

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

ER.2022.021

Oberstufenzentrum (OSZ) Rebbergstrasse – Zusatzkredite Projektierung und Aufstockung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

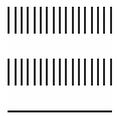
I Ausgangslage

Das vorliegende Geschäft soll dem Einwohnerrat einen umfassenden Überblick über den Projektstand und über das weitere Vorgehen im Projekt Oberstufenzentrum (OSZ) Rebberg vermitteln. Zudem wird ein Zusatzkredit zum bewilligten Projektierungskredit und ein Zusatzkredit für die Planung der Aufstockung beantragt.

II Bauprojekt

1. Übersicht über die Planungsphasen

Im vorliegenden Antrag wird mehrmals auf die verschiedenen Projektphasen Bezug genommen. Der Verständlichkeit wegen werden die Phasen und die angestrebten Genauigkeiten der Kostenermittlung in der nachfolgenden Tabelle nochmals übersichtlich dargestellt. Die aufgeführten Kosten für die Projektierung werden in den weiteren Kapiteln hergeleitet und erläutert.



Studienauftrag (Standortevaluation, Machbarkeit, Studienwettbewerb)	Kosten- genauigkeit: +/- 20 %	CHF 0,59 Mio. (Kredit: CHF 0,64 Mio.)
-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------------------

Gesamtprojekt			inkl. Brittnau/Strengelbach: CHF 29,0 Mio. inkl. Brittnau/Strengelbach: CHF 35,5 Mio. inkl. Aufstockung: CHF 42 Mio.
Projektierung	Kosten- genauigkeit	Projektierungskredit	
- Vorprojekt - Bauprojekt (inkl. Erarbeitung Baugesuch), Basis für die Leistungsverzeichnisse	+/- 15 % +/- 10 %	(bisher bewilligt: CHF 1,94 Mio.) exkl. Aufstockung: CHF 2,47 Mio. inkl. Aufstockung: CHF 2,8 Mio.	
Ausführung	Kosten- genauigkeit	Ausführungskredit	
- Ausführungsplanung: Leistungsverzeichnisse, Ausschrei- bung Unternehmer Bereinigung Kostenvoranschlag - Realisierung: Ausführungspläne Ausführung/Bauleitung Schlussabnahme Mängelbehebung/Garantie	+/- 5 % (bereinig- ter KV nach Sub- mission Unterneh- mer vor Baustart)	CHF 39,2 Mio.	

2. Projektverlauf

An der Stadtratssitzung vom 23. September 2019 hat der Stadtrat das Siegerprojekt für das Oberstufenzentrum "OSZ Rebbergstrasse" bestätigt. Gleichzeitig wurde dem Ressortvorsteher Hochbau sowie dem Bereich Hochbau und Liegenschaften der Auftrag erteilt, mit dem Generalplaner einen Vertragsentwurf auszuarbeiten.

Am 25. November 2019 genehmigte der Einwohnerrat den Projektierungskredit von CHF 1,94 Mio. Gleichzeitig wurde beschlossen, den nötigen Schulraum auch für die Schülerinnen und Schüler (SuS) von Brittnau und Strengelbach (Br/Str) einzuplanen. Die Gesamtprojektkosten wurden mit CHF 29 Mio. (resp. mit CHF 35,5 Mio. inkl. dem zusätzlichen Schulraum für Br/Str) beziffert. Der Stadtrat formulierte seinen Vorschlag als Kostendach.

Gemäss Wettbewerbsprogramm war der Schulraum für die SuS von Br/Str (6 Klassenzimmer) erst in einer zweiten Etappe vorgesehen, welche als Aufstockung geplant, aber noch nicht eingerechnet, war. Im Laufe der weiteren Planung wurde konkret, dass die SuS der Oberstufe Br/Str evtl. kurz nach der Fertigstellung des Oberstufenzentrums nach Zofingen kommen würden. Aufgrund

dieser Tatsache wurde das Projekt dahingehend angepasst, dass die sechs zusätzlichen Klassenzimmer ebenfalls in das im Grundriss leicht vergrösserte Volumen (ohne Aufstockung) integriert werden konnten.

Am 24. Juni 2020 wurde dem Stadtrat das Vorprojekt und die Kostenschätzung des Generalplaners in der Höhe von CHF 41'995'700 vorgelegt. Gleichzeitig wurden in separater Auflistung diverse noch mögliche Kostenoptimierungen und Einsparungen in der Höhe von ca. CHF 3,6 Mio. vorgestellt. Damit lag ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung von CHF 38,8 Mio. vor. Der Stadtrat hat dieses Vorprojekt (inkl. den Optimierungen) genehmigt, jedoch wiederum unter der Bedingung, dass das Projekt für max. CHF 35,5 Mio. realisiert werden muss. Zudem hat er, entgegen den bis dahin getätigten Berechnungen, entschieden, dass auch die Photovoltaikanlage in den Kosten enthalten sein muss, sofern die Anlage nicht von der StWZ Energie AG erstellt und betrieben wird. Das Strassenbauprojekt Schützenstrasse soll, abgesehen von den für das OSZ unumgänglichen Anpassungsarbeiten, separat behandelt werden. Die Baukommission wurde somit beauftragt, weitere Kosteneinsparungen von CHF 3,3 Mio. zu evaluieren.

Aufgrund der stadträtlichen Vorgabe wurde im Juli 2020 das Vorprojekt weiter optimiert. Danach lag ein bereinigtes Vorprojekt mit einer Kostenschätzung von ca. CHF 35,5 Mio. vor. Diese enthält 5 % Projektreserven und 5 % Bauherrenreserven/Risiken, da der Stadtrat ein Kostendach verlangte. Die Genauigkeit der Kostenschätzung liegt bei +/- 15 %. Auf dieser Projekt- und Kostenbasis konnte in die Phase des Bauprojekts gestartet werden.

Im Rahmen der Kostenoptimierung wurde auch das Honorar des Generalplaners hinterfragt. Insbesondere kam es mit dem Generalplaner zu Meinungsverschiedenheiten über die festgelegte Basis zur Berechnung der bisher erbrachten Leistungen für das Vorprojekt. Zudem hatte das Büro für Bauökonomie, Luzern, im damaligen Wettbewerbsprogramm eine unvoreilhaftige Formulierung zur Festlegung der SIA-Honorarfaktoren gewählt. Zwischen dem Generalplaner und der Stadt Zofingen kam es so bezüglich der Honorarvorstellungen für die Projektierungsphase zu einer Differenz von CHF 1,387 Mio. Hinzu kam, dass die Honorarvorstellungen des Generalplaners auch für die Phase der Ausführungsplanung erheblich von den Berechnungen der Stadt Zofingen abwichen. In mehreren Sitzungen wurde versucht, eine Einigung bezüglich des Honorars zu erlangen. Weitere Einsparmöglichkeiten (Umgebung, Verzicht Anpassung Altbau) wurden vom Generalplaner abgelehnt. Im Oktober 2020 wurden die Planerarbeiten aufgrund der Meinungsverschiedenheiten eingestellt.

Gemäss Wettbewerbsbestimmungen kann die Auftraggeberin die Aufträge phasenweise vergeben:

- Phase 1: bis und mit Baubewilligungsverfahren
- Phase 2: Ausführungsplanung
- Phase 3: Realisierung

Am 11. November 2020 beschloss der Stadtrat aufgrund der Uneinigkeit in Honorarthesen, die Zusammenarbeit mit dem Generalplaner nicht mehr weiterzuführen und für die Phase Realisierung ein neues Planerteam zu evaluieren.

Anlässlich parlamentarischer Vorstösse zum Thema "Umgang mit den bestehenden Bezirksschulanlagen" hat der Bereich Hochbau und Liegenschaften einen detaillierten Variantenvergleich über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ausgearbeitet. Dieser wurde am 17. Februar 2021 dem

Stadtrat vorgestellt. Der Variantenvergleich zeigt eindeutig auf, dass aus wirtschaftlichen, raumplanerischen, ökologischen und schultechnischen Gründen eine sofortige Aufstockung auf dem neuen OSZ in jedem Fall Sinn macht. In Kapitel IV/1 wird nochmals auf diese Gründe eingegangen.

Am 24. März 2021 beschloss der Stadtrat, die beiden Varianten 1.1b (sofortige Aufstockung) und 1.1c (spätere Aufstockung) für die weitere Bearbeitung vorzuschlagen. Er nahm dabei auch zur Kenntnis, dass diese beiden Varianten einen Rückbau der bestehenden Bezirksschulgebäude BEZ vorsehen.

Am 8. April 2021 präsentierte der Bereich Hochbau und Liegenschaften den Variantenvergleich mit allen Überlegungen der einwohnerrätlichen Spezialkommission OSZ und stellte den Mitgliedern im Anschluss sämtliche Unterlagen zum vertieften Studium zur Verfügung. Am 3. Mai 2021 fand eine weitere Sitzung der einwohnerrätlichen Spezialkommission OSZ statt, um den Variantenvergleich detailliert zu besprechen. Die Spezialkommission beschloss einstimmig folgende Empfehlung:

- Die Variante 1.1b "sofortige Aufstockung" sei anzustreben und weiter zu verfolgen.
- Für die Aufstockung sei beim Einwohnerrat eine Erhöhung des Projektierungskredits zu beantragen.
- Falls die Gemeinden Brittnau und Strengelbach entscheiden würden, ihre Schülerinnen und Schüler der SeReal nicht nach Zofingen zu schicken, solle die Planung gestoppt und die Situation neu beurteilt werden.

Am 12. Mai 2021 nahm der Stadtrat von der Empfehlung der einwohnerrätlichen Spezialkommission OSZ Kenntnis und beauftragte den Bereich Hochbau und Liegenschaften mit der Variante "sofortige Aufstockung" weiterzuplanen, sobald die beiden Gemeindeversammlungen Br/Str jeweils eine Entscheidung betreffend dem Übertritt der SuS ihrer Oberstufe nach Zofingen gefällt haben. Dies war am 27. Oktober 2021 (Strengelbach) und 17. November 2021 (Brittnau) der Fall. Beide Gemeinden stimmten dem Antrag ohne Gegenstimme zu.

Am 18. Mai 2021 wurde dem Einwohnerrat an einer Video-Konferenz der Variantenvergleich, die Empfehlung der einwohnerrätlichen Spezialkommission und der Entscheid des Stadtrats vorgestellt.

In der Folgewoche, am 26. Mai 2021, wurde der Vergleich auch den interessierten Anwohnenden und Lehrpersonen (ebenfalls per Video-Konferenz) präsentiert.

Aufgrund des beschlossenen Planerwechsels hat der Bereich Hochbau und Liegenschaften umgehend Vorbereitungsarbeiten für die nötige Planersubmission getroffen. Am 1. September 2021 hat der Stadtrat die Ausschreibungsunterlagen für die öffentliche Submission des Teilauftrags Architektur/Gesamtleitung, unter Vorbehalt der Schlussredaktion, genehmigt. Gleichzeitig beauftragte er den Bereich Hochbau und Liegenschaften, unter Vorbehalt der Einigung mit dem Generalplaner bezüglich Urheberrecht und Verwendung der Unterlagen, mit der Durchführung der Submission im Planerwahlverfahren. Der Bereich Hochbau und Liegenschaften wurde vom Stadtrat überdies mit der Durchführung der anschliessenden Submission der restlichen Planerpakete, analog der vorliegenden Unterlagen, beauftragt.

3. Verhandlungen mit dem Generalplaner

Die Stadt Zofingen hat angestrebt, die Arbeiten der Projektierung (bis Abschluss Bauprojekt und Baugesuch) durch den bisherigen Generalplaner abzuschliessen und anschliessend die Ausführungsplanung (Teil des Ausführungskredits) mit einem neuen Planer zu starten. Der Bereich Hochbau und Liegenschaften legte dem Generalplaner hierzu am 11. September 2020 einen ausführlichen und gut begründeten Vergütungsvorschlag vor. Der Generalplaner lehnte diesen Vorschlag ab und sprach sich für einen sofortigen Abbruch der Zusammenarbeit per Oktober 2020 aus. Es folgten langwierige Verhandlungen.

Das bereinigte Vorprojekt (inkl. Optimierungen) liegt vor. Die Arbeiten am Bauprojekt wurden durch den Generalplaner begonnen. Am 22. September 2021 konnten die vorhandenen Plangrundlagen durch den Leiter Hochbau und Liegenschaften und einen beigezogenen Experten (Martin Jauch Dipl.-Arch. ETH, MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern) beim Generalplaner in Zürich begutachtet werden. Die Beurteilung hat ergeben, dass die Pläne dem angegebenen Planstand von ca. 60 % entsprechen. Bei den Unterlagen der Fachplaner gab es jedoch grosse Unterschiede. Durchschnittlich entsprechen diese aber in etwa dem angegebenen Planungsstand. Aufgrund dieser Bewertung wurden mit dem Generalplaner weitere Verhandlungen geführt.

Am 23. November 2021 einigte sich die Stadt Zofingen mit dem Generalplaner auf eine Schlusszahlung für die geleisteten Planerarbeiten und den Erwerb des Urheberrechts inkl. dem Nutzungs- und Abänderungsrecht.

Nach der Begleichung der Schlusszahlung am 25. November 2021 wurden sämtliche Planungsgrundlagen an die Stadt Zofingen ausgehändigt.

4. Total nicht erwartete Kosten und entstandene Mehrkosten aufgrund des Planerwechsels

Nicht erwartete Kostenforderungen des Generalplaners bis zum		
Projektabbruch und Erwerb des Urheberrechts	CHF	338'445.00
Anwaltskosten Stadt Zofingen	CHF	26'868.00
Bereinigung Schnittstellen/nachträgliche Überarbeitung Planung (in Offerten der Unternehmer eingerechnet)	CHF	100'000.00
Bauherrenleistungen (Zusatzaufwand Neuausschreibung Planerwechsel)	CHF	50'000.00
Risiken aufgrund Planerwechsel	CHF	100'000.00
Total entstandene Mehrkosten aufgrund des Planerwechsels	CHF	615'313.00

5. Kosten Projektierung bis 30. November 2021 (Stichtag Planerwechsel)

Für die erbrachten Leistungen für das Vorprojekt, den Anteil am Bauprojekt, die Schlusszahlung und das Urheberrecht wurden dem Generalplaner CHF 1'310'761.50 vergütet. Zusammen mit den durch die Bauherrschaft direkt beglichenen Nebenkosten, den Fachexpertisen und den Eigenleistungen betragen die Kosten bis zum 30. November 2021 (Stichtag Planerwechsel) **CHF 1'618'465.10** (vgl. Beilage B01 und Kap. II/8).

6. Stand Evaluation der neuen Planer

Die Neuvergabe der Planerarbeiten (Fertigstellung des Bauprojekts, Ausführungsplanung, Ausführung) unterliegt dem Dekret über das öffentliche Beschaffungswesen (DöB) des Kantons Aargau und muss im offenen Verfahren (Ausnahmen: Aufträge Sanitärplaner, Heizungs- und Lüftungsplaner, Holzbauingenieur und Brandschutzplaner) durchgeführt werden. Um keine Zeit zu verlieren, wurden die Submissionsunterlagen für die Evaluation eines neuen Planerteams umgehend vorbereitet.

Die Arbeiten wurden nicht mehr als Generalplanermandat, sondern im Planerwahlverfahren ausgeschrieben. Dies bedeutet für die Projektleitung des Bereichs Hochbau und Liegenschaften zwar einen gewissen Mehraufwand, hat jedoch den Vorteil, dass die Stadt als Bauherrin bei Planungsentcheiden sowie im Lösungsfindungsprozess und auf die daraus resultierenden Kosten direkt Einfluss nehmen kann.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass durch die Aufteilung des Architektenmandats in zwei Einzelaufträgen "Architekt/Gesamtleitung" und "örtliche Bauleitung/Lead Controlling und Kostenprognose/QM" die Baukosten während des gesamten Bauprozesses durch eine zweite Stelle geprüft werden. Dies erhöht die Transparenz und bewirkt eine bessere Kontrolle. Allfällige Planungsfehler oder kostenrelevante Abweichungen werden so frühzeitig entdeckt.

Die restlichen Fachplanaufträge wurden gleichzeitig ausgeschrieben, damit alle Fachplaner bereits in der Bauprojektphase eng zusammenarbeiten können.

Die Leistungen der neuen Planer können in zwei Phasen abgerufen werden:

1. Phase, Projektierung: Fertigstellung des Bauprojekts (ca. 40 %) und Erstellung Baugesuchunterlagen
2. Phase, Ausführung: Projektausführung bis und mit Übergabe an die Nutzenden, inkl. Mängelbehebung und Revisionsunterlagen

Die Aufstockung haben die Planer als Option offeriert und wird je nach Entscheid des Einwohnerrats bestellt.

Per 14. Februar 2022 mussten die Planerofferten bei der Stadt Zofingen eingereicht werden. Am 16. Februar 2022 fand die Offertöffnung statt. Anschliessend wurden die Offerten rechnerisch geprüft und nach den Eignungs- und Zuschlagskriterien ausgewertet. Am Mittwoch, 23. März 2022, hat der Stadtrat die Zuschläge an folgende Unternehmen erteilt:

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Architektur/Kostenberechnung/Gesamtleitung | Batimo AG Architekten SIA, Zofingen |
| - Bauleitung/Kostenprognose/Controlling | Baureag Architekten AG, Willisau |
| - Bauingenieur | Porta AG, Aarau |
| - Elektroingenieur | Zimmermann Engineering AG, Stans |
| - HLK-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Klima) | Häusler Ingenieure AG, Langenthal |
| - Sanitäringenieur | Aeschlimann Engineering AG, Olten |

Die Honorarangebote wurden als Pauschalangebote mit Festpreis offeriert. Unter Vorbehalt der Genehmigung der Erhöhung des Projektierungskredits und je nach Entscheid zur Aufstockung durch

den Einwohnerrat, werden anschliessend die Werkverträge ausgearbeitet und unterzeichnet, damit die Fertigstellung des Bauprojektes unmittelbar danach wieder aufgenommen werden kann.

7. Kosten restliche Projektierung (exkl. Aufstockung) ab 30. November 2021

Aufgrund der eingegangenen Offerten können die restlichen Projektierungskosten wie folgt ermittelt werden:

Architekt/Gesamtleitung	CHF	187'000.00
Bauingenieur Hoch- und Tiefbau	CHF	42'000.00
Elektroingenieur	CHF	12'000.00
Heizungs- und Lüftungsingenieur/Fachkoordination	CHF	58'000.00
Sanitäringenieur	CHF	22'000.00
Brandschutzplaner (Schätzung)	CHF	20'000.00
Holzbauingenieur (Schätzung)	CHF	23'000.00
Bereinigung Schnittstellen/nachträgliche Überarbeitung Planung	CHF	100'000.00
<hr/>		
Zwischentotal I	CHF	464'000.00
Nebenkosten, Plankopien	CHF	15'000.00
Weitere Fachgutachten/Fachplaner	CHF	45'000.00
Bauherrenleistungen	CHF	68'000.00
Bauherrenleistungen (Zusatzaufwand Neuausschreibung, Planerwechsel)	CHF	50'000.00
Risiken aufgrund Planerwechsel	CHF	100'000.00
Reserven	CHF	50'000.00
Baubewilligungsgebühren/Anschlussgebühren		im Ausführungskredit
<hr/>		
Zwischentotal II (Nebenkosten/Bauherrenkosten)	CHF	328'000.00
Total Kosten restliche Projektierung (exkl. Aufstockung) ab 30. Nov. 2021	CHF	792'000.00
8. Zusatzkredit zum Bauprojekt (exkl. Aufstockung)		
Total bisher erbrachte Leistungen Vorprojekt und Anteil Bauprojekt		s. Beilage B01
Generalplaner (per Saldo aller Ansprüche, inkl. Urheberrecht)	CHF	1'310'761.50
Bauherrenleistungen, Vorabklärungen, Spezialplaner, Plots/Kopien	CHF	280'836.00
Anwaltskosten	CHF	9'154.50
Erbrachte, jedoch noch nicht verrechnete Leistungen aus Vorprojekt und Anteil Bauprojekt	CHF	77'969.85
<hr/>		
Kosten Leistungen bis 30. Nov. 2021 (vgl. Kap. II/5)	CHF	1'618'465.10
Kosten restliche Projektierung, ab 30. Nov. 2021 (vgl. Kap. II/7)	CHF	792'000.00
<hr/>		
Total Kosten Projektierung (exkl. Aufstockung)	CHF	2'410'465.10
./. bereits bewilligter Projektierungskredit	CHF	-1'940'000.00
<hr/>		
Zusatzkredit zum Bauprojekt (exkl. Aufstockung)	CHF	470'465.10
Zusatzkredit zum Bauprojekt (exkl. Aufstockung), gerundet	CHF	470'000.00

9. Erwägungen zu den gesamten Planungskosten über alle Bauphasen

In der Phase bis zum Abschluss des Bauprojekts entstanden aufgrund des Planerwechsels nicht erwartete Kosten und Aufwendungen von CHF 615'313 (vgl. Kap. II/4). Durch gute Vergabeergebnisse können die Mehrkosten in der Phase Projektierung gegenüber dem Projektierungskredit von CHF 615'313 auf rund CHF 470'000 begrenzt werden.

Auch ohne Planerwechsel hätten die Mehrforderungen von CHF 384'560 für die Phase Projektierung nicht abgewendet werden können. Durch den Entscheid des Planerwechsels sind also in der Phase Projektierung lediglich Mehrkosten in der Höhe von rund CHF 86'000 entstanden (Mehraufwand aufgrund der zusätzlichen Submission, Einarbeitung und Doppelspurigkeiten des neuen Planerteams, abzüglich der Kosteneinsparung aufgrund der besseren Vergaben).

Der Generalplaner hatte für die Ausführungsphase ein Honorar von CHF 3'751'809 (exkl. Neben- und Bauherrenkosten) gefordert. Aufgrund der eingegangenen Offerten zeigt sich, dass sich in der Phase Ausführung Minderkosten von CHF 1,411 Mio. ergeben werden.

Über das Gesamtprojekt betrachtet, können mit dem Planerwechsel, trotz den Mehrkosten in der Projektierungsphase, Planungskosten von rund CHF 1,325 Mio. eingespart werden.

III Zusatzinformationen

1. Alternativer Standort Bildungszentrum Zofingen (BZZ)

Mehrfach wurde im Verlauf der Planung angeregt, den alternativen Standort beim BZZ in die Überlegungen für das neue OSZ aufzunehmen. Die Vor- und Nachteile gegenüber dem geplanten Standort BEZ wurden geprüft und an der Sitzung der einwohnerrätlichen Spezialkommission vom 1. November 2021 dargelegt.

Vorteile

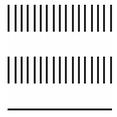
Das Grundstück hinter dem BZZ ist flach und die Baugrubenarbeiten wären einfacher (Baugrubensicherung, Wasserhaltung). Die Baustelle und der laufende Schulbetrieb könnten besser getrennt werden.

An den bestehenden Bauten wären keine Anpassungen notwendig. Eine kurzfristige Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone wäre eher unwahrscheinlich. Hingegen könnte das freiwerdende BEZ-Areal als Grün- und Erholungsraum genutzt werden.

Alle Oberstufenklassen (Sek, Real, Bez) könnten in einem einzigen, grossen Gebäude untergebracht werden. Für SuS aus Br/Str und Vordemwald wäre der Schulweg kürzer (aktuell 168 SuS).

Nachteile

Das der Einwohnergemeinde gehörende Grundstück (Parz. 3041) schliesst nicht direkt an das BZZ-Areal an und würde einen Landabtausch mit einem Landwirt sowie eine Umzonung von der Nichtbauzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) bedingen. Die dazu nötigen Verfahren sind schwierig terminierbar und können Jahre dauern. Realistischerweise ist dafür mit einem Zeitbedarf von 4–5 Jahren zu rechnen. Anschliessend würden ein neuer Wettbewerb und eine neue Planung notwendig werden. Der Schulraum könnte deshalb erst rund 8–10 Jahre später als



geplant zur Verfügung gestellt werden. Zwischenzeitlich würde ein grosses Schulraumprovisorium im Bereich GMS benötigt, welches auch die SuS von Br/Str aufnehmen könnte. Neben der Qualitätseinbusse für den Schulbetrieb wäre dies mit hohen Zusatzkosten verbunden. Ein Landabtausch hätte zudem noch nicht bekannte Kostenfolgen.

Auf dem GMS/BEZ-Areal gibt es Synergien bei der Auslastung der insgesamt fünf Turnhallen (Nutzung durch Kindergarten, Primarschule und Oberstufe). Die Turnhallen auf dem BZZ-Areal sind bereits heute schon voll ausgelastet, so dass auch auf dem BZZ-Areal für die Oberstufe eine neue Dreifachturnhalle erstellt werden müsste.

Für SuS von Uerkheim, Bottenwil und Mühlethal wäre der Schulweg länger (aktuell 178 SuS).

Am Standort BZZ würden wertvolle, landwirtschaftliche Fruchtfolgeflächen verbaut.

Die Erschliessungskosten (Leistungsanschlüsse, Zufahrten, Schulhausplätze und Parkplätze) wären am Standort BZZ deutlich höher. Die bisherigen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von insgesamt ca. CHF 2,3 Mio. würden verloren gehen.

Die Einwohnergemeinde Zofingen müsste das Projekt auf dem BZZ-Areal im Kostenrahmen von rund CHF 85 Mio. in einer einzigen Etappe finanzieren. Gemäss dem Grundsatzentscheid des Stadtrats ist dies nicht realistisch.

Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen (Bau des OSZ auf dem BEZ-Areal in zwei Etappen) kann in 10-15 Jahren bezüglich Raumprogramm auf die neuen Erkenntnisse im Schulsystem (Zimmergrössen, Fachzimmer, Verpflegungsmöglichkeit) und bezüglich Schülerinnen- und Schülerzahlen flexibel reagiert werden.

Die Erwägungen zu den Vor- und Nachteilen eines alternativen Standorts für ein OSZ beim BZZ zeigen klar auf, dass die Kosten höher werden und mit massiven zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist. Die Finanzierung eines solchen Grossprojekts in dieser kurzen Zeit wäre für die Einwohnergemeinde eine zu grosse Belastung. Der Standort auf dem BEZ-Areal für den Neubau des OSZ ist also ideal gewählt.

Die Baukommission, der Stadtrat und die Kommissionsmitglieder der einwohnerrätlichen Spezialkommission empfehlen den Standort BZZ nicht weiter zu verfolgen.

2. Schülerinnen- und Schülerzahlen/aktualisierter Bericht der Metron AG

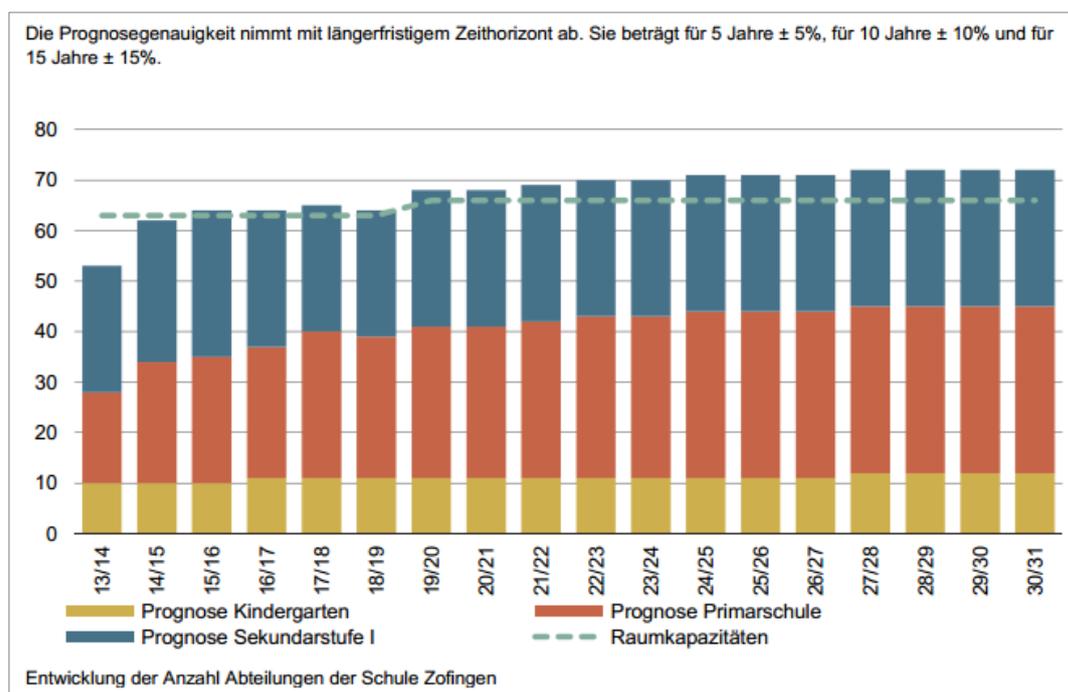
2015 hatte die Stadt Zofingen beim Büro Metron AG, Brugg, einen Bericht über die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen bis ins Schuljahr 2030/31 erstellen lassen. Die Metron AG prognostizierte damals, dass die Kindergarten-/Primarschulstufe von 43 auf 45 Abteilungen anwachsen würde. Für die Oberstufe wurde für diesen Zeithorizont kein Wachstum vorhergesagt. Im Einwohnerratsantrag (GK142 vom 3. Mai 2017) ist aufgezeigt, dass bis 2022/23 insgesamt fünf Schulzimmer fehlen werden. Mit verschiedenen kleineren Reorganisationsmassnahmen konnte dieser Missstand bisher abgewendet werden.

2021 wurde eine Aktualisierung des Berichts in Auftrag gegeben. Die neuen Zahlen zeigen nun, dass die Kindergarten-/Primarschulstufe – wie schon im Bericht 2015 festgesetzt – mit 43 Abteilungen startet, dann aber auf 48 anwächst. Entscheidend ist jedoch, dass danach sehr geburtenstarke Jahrgänge folgen und in Zofingen mit den inzwischen in Planung stehenden Überbauungsgebieten "Swissprinters" und "Cartub-Areal" die Zahl der Abteilungen der Kindergarten-/Primarschulstufe bis ins Jahr 2035/36 sogar auf 58 Abteilungen ansteigt. Dies sind für die Kindergarten-/Primarschulstufe 13 Abteilungen mehr, als 2015 erwartet.

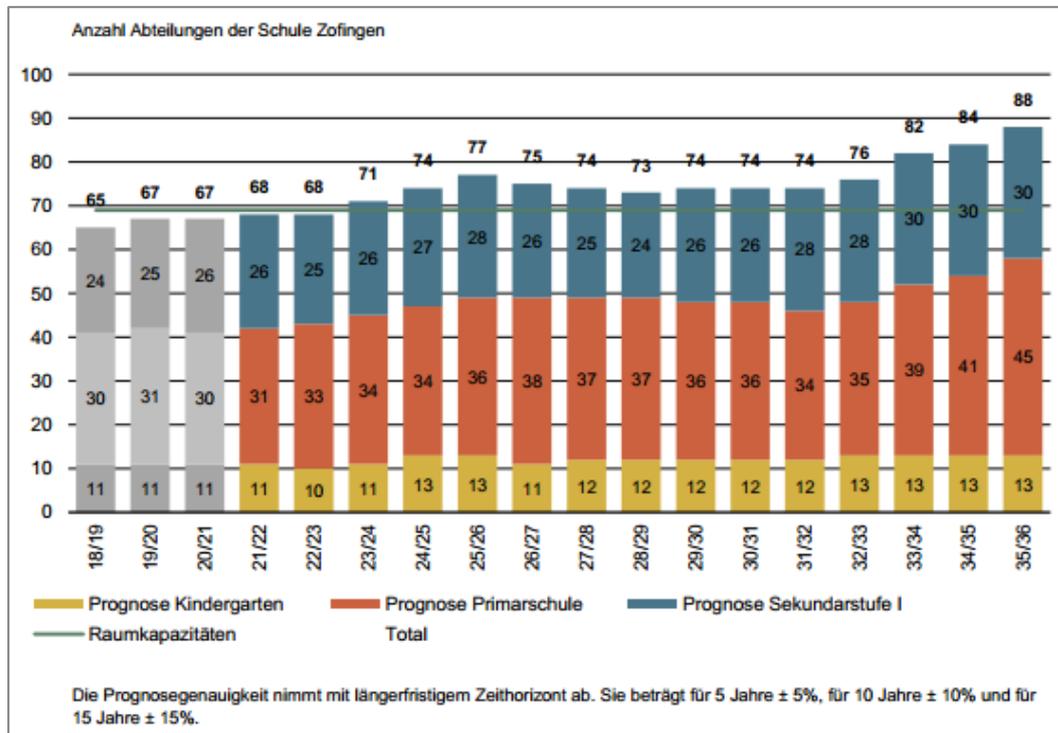
Bei der Oberstufe verläuft das Wachstum ungefähr den Erwartungen entsprechend. Es entstehen gegenüber der ursprünglichen Prognose bis zum Schuljahr 2035/36 drei zusätzliche Abteilungen.

Das Wachstum bis zum Schuljahr 2030/2031 wurde damals also recht genau prognostiziert. Hingegen ist zwischen den Schuljahren 2031/32 und 2035/36 (insbesondere in der Kindergarten-/Primarschulstufe) mit einem sehr starken Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen zu rechnen. Im Schuljahr 2035/36 werden 88 Abteilungen prognostiziert.

Prognosen aus dem Metron Bericht 2015, ohne SuS Brittnau/Strengelbach



Prognosen aus dem Metron Bericht 2021, ohne SuS Brittnau/Strengelbach



Die Entwicklung der Zahlen und die daraus resultierenden Massnahmen sowie deren Folgen für das Raumprogramm (fehlende Schulzimmer) sind in der Beilage B02 aufgezeigt.

Es können also folgende Schlüsse gezogen werden:

Kindergärten/Primarschule

Die Raumsituation für das Schuljahr 2022/23 ist lösbar. Für das Schuljahr 2023/24 ist dringend eine Entlastungsmassnahme für die Kindergarten-/Primarschulstufe nötig. Es muss Schulraum für 3 Abteilungen mehr geschaffen werden, als man dies aufgrund des Metron Berichts 2015 erwartet hatte. Die schon beim Bau vorgesehene Aufstockung des Pavillons wird nun konkret ins Auge gefasst und zeitnah beantragt. Dadurch würden vier zusätzliche Schulzimmer entstehen.

Ab Sommer/Herbst 2024 steht ein Schulprovisorium mit 5-6 Klassenzimmern des dann abgeschlossenen Projekts "Erweiterte Instandsetzung BZZ" bereit. Falls die Oberstufen-Schülerinnen und -Schüler im Schuljahr 2027/28 das neuen Oberstufenzentrum beziehen könnten, wäre das Raumproblem an der Primar bis zum Schuljahr 2035/36 gelöst.

Oberstufen

Kurzfristig ist der Schulraum für die Oberstufe ausreichend. Schon beim Einzug in das neue OSZ im Jahr 2027/28 reicht jedoch das 2015 geplante Raumprogramm nicht mehr aus. Bereits zu diesem Zeitpunkt müssen 2 Schulzimmer in der Aufstockung untergebracht werden. Bis ins Jahr 2035/36 wäre damit auch für die Oberstufe das Raumproblem gelöst.

In der Beilage B02 werden alle Zusammenhänge aufgezeigt. Zudem sind dort auch alle geplanten Massnahmen und die Schülerinnen- und Schülerzahlen von Brittnau und Strengelbach mitberücksichtigt.

Die Schülerinnen- und Schülerzahlen ab dem Schuljahr 2036/37 müssen laufend und genau im Auge behalten werden. Eine genauere Prognose ist derzeit allerdings nicht möglich, da diese Jahrgänge noch nicht geboren sind.

Aufgrund der Etappierung des Projekts kann in einer späteren Phase auf die aktuellen Schülerinnen- und Schülerzahlen reagiert und der genaue Raumbedarf ermittelt werden.

3. Gebäudestandard

Für den Neubau OSZ wurde das Label SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) definiert. Dieses legt den Fokus nicht nur auf eine energetische Bauweise, sondern berücksichtigt auch die Nachhaltigkeit, die Luft- und Raumqualität und den Gebäudeunterhalt. Mit dem Vorprojekt wurde die erste Zertifizierungsstufe des SNBS-Labels bereits erfolgreich erreicht.

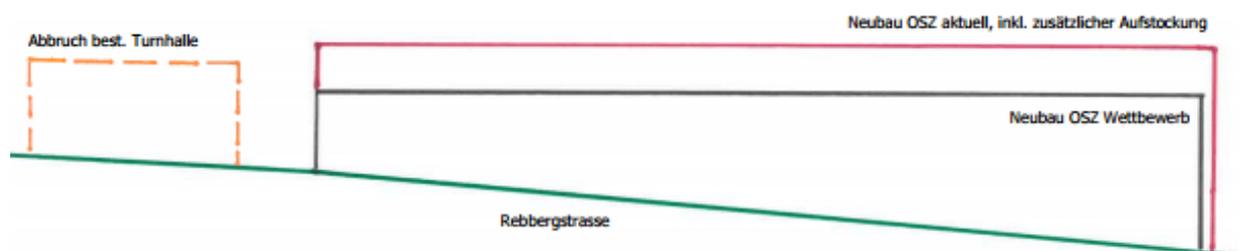
IV Zusätzliche Aufstockung

1. Überlegungen und Entscheide zur Aufstockung

Der Schulraum für die SuS der Gemeinden Br/Str konnte im Gebäude ohne Aufstockung integriert werden.

Bereits im Wettbewerbsprogramm war die Möglichkeit der Aufstockung vorgesehen, weshalb das jetzige Projekt stimmig ist. Es ermöglicht eine sehr gute architektonische Lösung mit einem Ersatzbau in einer zweiten Etappe, würde sich aber ebenfalls gut an die bestehenden BEZ-Gebäude anfügen.

Am 26. Mai 2021 wurde der Variantenvergleich mit einer möglichen Aufstockung den Anwohnenden der BEZ-Anlage vorgestellt. Dank optimaler Platzierung des Gebäudes im Gelände wird das OSZ inkl. Aufstockung gegenüber der bestehenden Turnhalle nur rund 1 Meter höher.



Das Projekt wurde von den Anwohnenden sehr wohlwollend aufgenommen. Abgesehen von den acht zusätzlichen Unterrichtszimmern, den drei ergänzenden Gruppenräumen, den Räumlichkeiten für Schulleitung und Lehrpersonen und den Aufenthalts- und Arbeitsräumen für die Schülerinnen und Schüler, wurde das Raumprogramm gegenüber dem am 25. November 2019 durch den Einwohnerrat bewilligten Projektierungskredit nicht verändert.

Falls aufgestockt wird, können in den sechs freiwerdenden Klassenzimmern im Hauptgebäude der BEZ bis zum Bau der zweiten Etappe (ca. 2035) die heute fehlenden Gruppenräume eingerichtet werden. Zudem muss während der Bauphase der zweiten Etappe des Oberstufenzentrums nur für rund die Hälfte der insgesamt 15 Bezirksschulklassen Provisorien erstellt werden.

Diverse Überlegungen führten schon früher zur Empfehlung, die Aufstockung gleichzeitig mit der Realisierung des OSZ zu erstellen:

Wirtschaftliche Gründe

- Eine sofortige Aufstockung ist bedeutend wirtschaftlicher (Planungskosten, Bauinstallationskosten wie Installationsplatz, Kran und Gerüst ergeben sich nur einmal, keine Anschluss-Provisorien für die eine nächste Etappe, der Vergabepreis beim gleichzeitigen Bau von zwei praktisch identischen Geschossen ist deutlich tiefer).
- Mit einer sofortigen Aufstockung können die Teamzimmer der Lehrpersonen im Neubau untergebracht werden, was die provisorische Erstellung der Teamzimmer im Garderobentrakt hinfällig macht. Der Garderobentrakt kann somit stillgelegt werden.
- Für die zweite Bauphase wären erneut Provisorien nötig (vorübergehende Schulraumprovisorien aufgrund der Stilllegung des Treppenhauses und der angrenzenden Schulräume, Kosten infolge Unterbruch der Stromversorgung bei der Photovoltaikanlage, Demontieren und neu montieren der Photovoltaikanlage, Notdach, usw.).

Qualitative Gründe

- In der Planungsphase entstehen weniger Fehler, da weniger Anschlussschnittstellen, Lösungen für den späteren Bau unter Betrieb, Anschlussdetails und Optionen geplant werden müssen.

Schultechnische Gründe

- Es gibt keine Einschränkungen und Störungen des laufenden Schulbetriebs während einer späteren Aufstockung.
- Die sechs vorübergehend noch unbenutzten Schulzimmer können schon vor der Erstellung der zweiten Etappe des OSZ durch die Bezirksschule genutzt werden, da dort Gruppenräume fehlen. In der BEZ könnte während den nächsten 10-15 Jahren der Natur- und Bewegungskindergarten (NuB) untergebracht werden, was in dieser Zeit wiederum hilft, die Schulraumsituation im GMS zu entschärfen.
- Während der Phase der Erstellung der zweiten Etappe werden deutlich weniger provisorische Schulräume nötig.

Ökologische Gründe

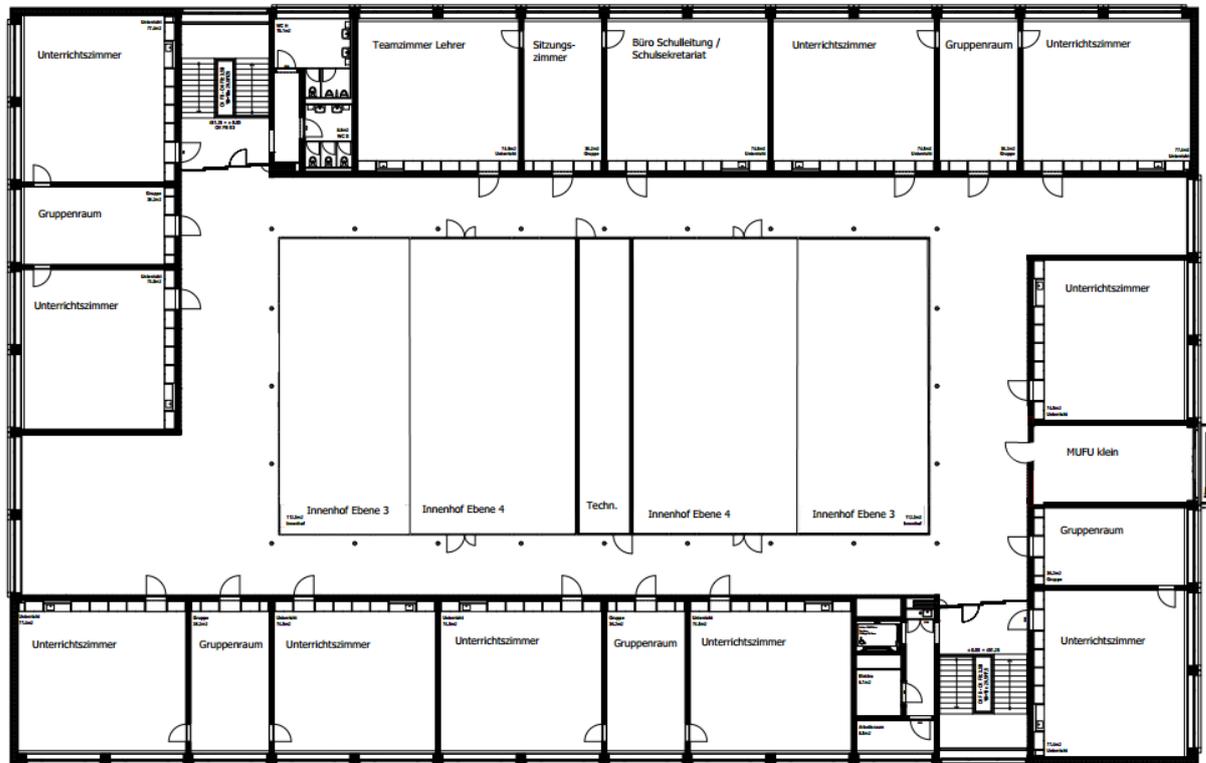
- Keine Ressourcenverschwendung (Flachdach muss nicht nach 10-15 Jahren wieder abgebrochen, entsorgt und neu erstellt werden).
- Energetische Effizienz dank eines kompakten, mehrstöckigen Raumvolumens.
- Schonender Umgang mit Landressourcen durch kompaktere Bauweise.
- Effizientere Nutzung der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Elektro, usw. [Anlagen sind für eine spezifische Betriebskapazität ausgelegt und würden bei einem etappierten Bau entweder in einer der Phasen über- oder unterdimensioniert]).

Raumplanerische Gründe

- Ohne Aufstockung muss in der zweiten Bauetappe deutlich mehr Schulraum erstellt werden.
- Im Falle einer Sanierung der BEZ bedeutet dies, dass die beiden Pavillons für einen Zwischenbau trotzdem rückgebaut werden müssen. Eine andere Lösung ist die Erstellung eines Neubaus auf dem ökologisch wertvollen Land, östlich des BEZ-Hauptgebäudes. Beides sind architektonisch schwer realisierbare Varianten. Es ergibt sich ein raumplanerisches "Flickwerk".
- Bei einem Ersatzneubau für die BEZ wird ohne Aufstockung in der zweiten Phase ein fast gleichgrosser Neubau notwendig. Dieser wird aufgrund der Topologie höher als der derzeit geplante Neubau (Anstieg des Geländes Richtung Osten). Der zweite grosse Baukörper würde den ersten Hauptbau unschön konkurrenzieren.
- Neu kommt die Erkenntnis dazu, dass aufgrund der Schülerinnen- und Schülerzahlen aus dem überarbeiteten Metron Bericht schon vier Zimmer der Aufstockung von Beginn weg benötigt werden.
- Die einwohnerrätliche Spezialkommission hat am 3. Mai 2021 bestätigt, dass die Planung mit Aufstockung erfolgen soll, sofern die SuS von Br/Str nach Zofingen kommen.
- Die am 12. Mai 2021 vom Stadtrat zur weiteren Bearbeitung beschlossene Varianten 1.1b (sofortige Aufstockung) sieht einen Rückbau der bestehenden BEZ-Gebäude vor.
- Am 25. Oktober 2021 hat der Einwohnerrat dem Vertrag für die gemeinsame Führung der Oberstufe mit Br/Str mit 35:0 Stimmen zugestimmt. Am 27. Oktober 2021 hat Strengelbach und am 17. November 2021 auch Brittnau an der jeweiligen Gemeindeversammlung dem Vertrag sehr klar zugestimmt.

2. Stand der Planung der Aufstockung

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Aufstockung wurde im Vorprojekt bereits vorgesehen. Statische Mehrbelastungen und der Platzbedarf aller Installationen wie Elektro, Lüftung, Heizung etc. sind berücksichtigt. Die räumliche Einteilung des zusätzlichen Geschosses E4 ist mit der Ebene E3 praktisch identisch. Es sind 8 Unterrichtsräume, 2 Fachzimmer und 2 Zimmer für die provisorischen Teamzimmer der Lehrpersonen vorgesehen. Um eine flexible Nutzung zu erreichen, werden alle Klassenzimmer in gleicher Grösse geplant und identisch ausgestattet resp. vorbereitet. So kann das Geschoss flexibel genutzt werden und nach der Sanierung/Neubau BEZ sind keine grösseren Umbauarbeiten notwendig.



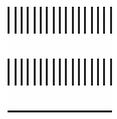
Grundriss Aufstockung

3. Zusatzkredit für die Planung der Aufstockung

Die Berechnung des Zusatzkredits für die Aufstockung basiert auf Baukosten inkl. Projektierung und Aufstockung von CHF 42 Mio. Diese setzen sich aus den Kosten für das Projekt ohne Aufstockung (CHF 35,5 Mio.) und den Kosten für die Aufstockung (CHF 6,5 Mio.) zusammen.

Die Kosten umfassen die Honorarleistungen SIA 102, 103, 105, 108, die Honorare von Spezialplanern, die notwendigen Abklärungen sowie Nebenkosten. Die Aufwendungen für Aufnahmen und Sondierungen erhöhen sich nicht, da diese bereits im Projektierungskredit eingerechnet wurden. Ebenso bleiben die Kosten für Modelle, Fotos und Altlastenabklärungen aus dem gleichen Grund unverändert. Die Aufwendungen des Bereichs Hochbau und Liegenschaften erhöhen sich linear zu den Projektierungskosten. Auf die Position "Reserve" wird verzichtet. Für zusätzliche Kopier- und Plotkosten muss nur ein kleiner Betrag eingerechnet werden.

Architekt/Gesamtleitung	CHF	96'000.00
Bauleitung	CHF	53'000.00
Bauingenieur Hoch- und Tiefbau	CHF	43'000.00
Elektroingenieur	CHF	37'500.00
Heizungs- und Lüftungsingenieur/Fachkoordination	CHF	36'500.00
Sanitäringenieur	CHF	12'000.00
Brandschutzplaner	CHF	5'500.00
Holzbauingenieur	CHF	45'500.00
Koordination und Bereinigung Schnittstellen	CHF	15'000.00
Zwischentotal Planerkosten restl. Projektierung, inkl. 7.7 % MWST	CHF	344'000.00



Nebenkosten, Plankopien	CHF	2'000.00
Weitere Fachgutachten/Fachplaner (Ergänzungsleistungen)	CHF	5'000.00
Bauherrenleistungen	CHF	8'000.00
<hr/>		
Total restl. Projektierung für die Aufstockung, inkl. 7.7 % MWST	CHF	15'000.00
Zusatzkredit für Projektierung zusätzliche Aufstockung	CHF	359'000.00
Zusatzkredit für Projektierung zusätzliche Aufstockung gerundet	CHF	360'000.00

Der gesamthaft bewilligte Projektierungskredit inkl. der mit dieser Vorlage beantragten Zusatzkredite beträgt somit CHF 2'770'000, inkl. 7,7 % MWST.

V Sanierung oder Ersatzneubau der BEZ-Gebäude

Die bestehenden BEZ-Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten durch diverse Sanierungen stark verändert. Die Gebäude stehen weder unter kommunalem noch kantonalem Denkmalschutz. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind die Gebäude zwar erwähnt, dies aber nur als "Hinweis". Dieser stellt eine wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente dar, welche einer Lokalisierung im Ort bedürfen. Obwohl man sich einer möglichen architektonischen Schutzwürdigkeit der Baute von Roland Rohn sehr bewusst ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Schutzfähigkeit auf Grund der Interessensabwägung nicht gegeben und eine Sanierung unverhältnismässig ist.

Die bestehenden BEZ-Gebäude sind nicht zeitgemäss, teuer im Unterhalt und verbrauchen sehr viel Energie. Eine generelle Altlastensanierung an den Gebäuden wurde nie durchgeführt. Praktisch alle aktuellen Planungsrichtwerte werden nicht eingehalten (Behindertengleichstellung, Raumgrössen, Raumprogramm, Lüftung, Akustik). Die heute schon schmalen Zimmerbreiten können aufgrund der Anordnung um den Innenhof nicht angepasst werden. Für den Einbau einer kontrollierten Lüftung sind die Raumhöhen zu niedrig.

Die Flexibilität der Nutzer bei der Weiterverwendung der alten BEZ-Anlage wäre stark eingeschränkt und der Unterhalt teurer. Zudem könnte nur sehr schwer auf die gestellten Anforderungen eingegangen werden (Schülerinnen- und Schülerzahlen, Anpassung am Schulsystem, Verpflegungsmöglichkeiten, Mensa, Spezialunterrichtsräume, Lehrerzimmer, etc.).

Die schon im Wettbewerbsprogramm intensiv diskutierte Frage eines möglichst optimalen funktionierenden Oberstufenzentrums (Synergien zwischen den verschiedenen Oberstufenzügen) setzt voraus, dass im Endausbau alle Schulräume möglichst nahe beieinander liegen. Dies wäre bei der weiteren Nutzung der BEZ nicht der Fall.

Der Variantenvergleich zu den Möglichkeiten auf dem Areal BEZ hat aufgezeigt, dass eine Sanierung der bestehenden BEZ-Gebäude um rund CHF 7 Mio. teurer zu stehen kommen würde, als ein Neubau. Auch bei guter Sanierung würden die kleinen Einzelgebäude (Pavillons) und das Hauptgebäude mit dem Innenhof energetisch deutlich schlechter abschneiden, als eine kompaktere Bauweise. Eine korrekte, energetische Sanierung wäre mit der Wiederinstandsetzung der damaligen Architektur nicht vereinbar. Mit dem unvermeidbaren Rückbau der bestehenden Turnhallen hat die

Gesamtanlage zudem nicht mehr die gleiche Wirkung wie zur damaligen Zeit. Die Gesamtwirkung der Anlage kann bezüglich Einpassung in die wertvolle Umgebung mittels eines passenden, zweiten Neubaus ebenso gut erzielt werden. Diese Vorgabe war schon im Wettbewerbsprogramm eine Randbedingung für die Planer und kann mit dem geplanten Projekt bestens realisiert werden. Mit der Erstellung von zwei kompakten Neubauten entstehen Landreserven für nächste Generationen bzw. werden frei werdende Flächen wieder renaturiert.

Nötige Massnahmen (z. B. Lüftung, Akustik, defekte Brunnen usw.) lohnen sich vor einer Gesamtsanierung, resp. vor der Erstellung eines Ersatzes, nicht mehr. Immer wieder müssen aber für Notfallmassnahmen Investitionen getätigt werden, welche die Probleme nicht grundsätzlich lösen (prov. Reparaturen an Stützen, Flachdach, Nachrüstungen zur Einhaltung von Vorschriften usw.).

Wie schon in Kapitel II/2 erwähnt, nahm der Stadtrat bereits an der Sitzung vom 24. März 2021 zur Kenntnis, dass ein Rückbau der bestehenden BEZ-Gebäude unvermeidbar sein wird. An der Sitzung vom 23. März 2022 hat der Stadtrat beschlossen, die weiteren Planungsentscheide unter diesem Gesichtspunkt zu fällen.

Folgende Gründe sprechen für einen zeitnahen Ersatz der bestehenden BEZ-Gebäude:

- Zeitnahe Verbesserung der räumlichen und qualitativen Situation der Lernenden und der Lehrpersonen.
- Konsequente Umsetzung der Idee "Oberstufenzentrum".
- Zwischenlösungen (z. B. Teamzimmer der Lehrpersonen im Neubau 1. Etappe) können rasch aufgehoben werden.
- Reduktion der hohen laufenden Betriebskosten.
- Senkung der hohen laufenden Unterhaltskosten.
- Grosse, unplanbare finanzielle Risiken durch unvorhergesehene Notfallmassnahmen.
- Die mit der durch die Aufstockung in der ersten Etappe OSZ geschaffenen Reservezimmer können schnell effektiv genutzt werden.
- Zwischen 2035 und 2040 sind die Platzverhältnisse an der Oberstufe aufgrund der Einwohnerzahlen wieder zu knapp (vgl. Beilage B02).

Der Ersatz der Bezirksschulgebäude soll innert 10–15 Jahren erfolgen.

VI Benchmarking

1. Ausgangslage

Da jedes Schulgebäude einzigartige Gegebenheiten hat (Zusatzräume, Lage, Land/Stadt etc.), ist ein Kostenvergleich sehr schwierig. Um das geplante OSZ zu bewerten, wurden verschiedene Vergleichsmethoden angewendet. Jede Berechnungsmethode wurde einmal ohne und einmal inkl. einer zusätzlichen Aufstockung berechnet. In der Aufstockung finden 10 Schulabteilungen Platz. Bis die zweite Etappe des OSZ gebaut ist, sind es nur 8 Schulabteilungen, da in dieser Zeit noch die zwei provisorischen Teamzimmer im Neubau untergebracht sind. Diese können später wieder als Schulzimmer genutzt werden.

2. Berechnung über Kosteneinheiten des Kantons Aargau, gem. Verordnung über das Schulgeld
Eine Schulabteilung (Klasse) der Oberstufe wird mit 4,3 Einheiten berechnet. Pro Einheit sind spezielle Fachräume, die Ausstattung, der Aussenraumanteil und die Baunebenkosten enthalten. Ebenso wird pro Einheit der Anteil am Bedarf der Turnhalle eingerechnet (1 Turnhalle für 13 Klassen). Pro Einheit wird mit einem Betrag von CHF 454'680 gerechnet. Die Kosten für eine Dreifachturnhalle belaufen sich auf ca. CHF 11 Mio. Die Berechnung gemäss Kosteneinheiten und inkl. Schulraum für Brittnau und Strengelbach zeigt folgendes Bild:

<u>Ohne zusätzliche Aufstockung</u>	<u>Kosten gerundet</u>	
- 18 Schulabteilungen x 4,3 Einheiten = 77,4 Einheiten x CHF 454'680 (inkl. oben erwähnte Fachräume und Anteil 18/13=1.4 Turnhallen usw.)	CHF	35'200'000
- Anteil zusätzliche Turnhallen (3-1.4): 1.6 Turnhallen x CHF 11/3 Mio.	CHF	5'900'000
- Abzüglich Anteil bereits eingerechneter Bodenplatte der Turnhalle	CHF	-300'000

Total	CHF	40'800'000
Vorgesehene Bausumme	CHF	35'500'000
Differenz	CHF	5'300'000

<u>Inklusiv zusätzlicher Aufstockung</u>	<u>Kosten gerundet</u>	
- 28 Schulabteilungen x 4,3 Einheiten = 120,4 Einheiten x CHF 454'680 (inkl. oben erwähnte Fachräume und Anteil 28/13=2.15 Turnhallen usw.)	CHF	54'750'000
- Anteil zusätzliche Turnhallen (3-2.15): 0.85 Turnhallen x CHF 11/3 Mio.	CHF	3'120'000
- Abzüglich Anteil bereits eingerechneter Bodenplatte der Turnhalle	CHF	-300'000

Total	CHF	57'570'000
Vorgesehene Bausumme	CHF	42'000'000
Differenz	CHF	15'570'000

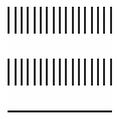
Die Berechnung gemäss Kosteneinheiten bestätigt, dass die vorgesehene Bausumme von CHF 35,5 Mio. (ohne zusätzliche Aufstockung) moderat ist. Sehr gut wird das Ergebnis, wenn gleichzeitig mit dem Neubau auch die zusätzliche Aufstockung (CHF 42 Mio.) ausgeführt wird. Hier ergibt sich eine massiv höhere Differenz.

3. Vergleich mit anderen Schulhäusern (Preis pro Klassenzimmer)

Der Bereich Hochbau und Liegenschaften verglich mehrere Schulhäuser in der ganzen Schweiz. Berechnet wurden die Baukosten BKP (Baukostenplan) 2 und 3 (abzüglich Turnhalle, Garderoben und Geräteraum) dividiert durch Anzahl Klassenzimmer. Die minimalen Baukosten eines Klassenzimmers liegen bei CHF 738'000, die maximalen bei CHF 1'200'000.

OSZ inkl. Schulraum für Brittnau und Strengelbach, ohne Aufstockung:

BKP 2	CHF	24'772'100
BKP 3	CHF	396'500
Abz. Turnhalle, Garderoben, Geräteraum	CHF	-10'700'000
Total (Anzahl Klassenzimmer: 18)	CHF	14'468'600
Total pro Klassenzimmer	CHF	803'811



Das OSZ liegt mit CHF 803'811 somit im unteren Bereich.

OSZ inkl. Schulraum für Brittnau und Strengelbach, inkl. Aufstockung:

BKP 2	CHF	29'430'200
BKP 3	CHF	471'100
Abz. Turnhalle, Garderoben, Geräteraum	CHF	-10'700'000
<hr/>		
Total (Annahme Anzahl Klassenzimmer: 28)	CHF	19'201'300
Total pro Klassenzimmer	CHF	685'760

Die Kosten für ein Klassenzimmer des OSZ liegen ohne Aufstockung im Vergleich eher im unteren Bereich. Mit einer zusätzlichen Aufstockung liegt der Preis bei CHF 685'760. Auch hier zeigt sich, dass die zusätzliche Aufstockung finanziell attraktiv ist, wenn sie gleichzeitig mit dem OSZ erstellt wird. Wird berücksichtigt, dass beim OSZ diverse Spezialunterrichtsräume wie Musik, Informatik, Naturwissenschaften etc. geplant sind, die den gleichen Ausbaustandard wie ein Klassenzimmer haben, aber nicht in der obigen Berechnung einbezogen sind, wäre der Preis pro Klassenzimmer mit und ohne Aufstockung noch tiefer.

4. Berechnung über Hauptnutzflächen (Berechnet mit BKP 1-5, exkl. Grundstück und Ausstattung)

Gemäss den kantonsübergreifenden Daten von Wüest Partner AG, Zürich, liegt die Bandbreite zwischen CHF 4'500 – CHF 8'000 pro m² (Spitzenwert: CHF 10'500/m²).

OSZ inkl. Schulraum für Brittnau und Strengelbach, ohne Aufstockung

CHF 21'195'200 / Hauptnutzfläche 2'453 m² CHF 8'640/m²

OSZ inkl. Schulraum für Brittnau und Strengelbach, inkl. Aufstockung

CHF 27'192'715 / Hauptnutzfläche 3'668 m² CHF 7'414/m²

Bei der Berechnung über die Hauptnutzfläche liegen die Kosten des OSZ ohne zusätzlich Aufstockung eher höher, mit Aufstockung im Mittelfeld.

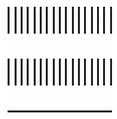
5. Fazit

Gemäss den diversen Berechnungsarten wird deutlich, dass die Baukosten für das geplante OSZ (ohne zusätzlichen Aufstockung) marktgerecht und nicht überteuert sind. Die Schulgeldberechnungen des Bereichs Finanzen und Controlling haben zudem gezeigt, dass sich die zusätzliche Aufstockung sehr positiv auf die Investitionsausgaben pro Klassenzimmer und somit auf das gesamte Gebäude auswirkt. Es kann deutlich mehr Schulraum zu einem moderaten Preis erstellt werden. Dies wäre in diesem Ausmass nachträglich nicht mehr möglich.

VII Projektrisiken

1. Informationsverlust durch Planerwechsel

Mit dem Planerwechsel besteht das Risiko des Informationsverlusts. In der Vereinbarung mit dem ursprünglichen Generalplaner konnte jedoch ausbedungen werden, dass die neuen Fachplaner die Möglichkeit erhalten, bis Ende Juli 2022 allfällige Fragen an die bisherigen Fachplaner zu stellen.



Da der Bereich Hochbau und Liegenschaften eng mit dem Generalplaner zusammengearbeitet hat, ist das Risiko des Informationsverlusts über das ganze Projekt eher gering.

2. Finanzielles Risiko einer sofortigen Aufstockung

Das Risiko, mit einer sofortigen Aufstockung zu viel Reserven zu bauen, ist nicht gegeben. Die Aufstockung entlastet die zweite Etappe (Sanierung BEZ oder Neubau) in jedem Fall (vgl. Kapitel IV). Hingegen würden diverse technische und finanzielle Risiken entstehen, wenn das zu einem späteren Zeitpunkt ohnehin nötige Volumen etappiert erstellt würde.

VIII Weiteres Vorgehen und Termine

1. Weiteres Vorgehen

Ab Juni 2022 soll der neue Architekt/Gesamtleiter das Bauprojekt inkl. Aufstockung fertig planen und den Kostenvoranschlag auf das erweiterte Projekt anpassen, so dass im Oktober 2022 die Baueingabe erfolgen kann.

2. Termine

Die Abklärungen bezüglich der Zusammenarbeit mit den Gemeinden Brittnau und Strengelbach bis zu den Abstimmungen im November 2021 benötigten zusätzliche Zeit. Diese Entscheide mussten für die weitere Planung (Aufstockung ja/nein) abgewartet werden. Diese Phase konnte allerdings für die Verhandlungen mit dem Generalplaner und die Vorbereitungen für den Planerwechsel gut genutzt werden. Das Raumprogramm steht nun fest, und es muss nicht mehr mit Optionen geplant werden.

Weitere Meilensteine (siehe Beilage B03):

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| - 18. Juni 2023 | Volksabstimmung |
| - Juli 2023 | Erteilung Baubewilligung |
| - ab Juli 2023 | Ausführungsplanung |
| - Oktober 2023 bis März 2027 | Realisierung Neubau OSZ |
| - März - Juni 2027 | Mängelbehebung/Tests/Übergabe an Nutzer |
| - Sommer 2027 | Start Schulbetrieb |

IX Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

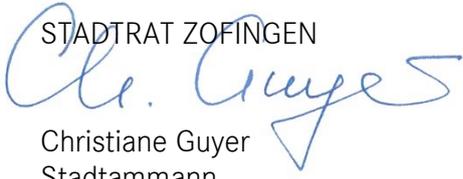
Anträge

1. Zum Verpflichtungskredit vom 25. November 2019 von CHF 1,94 Mio. (inkl. Schulraum Oberstufen Brittnau/Strengelbach) für die Projektierung des Oberstufenzentrums (OSZ) Rebberg sei ein Zusatzkredit von CHF 470'000, inkl. 7,7 % MWST, zu bewilligen.
2. Das Projekt sei mit gleichzeitiger Aufstockung zu planen. Dafür ist ein weiterer Zusatzkredit von CHF 360'000, inkl. 7,7 % MWST, zu bewilligen.
3. Der Einwohnerrat nimmt zur Kenntnis, dass mit der Realisierung des Oberstufenzentrums (OSZ) Rebberg ein Rückbau und Ersatzneubau der bestehenden Bezirksschulgebäude vorgesehen ist.

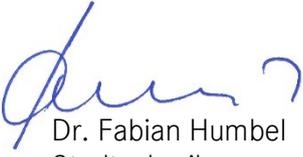
Zofingen, 23. März 2022

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN



Christiane Guyer
Stadtmann



Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber