

21/137

Der Stadtrat von Lenzburg  
an den Einwohnerrat

**Schulhaus Mühlematt; Erweiterung des bestehenden Schulhauses**  
**(Realisierung der 2. Etappe); Verpflichtungskredit (Baukredit)**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

**I. Ausgangslage**

1. Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 18. Juni 2020 einen Planungskredit für das Vorprojekt Erweiterung des bestehenden Schulhauses Mühlematt (Realisierung 2. Etappe) in der Höhe von Fr. 380'000.–.
2. In der Einwohnerratsvorlage 20/99 zum Planungskredit, wurde festgehalten, dass statische Massnahmen und deren Kosten für eine spätere Aufstockung sowie die Möglichkeiten, Kosten und Partnerschaften für eine allfällige Fotovoltaikanlage geprüft und in der Vorlage für den Baukredit aufgezeigt werden.

**II. Schulraumbedarf**

1. Der Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" vom 13. Mai 2020 (Einwohnerratsvorlage 20/97) gibt einen detaillierten Überblick über die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und der Volksschule (Belegung und künftiger Bedarf an Schulraum) für die kommenden rund 15 Jahre.
2. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Primarschulzentrum Angelrain, wo weiterer Schulraumbedarf ausgewiesen ist. Für das Oberstufenzentrum Lenzhard ist aufgrund der vorliegenden Schüler- und Abteilungsprognosen eine Machbarkeits- oder Potentialstudie erarbeitet worden. Diese ist dem Einwohnerrat am 3. Dezember 2020 vorgestellt worden.

### III. Beschrieb Mühlematt 2. Etappe

Die 1. Etappe des Schulhauses Mühlematt wird durch einen abgewinkelten, viergeschossigen Anbau erweitert.

Im Zuge der Arbeiten am Vorprojekt wurde das ursprüngliche Projekt aus dem Jahre 2010 in Zusammenarbeit mit der Primarschulleitung überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Die im Erd- und 1. Obergeschoss damals vorgesehene Nutzung als Musikschulräume wurde durch eine Nutzung als Schul- und Gruppenräume ersetzt. Die bestehende Eingangshalle wird neu ins Erweiterungsprojekt integriert und als zusätzlicher Schulraum genutzt. Ebenso wird im Erdgeschoss auf den offenen Einzug verzichtet und ein zusätzlicher Gruppenraum geplant. Dadurch erhöht sich das zu erstellende Volumen des Erweiterungsprojekts. Im Hinblick auf eine mögliche spätere Kindergarten-nutzung im Erdgeschoss wurde eine zusätzliche WC-Anlagen eingeplant. Im 1. und 2. Obergeschoss werden die bestehenden WC-Anlagen aufgrund der erhöhten Belegung und der Aufstockung mit einem 3. Obergeschoss erweitert (vgl. unten Ziff. IV, Variante 3).

Mit der Realisierung der 2. Etappe "Schulhaus Mühlematt" können neu 11 Unterrichtszimmer und 7 Gruppenräume erstellt werden. Mit diesen Massnahmen ist die Primarschule Lenzburg für die weiteren Jahre gemäss heutigem Planungsstand bestens vorbereitet. In der Schulanlage Angelrain stehen somit gesamthaft 40 Klassenzimmer zur Verfügung. (Siehe Bericht Schulraumplanung, S. 17)

Auf der Dachfläche der Erweiterung ist vorgesehen, eine Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu erstellen. Bauseits sind die entsprechenden Steigzonen und der Platzbedarf für die technischen Einrichtungen eingerechnet. Erstellt und finanziert würde die Fotovoltaikanlage durch die SWL Energie AG.

### IV. Geprüfte Varianten

Im Zusammenhang mit einer möglichen Aufstockung wurden 3 Varianten geprüft.

#### **Variante 1:**

Etappe 2 wird so geplant und ausgeführt, dass Etappe 3 jederzeit ausgeführt werden kann.

Anlagekosten 2. Etappe Fr. 6'055'700.00 (Kostengenauigkeit +/- 10%)

#### **Variante 2:**

Etappe 2 wird so geplant und ausgeführt, dass Etappe 3 jederzeit ausgeführt werden kann.

Mit der möglichen Aufstockung der Erweiterung in einer 3. Etappe würden zusätzlich 4 Klassenzimmer und 2 Gruppenräume erstellt. Die Kosten für eine spätere Aufstockung werden erfasst.

Anlagekosten 2. Etappe	Fr. 6'055'700.00 (Kostengenauigkeit +/- 10%)
Anlagekosten 3. Etappe	Fr. 2'561'700.00 (Kostengenauigkeit +/- 25%)
Anlagekosten Total	Fr. 8'617'400.00

### **Variante 3:**

Die Etappe 2 wird von Beginn weg mit 3 Obergeschossen realisiert; die Erstellung in einem Zug wird in den Kosten erfasst.

Mit dem 3. Obergeschoss werden 1 Klassenzimmer mit Gruppenraum, 2 Räume für Technisches und Textiles Gestalten (TTG) mit 1 Maschinenraum und 1 Material- / Vorbereitungsraum realisiert.

Anlagekosten Total	Fr. 7'793'700.00 (Kostengenauigkeit +/- 10%)
--------------------	--

Der Stadtrat hat beschlossen, die Vorlage für den Ausführungskredit (Baukredit) auf der Basis der Variante 3 weiter zu verfolgen.

Dieser Beschluss beruht auf folgenden Überlegungen:

Bei einer Realisierung der Erweiterung inklusive 3. Obergeschoss ist für dieses zusätzliche Geschoss mit Kosten von Fr. Fr. 1'738'000.00 zu rechnen, gegenüber von Kosten von Fr. 2'561'700.00 bei einer späteren Realisierung. Somit können ca. Fr. 825'000.00 eingespart werden. Es entsteht so zusätzlicher, kostengünstiger Schulraum.

Mit der gewählten Variante kann die Störung des Schulbetriebs durch Lärm und die Einschränkung durch die Baustelleninstallationen reduziert werden.

Mit der Realisierung des 3. Obergeschosses können Räume für das Technische und Textile Gestalten geschaffen und somit das Projekt "Bleiche" entlastet werden. In der Bleiche wird die Nutzung somit auf die Tagesstrukturen konzentriert. (Siehe Vorlage "Bleiche", 21/138, welche dem Einwohnerrat ebenfalls am 6. Mai 2021 unterbreitet wird).

## V. Kostenzusammenstellung

Die Anlagekosten für die Variante 3 setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1-stellig

BKP	Bezeichnung	Betrag	%
0	Grundstück	Fr. 0.00	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 437'500.00	5.61
2	Gebäude	Fr. 4'729'300.00	60.68
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 0.00	0.00
4	Umgebung	Fr. 137'900.00	1.77
5	Baunebenkosten	Fr. 203'600.00	2.61
6	Honorare	Fr. 1'274'200.00	16.35
7	Reserve	Fr. 0.00	0.00
8	Mehrwertsteuer	Fr. 554'700.00	7.12
9	Ausstattung	Fr. 456'500.00	5.86
<b>0-9</b>	<b>Total</b>	<b>Fr. 7'793'700.00</b>	<b>100.00</b>

Nach Abzug des bereits bewilligten Planungskredits für das Vorprojekt in der Höhe von Fr. 380'000.00 beläuft sich der zu bewilligende Verpflichtungskredit (Baukredit) auf Fr. 7'413'700.00.

## VI. Folgekosten

Die geschätzten zukünftigen laufenden Kosten zu Lasten des Kontos 2170 Schulliegenschaften von rund Fr. 115'000.00 pro Jahr für Betrieb, Reinigung und Unterhalt für die geplante Gebäudeerweiterung setzen sich wie folgt zusammen:

Strom / Wasser	Fr.	13'000.00
Heizung	Fr.	12'000.00
Reinigung / Hauswart	Fr.	45'000.00
Externe Reinigung	Fr.	20'000.00
Laufender Unterhalt	Fr.	25'000.00

## VII. Finanzierung

Im Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2025 sind insgesamt Fr. 4'950'000.- für die 2. Etappe Mühlematt eingestellt und wie folgt auf die einzelnen Jahre aufgeteilt:

2021	Fr.	450'000.00
2022	Fr.	1'500'000.00
2023	Fr.	2'000'000.00
2024	Fr.	1'000'000.00

Die Mehrkosten gegenüber dem Aufgaben- und Finanzplan und den Angaben in der Vorlage für den Planungskredit des Vorprojekts ergeben sich einerseits aufgrund der Erhöhung der Kostengenauigkeit, andererseits durch unten aufgeführte Projekt- und Anforderungsänderungen:

1 A–Z <sup>1</sup>	Grösseres Volumen (GV SIA 416)	Fr.	391'300.00
2 D 8	Neue Sanitärräume (Personenbelegung)	Fr.	136'400.00
3 G 1.2	Zusätzl. Brandschutztore / RWA (Änderung Anforderung)	Fr.	70'800.00
4 J 1.2.1	Zusätzliches Mobiliar (Personenbelegung)	Fr.	121'000.00
5 C-D	Vorbereitung für 3. OG (Vorbereitungsarbeiten)	Fr.	52'700.00
6 A-Z	3. OG TTG gem. Kostenschätzung (Zusätzliches 3. OG)	Fr.	1'738'000.00
Total Kostenveränderung		Fr.	2'510'200.00

Auf folgende Zusatzoptionen wird verzichtet:

1 G 1.5.1	Vorhänge (Werden gemäss Erfahrung aus der 1. Etappe zu wenig genutzt.)	Fr.	78'600.00
2 G 4.3.2	Akustikmassnahmen analog Etappe 1 (In den Unterrichtszimmern und Gruppen- räumen wird eine kostengünstigere, aber dennoch wirkungsvolle Lösung ausgeführt.)	Fr.	99'500.00
3 I 2.3	Pausendach im Aussenbereich	Fr.	182'200.00

---

<sup>1</sup> Diese Spalte bezieht sich auf die detaillierte Kostenschätzung, welche eingesehen werden kann.

Weitere geprüfte Einsparmöglichkeiten:

Im Gespräch mit der Schulleitung wurde geprüft, ob die Anordnung der gefangenen Gruppenräume geändert werden könne, so dass der Korridor nicht als Fluchtweg mit Brandschutzanforderungen ausgebildet werden müsste. Aus Gründen, vor allem pädagogischer und schulorganisatorischer Art, wird an der bisherigen Variante festgehalten.

4 G 5.1.4 Änderung Typologie (Flucht in Korridor) Fr. 103'400.00

### VIII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits (Baukredit) durch den Einwohnerrat und das Lenzburger Stimmvolk in der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 wird das Baugesuch eingereicht und mit der Ausführungsplanung und Ausschreibung begonnen. Der Baustart erfolgt Anfang Mai 2022. Die Inbetriebnahme ist auf den Schulbeginn im August 2023 geplant.

	2020				2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4												
Planungskredit ER																
Vorprojekt																
Ausführungskredit ER																
Ausführungskredit Urnenabstimmung																
Baueingabe / Baubewilligung																
Ausführungsplanung / Realisierung																
Inbetriebnahme																

### Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit (Baukredit) für die Erweiterung des Schulhauses Mühlematt von Fr. 7'413'700.00 inkl. MwSt. (Kostenstand 25. Februar 2021), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 24. März 2021

FÜR DEN STADTRAT  
Der Stadtmann:

Der Stadtschreiber:

**BEILAGEN**

- Visualisierung/Geprüfte Varianten
- Projektstand 2010 / Heute

**ZUSÄTZLICH EINSEHBARE UNTERLAGEN (WÄHREND ÜBLICHEN ÖFFNUNGSZEITEN BEI DER ABTEILUNG IMMOBILIEN, FÖRSTERHAUS, KRONENPLATZ 24)**

- Vorprojektdossier 2. Etappe / Variante 3
- Kostenschätzung 2. Etappe / Variante 1
- Kostenschätzung 2. Etappe / Variante 2
- Kostenschätzung 2. Etappe / Variante 3

# Informationsveranstaltung

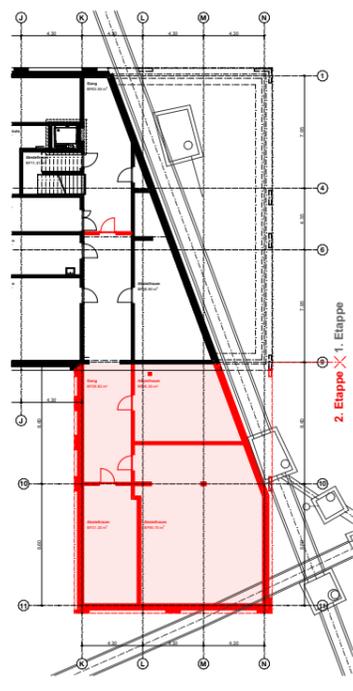
**Am Dienstag, 20. April 2021, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat in der Bleiche, Bleicherain 4, über diese Vorlage.**

**VERSANDDATUM**

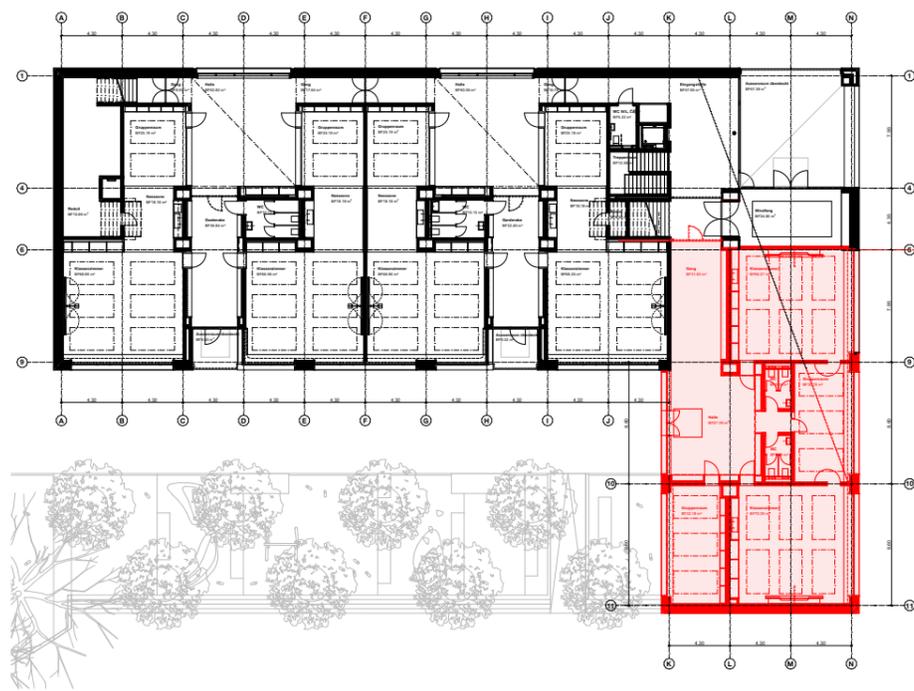
9. April 2021

03.03.2021

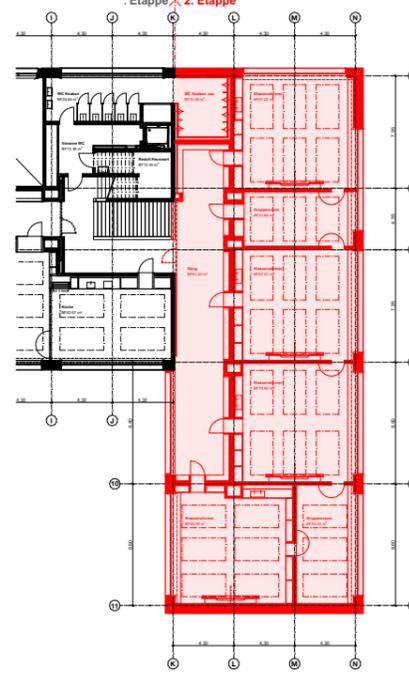
PROJEKTSTAND HEUTE



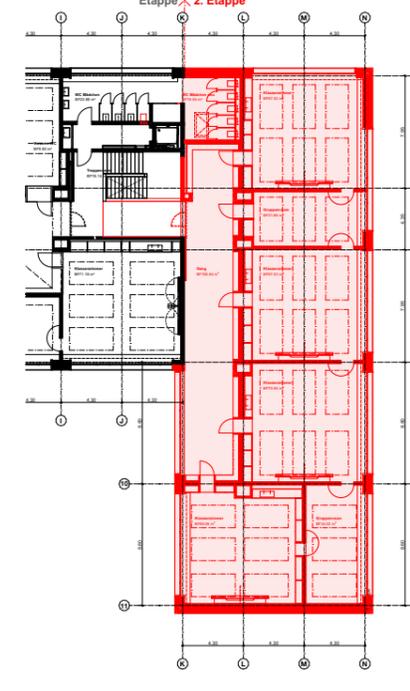
Untergeschoss



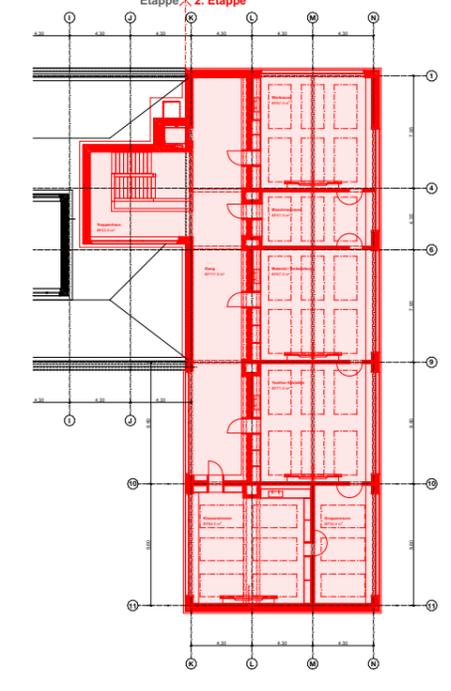
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

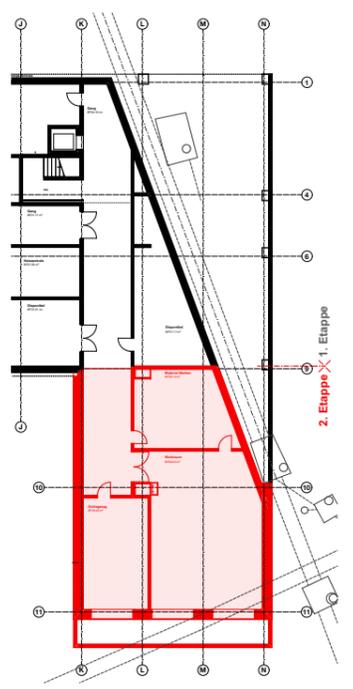


2. Obergeschoss

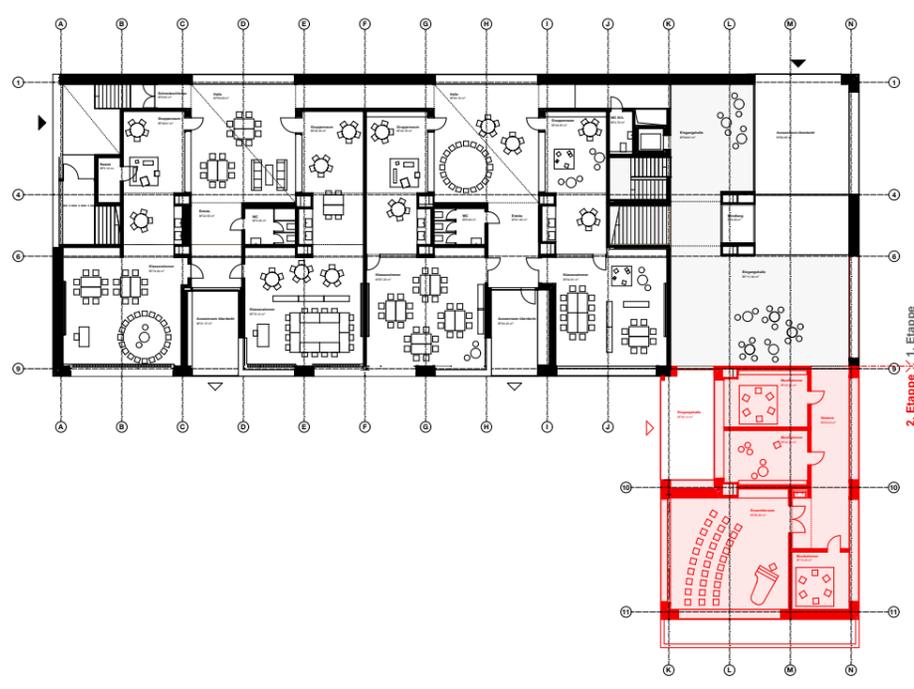


3. Obergeschoss (Aufstockung)

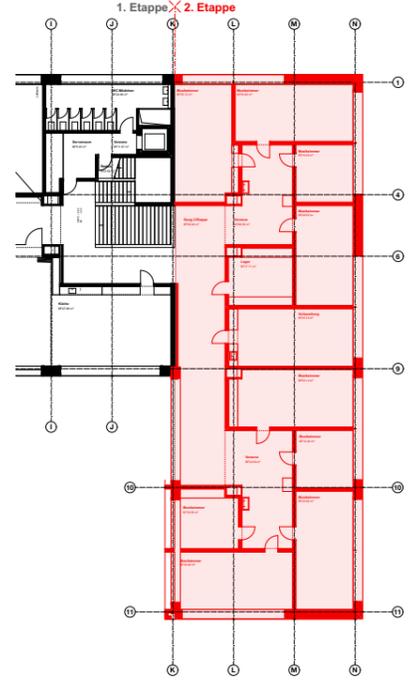
PROJEKTSTAND 2010



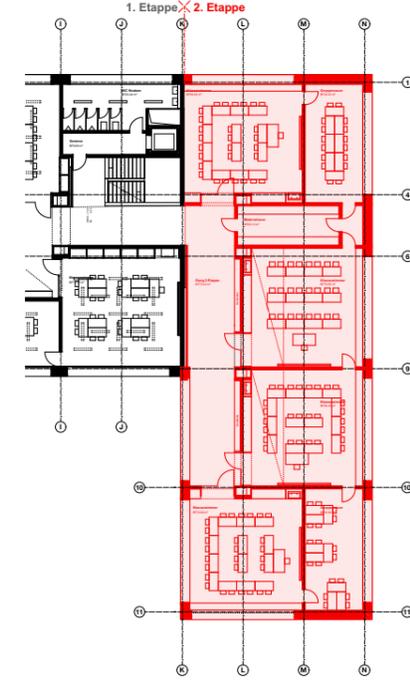
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Neubau Etappe 2 / 3  
 Bestand Etappe 1

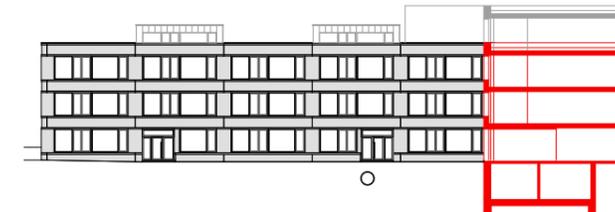
0 2 5 10 15m

Masstab 1:500



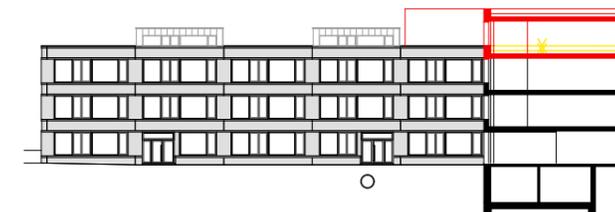
OBJEKT Schulhaus Mühlematt Lenzburg - 2. Etappe

VARIANTEN AUFSTOCKUNG



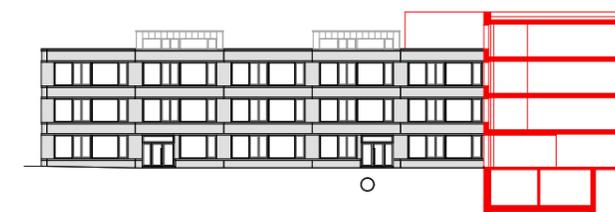
**Variante 1:**  
Etappe 2 wird so geplant und ausgeführt, dass  
Etappe 3 jederzeit aufgestockt werden kann.

Kostengenaugigkeit:  
Etappe 2 (+/-10%)



**Variante 2:**  
Etappe 2 wird so geplant und ausgeführt, dass  
Etappe 3 jederzeit aufgestockt werden kann.  
Die Kosten für eine spätere Aufstockung werden  
erfasst.

Kostengenaugigkeit:  
Etappe 2 (+/-10%)  
Etappe 3 (zukünftig; +/-25%)



**Variante 3:**  
Die Etappe 2 wird von Beginn weg mit 3 Ober-  
geschossen realisiert, die Erstellung in einem Zug  
wird in den Kosten erfasst.

Kostengenaugigkeit:  
Etappe 2 (+/-10%)