

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Jugendkulturhaus Tommasini; Umbau und Sanierung; Projektierungskredit (Verpflichtungskredit); Kreditabrechnung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Der Stadtrat unterbreitete dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 1. Dezember 2023 die Kreditvorlage 23/81 «Jugendkulturhaus Tommasini; Umbau und Sanierung» und beantragte einen Projektierungskredit über CHF 117'000 für die Erarbeitung eines detaillierten Bauprojekts. Der beantragte Projektierungskredit wurde vom Einwohnerrat genehmigt.
2. Der Auftrag für die Ausarbeitung wurde an 2x2 Architekten GmbH erteilt, welche bereits im Jahr 2014 die Machbarkeitsstudie erstellt hat. Im Rahmen des Projektierungskredits wurde das darin skizzierte Sanierungskonzept vertieft geprüft und optimiert. Das Bauprojekt wurde im Jahr 2024, mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, erarbeitet.
3. Das ausgearbeitete Bauprojekt wurde dem Einwohnerrat im Rahmen der Einwohnerratsvorlage 26/10 «Kulturhaus Tommasini; Schaffung einer Stiftung als Trägerschaft; Eigentumsübertragung der Liegenschaft; Investitions- und Betriebsbeiträge (Verpflichtungskredite), zinsloses Darlehen» vorgelegt. In diesem Zusammenhang jedoch unter anderem mit der Absicht, dass die Verantwortung und die Federführung für den Umbau und die Sanierung bei der zu gründenden Stiftung läge. Die Vorlage 26/10 hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 12. März 2026 zurückgewiesen.
4. Mit der Rückweisung der Vorlage 26/10 «Kulturhaus Tommasini; Schaffung einer Stiftung als Trägerschaft; Eigentumsübertragung der Liegenschaft; Investitions- und Betriebsbeiträge (Verpflichtungskredite), zinsloses Darlehen», kann der Projektierungskredit 23/81 geschlossen werden.

II. Kreditabrechnung

1. Für die Ausarbeitung des Bauprojekts sind insbesondere Honorarkosten für Architekt, Fachplaner und weitere Spezialisten angefallen. Es werden folgende Kosten ausgewiesen:

Arbeitsgattung (gemäss Kostenzusammenstellung für ER-Vorlage)		Kredit vom 1.12.2022		Kreditab- rechnung		Differenz zum Kredit	in %
Honorare Architekt		70'000.00		79'777.40		9'777.40	13.97%
Honorare Fachplaner		21'000.00		22'198.35		1'198.35	5.71%
Honorare weitere Spezialisten		10'000.00		11'528.65		1'528.65	15.29%
Zwischentotal I	CHF	101'000.00	CHF	113'504.40	CHF	12'504.40	12.38%
Unvorhergesehenes, Reserve ca. 10% (gerundet)	CHF	9'300.00	CHF	0.00	CHF	-9'300.00	-100.00%
Zwischentotal II	CHF	110'300.00	CHF	113'504.40	CHF	3'204.40	2.91%
Bereits erbrachte Vorleistungen (Bauschadstoff-Ermittlung)	CHF	6'700.00	CHF	6'661.25	CHF	-38.75	-0.58%
Total Kosten Brutto (inkl. MwSt.)	CHF	117'000.00	CHF	120'165.65	CHF	3'165.65	2.71%
Gesamtkosten brutto (Verpflichtungskredit)	CHF	117'000.00	CHF	120'165.65	CHF	3'165.65	2.71%

2. Die von der Abteilung Immobilien vorgelegte Abrechnung für den Projektierungskredit «Jugendkulturhaus Tommasini; Umbau und Sanierung» schliesst mit Gesamtkosten von brutto CHF 120'165.65. Damit wird der Kredit um CHF 3'165.65 oder 2,71 % überschritten.
3. Da es sich bei den erbrachten Leistungen um Architektur- und Planungsleistungen handelt und keine werterhaltenden oder wertsteigernden Investitionen getätigt wurden, werden die aufgelaufenen Kosten einmalig abgeschrieben.

III. Anmerkungen zur Abrechnung

1. Die Kreditabrechnung schliesst mit einer Überschreitung von CHF 3'165.65 oder 2,71 %. Die Mehrausgaben entstanden hauptsächlich aufgrund der erbrachten Leistungen der Landschaftsarchitekten, welche im beantragten Projektierungskredit nicht berücksichtigt waren.
2. Im Allgemeinen ist zu erwähnen, dass im Rahmen des Projektierungskredits eine Kostengenauigkeit von +/-10 % (Kostenvoranschlag) verlangt wurde (üblicherweise Kostenschätzung mit Kostengenauigkeit +/-25 %). Dies hat bei einzelnen Honoraren zu einem leicht höheren Planungsaufwand geführt.

IV. Ausblick Tommasini

1. Mit der vorliegenden Kreditabrechnung wird der bisherige Projektierungskredit abgeschlossen. In einem breit abgestützten Prozess mit Vertretungen der Einwohnerratsfraktionen sowie weiteren Anspruchsgruppen, soll der künftige Auftrag, die Nutzung und Ausrichtung vom Tommasini geklärt werden. Gleichzeitig werden verschiedene bauliche Möglichkeiten, einschliesslich einer Neubauvariante, geprüft.

Antrag:

1. Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über den Projektierungskredit «Jugendkulturhaus Tommasini; Umbau und Sanierung», schliessend mit Aufwendungen in der Höhe von brutto CHF 120'165.65, genehmigen.
2. Der Einwohnerrat möge die einmalige Abschreibung der aufgelaufenen Kosten genehmigen.

Lenzburg, 16. September 2026

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtpräsident


Andreas Schmid

Die Vize-Stadtschreiberin


Beatrice Räber

Versanddatum
2. Oktober 2026