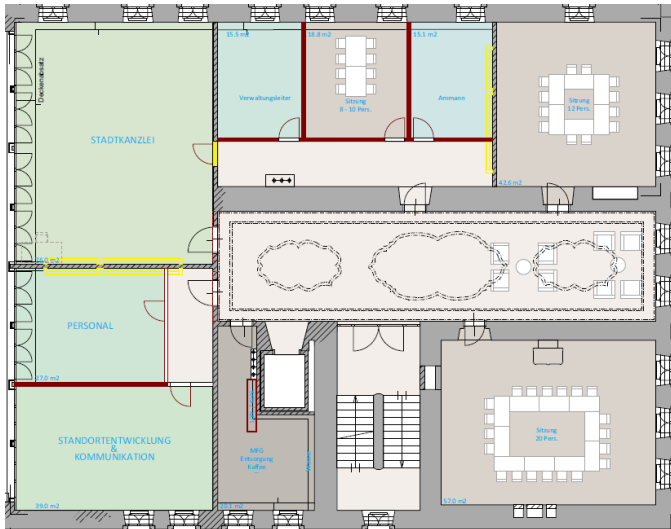
Erdgeschoss

Zugang Kundschafft
Empfang
Stadtbüro mit 4 Schaltern
Planauflage mit Bildschirm
Finanzen
Betriebsamt

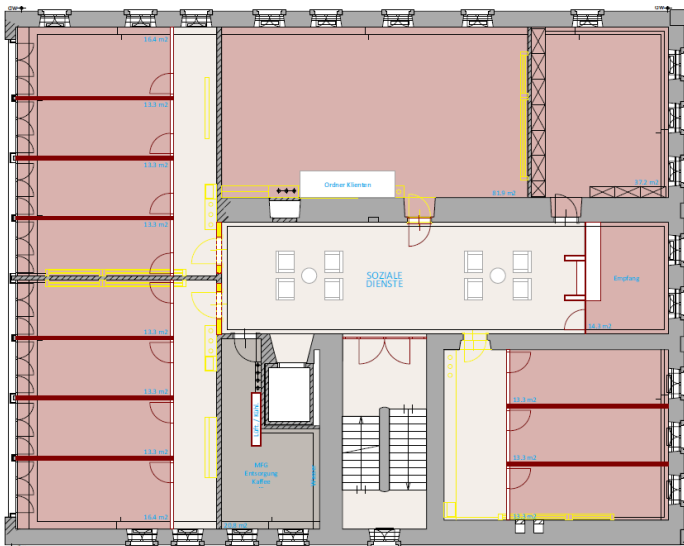


1. Obergeschoss

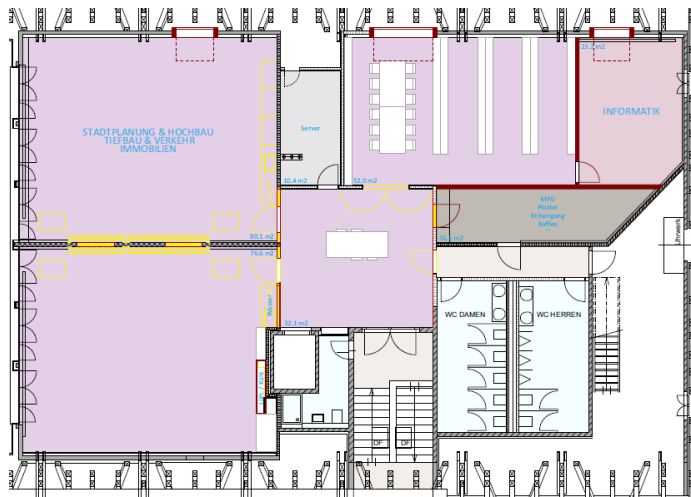
Regionales Steueramt
Regionales Zivilstandsamt
Besprechungszimmer



2. Obergeschoss
Standortentwicklung & Komm.
Personal
Stadtkanzlei
Verwaltungsleiter
Stadttammann
Sitzungszimmer



3. Obergeschoss
Soziale Dienste



4. Obergeschoss
Stadtplanung & Hochbau
Tiefbau & Verkehr
Immobilien
Informatik

Anhang B

Kostenzusammenfassung

NR/BKP	Projektkredit / Umsetzungskosten	Betrag	Total
1	Bauplanung und -Umsetzung		3'989'925
211-227	Baukosten	393'450	
230	Elektroanlagen	600'000	
240-261	Heizung / Lüftung / Sanitär / Küchen / Lift	166'000	
271-272	Gipser / Decken / Metallbau (Schlosser)	680'100	
273-287	Türen / Schreiner / Böden / Maler	722'100	
291-299	Honorare Architekt und Fachplaner	488'775	
400-530	Umgebung / Gebühren / Plankopie / Versicherung	194'500	
700	Umzug	140'000	
900	Arbeitsplätze / Spezialmöbel / Umlaufregal	300'000	
	Bauzinsen HWH / PL / Steuerung durch Teilprojekte / Bauherrenvertretung	305'000	
2	Fach-Konzept und Prozess-Umsetzung, Betriebs- & IT-Umsetzung, Kommunikation		1'899'000
2.1	Umsetzung Fachkonzept Soziale Dienste	44'000	
2.2	Software-Anpassungen Soziale Dienste	50'000	
2.3	Umsetzung Prozessdokumentation, Effizienz und Sicherheit, Spezifikationen und Pflichtenhefte	290'000	
2.4	Software-Anpassungen / Begleitung Archivierung	350'000	
2.5	Umsetzung ICT und Betriebsorganisation	300'000	
2.6	ICT-Migration inkl. Netzwerk, Telefonie, Drucker, Arbeitsplätze, Rechenzentrum	550'000	
2.7	Telefonie, Kundenleitsystem, Signaletik, Internetauftritt, Erweiterungen Online-Schalter	270'000	
2.8	Kommunikationsmassnahmen	45'000	
	Total Projektkredit Lenzburg21		5'888'925