

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Schulhaus Mühlematt 2. Etappe; Erweiterung des bestehenden Schulhauses; Kreditabrechnung (Planungs- und Baukredit)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

Ausgangslage

1. Am 18. Juni 2020 bewilligte der Einwohnerrat einen Planungskredit in der Höhe von CHF 380'000 für das Vorprojekt zur Erweiterung des bestehenden Schulhauses Mühlematt (Realisierung der 2. Etappe).
2. Am 6. Mai 2021 bewilligte der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit (Baukredit) für die Erweiterung des Schulhauses Mühlematt in der Höhe von CHF 7'413'700 inkl. MwSt., zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten. Dieser Beschluss unterlag dem obligatorischen Referendum.
3. Am 26. September 2021 wurde der Verpflichtungskredit in einer Volksabstimmung mit 2'840 Ja-Stimmen zu 637 Nein-Stimmen deutlich angenommen.
4. Gestützt auf die Baubewilligung vom 18. Mai 2022 konnten die Bauarbeiten Anfang August 2022 – mit einer dreimonatigen Verzögerung infolge einer Einsprache – aufgenommen werden. Am 15. Dezember 2023 wurde die Erweiterung des Schulhauses Mühlematt der Regionalschule Lenzburg übergeben und in Betrieb genommen. Das Einweihungsfest fand am 15. März 2024 statt.

Kreditabrechnung

1. Die Beträge der Projektierungs- und Erstellungskosten werden in Relation zu den einzelnen Positionen gemäss den Kostenvoranschlägen dargestellt. Diese Kostenvoranschläge lagen der Projektierungskreditvorlage (20/99) und der Verpflichtungskreditvorlage (21/137) zu Grunde und gliedern sich nach dem Baukostenplan (BKP).

Projektierungskredit

Arbeitsgattung	Projektierungskredit	Abrechnung	Differenz zu KV	Mehrkosten / Minderkosten in %
0 Honorare Architekt	CHF 203'500.00	CHF 363'954.00	CHF 160'454.00	78.85%
1 Honorar Fachplaner	CHF 79'000.00	CHF 69'110.35	CHF -9'889.65	-12.52%
3 Honorar Spezialisten	CHF 60'000.00	CHF 15'813.85	CHF -44'186.15	-73.64%
4 Nebenkosten	CHF 10'000.00	CHF 19'325.40	CHF 9'325.40	93.25%
5 Mehrwertsteuer	CHF 27'500.00	CHF 35'963.00	CHF 8'463.00	30.77%
0-9 Total	CHF 380'000.00	CHF 504'166.60	CHF 124'166.60	32.68%

Der Projektierungskredit wurde infolge von Mehraufwänden, insbesondere durch die ursprünglich nicht vorgesehene Aufstockung sowie die Umplanung der Kindergärten im Erdgeschoss, um 32,67 % überschritten.

Für die Aufstockung ergaben sich Architektur-Honorarkosten für die Planung des zusätzlichen Geschosses und die Umplanung der Erschliessung mit dem Treppenhaus. Statisch musste die Tragfähigkeit der bestehenden Fundation im Untergeschoss infolge der höheren Belastung durch das zusätzliche Geschoss geprüft und die notwendigen Massnahmen geplant werden. Für den Brandschutz mussten zusätzliche Abklärungen getroffen werden. Auch die Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Energie-Fachplaner (HLKE-Fachplaner) hatten dementsprechend Mehraufwendungen.

Im Erdgeschoss wurde auf den anfänglich geplanten offenen Einzug verzichtet und dafür zusätzlichen Raum für den Kindergarten geschaffen. Für die Nutzung als Kindergarten wurde eine zusätzliche WC-Anlage eingeplant. Dadurch ergaben sich ebenfalls Mehraufwendungen im Bereich Architektur-Honorar und für die HLKE-Fachplaner.

Verpflichtungskredit (Baukredit)

BKP	Arbeitsgattung	Verpflichtungskredit	Abrechnung	Differenz zu KV	Mehrkosten / Minderkosten in %
0	Grundstück	CHF -			
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 437'500.00	CHF 62'702.00	CHF -374'798.00	-85.67%
2	Gebäude	CHF 4'729'300.00	CHF 5'396'176.00	CHF 666'876.00	14.10%
3	Betriebseinrichtung	CHF -		CHF -	
4	Umgebung	CHF 137'900.00	CHF 224'518.35	CHF 86'618.35	62.81%
5	Baunebenkosten	CHF 193'600.00	CHF 317'228.50	CHF 123'628.50	63.86%
6	Honorare	CHF 931'700.00	CHF 903'960.65	CHF -27'739.35	-2.98%
7	Reserve	CHF -		CHF -	
8	Mehrwertsteuer	CHF 527'200.00	CHF 576'575.90	CHF 49'375.90	9.37%
9	Ausstattung	CHF 456'500.00	CHF 582'261.85	CHF 125'761.85	27.55%
0-9 Total		CHF 7'413'700.00	CHF 8'063'423.25	CHF 649'723.25	8.76%

Der Baukredit wurde infolge von Mehraufwänden, insbesondere durch die höheren Honorarkosten aufgrund Projektänderung «Aufstockung», den aufwändigeren Umgebungsarbeiten, der Bauteuerung von rund 8 % der Baukosten sowie der von der Begleitkommission genehmigten Mehrkosten insgesamt um CHF 649'723.25, was 8,76 % entspricht, überschritten.

Minderkosten BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

- Positionen aus dem BKP 1 wurden in den BKP 2 mutiert (siehe Beilage KV-Mutiert).

Mehrkosten BKP 2 Gebäude

- Von der Begleitkommission wurden zusätzliche Kosten für eine neue Drehflügeltüre, Garderobenkästen in den Korridoren und zusätzliche Oberschränke in den Klassenzimmern genehmigt. Zusätzliche Kosten entstanden durch die Bauteuerung bei den Baukosten.

Mehrkosten BKP 4 Umgebung

- Von der Begleitkommission genehmigte Kosten für die Ausgestaltung der Umgebung und zusätzliche Sitzgelegenheiten.

Mehrkosten BKP 5 Baunebenkosten

- Der Betrag für Baukreditzinsen wurden im Kostenvoranschlag zu tief angesetzt.

Mehrkosten BKP 9 Ausstattung

- Ausstattung der TTG-Räume war im Baukredit nicht berücksichtigt.

2. Die Begleitkommission genehmigte Mehrkosten in der Höhe von CHF 281'952 bestehend aus:

BKP 221.6	Neue Drehflügeltüre Südfassade	CHF 20'625.00	(BK 25)
BKP 273.3	Garderobenkästchen Korridor	CHF 24'858.00	(BK 41)
BKP 273.1	Zusätzliche Oberschränke Klassenzimmer	CHF 37'695.00	(BK 31)
BKP 896.5	Honorar Landschaft Instandstellung Freiraum	CHF 25'459.00	(BK 3)
BKP 896.5	Honorar Landschaft Mitwirkung	CHF 21'715.00	(BK 31)
BKP Div.	Winterbaumassnahmen infolge Baustart- Verzögerung um 3 Monate aufgrund Einsprache	CHF 45'900.00	(BK 35)
BKP Div.	Ausbau / Umbau Lehrerzimmer	CHF 44'813.00	(BK 42)
BKP 421.0	Mehrkosten Umgebungsgestaltung	CHF 47'209.00	(BK 42)
BKP 423.0	Ausstattung Umgebung Sitzgelegenheiten	CHF 13'678.00	(BK 47)
Total		CHF 281'952.00	

3. Abrechnung Gesamtkredit

	Genehmigte Kredite		Abrechnung		Differenz zu KV		Differenz in %
Projektierungskredit	CHF	380'000.00	CHF	504'166.60	CHF	124'166.60	32.68%
Baukredit	CHF	7'413'700.00	CHF	8'063'423.25	CHF	649'723.25	8.76%
Gesamtkredit	CHF	7'793'700.00	CHF	8'567'589.85	CHF	773'889.85	9.93%

Die gesamten Projektierungs- und Baukosten von CHF 8'567'589.85.- überschreiten die formell vom Einwohnerrat und der Stimmbevölkerung bewilligten Kredite in der Höhe von CHF 7'793'700.00.- um CHF 773'889.85.-, was insgesamten Mehrkosten von 9.93% entspricht.

Berücksichtigt man die auf die einzelnen Vergaben indexierte Teuerung von rund 8% der Baukosten, dies entspricht rund CHF 603'652.00, wird der Baukredit um CHF 102'164.85 überschritten. Dies entspricht 1.21%.

Nach Abzug der von der Begleitkommission genehmigten Mehrkosten in der Höhe von CHF 281'952.00, unterschreitet die Kreditabrechnung die genehmigten Kredite um CHF 179'787.15. Dies entspricht -2.43%.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über die Verpflichtungskredite für Projektierung und die Ausführung der Erweiterung des bestehenden Schulhauses Mühlematt, schliessend mit Aufwendungen in der Höhe von CHF 8'567'589.85, genehmigen.

17. September 2025

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtkammann



Daniel Mosimann

Die Vizestadtschreiberin



Beatrice Räber

Versanddatum
3. Oktober 2025