

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Rathaus; Fassaden- und Dachsanierung; Kreditabrechnung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Am 1. Dezember 2022 bewilligte der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit für die Dach- und Fassadensanierung des Rathauses in der Höhe von CHF 1'554'800 inkl. MwSt. (Kostenstand 6. Oktober 2022), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten.
2. Anfang 2023 wurden die Planerleistungen Architektur (BKP 291) im Einladungsverfahren ausgeschrieben. Aufgrund der Eingaben und der Auswertung der Submission wurde der Auftrag vergeben. Die Vergabesumme für das Gesamthonorar (inkl. Nebenkosten und MwSt.) betrug CHF 182'201.50.
3. Im Mai 2023 wurde mit der Erarbeitung des Vorprojekts begonnen. Die detaillierten Untersuchungen durch Fachingenieure sowie die Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege haben damals gezeigt, dass der Analyseaufwand aufgrund der über Jahrhunderte mehrfach umgebauten Bausubstanz deutlich höher ausfallen würde als ursprünglich angenommen. Insbesondere die denkmalpflegerischen Anforderungen an Fenster und Dach sowie die Einhaltung heutiger statischer Normen würden zu erheblichem Mehraufwand führen.
4. Mit dieser Ausgangslage wurde aufgezeigt, dass das Projekt «Rathaus, Dach- und Fassadensanierung» innerhalb des bewilligten Verpflichtungskredits nicht umgesetzt werden kann. Die Detailuntersuchungen haben zudem ergeben, dass die zweistufig geplante Sanierung des Rathauses (1. Schritt: Sanierung Gebäudehülle, 2. Schritt: Sanierung Innenräume) aus bautechnischer Sicht nicht zielführend ist. Es wurde dringend empfohlen, das Rathaus in einer Etappe einer Komplettsanierung zu unterziehen und das Gebäude als statisches Gesamtsystem zu betrachten.
5. Aufgrund dieser Erkenntnisse entschied der Stadtrat am 17. Januar 2024, das Projekt «Rathaus, Dach- und Fassadensanierung» abzubrechen und stattdessen, in Abstimmung mit der Immobilienstrategie, ein Gesamtprojekt für das Rathaus zu lancieren.
6. Als Folge dieses Projektabbruchs wurden Sofortmassnahmen am Dach umgesetzt (Abrechnung via Erfolgsrechnung). Seit 2025 wird der Dachstuhl überwacht und regelmässig durch Fachpersonen kontrolliert.

II. Kreditabrechnung

- Die bis zum Projektabbruch aufgelaufenen Kosten auf dem bewilligten Kredit bestehen daher hauptsächlich aus Planungskosten und Kosten für Abklärungen mit Fachspezialisten. Es werden folgende Zahlen ausgewiesen:

Arbeitsgattung (gemäss Kostenzusammenstellung für ER-		Kredit vom 1.12.2022		Kreditab- rechnung		Differenz zum Kredit	in %
Grundstück	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	-
Vorbereitungsarbeiten	CHF	11'093.00	CHF	12'673.75	CHF	1'580.75	14.25%
Gebäude	CHF	1'029'719.70	CHF	0.00	CHF	-1'029'719.70	-100.00%
Betreibseinrichtngen (Glockenturm und Turmuhr)	CHF	88'960.20	CHF	0.00	CHF	-88'960.20	-100.00%
Umgebung	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	-
Baunebenkosten	CHF	65'050.80	CHF	0.00	CHF	-65'050.80	-100.00%
Honorare	CHF	246'956.10	CHF	163'991.40	CHF	-82'964.70	-33.59%
Reserven	CHF	112'008.00	CHF	0.00	CHF	-112'008.00	-100.00%
Ausstattung	CHF	1'077.00	CHF	0.00	CHF	-1'077.00	-100.00%
Zwischentotal	CHF	1'554'864.80	CHF	176'665.15	CHF	-1'378'199.65	-88.64%
Rundung	CHF	-64.80	CHF	0.00	CHF	64.80	-100.00%
Total Kosten Brutto (inkl. MwSt.*)	CHF	1'554'800.00	CHF	176'665.15	CHF	-1'378'134.85	-88.64%

Nebenkosten und Diverses

Finanzierungskosten (Zins)	CHF	0.00	CHF	4'680.10	CHF	4'680.10	
Personelle Ressourcen Abteilung Immobilien	CHF	0.00	CHF	4'625.00	CHF	4'625.00	
Total Nebenkosten und Diverses	CHF	0.00	CHF	9'305.10	CHF	9'305.10	

Gesamtkosten brutto (Verpflichtungskredit)	CHF	1'554'800.00	CHF	185'970.25	CHF	-1'368'829.75	-88.04%
---	------------	---------------------	------------	-------------------	------------	----------------------	----------------

* In der Kreditvorlage wurde die Mehrwertsteuer separat ausgewiesen und die Arbeitsgattungen netto aufgeführt. Im Zeitpunkt der Kreditvorlage betrug der MwSt.-Satz 7,7 %, ein Teil der Leistungen wurden mit dem MwSt.-Satz 8,1 % abgerechnet (Erhöhung MwSt. per 1. Januar 2024).

- Die von der Abteilung Immobilien vorgelegte Abrechnung für den Verpflichtungskredit «Rathaus; Dach- und Fassadensanierung» schliesst mit Gesamtkosten von brutto CHF 185'970.25, und der Kredit wird um CHF 1'378'134.85 oder 88,04 % unterschritten.
- Die aufgelaufenen Kosten werden über zehn Jahre abgeschrieben.

III. Anmerkungen zur Abrechnung

- Bei den aufgelaufenen Kosten wird hauptsächlich zwischen «Vorbereitungsarbeiten» und «Honorare» unterschieden. Wobei die Zuweisung nicht eindeutig erfolgen kann. Die Unterscheidung wurde nach dem folgenden Grundsatz vorgenommen:

Vorbereitungsarbeiten

- Baurechtliche Abklärungen zur «Geschossigkeit» des Rathauses (mit der damaligen Bauordnung und der aktuell geltenden Bau- und Nutzungsordnung)
- Äussere Kontrollen der Dachflächen zur Bestandsaufnahme
- Durchführung Planerwahlverfahren
- Schadstoffuntersuchungen und Entsorgungskosten

Honorare

- Sämtliche Architekturleistungen sind unter Honorare aufgeführt (inkl. Vorleistungen, welche im Rahmen der Erarbeitung des Verpflichtungskredits erbracht und nachträglich dem Kredit belastet wurden)
 - Laserscan-Aufnahmen und 2D-Pläne (inkl. Schnitte und Fassaden)
 - Gutachten und Zustandsanalysen des Dachwerks und der Tragkonstruktion Rathaus
 - Beurteilung von Schäden am Dachwerk und Massnahmenplanung für Sofortmassnahmen (die erfolgten Sofortmassnahmen wurden der Erfolgsrechnung belastet und sind nicht über diesen Verpflichtungskredit abgewickelt worden)
2. Weiter sind nachfolgend allgemeine Bemerkungen zum gewählten Vorgehen, zum Projekt und zu den entstandenen Kosten aufgeführt:
- Dem Einwohnerrat wurde ein Verpflichtungskredit für die äussere Sanierung des Rathauses vorgelegt, ohne, dass vorgängig ein Planungskredit beantragt wurde. Dieses Vorgehen hat dazu geführt, dass diverse notwendigen Abklärungen erst im Rahmen des Verpflichtungskredits gemacht wurden, was folglich zum Projektabbruch geführt hat → eine sorgfältige Planung und Projektierung ist für Projekte dieser Grössenordnung und Komplexität unumgänglich.
 - Das durch den Architekten erarbeitete Vorprojekt kann als Grundlage für die geplante Gesamtsanierung Rathaus (Planungs- und Verpflichtungskredit) verwendet werden. Ebenso die erstellten Plangrundlagen.
 - Diverse Vorabklärungen und Arbeiten, u.a. mit der kantonalen Denkmalpflege, statische Analysen und Gutachten, brandschutztechnische Abklärungen, Schadstoffuntersuchungen, Abklärungen zu möglichen Liftstandorten, sind wertvolle Grundlagen für die künftig geplante Gesamtsanierung Rathaus.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über den Verpflichtungskredit «Rathaus, Dach- und Fassadensanierung», schliessend mit Aufwendungen in der Höhe von brutto CHF 185'970.25, genehmigen.

Lenzburg, 12. August 2026

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Der Stadtpräsident


Andreas Schmid

Der Stadtschreiber


Christoph Hofstetter

Versanddatum
28. August 2026