

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Berufsschule Lenzburg (BSL); Neubau Weiterbildungszentrum (wbz); Verpflichtungskredit (Baukredit)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Der Einwohnerrat bewilligte am 10. März 2022 den Verpflichtungskredit für die Projektierung der Erweiterung des Weiterbildungszentrums der Berufsschule Lenzburg zu Lasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Weiterbildungszentrum der Berufsschule von CHF 1'120'000.- (vgl. Einwohnerratsvorlage 22/01). Für die detaillierten Ausführungen zu Ausgangslage, Handlungs- und Erweiterungsbedarf wird auf diese Vorlage verwiesen:
<https://www.lenzburg.ch/upload/cms/user/ER-VorlageBerufsschuleErweiterungwbzProjektierungskredit.pdf>

II. Bauprojekt

1. Siegerprojekt - Bauprojekt

Die eingesetzte Baukommission hat das aus dem Wettbewerb erkorene Siegerprojekt mit dem Architekturbüro Schweizer Hauser Architekten AG, Baden, zum Bauprojekt ausgearbeitet.

Zusammensetzung der Baukommission:

- Möhl Markus, Präsident
- Mosimann Daniel, Vizepräsident
- Schweizer Daniel, Dipl. Arch. FH/MAS ETH/SIA
- Hirzel Matthias, Projektmanagement
- Zoller Markus, Projektmanagement
- Fischer Jari, Bauherrenberater
- Widmer Tobias, Rektor
- Müller Marcel, Konrektor
- Schaller Fabian, Leiter Weiterbildungszentrum (wbz)
- Jägle Markus, Leiter Logistik

Der Gebäudestandard 2019.1 hat bei der Projektierung als Leitlinie gedient. Dadurch wird der Minergie P- und Minergie Eco-Standard erreicht.

Die Projektierung fiel zeitlich in die Phase einer massiven Bauteuerung sowie der Rohstoffknappheit, was dazu führte, dass der vorgelegte Kostenvoranschlag den durch die Schulleitung und die Baukommission gesteckten Kostenrahmen überschoss. Es mussten Einsparungen gesucht und gefunden werden (vgl. unten Ziff. III; Gesamtkredit: Kostenvoranschlag Neubau wbz).

Das Projekt ist im beiliegenden Projektbeschrieb dargestellt. Dem Beschrieb beigelegt sind auch Projektpläne mit Perspektivskizzen zur Erläuterung des Bauprojekts. Es wird daher auf eine nähere Beschreibung des Projekts in der Vorlage verzichtet und auf diese ausführlichen Unterlagen verwiesen (vgl. Beilage).

2. Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird im Minergie Standard P Eco geplant und ausgeführt. Es wird vorwiegend einheimisches Holz verbaut. Durch den Kontakt mit verschiedenen Energieberatungsstellen konnten wertvolle Inputs eingebracht und umgesetzt werden. Die Dächer werden im Hinblick auf Wärmeschutz und der erhöhten Effizienz der darauf montierten PV-Anlage (138 MWh/Jahr) begrünt. In einem Contracting (die Weiterführung der Zusammenarbeit mit der SWL Energie AG wird angestrebt) wird Solarenergie erzeugt und auf dem Campus der BSL genutzt (127 MWh/Jahr). Restproduktionen werden ins Netz eingespeist. Auf eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung wird geachtet. Anstelle einer asphaltierten Anlieferung entlang des Steinbrüchliwegs wird dieser gesamte Bereich naturnah gestaltet, begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Auf die Versiegelung der Böden wird – wo möglich – verzichtet. Nebst viel Grünflächen werden Pflastersteine und Kies eingesetzt, um die Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Für den Zugang und die Zufahrt im Eingangsbereich – über den bestehenden Campus – wird aus betrieblichen Gründen Asphalt verwendet.

Das Dachwasser des Neubaus wird gesammelt und in den bereits bestehenden, mit 80'000 Liter Fassungsvermögen für das bestehende Weiterbildungszentrum sehr grosszügig ausgelegten Grauwassertank zur Spülung der Toilettenanlagen geleitet.

Die Theorie- und Praxisräume sollen mitunter für neue Lehrgänge im Bereich Solartechnik (Solarmonteur/in, Solartechnik/in, Projektleiter/in Solaranlage mit eidg. Fachausweis) genutzt werden, wodurch das im Frühling 2023 errichtete Solar Zentrum Aargau weiter gestärkt wird. Das wbz sucht im Bereich Gebäudebewirtschaftung, Instandhaltung, Facility Management nach innovativen, nachhaltigen Berufsbildern und Lehrgängen. Es nimmt dabei eine Pionierrolle ein.

Ebenso werden Lehrgänge im Bereich alternativer Antriebssysteme in der Fahrzeugtechnik (E- und Wasserstoff-Technologie) angeboten.

III. Gesamtkredit: Kostenvoranschlag Neubau wbz

Der zu bewilligende Verpflichtungskredit bzw. Baukredit basiert auf einem Kostenvoranschlag, welcher gestützt auf den durch den Einwohnerrat am 10. März 2022 beschlossenen Verpflichtungskredit für das Projektierungsverfahren durch die Baukommission in Zusammenarbeit mit den unter der Leitung der Schweizer Hauser Architekten AG mitwirkenden Fachplanern ausgearbeitet wurde.

In der Vorlage zum Planungskredit, welcher am 10. März 2022 durch den Einwohnerrat gutgeheissen wurde, ging man von Gesamtkosten von rund 14.5 Mio. CHF (BKP 1-5) aus. Dieser Berechnung liegen nun Kosten im Rahmen von 15.53 Mio. CHF (+ 7,1 %) gegenüber. Die Bau-

teuerung seit Oktober 2021 beläuft sich gemäss Baupreisindex Nordwestschweiz auf 11,7 %. Hinzu kommen 0,4 % Erhöhung der Mehrwertsteuer ab 1. Januar 2024.

Weitere Mehrkosten kamen durch Auflagen zur Erreichung von Minergie P Eco und das damit einhergehende Heiz-/Kühlsystem in der Art der Erdsonden-Lösung hinzu.

Die Baukommission beschloss in Zusammenarbeit mit dem Planerteam, dem Kostenplaner sowie dem Weiterbildungszentrum als Betreiberin des Neubaus verschiedene Optimierungen.

Nachstehend sind die wesentlichsten Projektanpassungen aufgeführt:

Optimierungen Fassade, Fenster (Einsatz Normfenstergrössen, Anpassung Fassade/Gestaltung)	- 100'000.- CHF
Einkürzung Werkhalle, Optimierung Ausrichtung Gesamtanlage (Kürzung längs rund 3 Meter)	- 110'000.- CHF
Verzicht Teilunterkellerung UG Werkhalle (Technikräume, Lagerräume Unterkellerung Schulgebäude sind ausreichend)	- 520'000.- CHF
Verschiedene Optimierungen des Betriebskonzepts	- 80'000.- CHF
Rafflamellen anstelle von Stoffstoren	- 90'000.- CHF
Verschiedene Optimierungen der Gebäudetechnik (Auslegung Lüftung, Luftmengen auf realistische Besucherzahlen)	- 90'000.- CHF
Summe der Optimierungsmassnahmen	- 990'000.- CHF

Diese Optimierungsmassnahmen führen im Betrieb zu keinem unverhältnismässigen Leistungsverzicht. Die durch das Betriebskonzept an die Räume des Neubaus wbg gestellten Anforderungen werden gemäss vorliegendem Bauprojekt erfüllt.

Der Kostenvoranschlag vom 22. September 2023 weist eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % auf.

BKP	Arbeitsbeschreibung/ Bezeichnung	Kredit in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	150'000.-
2	Gebäude	14'900'000.-
4	Umgebung	300'000.-
5	Baunebenkosten	180'000.-
	Total BKP 1 – 5	15'530'000.-

6	Reserve	600'000.-
8	Wettbewerbs- und Bauherrenkosten	620'000.-
9	Ausstattung	800'000.-
0	Entschädigung Liegenschaft Steinbrüchliweg 57	450'000.-
	Total Anlagekosten	18'000'000.-
	Total Verpflichtungskredit Neubau wbz Baukredit	18'000'000.-

Die Projektierungskosten im Umfang von 1.12 Mio. CHF sind im Baukredit von 18.0 Mio. CHF mitenthalten. Es wird eine Kreditabrechnung für Projektierung inkl. Baukredit geführt. Nach Abzug des bereits bewilligten Projektierungskredits in der Höhe von 1.12 Mio. CHF beläuft sich der zu bewilligende Verpflichtungskredit (Baukredit) auf 16.88 Mio. CHF.

IV. Folgekosten für die Einwohnergemeinde

Für die Einwohnergemeinde entstehen keine Folgekosten.

Für das durch die Einwohnergemeinde der BSL bzw. dem wbz für den Neubau zur Verfügung gestellte Land (Parzelle Nr. 2446 und Teilparzelle Nr. 2895) haben die BSL und die Einwohnergemeinde Lenzburg analog einem Baurecht einen jährlichen Zins von CHF 15'000.- ab Baubeginn vereinbart. Dieser ist im Budget der Einwohnergemeinde eingestellt. Die Liegenschaft «Steinbrüchliweg 57», welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, wird dereinst abgebrochen. Der Landwert im Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde liegt um CHF 450'000.- unter dem Kaufpreis für das Grundstück mit Liegenschaft. Daraus ergibt sich eine dauerhafte Wertverminderung des Verwaltungsvermögens in der Buchhaltung, welche bereinigt wird. Diese dauerhafte Wertverminderung in der Höhe von CHF 450'000.- wird der Einwohnergemeinde durch das wbz abgegolten.

Als Trägerin der BSL müsste die Einwohnergemeinde die Liegenschaften der BSL bzw. wbz und somit auch den Neubau übernehmen, falls die BSL bzw. das wbz nicht mehr betrieben würden. Dieses Szenario ist sehr unwahrscheinlich.

V. Finanzierung

Die Finanzierung der Baukosten sowie der Kosten für den künftigen Unterhalt und den Betrieb des Neubaus erfolgt durch den Eigenwirtschaftsbetrieb Weiterbildungszentrum der BSL. Durch den Neubau kann einerseits eine Attraktivitätssteigerung der bestehenden Angebote erzielt und andererseits aufgrund der zusätzlichen, multifunktional einsetzbaren Räumlichkeiten, die Angebotspalette erweitert werden. Die erfolgreiche Entwicklung des wbz, auch in finanzieller Hinsicht, kann mit diesem Projekt daher gesichert werden.

Durch die Revisionsgesellschaft der BSL wurde die Finanzierbarkeit des Neubaus wbz überprüft und mit Schreiben vom 8. September 2022 attestiert.

Als Standortgemeinde und in dieser Funktion als Trägerin der BSL werden sämtliche Gebäude der BSL inkl. Eigenwirtschaftsbetriebe im Grundbuch unter der Einwohnergemeinde Lenzburg geführt. Die Stadt Lenzburg tritt dementsprechend bei Bauvorhaben als Bauherrin auf und muss die für die Projektierung und den Bau notwendigen Kredite beschliessen. Mit der Realisierung des Vorhabens werden die entsprechenden Investitionen und ihre Folgekosten vollumfänglich zu Lasten des Eigenwirtschaftsbetriebs wbz verbucht, d.h. die Einwohnergemeinde Lenzburg wird durch diese Investitionen nicht belastet.

VI. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

- 1. Dezember 2023: Beschlussfassung Baukredit durch Einwohnerrat
- ab Winter 2023: Ausführungsplanung parallel zu den politischen Prozessen unter Vorbehalt der Genehmigung
- 3. März 2024: Volksabstimmung
- Herbst 2024: Spatenstich
- Sommer 2026: Einweihung/Inbetriebnahme

Der Beschluss des Einwohnerrats unterliegt gemäss § 4 lit. f der Gemeindeordnung vom 24. Juni 2004 dem obligatorischen Referendum. Die Abstimmung ist am 3. März 2024 vorgesehen.

Die Vorbereitungsarbeiten sollen parallel zu den politischen Prozessen (Genehmigung durch den Einwohnerrat und durch die Stimmberechtigten der Stadt Lenzburg) weitergeführt werden, damit die Bauarbeiten möglichst rasch nach der Urnenabstimmung aufgenommen werden können. So sollen z.B. - unter ausdrücklichem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten - das Baubewilligungsverfahren und die Submission eingeleitet werden.

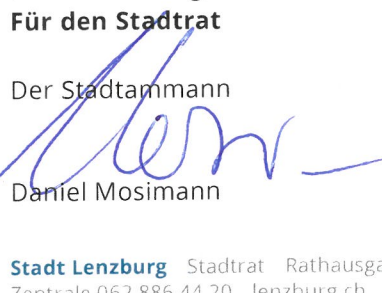
Antrag:

Der Einwohnerrat möge für den Bau des Weiterbildungszentrums der Berufsschule Lenzburg einen Verpflichtungskredit zu Lasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Weiterbildungszentrum der Berufsschule Lenzburg von CHF 16'880'000.- (inkl. MwSt.), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 27. September 2023

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Der Stadtammann



Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber



Christoph Hofstetter

Beilage

- Projektbeschrieb (inkl. Pläne)

Versanddatum

9. November 2023

Informationsveranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

Am Mittwoch, 15. November 2023, 19.00 Uhr, informieren der Stadtrat und die Schulleitung der BSL im Panoramasaal des WBZ über diese Vorlage.