

## Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

### Schulraumplanung Stadt Lenzburg; Oberstufenzentrum Lenzhard; Schulraum-Provisorium; Kreditabrechnung

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

#### I. Ausgangslage

1. Der Stadtrat unterbreitete dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 25. Januar 2024 die Kreditvorlage 24/86 «Schulraumplanung Stadt Lenzburg; Schulraum-Provisorium Oberstufenzentrum Lenzhard»; und beantragte in diesem Zusammenhang einen Verpflichtungskredit für die Realisierung eines Container-Provisoriums über CHF 1'347'207 (inkl. 8,1 % MwSt.). Weiter wurde in derselben Kreditvorlage die Kosten für die externe Fachbegleitung für die weitere Schulraumplanung mit Erstellung eines «Masterplans» beantragt. Diese externe Fachbegleitung ist kein Bestandteil der vorliegenden Kreditabrechnung.
2. Die Beschaffung des Schulraum-Provisoriums wurde öffentlich ausgeschrieben und am 6. Februar 2024 auf SIMAP publiziert. Damals sind zwei Angebote eingegangen. Der Stadtrat genehmigte an seiner Sitzung vom 13. März 2024 die Vergabe für die Lieferung und Montage des Schulraumprovisoriums mit dem vorteilhaftesten Angebot an die Avesco Rent AG.
3. Das Baugesuch für die Erstellung des Provisoriums wurde Anfang Mai 2024 eingereicht. Die öffentliche Auflage dauerte bis zum 17. Juni 2024. Mit Datum vom 5. Juni 2024 hat die Procap Schweiz Einwendung gegen das geplante Provisorium erhoben. Es wurde der Antrag gestellt, dass zur Erschliessung des Obergeschosses ein Aufzug anzubieten ist (SIA 500 Ziff. 6.1). Das Projekt wurde entsprechend angepasst und die Einwendung mit Schreiben vom 18. Juni 2024 zurückgezogen. Am 26. Juni 2024 hat der Stadtrat die Baubewilligung erteilt.
4. Die Bauarbeiten für das Container-Provisorium haben nach erteilter Baubewilligung begonnen und wurden grösstenteils während den Sommerferien ausgeführt. Der Schulbetrieb konnte termingerecht nach den Sommerferien aufgenommen werden. Um einen termingerechten Schulstart zu ermöglichen, wurden diverse Arbeiten erst nach der Inbetriebnahme ausgeführt.

#### II.

1. Die Kosten für das Schulraum-Provisorium werden in Relation zu den einzelnen Positionen gemäss Kreditvorlage dargestellt. Es werden folgende Zahlen ausgewiesen:

Leistung		Kredit vom 25.1.2024		Abrechnung		Differenz zum Kredit	in %
Container-Provisorium	CHF	921'293.00	CHF	1'095'290.85	CHF	173'997.85	18.89%
Bauseitige Leistungen	CHF	123'234.00	CHF	314'186.05	CHF	190'952.05	154.95%
Anschaffung Mobiliar, digitale Wandtafeln und IT	CHF	264'845.00	CHF	175'944.60	CHF	-88'900.40	-33.57%
Anschlussgebühren Kanalisation und Bewilligung	CHF	16'215.00	CHF	15'523.00	CHF	-692.00	-4.27%
Architekturleistungen und Baubegleitung	CHF	21'620.00	CHF	29'777.20	CHF	8'157.20	37.73%
<b>Total Baukosten brutto (inkl. 8.1% MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'347'207.00</b>	<b>CHF</b>	<b>1'630'721.70</b>	<b>CHF</b>	<b>283'514.70</b>	<b>21.04%</b>

#### Nebenkosten und Diverses

Finanzierungskosten (Zins)	CHF	0.00	CHF	25'618.25	CHF	25'618.25	
Personelle Ressourcen Abteilung Immobilien, Tiefbau&Verkehr	CHF	0.00	CHF	10'787.50	CHF	10'787.50	
Diverses	CHF	0.00	CHF	12'995.90	CHF	12'995.90	
<b>Total Honorare und Nebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>0.00</b>	<b>CHF</b>	<b>49'401.65</b>	<b>CHF</b>	<b>49'401.65</b>	

<b>Gesamtkosten brutto (Verpflichtungskredit)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'347'207.00</b>	<b>CHF</b>	<b>1'680'123.35</b>	<b>CHF</b>	<b>332'916.35</b>	<b>24.71%</b>
---	------------	---------------------	------------	---------------------	------------	-------------------	---------------

2. Die von der Abteilung Immobilien vorgelegte Abrechnung für den Verpflichtungskredit «Schulraumplanung Stadt Lenzburg; Schulraum-Provisorium Oberstufenzentrum Lenzhard» schliesst mit Gesamtkosten von brutto CHF 1'680'123.35 und wird damit um CHF 332'916.35 oder 24,71 % überschritten.

### III. Anmerkungen zur Abrechnung

1. Nachfolgend werden folgende Hauptgründe für die Abweichungen in der Kreditabrechnung aufgeführt:

Position Containerprovisorium - Mehrkosten	Mehrkosten in CHF		Begründungen/Bemerkungen
Baugrundabklärungen für Fundamente	CHF	7'729.15	
Grundrissanpassungen gemäss Bedürfnisse der Schule	CHF	16'096.09	Veränderung in der Raumanordnung für optimale Verbindungswege sowie weniger Schulzimmer
Fertigbetonfundamente (reine Beschaffung, exkl. zus. Tiefbauarbeiten)	CHF	48'266.65	Anstelle der ursprünglich geplanten Schraubfundamente → zur Gewährleistung einer möglichen Aufstockung
Elektro-Hauptverteilung	CHF	7'210.27	u.a. grössere Montagewise, Zusatzsicherung
Klimageräte Ersatz	CHF	30'797.69	Aufgrund Lärmgutachten mussten 16 Geräte auf "Flüsterleise" ausgetauscht werden
Anschaffung Spindel-Lift	CHF	52'428.50	Einwendung Procap zur Gewährleistung SIA500

Position bauseitige Leistungen - Mehrkosten	Mehrkosten in CHF		Begründungen/Bemerkungen
Tiefbauarbeiten	CHF	135'000.00	- Verzicht auf Detailplanung und Verwendung von Richtpreisen - Wechsel auf Betonfundamente (höherer Aufwand Baugrund und Setzung) - Wegerschliessungen von der Dragonerstrasse her und vom Gebäude D, inkl. Lichtinstallation entlang der Wege - Gesamte Werkleitungserschliessung musste über die Dragonerstrasse erfolgen und konnte nicht über ein bestehendes Gebäude angeschlossen werden - zusätzlicher Erschliessungsgraben für Kommunikationsleitung zwischen Provisorium und Schulhaus D (Glasfaser) - Kontrollschacht für Kanalisation (Auflage aus der Baubewilligung) - Elektroanschluss Lift (Absicherung und Erdung)
Elektroarbeiten	CHF	25'000.00	- Begleitheizung für Kaltwasserleitungen
Sanitärarbeiten	CHF	15'000.00	- Fundament für Lift
Schliessenanlage	CHF	8'000.00	Anpassung der Schliessenanlage im Provisorium auf jene vom Schulhaus Lenzhard

Position Anschaffung Mobiliar, digitale Wandtafelnd und IT - Minderkosten	Minderkosten in CHF		Begründungen/Bemerkungen
Anschaffung Mobiliar	CHF	85'000.00	Es wurden 3 Schulzimmer eingerichtet (geplant 6), dafür Büro Schulleitung und Schulverwaltung und Bibliothek

2. Weiter sind nachfolgend allgemeine Bemerkungen zu den Kostenüberschreitungen und Bestellungen Änderungen aufgeführt:

- Hoher Termindruck
  - Verzicht auf eine vorausgehende Detailplanung des Bauprojekts.
  - Kreditvorlage wurde mit Pauschalen gemäss Richtwerten eines Container-Lieferanten kalkuliert (keine Berücksichtigung der Ausgangslage vor Ort).
  - Kurze Realisierungszeit sowie Ausführung während den Sommerferien und an den Wochenenden (Zuschläge).
- Wechsel auf Betonfundamente
  - Ermöglichen eine künftige Aufstockung
  - Mehraufwand für Baugrundabklärungen
  - Mehraufwand für die Vorbereitung des Baugrunds und das Setzen der Fundamente.
- In der Kreditvorlage nicht berücksichtigte Kosten (unter der Position «Nebenkosten und Diverses»)
  - Beratung bei der Aufbereitung der öffentlichen Submission sowie juristische Abklärungen im Zusammenhang mit der Vergabe.
  - Baureinigung
  - Entsorgungs- und Umzugskosten
  - Verrechnung der personellen Ressourcen der Abteilungen Immobilien und Tiefbau & Verkehr (Werkhof) sowie Finanzierungskosten

### Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über den Verpflichtungskredit «Schulraumplanung Stadt Lenzburg; Schulraum-Provisorium Oberstufenzentrum Lenzhard», schliessend mit Aufwendungen in der Höhe von brutto CHF 1'680'123.35, genehmigen.

Lenzburg, 24. September 2025

**Stadt Lenzburg  
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann



Daniel Mosimann

Die Vizestadtschreiberin



Beatrice Räber

Versanddatum  
3. Oktober 2025