

19/75

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Umbau und Erweiterung der Schulanlage Lenzhard sowie Umbau und Erneuerung des Schulhauses Bleicherain; Kreditabrechnung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Am 23. Mai 2011 bewilligte der Einwohnerrat gestützt auf die Vorlage 11/51 für die Durchführung des Projektwettbewerbs sowie für die Projektierung der Gesamtsanierung des Bezirksschulhauses mit einer Erweiterung auf der Westseite, einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'300'000.–, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Gestützt darauf wurde in einer ersten Phase eine Planersubmission im selektiven Verfahren für die Generalplanerleistungen durchgeführt. Aufgrund dieses Wettbewerbsverfahrens hatte dann das Beurteilungsgremium im Frühjahr 2012 einstimmig empfohlen, den Vorschlag und das Angebot vom Team Graf Stampfli Jenni Architekten AG, Solothurn, zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu berücksichtigen.

Die Vorlage an den Einwohnerrat basierte damals auf der Umstellung auf das System mit 6 Jahren Primar- und 3 Jahren Oberstufe und der Annahme, dass alle Oberstufenschülerinnen und -schüler der Gemeinden Schafisheim, Hunzenschwil und Othmarsingen nach Auflösung der Kreisschule Lotten in Lenzburg zur Schule gehen würden. Nach den damaligen Berechnungen hätte dann die Regionalschule Lenzburg mindestens 28 Oberstufenabteilungen umfasst.

An den Sommergemeindeversammlungen 2012 entschieden sich jedoch die Lottengemeinden gegen die Auflösung der Kreisschule Lotten. Die Gemeinde Othmarsingen schickte ihre Oberstufenschülerinnen und -schüler ab dem Schuljahr 2013/14 gestaffelt nach Lenzburg. Diese veränderte Ausgangslage führte für die Regionalschule Lenzburg zu einer neuen Schulstandortstrategie.

Die Schulpflege beantragte in der Folge dem Stadtrat am 20. November 2012, dass die Lösung mit einem Oberstufenzentrum für 24 Abteilungen in der Schulanlage Lenzhard zu realisieren sei. Dazu brauche es Umnutzungen sowie Erweiterungen des Raumkonzepts in der Schulanlage Lenzhard.

Gleichzeitig bat die Schulpflege den Stadtrat, die Anpassung der Planung der Infrastruktur in der Schulanlage Angelrain (Sanierung des Bezirksschulhauses für die Primarstufe) und für die Schulanlage Lenzhard (Führung der gesamten Sekundarstufe 1 bzw. Oberstufe) vorzunehmen.

Der Stadtrat informierte den Einwohnerrat anlässlich der Sitzung vom 6. Dezember 2012 über diesen Stand der Schulraumplanung.

Damit die Planung der beiden Stufenzentren weitergeführt werden konnte, beauftragte der Stadtrat das damalige Stadtbauamt, mit Graf Stampfli Jenni Architekten AG, beide Standorte detaillierter zu planen. Vom Verpflichtungskredit von 1,3 Mio. Franken, der vom Einwohnerrat am 23. Juni 2011 (Vorlage 11/51) bewilligt worden ist, sind Fr. 320'000.– für den Wettbewerb und die Präqualifikation Bleicherain verwendet worden. Die Offerte der Graf Stampfli Jenni Architekten AG für die Projektierung des Umbaus und der Erneuerung des Schulhauses Bleicherain (ehemaliges Bezirksschulhaus) betrug Fr. 560'000.–. Der Restbetrag von Fr. 420'000.– wurde für die Projektierung des Umbaus und der Erweiterung der Schulanlage Lenzhard eingesetzt.

2. Am 6. Dezember 2013 bewilligte der Einwohnerrat gestützt auf die Vorlage 13/123 einen Verpflichtungskredit (Gesamtkredit) zum Umbau und Erweiterung der Schulanlage Lenzhard und zum Umbau und Erneuerung des Schulhauses Bleicherain in der Höhe von Fr. 25'550'000.– (Kostenstand 17. Oktober 2013), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Dieser Entscheid wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014 von den Stimmberechtigten bestätigt.
3. Gestützt auf die Baubewilligung vom 1. Oktober 2014 wurde im Januar 2015 mit den Bauarbeiten in der Schulanlage Lenzhard begonnen. Auf Beginn des Schuljahrs 2016/17 konnte die umgebaute und erweiterte Schulanlage in Betrieb genommen werden.

Die Baubewilligung für Umbau und die Erneuerung des Schulhauses Bleicherain wurde am 25. Mai 2016 erteilt. Mit den Bauarbeiten wurde im Januar 2017 begonnen. Auf das Schuljahr 2018/19 wurde das sanierte Schulhaus Bleicherain bezogen.

II. Kreditabrechnung

Die Beträge der Erstellungskosten werden in Relation zu den einzelnen Positionen gemäss Kostenvoranschlag dargestellt. Dieser Kostenvoranschlag lag der Verpflichtungskreditvorlage 13/123 zu Grunde und gliedert sich nach dem Baukostenplan (BKP). Der Aufwand für das Wettbewerbsverfahren wird separat aufgeführt und zusammen mit den Erstellungskosten als Gesamtaufwand in Beziehung zur Gesamtkreditsumme gesetzt.

Planungs- Projektierungskredit vom 23. Mai 2011 (ER-Vorlage 11/51), setzt sich zusammen aus:	Bewilligte Kredite	Abrechnung
Wettbewerb	320'000	210'389.80
Projektierung Anteil Lenzhard	420'000	
Projektierung Anteil Bleicherain	560'000	
Total Projektierungskredit	1'300'000	

Der Anteil des Projektierungskredits von Fr. 320'000.- für den Wettbewerb, wurde um Fr. 109'610.20 unterschritten, was 34,25 % entspricht.

Schulanlage Lenzhard; Bewilligter Kredit (inkl. Anteil Projektierungskredit Fr. 420'000.-)

		Umbau und Erweiterung Schulanlage Lenzhard					
BKP		Trakt A Erweiterung inkl. Eingangshalle	Trakt A Aula, Schulleitung	Trakt B,C,D,E Anpassung	Fahrradunterstand und Parksysteem Doppelstockanlage	Allwetterplatz ohne Beleuchtung Rasenspielfeld	Total BKP
1	Vorbereitungsarbeiten	370'000	110'000	15'000	5'000		500'000
2	Gebäude	4'700'000	1'020'000	260'000	460'000		6'440'000
	Baugrube	158'000	-	-	-		
	Rohbau I	906'300	72'000	-	356'000		
	Rohbau II	1'026'300	35'800	-	4'000		
	Elektroanlagen	437'000	288'100	71'000	25'000		
	HLK-Anlagen	200'300	166'700	-	-		
	Sanitäranlagen	99'400	12'000	10'000	-		
	Transportanlagen	45'000	-	-	-		
	Ausbau 1	386'000	23'700	8'250	-		
	Ausbau 2	634'300	201'700	98'750	1'000		
	Honorare	807'000	220'000	72'000	74'000		
3	Betriebseinrichtungen	65'000	80'000				145'000
4	Umgebung	115'000			10'000	375'000	500'000
5	Baunebenkosten	480'000	80'000	25'000	25'000	25'000	635'000
9	Ausstattung	250'000	170'000	200'000	140'000		760'000
	Total Lenzhard	5'980'000	1'460'000	500'000	640'000	400'000	8'980'000

Schulanlage Lenzhard; Kreditabrechnung (Unterschreitung von Fr. 11'860.35 = - 0,14 %)

		Umbau und Erweiterung Schulanlage Lenzhard					
BKP		Trakt A Erweiterung inkl. Eingangshalle	Trakt A Aula, Schulleitung	Trakt B,C,D,E Anpassung	Fahrradunterstand und Parksysteem Doppelstockanlage	Allwetterplatz ohne Beleuchtung Rasenspielfeld	Total BKP
1	Vorbereitungsarbeiten	25'327	30'000	14'839			296'166.65
2	Gebäude	4'527'741	1'191'649	488'513	339'689		6'547'591.80
	Baugrube	108'460	-	-	-		
	Rohbau I	752'051	303'233	-	264'697		
	Rohbau II	830'803	15'000	4'600			
	Elektroanlagen	482'525	265'009	129'723	14'992		
	HLK-Anlagen	180'163	101'382	10'040	-		
	Sanitäranlagen	58'166	14'801	12'775	-		
	Transportanlagen	38'829	-	-	-		
	Ausbau 1	610'121	99'135	109'801	-		
	Ausbau 2	585'567	169'683	136'812			
	Honorare	881'055	223'406	84'762	60'000		
3	Betriebseinrichtungen	30'599	145'324	21'005			196'927.65
4	Umgebung	289'823		3'365	168'960	432'993	895'141.15
5	Baunebenkosten	141'070	19'401	155'598	-8'069	-3'518	304'482.35
9	Ausstattung	223'774	123'862	227'888	152'306		727'830.05
	Total Lenzhard	5'464'334	1'510'235	911'209	652'887	429'475	8'968'139.65

Bleicherain; Bewilligter Kredit (inkl. Anteil Projektierungskredit Fr. 560'000.-)

		Umbau und Erneuerung Schulhaus Bleicherain					
BKP	Arbeitsgattung	Umbau und Erneuerung besteh. Schulhaus	Rückbau Pavillon	Anpassung Umgebung Pavillon	Hauswart Aussenraum		Total BKP
1	Vorbereitungsarbeiten	1'150'000					
2	Gebäude	13'800'000					
	Baugrube	5'000					
	Rohbau I	905'600					
	Rohbau II	2'740'000					
	Elektroanlagen	1'723'700					
	HLK-Anlagen	1'701'200					
	Sanitäranlagen	618'000					
	Transportanlagen	5'000					
	Ausbau 1	2'056'550					
	Ausbau 2	2'066'300					
	Honorare	1'978'650					
3	Betriebseinrichtungen						
4	Umgebung	110'000	195'000	455'000	80'000		
5	Baunebenkosten	1'420'000					
9	Ausstattung	340'000					
	Total Bleicherain	16'820'000	195'000	455'000	80'000		17'550'000

Bleicherain; Kreditabrechnung (Kreditüberschreitung von Fr. 768'935.75 = +4,38 %)

		Umbau und Erneuerung Schulhaus Bleicherain					
BKP	Arbeitsgattung	Umbau und Erneuerung besteh. Schulhaus	Rückbau Pavillon	Anpassung Umgebung Pavillon	Hauswart Aussenraum		Total BKP
1	Vorbereitungsarbeiten	1'310'963.05					
2	Gebäude	14'953'160.00					
	Baugrube	-					
	Rohbau I	1'536'222.00					
	Rohbau II	2'744'510.65					
	Elektroanlagen	2'224'666.40					
	HLK-Anlagen	1'416'832.00					
	Sanitäranlagen	391'241.05					
	Transportanlagen	784.05					
	Ausbau 1	2'708'136.95					
	Ausbau 2	1'891'943.15					
	Honorare	2'038'823.75					
3	Betriebseinrichtungen						
4	Umgebung	983'661.70					
5	Baunebenkosten	346'534.10					
9	Ausstattung	724'616.90					
	Total Bleicherain	18'318'935'75					18'318'935.75

Summe der vom Einwohnerrat bewilligten Kredite ohne Teuerung bzw. Abrechnung Wettbewerb und Baukosten:	Bewilligte Kredite Fr. 26'850'000.00	Abrechnung 27'497'465.20
Bewilligung Mehrkosten Umgebung durch Stadtrat auf Antrag der Begleitkommission (27. Juni 2018)	Fr. 432'756.30	
Während der Bauphase ist keine Bauteuerung ausgewiesen		
Kredit inkl. Teuerung bzw. Abrechnung Gesamttotal	27'282'756.30	27'497'465.20

Die gesamten Wettbewerbs-, Planungs- und Baukosten von Fr. 27'497'465.20 überschreiten die formell vom Einwohnerrat und der Stimmbevölkerung bewilligten Kredite von Fr. 26'850'000.– um Fr. 647'465.20, was **2,4 %** entspricht.

Berücksichtigt man den Antrag der Begleitkommission an den Stadtrat betreffend "Projektnachtrag Mehrkosten Umgebung" vom 27. Juni 2018 in der Höhe von Fr. 432'756.30, für die Sanierung der Mauer (inkl. Rampe und Containerplatz sowie Schliessanlage SH Angelrain), ergeben sich nominell bewilligte Kredite von Fr. 27'282'756.30 und eine Kostenüberschreitung von Fr. 214'708.90, was **0,79 %** entspricht.

Die Kostenüberschreitung beim Teilprojekt Umbau und Erneuerung Schulhaus Bleicherain setzt sich hauptsächlich aus folgenden Punkten zusammen:

- Sanierung der Dächer Schülerhaus, Zwischentrakt und Aula (nicht im Bauprojekt vorgesehen) Fr. 245'000.–
- Anschaffung Schulmobiliar für die Schulzimmer Bleicherain (nicht im Bauprojekt vorgesehen) Fr. 250'000.–
- Mehrkosten Elektroinstallationen auf Grund der schwierigen baulichen Verhältnisse und Zusatzleistungen Fr. 400'000.–

In der Bauabrechnung Schulhaus Bleicherain ist ein Betrag von Fr. 117'578.60 für Risiken bei der Abrechnung eines Unternehmens enthalten. Dabei handelt es sich um mögliche Forderungen des Subunternehmers und einer Bank gegenüber der Stadt Lenzburg (ohne mögliche Verfahrenskosten).

Der provisorisch zugesicherte Staatsbeitrag an die Erweiterung der Schulanlage Lenzhard wurde in der Kreditvorlage mit Fr. 725'000.– ausgewiesen. Mit Schreiben vom 2. September 2019 wurde auf Grund der Bauabrechnung ein definitiver Staatsbeitrag von Fr. 699'942.– zugesichert und per 1. Oktober 2019 ausbezahlt. Die tiefere Auszahlung wird damit begründet, dass beim Neubau auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet wurde und so der Minergie Zuschlag nicht gewährt werden konnte.

III. Antrag

Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über die Verpflichtungskredite für die Planung und Projektierung für den Umbau und die Erweiterung der Schulanlage Lenzhard sowie den Umbau und die Erneuerung des Schulhauses Bleicherain, schliessend mit Aufwendungen in der Höhe von Fr. 27'497'465.20, genehmigen.

Lenzburg, 30. Oktober 2019

FÜR DEN STADTRAT
Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

VERSANDDATUM

7. November 2019

Laufnummer 2016-1997