

20/99

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Schulhaus Mühlematt; Erweiterung des bestehenden Schulhauses
(Realisierung der 2. Etappe); Planungskredit; Vorprojekt

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Das Schulhaus Mühlematt wurde 2013 der Schule als Primarschulhaus mit integrierten Kindergärten übergeben. Dieses Schulhaus war das Siegerprojekt eines Wettbewerbs, der auch die Erweiterung der Baute mit einer 2. Etappe beinhaltet hatte. Vor der Inbetriebnahme hatten der Einwohnerrat (ER-Vorlage 10/28) am 2. Dezember 2010 und die Stimmbevölkerung am 13. Februar 2011 das Projekt "Neubau des Schulhauses Mühlematt (1. Etappe)" gutgeheissen. (Die Vorlagen dazu können bei Bedarf bei der Stadtkanzlei stadtschreiberei@lenzburg.ch elektronisch bezogen werden)
2. Bei der Projektierung des Schulhauses Mühlematt wurden die Kosten für die Realisierung beider Etappen ermittelt. In der Vorlage für die Urnenabstimmung wurden die Kosten der 2. Etappe mit Fr. 5'178'300.– beziffert (vgl. S. 5). Mit einer aufgerechneten Bauteuerung seit 2010 gemäss schweizerischem Baupreisindex von 2,8 %, kann für die Planung und Realisierung der Erweiterung des Schulhaus Mühlematt mit Gesamtkosten von rund Fr. 5'330'000.– gerechnet werden.
3. Auf Grund des Wettbewerbsverfahrens und des daraus siegreich hervorgegangenen Architekturbüros Nord GmbH, Basel, wird dieses auch mit der Planung der 2. Etappe beauftragt. Die Honorare werden auf der gleichen Basis wie bei der 1. Etappe nach den aufwandbestimmenden Baukosten gemäss SIA berechnet.
4. Das Projekt "Erweiterung Schulhaus Mühlematt" ist ein Teilprojekt im Rahmen der Schulraumplanung (vgl. ER-Vorlage 20/97). Aus diesem

Grund wird gleichzeitig mit der Vorlage für den Planungskredit die gesamte Schulraumplanung aufgezeigt:

- Raumbedarf für die Primarstufe inkl. Kindergarten in der Erweiterung Schulhaus Mühlematt (Mühlematt 2)
 - Unterbringung der Tagesstrukturen in der Bleiche
 - Machbarkeitsstudie Lenzhard
 - Motion "Schulraumplanung mit Tagesschule"
 - Gesamtplan über die nächsten fünf Jahre, der die geplanten Bauvorhaben im Zusammenhang mit den Schulbauten aufzeigt.
5. Die vorliegende Kostenzusammenstellung "Planungskredit Vorprojekt" umfasst die Planerleistungen für das Vorprojekt und das Bauprojekt (ohne Bewilligungsverfahren). Mit diesem erweiterten Vorprojekt kann eine Kostengenauigkeit +/- 10 % erreicht werden. In den nachfolgenden Ausführungen sprechen wir einfachheitshalber weiter von einem Vorprojekt.

II. Schulraumbedarf

1. Der Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" vom 13. Mai 2020 gibt einen detaillierten Überblick über die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und der Volksschule für die kommenden rund 15 Jahre.
2. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Primarschulzentrum Angelrain, wo die Schulraumnot in kurzer Zeit sicht- und spürbar wird. Für das Oberstufenzentrum Lenzhard soll aufgrund der vorliegenden Schüler- und Abteilungsprognosen eine Machbarkeits- oder Potentialstudie erarbeitet werden und nach deren Vorliegen – voraussichtlich im Winter 2020/2021 – über die weiteren Massnahmen entschieden wird.
3. Die aktuellen Belegungen und der künftige Bedarf an Schulraum sind im Bericht "Schulraumplanung der Stadt Lenzburg" auf den Seiten 15 bis 22 detailliert und für die nächsten 15 Jahre ausgewiesen.

III. Beschrieb Mühlematt 2. Etappe

Die 1. Etappe des Schulhauses Mühlematt wird durch einen abgewinkelten, dreigeschossigen Anbau erweitert. Statische Massnahmen und deren Kosten für eine allfällige spätere mögliche Aufstockung werden in der Planung erarbeitet und mit dem Baukredit aufgezeigt.

Die Möglichkeiten, Kosten und Partnerschaften für eine allfällige Fotovoltaikanlage werden in der Planung geprüft und mit dem Baukredit aufgezeigt.

Mit der Inbetriebnahme der 2. Etappe "Schulhaus Mühlematt" können maximal 10 Unterrichtszimmer und 5 Gruppenräume erstellt werden. Mit diesen Massnahmen ist die Primarschule Lenzburg für die weiteren Jahre gerüstet. In der ganzen Schulanlage Angelrain stehen somit 40 Klassenzimmer zur Verfügung. (Siehe Bericht Schulraumplanung S. 17)

IV. Geprüfte Varianten

Da die Erweiterung des Schulhauses Mühlematt bereits im Projektwettbewerb vorgesehen war, wurden keine weiteren Varianten zu diesem Projekt geprüft.

Im Rahmen des Neubaus des Schulhauses Mühlematt ist mit einem Kostenvergleich aufgezeigt worden, dass für ein Klassenzimmer mit Kosten von rund Fr. 500'000.– und für einen Gruppenraum mit rund der Hälfte gerechnet werden muss. Aufgrund der weitsichtigen Planung des Mühlemattschulhauses (mit Etappierung) können nun die max. 10 Unterrichtszimmer und 5 Gruppenräume auch in Nutzung der Vorinvestitionen der 1. Etappe kostenbewusst erstellt werden.

V. Kostenzusammenstellung

Die Kostenzusammenstellung für die Architekturleistungen und Fachplaner setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt.):

Arbeitsgattung, Beschreibung	Kosten
Honorar Architekt	
Architekt	Fr. 203'500.00
Honorar Fachplaner	
Bauingenieur	Fr. 21'000.00
Elektroingenieur / Lichtplanung	Fr. 16'500.00
HLK (Heizung, Lüftung, Klima)	Fr. 14'000.00
Sanitär	Fr. 18'500.00
Landschaftsarchitekt	Fr. 9'000.00
Honorar weitere Spezialisten	
Bauphysik	Fr. 11'000.00
Brandschutz; Brandschutzmassnahmen, Fluchtwegkonzept	Fr. 7'000.00
Geologe	Fr. 5'000.00
Weitere	Fr. 5'000.00
Eigenleistungen, Unvorhergesehenes, Reserven	Fr. 32'000.00
Nebenkosten	
Druck- /Kopierkosten	Fr. 10'000.00
Zwischentotal	Fr. 352'500.00
7,7 % MWST	Fr. 27'500.00
Total	Fr. 380'000.00

VI. Folgekosten

Die Kosten für den künftigen Unterhalt und den Betrieb der baulichen Erweiterung werden im Rahmen des Planungskredits ermittelt und in der Vorlage für den Baukredit aufgezeigt.

VII. Finanzierung

Im Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2024 sind für die 2. Etappe Mühlematt folgende Beiträge vorgesehen:

2021	Fr.	334'000.–
2022	Fr.	2'500'000.–
2023	Fr.	2'500'000.–

Aufgrund der Terminplanung (vgl. unten Ziff. VIII. 6 bzw. Beilage zur ER-Vorlage 20/97) werden in den Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2025 diese Zahlen übernommen:

2020	Fr.	380'000.– (vgl. oben Ziff. V)
2021	Fr.	450'000.–
2022	Fr.	1'500'000.–
2023	Fr.	2'000'000.–
2024	Fr.	1'000'000.–

Die Gesamtinvestition bleibt bei rund 5,3 Mio. Franken.

VIII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

1. Nach Genehmigung des Planungskredits durch den Einwohnerrat wird durch das Architekturbüro ein Vorprojekt und das Bauprojekt ausgearbeitet, welches dann die Grundlage für einen Ausführungskredit (Baukredit) bildet.
2. Die Ordnung SIA 102 regelt die Planungsphasen nach Teilleistungen. Es hat sich bewährt, nebst der Teilphase TL 31 (Vorprojekt, Studium von Lösungsmöglichkeiten, Grobkostenschätzung und Vorprojekt, Kostenschätzung) gleichzeitig auch die Teilphase TL 32 (Bauprojekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag) auszulösen. Damit ist gewährleistet, dass die Kosten in einer Genauigkeit von +/-10 % als Kostenvoranschlag und nicht bloss als Kostenschätzung vorliegen, die Bedürfnisse der Nutzenden in das Projekt eingeflossen sind, die Konstruktionsdetails gelöst, die Fachplanerkonzepte erarbeitet und die Termine verifiziert sind.
3. Mit diesem Projektstand kann die Ausführungs- und Realisierungsphase mit einem Ausführungskredit beantragt werden. Mit dem Ausführungskredit werden auch die Arbeiten für die Baueingabe freigegeben.

4. Die Vorlage für den Ausführungskredit (Baukredit) wird dem Einwohnerrat voraussichtlich an der Sitzung vom 3. Dezember 2020 unterbreitet.
5. Die Vorlagen "Erweiterung Schulhaus Mühlematt", Planungskredit für das Vorprojekt wie auch der Ausführungskredit (Baukredit) für das Bauvorhaben werden jeweils gleichzeitig mit den Vorlagen "Projekt Bleiche" dem Einwohnerrat unterbreitet.
6. Über den Ausführungskredit (Baukredit) "Erweiterung Schulhaus Mühlematt" und den Ausführungskredit (Baukredit) "Projekt Bleiche" findet am 7. März 2021 ebenfalls gleichzeitig die Urnenabstimmung statt.

Terminplan

	2020				2021				2022				2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bleiche																				
Planungskredit ER																				
Vorprojekt																				
Ausführungskredit ER																				
Ausführungskredit Urnenabstimmung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme																				
Mühlematt 2																				
Planungskredit ER																				
Vorprojekt																				
Ausführungskredit ER																				
Ausführungskredit Urnenabstimmung																				
Ausführung																				
Inbetriebnahme																				

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Planungskredit Vorprojekt für die Erweiterung des Schulhauses Mühlematt von Fr. 380'000.– inkl. MwSt. bewilligen.

Lenzburg, 13. Mai 2020

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Informationsveranstaltung

Am Mittwoch, 3. Juni 2020, 19.00 Uhr, informiert der Stadtrat in der Aula Lenzhard über den Bericht bzw. die Vorlagen "Schulraumplanung", "Bleiche", "Mühlematt", "Kinderbetreuung", "Bahnhofstrasse" sowie "Corona".

BEILAGE

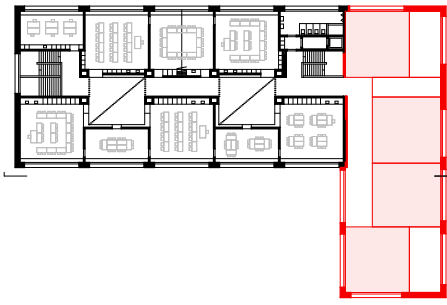
- Schemapläne Erweiterung
- Visualisierung

VERSANDDATUM

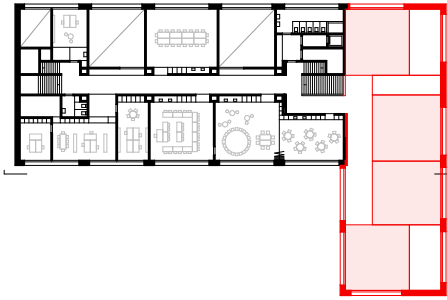
20. Mai 2020

Laufnummer 2018-124

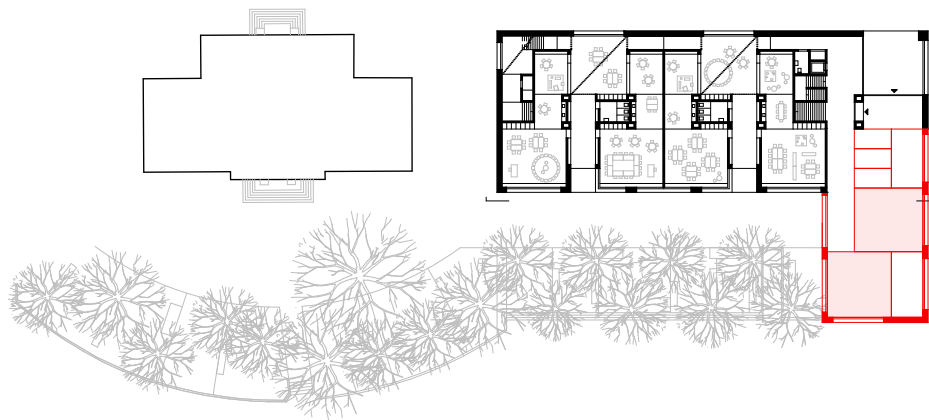




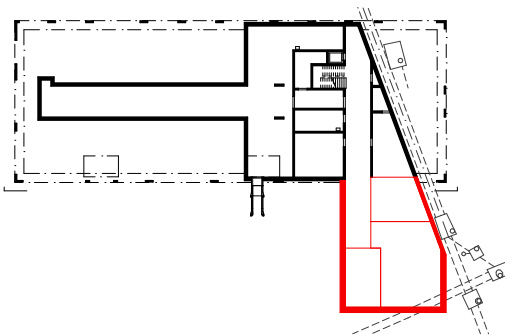
2. OBERGESCHOSS



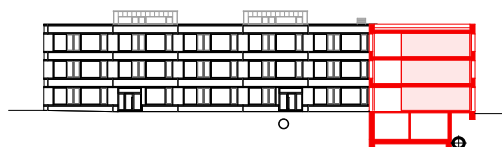
1. OBERGESCHOSS



0. ERDGESCHOSS



1. UNTERGESCHOSS



SCHNITTANSICHT



0 5 10 m