

22/01

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Berufsschule Lenzburg (BSL): Erweiterung des Weiterbildungszentrums (wbz); Verpflichtungskredit (Projektierungskredit)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Die Berufsschule Lenzburg (BSL) gehört zu den drei grossen Berufsfachschulen im Kanton Aargau. Rund 2'200 Berufslernende und 150 Berufsmittelschülerinnen und Berufsmittelschüler besuchen die BSL. Moderne, grosszügige Werkstatträume werden durch die BSL an sechs Berufsverbände für überbetriebliche Kurse (ÜK) und Qualifikationsverfahren vermietet und durch diese genutzt. Diese Werkstätten, das Parkhaus, das Restaurant timeout sowie das Weiterbildungszentrum (wbz) werden als Eigenwirtschaftsbetriebe geführt.

Das wbz bietet Lehrgänge und Kurse für ausgelernte Berufsleute an (Erwachsenenbildung). Diese Kurse führen zu einem eidg. Fachausweis, einem eidg. Diplom, zu einem Zertifikat oder Verbandsdiplom. Das wbz ist seit seiner Eröffnung vor 11 Jahren kontinuierlich gewachsen. Sowohl im Kerngeschäft der Erwachsenenbildung als auch im Bereich der Raumvermietungen weist das wbz steigende Teilnehmenden- und Kundenzahlen und damit verbunden eine markante Umsatzsteigerung auf. Die Erwachsenenbildung ist für den Werkplatz Schweiz wichtiger denn je und hat daher grosses Entwicklungspotential.

Das wbz auf dem Campus BSL zeichnet sich aus durch die Anbindung an die berufliche Grundbildung und die überbetrieblichen Kurszentren diverser Berufsverbände, durch eine zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit ÖV und Individualverkehr (eigenes Parkhaus), moderne Infrastruktur sowie durch ein leistungsfähiges Restaurant. Erfahrungsgemäss nutzen rund zwei Drittel der Besucherinnen und Besucher die Busse, welche zu Schulbeginn

und zu Schulende in hoher Frequenz direkt zwischen dem Bahnhof Lenzburg und dem Campus BSL verkehren.

2. Vision wbz

In der Strategie des wbz ist die Vision wie folgt formuliert: "Das Weiterbildungszentrum Lenzburg (wbz) ist der führende Weiterbildungsanbieter im Kanton Aargau im gewerblich-industriellen Umfeld. Es zeichnet sich aus durch überdurchschnittliche Qualität und befähigt die Teilnehmenden berufliche, gesellschaftliche und unternehmerische Anforderungen optimal zu erfüllen."

3. Weiterbildungsangebot

Am wbz werden grösstenteils Kurse und Lehrgänge in Berufsfeldern angeboten, bei welchen an der BSL auch die Grundbildung angesiedelt ist. Zu den Spezialgebieten gehören Angebote in den Bereichen Automobiltechnik, Instandhaltung, Facility Management, Hauswartung, Werkdienst, Hauswirtschaft, Holzbau, Schreinergewerbe, Maschinenbau, Berufsbildung, Informatik, Vereinsführung, Führung und Persönlichkeit.

4. Raumvermietung

Das wbz vermietet Räume für Seminare und Konferenzen an Dritte, betreibt ein Seminar- und Konferenzzentrum als Wissens- und Vernetzungsplattform und führt als Teil der Marketing- und Werbemassnahmen Publikumsanlässe durch.

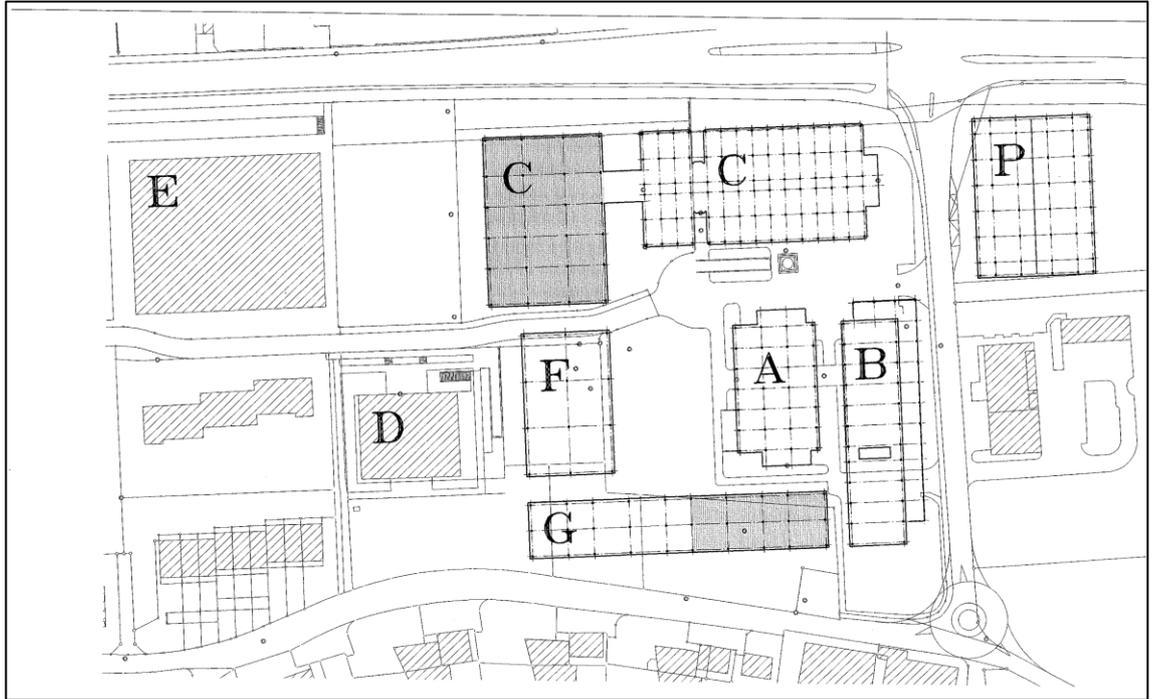
5. Finanzielle Entwicklung/finanzpolitische Rahmenbedingungen

Die Eigenwirtschaftsbetriebe werden im Gegensatz zur Berufsschule resp. zur Grundbildung nicht mit öffentlichen Geldern finanziert. Sie funktionieren marktwirtschaftlich und müssen den Betrieb kostendeckend resp. gewinnbringend sicherstellen. Aufgrund der positiven Jahresergebnisse der letzten Jahre und Jahrzehnte konnten die Eigenwirtschaftsbetriebe Rückstellungen aufbauen, welche eine Weiterentwicklung ermöglichen.

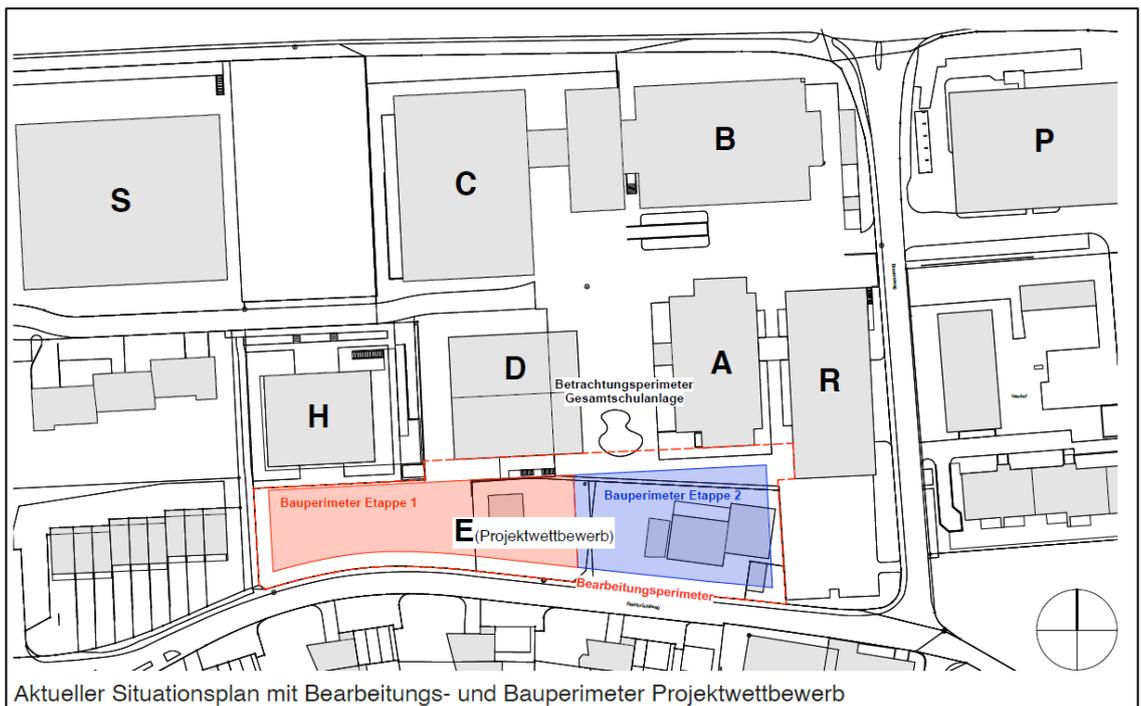
6. Masterplan/Campus/räumliche Entwicklung

Vor rund 20 Jahren wurde für den Campus der BSL ein Masterplan entwickelt. Der Masterplan ist aus einer zeitbedingten Perspektive formuliert und wurde bereits erweitert. Der Campus wurde und soll stets als Gesamtanlage betrachtet werden. Mit den Gebäuden C und D sowie dem Parkhaus und der Erweiterung des Restaurants timeout (Gebäude R) wurden inzwischen verschiedene Bauten nach diesem Masterplan realisiert respektive ergänzt.

Den südlichen Abschluss des Campus bildet gemäss Masterplan ein längliches Gebäude entlang des Steinbrüchliwegs. Die Bearbeitung dieses Baufelds ist in zwei Etappen vorgesehen.



Masterplan Otto & Partner AG (1998)



Aktueller Situationsplan mit Bearbeitungs- und Bauperimeter Projektwettbewerb

7. Kantonale Stossrichtung

Im Bericht zum Standortkonzept Berufsfachschulen vom 27. Februar 2019 hält der Aargauer Regierungsrat unter anderem folgendes fest (Ganzer Bericht hier abrufbar:

https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bks/dokumente_1/berufsbildung_mittelschulen/berufliche_grundbildung_lehre/BKSBM_Standortkonzept_Berufsfachschulen_ab2020.pdf):

- "Alles an einem Ort aus einer Hand: Idealvorstellung eines Kompetenzzentrums ist die Möglichkeit, neben der klassischen, schulischen Berufsausbildung auch ÜK-Unterricht sowie Weiterbildung bis zur höheren

Fachausbildung anzubieten. Theorie und Praxis beflügeln sich gegenseitig in der entsprechenden Lernumgebung."

- "Stärkung Leistungsangebot: Die teuerste Investition an Berufsfachschulen ist die berufsspezifische fachtechnische Infrastruktur, die häufig in Zusammenarbeit und im Austausch mit dem Berufsverband erworben wird. Je stärker sich eine Schule auf eine Berufsgruppe spezialisieren kann, desto grösser wird ihr berufsspezifisches Leistungsangebot."
- "Veränderung in der Arbeitswelt: Nicht nur die Schlagwörter Digitalisierung und Wirtschaft 4.0 lassen erahnen, wie gross die Herausforderungen der Berufsbildung in Bezug auf den Wandel in der Wirtschaft sein werden. In diesen Zeiten des Wandels muss die Berufsbildung flexibler, robuster, modulartiger und individualisierter (auf den einzelnen Lernenden zugeschnitten) aufgestellt sein. Nur mit neuen Ansätzen lässt sich die Berufsbildung heute fit trimmen für die Zukunft."

II. Handlungsbedarf

1. Zukunft berufliche Aus- und Weiterbildung

Die Schulleitung der BSL stellte sich folgende Fragen: Wie sieht die Arbeitswelt der Zukunft aus? Welche Kompetenzen benötigen wir dafür? Und was bedeutet das für eine zukunftstaugliche Berufsaus- und Weiterbildung allgemein und vor allem für unsere Schule?

Diese Fragen wurden und werden kontrovers diskutiert. Eine klare Antwort gibt es nicht. Die Schulleitung ist jedoch überzeugt, dass mit einer noch stärkeren Verbindung von Theorie und Praxis die berufliche Aus- und Weiterbildung gestärkt und Lernende sowie Weiterbildungsteilnehmende fit gemacht werden können für die "ungewisse" Zukunft. Der Erweiterungsbau bietet für diese Herausforderungen die nötige Flexibilität und Multifunktionalität (vgl. unten Ziff. III).

2. Betriebliche Anforderungen

Die Bildung ist grossen Veränderungen unterworfen. Präsenz- und Fernunterricht ergänzen sich. Teils ist Hybridunterricht gefragt – eine Mischform, bei welcher ein Teil der Klasse vor Ort, ein weiterer Teil der Klasse extern bzw. digital am Unterricht teilnimmt. Das WBZ nimmt diese modernen Unterrichtsformen auf und will in modernen Unterrichtsräumen auch für die Zukunft gerüstet sein.

3. Bildungs- und Praxisräume

Flexibilität ist daher an allen Ecken und Enden gefragt. Nebst der Nutzung von Schulräumen in Form von Präsenz- und Fernunterricht sollen multifunktionale Räume für Praxis- bzw. Laborübungen (Automation, Robotik, neue Technologien etc.), für Demonstrationen beispielsweise an Fahrzeugen mit alternativen Technologien und für Ausstellungen eingesetzt werden. Somit soll die verstärkte Verbindung von Theorie und Praxis ermöglicht, gute Voraussetzungen für die Umsetzung von Digitalisierung und Industrie 4.0 geschaffen und die bestehenden Kompetenzzentren gestärkt werden.

III. Erweiterungsbau

1. Es soll ein Erweiterungsbau realisiert werden, welcher flexible, multifunktional nutzbare Bildungs- und Praxisräume beinhaltet. Für die Weiterentwicklung des wbz ist diese räumliche Erweiterung von entscheidender Bedeutung, denn der Weiterbildungsmarkt entwickelt sich rasant. Das wbz will an dieser Entwicklung mit der Realisierung des Erweiterungsbaus mitwirken und damit einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Berufsbildung leisten.

2. Machbarkeitsstudie

Im Herbst 2018 erstellte ein Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie für den Erweiterungsbau. Die Studie zeigt Möglichkeiten auf, den Campus in zwei Bauetappen zu ergänzen. Im Fokus steht aktuell die erste Etappe, welche den Perimeter West umfasst.

3. Landerwerb

Der Landerwerb für die erste Bauetappe wurde im August 2020 zwischen der Einwohnergemeinde Lenzburg und dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2446 ("Steinbrüchlichweg 57") abgeschlossen. Die Grünfläche westlich der Liegenschaft (Teil der Parzelle 2895 Areal Berufsschule) ist bereits im Besitz der Einwohnergemeinde.

Für das durch die Einwohnergemeinde der BSL bzw. dem wbz für den Neubau zur Verfügung gestellte Land (Parzelle Nr. 2446 und Teilparzelle Nr. 2895) werden die BSL und die Einwohnergemeinde Lenzburg analog eines Baurechts einen jährlichen Zins vereinbaren.

Die Liegenschaft "Steinbrüchliweg 57", welche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, soll dereinst abgebrochen werden. Der Landwert im Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde liegt um Fr. 450'000.00 unter dem Kaufpreis für das Grundstück mit Liegenschaft. Daraus ergibt sich eine dauerhafte Wertverminderung des Verwaltungsvermögens in der Buchhaltung, welche bereinigt werden muss. Diese dauerhafte Wertverminderung in der Höhe von Fr. 450'000.00 muss der Einwohnergemeinde durch die BSL abgegolten werden. Dieser Betrag ist von der BSL in den Baukreditantrag für die Erweiterung des Weiterbildungszentrums aufzunehmen.

Mit dem Eigentümer des Perimeters "Ost" (Parzelle Nr. 3336) wurden Vorgespräche geführt. Er will das Land vorderhand nicht veräussern. Die Schulleitung bleibt mit ihm im Kontakt und meldet sich frühzeitig, falls Raumbedürfnisse eine weitere Bauetappe erfordern.

4. Architekturwettbewerb

Eine Wettbewerbsjury, bestehend aus Architekten, dem Präsidenten des Schulvorstands, Mitgliedern der Schulleitung sowie dem Stadtammann, hat unter Leitung von Jari Fischer und George Pfiffner, Büro Pfiffner.Fischer.Peterhans, Aarau, ein Wettbewerbsprogramm erstellt.

Im Rahmen eines einstufigen Projektwettbewerbs im offenen Verfahren, welcher von Mai bis September 2021 durchgeführt worden ist, sollte ein

Projekt (Etappe 1) gefunden werden, welches zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Etappe 2 erweitert werden kann.

Das detaillierte Raumprogramm für die Etappe 1 beinhaltet Bildungs- und Praxisräume, welche durch flexible, schalldichte Trennwände unterteilt werden können, einen ebenfalls unterteilbaren Multifunktionsraum, Verpflegungsmöglichkeiten für grössere Veranstaltungen sowie diverse Neben-, Technik- und Lagerräume.

Die Funktionalität des Gebäudes soll im Vordergrund stehen. Gebäude-technische Anlagen sollen neben ihrer Funktionalität auch als Anschauungsbeispiele für Bildungszwecke dienen (Innovationsgedanke, Vorbildcharakter). Entsprechend sorgfältig geplant und erkennbar, sollen diese in Erscheinung treten. Das Projekt soll ökologisch nachhaltig sein, einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen, und es sollen bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt werden. Der Gebäudestandard 2019.1 soll dabei während der Projektierung als Leitlinie dienen.

Die Aufgabe wurde von den 21 teilnehmenden Teams erfreulich unterschiedlich und mit überraschenden Ansätzen gelöst. Die 21 Projekte wurden anonym eingereicht und nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142 und den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms an zwei Beurteilungstagen durch die Wettbewerbsjury intensiv geprüft und beurteilt.

5. Siegerprojekt

Die Wettbewerbsjury empfiehlt, das Projekt MIKADO der Schweizer Hauser Architekten AG, Baden, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorprüfung und der Projektkritik weiter zu bearbeiten.

Auszug aus dem Jurybericht:

"Die Verfasser schlagen ein höhengestaffeltes Gebäude mit zwei Gebäudeteilen vor, das städtebaulich dem Verlauf der südlich angrenzenden Quartierstrasse, dem Steinbrüchliweg, folgt. Der viergeschossige Gebäudeteil mit den Bildungs- und Praxisräumen bildet einen markanten, gut proportionierten Abschluss im Südwesten des Campusgeländes und lehnt sich im architektonischen Ausdruck an die bestehenden Bauten an. Die ins Gelände eingefügte eingeschossige Multifunktionshalle vermittelt zwischen südlichem Wohnquartier und dem Campus. Das Projekt erhält durch diese entwerferische Idee einen angemessenen Massstab und klärt städtebaulich den Campus wie den Übergang zum südlichen Wohnquartier. Es lässt Sichtachsen zum Schloss offen und nimmt sich gegenüber dem Gebäude D bewusst zurück. Der überhohe eingeschossige Multifunktionsraum öffnet sich zum Campusgelände und präsentiert transparent sein Innenleben. Er ist als vielseitig und variabel nutzbare Werkhalle konzipiert und lässt sich durch Falttüren auf den Campus öffnen, so dass "Arbeiten und Entwickeln" wie auch Ergebnisse und Erfolge sichtbar gemacht werden können."

Gesamtwürdigung: "Den Verfassern gelingt trotz engem Perimeter eine städtebauliche Setzung, die sowohl in der ersten wie in der zweiten Etappe bezüglich Körnung, Massstäblichkeit, Übergang zum südlichen Siedlungsgebiet und Aussenraumvernetzung zu einem sensiblen und überzeugenden Resultat führt. Mit der konstruktiven Materialisierung in Holz bzw. Holz/Beton wird eine adäquate Antwort zur Flexibilität einerseits und der Nachhaltigkeit andererseits gegeben. Die gesamtheitliche und differenzierte Betrachtung des Campus macht den Beitrag auch für die weitere Entwicklung der Berufsschule wertvoll."

6. Kostenzusammenstellung Projektierung

Die Kosten für die Projektierung im Generalplanermodell setzen sich wie folgt zusammen:

| Arbeitsgattung, Beschreibung | Kosten |
|--|----------------------|
| Generalplaner | Fr. 880'000 |
| Spezialisten (Simulation, Nachhaltigkeit, Sicherheit, weitere) | Fr. 80'000 |
| Bauherrenberatung | Fr. 25'000 |
| Nebenkosten (Annahme ca. 4%) | Fr. 40'000 |
| Diverses (Modell, Visualisierung, weitere) | Fr. 15'000 |
| Total exkl. MwSt. | Fr. 1'040'000 |
| Total inkl. MwSt. (gerundet) | Fr. 1'120'000 |

Die Kosten des Generalplaners umfassen folgende Planerleistungen: Generalplanung, Architektur, Bauingenieur, Holzbauingenieur, HLKS-Ingenieur, Elektroingenieur, Brandschutz, Bauphysik, Landschaftsarchitektur.

IV. Geprüfte Varianten

1. Es wurde geprüft, ob die notwendigen Bildungs- und Praxisräume in den bestehenden Räumlichkeiten auf dem Campus der BSL bzw. des wbz angesiedelt werden können. Die aktuelle Auslastung zeigt jedoch, dass hierfür keine Kapazität besteht. Im Bericht zum Standortkonzept Berufsfachschulen vom 27. Februar 2019 geht der Aargauer Regierungsrat von einer Auslastung der BSL von 98% aus (S. 19). Die Räumlichkeiten des wbz sind ebenfalls ähnlich stark ausgelastet.
2. Auf eine Prüfung von weiteren Varianten an einem anderen Standort wurde verzichtet. Wie in der Ausgangslage beschrieben, zeichnet sich das wbz auf dem Campus BSL aus durch die Anbindung an die berufliche Grundbildung und die überbetrieblichen Kurszentren diverser Berufsverbände, durch eine zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit ÖV und Individualverkehr (eigenes Parkhaus), moderne Infrastruktur sowie durch ein leistungsfähiges Restaurant. Diese Anbindung und die Nutzung der bestehenden Infrastruktur wären an einem anderen Standort nicht gegeben und würden der Zielsetzung der Bildung von Kompetenzzentren widersprechen.

V. Folgekosten für BSL

Aufgrund der Geschossflächen und Gebäudevolumen des Siegerprojekts muss von Baukosten (BKP 1-5) von rund Fr. 14.5 Mio. ausgegangen werden (zuzüglich Abgeltung an Einwohnergemeinde für die dauerhafte Wertminderung der Liegenschaft "Steinbrüchliweg 57" und Kosten für Ausstattung). Die genauen Kosten werden im Rahmen der Projektierung ermittelt und in der Vorlage für den Baukredit aufgezeigt.

Für das durch die Einwohnergemeinde der BSL bzw. dem wbz für den Neubau zur Verfügung gestellte Land (Parzelle Nr. 2446 und Teilparzelle Nr. 2895)

werden die BSL und die Einwohnergemeinde Lenzburg analog eines Baurechts einen jährlichen Zins vereinbaren.

VI. Folgekosten für Einwohnergemeinde

Für die Einwohnergemeinde entstehen keine Folgekosten. Als Trägerin der BSL müsste die Einwohnergemeinde die Liegenschaften der BSL bzw. wbz und somit auch den Erweiterungsbau übernehmen, falls die BSL bzw. das wbz nicht mehr betrieben würde.

VII. Finanzierung

Die Finanzierung der Baukosten sowie der Kosten für den künftigen Unterhalt und den Betrieb des Erweiterungsbaus erfolgt durch den Eigenwirtschaftsbetrieb Weiterbildungszentrum der BSL.

Als Standortgemeinde und in dieser Funktion als Trägerin der BSL werden sämtliche Gebäude der Berufsschule inkl. Eigenwirtschaftsbetriebe im Grundbuch unter der Einwohnergemeinde Lenzburg geführt. Sie 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 Weiterbildungszentrum verbucht, d.h. die Einwohnergemeinde Lenzburg wird durch diese Investitionen nicht belastet.

VIII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

| | |
|------------------|--|
| Frühling 2022: | Beschlussfassung Projektierungskredit durch Einwohnerrat |
| bis Herbst 2022: | Projektausarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag |
| Winter 2022/23: | Beschlussfassung Baukredit durch Einwohnerrat |
| Frühling 2023: | Volksabstimmung |
| ab Sommer 2023: | Ausführungsplanung |
| Sommer 2024: | Spatenstich |
| Winter 2025/26: | Einweihung/Inbetriebnahme |

Antrag:

Der Einwohnerrat möge für die Projektierung der Erweiterung des Weiterbildungszentrums der Berufsschule Lenzburg einen Verpflichtungskredit zu Lasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Weiterbildungszentrum der Berufsschule Lenzburg von Fr. 1'120'000 inkl. MwSt. bewilligen.

Lenzburg, 26. Januar 2022

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Informationsveranstaltung für Mitglieder des Einwohnerrats

Am Donnerstag, 24. Februar 2022, 19.30 Uhr, informieren der Stadtrat und die Schulleitung der BSL in der Berufsschule, Panoramasaal (Gebäude D) über diese Vorlage.

BEILAGE

- Situationsplan*
- Ansichten und Grundrisse*
- Visualisierungen (*erste Grobentwürfe aus siegreichem Projekt der Schweizer Hauser Architekten AG)

ZUSÄTZLICH EINSEHBARE UNTERLAGEN (KÖNNEN IN ELEKTRONISCHER FORM ANGEFORDERT WERDEN BEI M.MUELLER@BSLENZBURG.CH)

- Jurybericht

VERSANDDATUM

11. Februar 2022

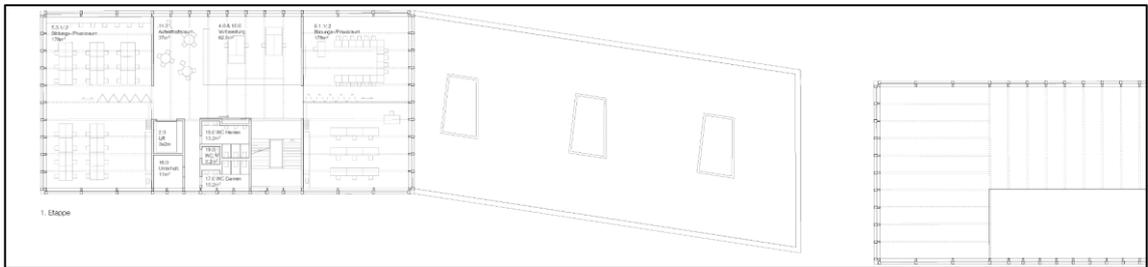
Laufnummer 2020-210



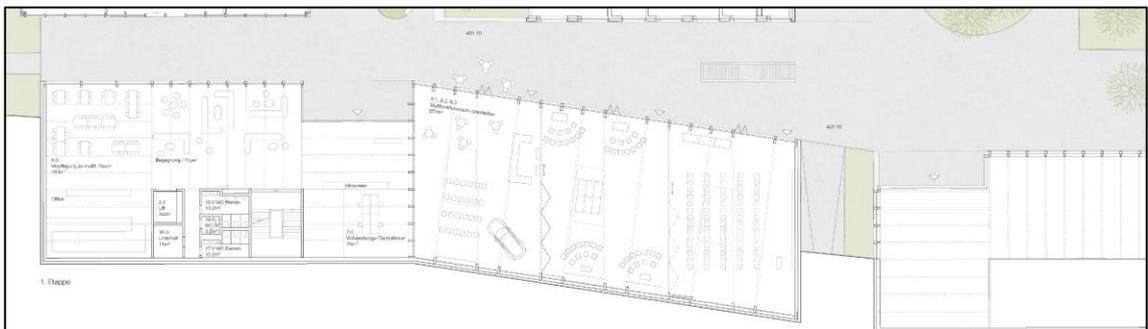
Situation



Ansicht Süd - Steinbrüchliweg



Grundriss 2. - 3. Obergeschoss



Grundriss EG (Niveau Campus)



Ansicht Nord – Campusseite



Zugang Bildungsgebäude



Zugang Multifunktionsraum



Multifunktionsraum