

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Kulturhaus Tommasini; Schaffung einer Stiftung als Trägerschaft; Eigentumsübertragung der Liegenschaft; Investitions- und Betriebsbeiträge (Verpflichtungskredite); zinsloses Darlehen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Das Potenzial des Kulturhauses Tommasini (nachfolgend TOMM) kann seit längerer Zeit nicht optimal ausgeschöpft werden. Dies liegt einerseits an der Raumstruktur und dem Zustand des Gebäudes. Andererseits besteht auch im Bereich Organisation Handlungsbedarf für die Nutzung der Liegenschaft mit einem breiteren Angebotsspektrum und einer erhöhten Raumauslastung.
2. Mit Vorlage vom 1. November 2023 hat der Stadtrat dem Einwohnerrat einen Projektierungskredit von CHF 117'000 für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft TOMM beantragt (vgl. Vorlage 23/81). In der Vorlage hat der Stadtrat darauf hingewiesen, dass zusammen mit der Projektierung des Bauvorhabens auch das Betriebskonzept und die Organisationsstruktur überprüft werden und die Ergebnisse dem Einwohnerrat mit dem Ausführungskredit für den Umbau und die Sanierung vorgelegt werden. Der Einwohnerrat hat dem Projektierungskredit am 1. Dezember 2023 zugestimmt.
3. Im ersten Halbjahr 2024 ist durch Peter Heusler, 2X2 Architekten GmbH, Lenzburg, und Raphael Risi, Atelier Risi GmbH, Zürich, das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft TOMM erarbeitet worden (Beilage). Dabei zeigte sich, dass die Kosten erheblich höher sind als in der Einwohnerratsvorlage von Ende 2023 und in der Investitionsplanung der Stadt Lenzburg vorgesehen. Die Finanzierung des Vorhabens erfordert deshalb Drittmittel.
4. Ebenfalls im Jahr 2024 hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen der Stadt und des Vereins TOMM ein Betriebskonzept für ein breiteres Nutzungsspektrum und eine erhöhte Raumauslastung erarbeitet. Nach Vorliegen des Betriebskonzepts sind Abklärungen bezüglich der künftigen Trägerschaft für das TOMM und die Rechtsverhältnisse betreffend der Liegenschaft TOMM erfolgt.

II. Geprüfte Varianten

Der Stadtrat beantragt mit dieser Vorlage die Gründung einer Stiftung als Trägerschaft und künftige Betreiberin des TOMM. Das Eigentum der Liegenschaft TOMM soll an die Stiftung übertragen werden. Als Variante wurde die Stadt Lenzburg als Trägerschaft und Betreiberin des TOMM sowie entsprechend die Anstellung des Betriebspersonals in der Stadtverwaltung geprüft. Hinsichtlich der Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft wurden als Variante Abklärungen betreffend die Nutzung durch die Stiftung auf der Basis eines Mietvertrags mit der Stadt Lenzburg vorgenommen. Die Begründungen für die vom Stadtrat beantragte Lösung sind in den nachfolgenden Kapiteln «III. Trägerschaft» und «IV. Liegenschaft» dargelegt.

III. Trägerschaft

1. Die Abklärungen haben ergeben, dass die Erweiterung des Nutzungsspektrums und des Zielpublikums des TOMM mit einer Intensivierung der Raumauslastung, die aufgrund der hohen Investitionen in den Umbau und die Sanierung auch aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, die Schaffung einer eigenständigen Trägerschaft mit möglichst grosser Selbstständigkeit erfordert.
2. Dabei hat sich die Rechtsform der Stiftung als am besten geeignete Lösung erwiesen. Diese Rechtsform bietet insbesondere gute Voraussetzungen für die Beschaffung von Drittmitteln (Fundraising) für die Teilfinanzierung des Bauvorhabens und des Betriebs des TOMM. Bei der Stiftung handelt es sich um eine privatrechtliche Stiftung gemäss Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs mit gemeinnützigem Zweck.
3. Wichtig ist die regionale Abstützung der Stiftung und des TOMM, weil diese eine der Voraussetzungen für den erforderlichen Beitrag aus dem Swisslos-Fonds des Kantons Aargau an das Bauvorhaben ist. Im Hinblick darauf sind Abklärungen mit den Ressortverantwortlichen der Gemeinderäte der Region über Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit mit dem TOMM und für finanzielle Beiträge an den Betrieb erfolgt. Dabei ist es bereits gelungen, mit den Gemeinden Staufen und Othmarsingen Letters of intent für eine Zusammenarbeit und finanzielle Beiträge an den Betrieb des TOMM abzuschliessen.
4. Insbesondere für die Beschaffung von Drittmitteln sind auch die Zusammensetzung und breite Abstützung des Stiftungsrats sehr wichtig. Deshalb ist folgende Zusammensetzung vorgesehen: *«Der Stiftungsrat besteht aus 7 Mitgliedern, davon je 1 Vertretung des Stadtrats, je 1 Mitglied mit vertieftem Fachwissen in den Bereichen Kultur und Finanzen/Immobilien sowie Vertretungen des Vereins Tommasini, anderer Gemeinden und des Fachbereichs Gesellschaft/Jugendarbeit.»*

Direkte Vertretungen der Stadt sind das Mitglied des Stadtrats und die Vertretung des Fachbereichs Gesellschaft/Jugendarbeit. Die weiteren Mitglieder gehören nicht dem Stadtrat oder der Stadtverwaltung an. Sie vertreten andere Organisationen und Fachbereiche. Damit ist die breite Abstützung des Stiftungsrats sichergestellt. In der Stiftungsurkunde wird ausdrücklich festgehalten, dass sich die Vertretung der Stadt Lenzburg im Stiftungsrat auf zwei Mitglieder beschränkt.

Die erstmalige Bestellung des Stiftungsrats erfolgt durch den Stadtrat als Vertreter der Stadt als Stifterin, indem er in der Stiftungsurkunde die Mitglieder des Stiftungsrats namentlich bezeichnet. Dabei gilt die vorstehende Zusammensetzung des Stiftungsrats, die ebenfalls in der Stiftungsurkunde festgehalten wird. Für Ersatz- und Erneuerungswahlen seiner Mitglieder ist der

Stiftungsrat selbst zuständig. Er muss dabei ebenfalls die in der Stiftungsurkunde festgelegte Zusammensetzung und insbesondere die Nominierungen des Stadtrats für die beiden Vertretungen der Stadt beachten. Mit dieser Zuständigkeit des Stiftungsrats für Ersatz- und Erneuerungswahlen, die bei Stiftungen üblich ist, wird die Eigenständigkeit der Stiftung betont, die für die Beschaffung von Drittmitteln (Fundraising) für den Umbau und die Sanierung sowie für den Betrieb des TOMM sehr wichtig ist.

5. Zusätzlich zu den beiden Vertretungen im Stiftungsrat schliesst der Stadtrat für die Sicherstellung der ziel- und zweckkonformen Verwendung der finanziellen Beiträge mit der Stiftung eine Leistungsvereinbarung ab. In dieser werden die Ziele und Schwerpunkte der Weiterentwicklung des TOMM festgelegt. Die Leistungsvereinbarung gilt jeweils für die Dauer von vier Jahren. Im Hinblick auf die Leistungsvereinbarung für die nächste Periode nehmen der Stadtrat und der Stiftungsrat jeweils gemeinsam eine Standortbestimmung vor. Gestützt auf die Ergebnisse werden die Ziele und Schwerpunkte sowie die finanziellen Beiträge der Stadt für die nächste Periode festgelegt.

Der Stiftungsrat erstattet dem Stadtrat jährlich einen Bericht über den Stand der Weiterentwicklung des TOMM und über die Verwendung der finanziellen Beiträge der Stadt. Sofern der Stadtrat feststellt, dass die Weiterentwicklung wesentlich von den Zielen und Schwerpunkten der Leistungsvereinbarung abweicht, kann er die Leistungsvereinbarung kündigen und mit dem Stiftungsrat neu verhandeln. Eine entsprechende Kündigungsklausel wird in die Leistungsvereinbarung aufgenommen. In der Klausel werden die Modalitäten einer Kündigung (insbesondere Kündigungsfrist) geregelt.

6. Finanzielle Auswirkungen
 - Die Stiftung soll mit dem minimal notwendigen Kapital von CHF 50'000 gegründet werden. Zusätzlich wird die Liegenschaft in das Vermögen der Stiftung übertragen (vgl. Kapitel IV).
 - Für die Gründung der Stiftung, die Eigentumsübertragung der Liegenschaft und die grundpfandrechtliche Absicherung des Rückforderungsvorbehalts des Kantons für den Beitrag aus dem Swisslos-Fonds im Falle einer Zweckänderung des TOMM (vgl. Kapitel IV) fallen Notariats- und Grundbuchkosten von ca. CHF 30'000 an.
 - Dem Einwohnerrat werden für das Stiftungskapital sowie für die Notariats- und Grundbuchkosten CHF 80'000 zu Lasten der Erfolgsrechnung beantragt (Teil Verpflichtungskredit; vgl. Kapitel VI/2.).

IV. Liegenschaft

Eigentum

1. Zwecks Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für die selbstständige und dynamische Erfüllung des Stiftungszwecks durch die Stiftung soll das Eigentum am Grundstück und am Gebäude der Liegenschaft TOMM im Rahmen der Stiftungsgründung unentgeltlich von der Stadt Lenzburg auf die Stiftung übertragen werden.
2. Die Liegenschaft ist bisher Teil des Verwaltungsvermögens. Für die Eigentumsübertragung an die Stiftung muss die Liegenschaft aus rechtlichen Gründen zuerst in das Finanzvermögen übertragen werden. Anschliessend kann die Eigentumsübertragung an die Stiftung erfolgen.

3. Bei der Eigentumsübertragung an die Stiftung ist zu regeln, dass die Stiftung die Liegenschaft nicht veräussern darf, solange die Stiftung besteht und das TOMM betreibt.

Aufgrund der entsprechenden Auflage, die der Regierungsrat mit der Bewilligung des Beitrags aus dem Swisslos-Fonds (vgl. nachfolgend «Umbau und Sanierung») festgelegt hat, muss die Liegenschaft im Falle einer Liquidation der Stiftung TOMM einer anderen gemeinnützigen Stiftung oder einem Verein von mindestens regionaler Ausstrahlung mit ähnlicher Zielsetzung übertragen werden. Damit soll der zweckkonforme Einsatz der Swisslos-Fonds-Mittel gemäss der kantonalen Swisslos-Fonds-Verordnung sichergestellt werden.

Ist bei einer Liquidation der Stiftung TOMM eine solche zweckkonforme Übertragung nicht möglich, muss der Beitrag aus dem Swisslos-Fonds dem Kanton anteilmässig zurückerstattet werden. Für diesen Rückforderungsvorbehalt wird der Kanton mit der Stiftung TOMM eine schriftliche Vereinbarung abschliessen, die mittels Grundpfands auf der Liegenschaft TOMM abgesichert und im Grundbuch eingetragen wird.

Der Rückforderungsvorbehalt gilt für 35 Jahre. Wird die Stiftung TOMM beispielsweise nach 25 Jahren aufgelöst und eine zweckkonforme Übertragung der Liegenschaft auf eine andere Stiftung oder einen Verein im Sinne der oben erwähnten Auflage ist nicht möglich, muss die Stiftung TOMM dem Swisslos-Fonds einen Anteil von 10/35 des Betrags von CHF 1'600'000, was rund CHF 458'000 entspricht, zurückerstatten.

Wenn bei einer Liquidation der Stiftung TOMM die Stadt Lenzburg mangels Möglichkeit der zweckkonformen Übertragung an eine andere Stiftung oder einen Verein die Liegenschaft wieder in ihr Eigentum übernimmt, muss sie der Stiftung TOMM den Betrag zur Verfügung stellen, der entsprechend dem Zeitpunkt der Liquidation der Stiftung für die Rückerstattung an den Swisslos-Fonds notwendig ist.

4. **Finanzielle Auswirkungen**
 - In der Bilanz der Stadt Lenzburg ist das Gebäude der Liegenschaft TOMM auf CHF 1 abgeschrieben und das Grundstück mit einem Wert von CHF 401'100 enthalten.
 - Dem Einwohnerrat werden für die Übertragung der Liegenschaft vom Finanzvermögen der Stadt Lenzburg in das Vermögen der Stiftung CHF 401'101 zu Lasten der Erfolgsrechnung beantragt (Teil Verpflichtungskredit; vgl. Kapitel VI/2.).

Umbau und Sanierung

1. Aufgrund der Eigentumsübertragung der Liegenschaft liegt die Verantwortung und Federführung für den Umbau und die Sanierung bei der Stiftung. Sie zieht für die Projektleitung eine Bauherrenvertretung bei und schreibt auch die Planerleistungen für das Bauprojekt (inkl. Kostenvoranschlag) sowie die Aufträge an die Unternehmer für die Realisierung des Bauvorhabens öffentlich aus. Aufgrund der vorgesehenen Finanzierung, die mehrheitlich aus öffentlichen Mitteln erfolgt, untersteht die Stiftung dem öffentlichen Beschaffungsrecht.
2. Die Ausschreibungen der Bauherrenvertretung und der Planerleistungen sollen parallel zur Gründung der Stiftung erfolgen, weshalb der Stiftungsrat dabei möglicherweise noch Unterstützung durch die Stadt Lenzburg benötigt.

3. Die Kostenschätzung im Rahmen des Vorprojekts ist in zwei Varianten erfolgt und hat für den Umbau und die Sanierung folgende Beträge ergeben:

Aufwandposition	Kosten in CHF		
	Variante 1	Variante 2	Mittellösung
Kostenschätzung inkl. MWST	5'435'700	4'494'300	4'965'000
Kostenungenauigkeit 10%	543'600	449'400	496'500
Gesamttotal	5'979'300	4'943'700	5'461'500

Die Variante 2 sieht vor allem in den Bereichen Rohbau und Elektroanlagen geringere Aufwendungen vor. Da es sich bei der Liegenschaft TOMM um ein altes Gebäude mit einem hohen Sanierungsbedarf handelt, muss beim Finanzierungskonzept auch der Mehraufwand gemäss der Kostenungenauigkeit berücksichtigt werden.

Die Abklärungen zu den Finanzierungsmöglichkeiten haben gezeigt, dass die Variante 1 nicht finanzierbar ist. Es würde ein zu hoher Beitrag resultieren, den die Stiftung aus Drittmitteln (Fundraising) finanzieren müsste. Die Realisierung des Umbaus und der Sanierung muss deshalb auf der Basis der Mittellösung gemäss obiger Tabelle inkl. Betrag für Kostenungenauigkeit (total CHF 5'460'000, gerundet) erfolgen.

4. Für die Finanzierung ist folgendes Konzept vorgesehen:

Finanzierungsanteile	Betrag in CHF
Gesamtkosten inkl. MWST	5'460'000
Anteil Stadt	3'200'000
Anteil Swisslos-Fonds	1'600'000
Fundraising (inkl. Beitrag Kanton für ausser-schulische Jugendarbeit)	660'000

Zum Finanzierungskonzept die folgenden Erläuterungen:

- In der bisherigen Aufgaben- und Finanzplanung der Stadt Lenzburg ist in der Investitionsplanung ein Betrag von insgesamt CHF 3'000'000 für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft TOMM vorgesehen. Dieser Betrag muss auf CHF 3'200'000 erhöht werden und soll für die Finanzierung des Projekts an die Stiftung gehen.
- Der Regierungsrat hat im Januar 2026 einen Beitrag von CHF 1'600'000 aus dem Swisslos-Fonds an die Kosten für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft TOMM beschlossen. Mit diesem Beitrag können rund 30 % der Gesamtkosten gedeckt werden. Es handelt sich dabei um den gemäss der kantonalen Swisslos-Fonds-Verordnung und der Praxis des Regierungsrats maximal möglichen Beitrag aus dem Swisslos-Fonds an Infrastrukturvorhaben.
- Zusätzlich zum Investitionsbeitrag von CHF 3'200'000 beantragt der Stadtrat ein zinsloses Darlehen der Stadt Lenzburg an die Stiftung von CHF 500'000, das innert fünf Jahren nach Abschluss des Umbaus und der Sanierung zurückzubezahlen ist (vgl. Kapitel VII.). Damit wird der Unsicherheit Rechnung getragen, wann die Stiftung die Fundraisingbeiträge von gesamt-haft CHF 660'000 erhält. Erkenntnisse aus ähnlichen Projekten zeigen, dass eine solche Absicherung wichtig ist, damit ein Finanzierungsengpass und ein Projektunterbruch vermieden werden können.

- Für die Einrichtung der Räume der Jugendarbeit nach dem Umbau und der Sanierung können beim Kanton Beiträge an die ausserschulische Jugendarbeit beantragt werden (§ 67b Schulgesetz). Diese Beiträge bilden Teil des Fundraising-Finanzierungsanteils.

5. Finanzielle Auswirkungen

Dem Einwohnerrat werden für den Umbau und die Sanierung folgende Anträge gestellt:

- Beitrag von CHF 3'200'000 an die Investitionskosten zu Lasten der Investitionsrechnung (Verpflichtungskredit; vgl. Kapitel VI/2.)
- Zinsloses und innert fünf Jahren nach Abschluss des Bauprojekts rückzahlbares Darlehen von CHF 500'000 (separater Antrag; vgl. Kapitel VII.)

Betrieb und Unterhalt

1. Betrieb und laufender Unterhalt

- Die Kosten für den Betrieb (Wasser, Energie, Entsorgung) und den laufenden Unterhalt (Serviceverträge und kleine Reparaturen) des TOMM trägt bisher die Stadt Lenzburg direkt. Sie hat dafür in den Jahren 2022-2024 im Durchschnitt CHF 50'000 pro Jahr aufgewendet. Dabei wurde der Unterhalt im Hinblick auf den Umbau und die Sanierung auf das absolute Minimum beschränkt. In den Jahren 2012 – 2021 war dieser höher, so dass für die Stadt Lenzburg im Durchschnitt auch ein höherer Gesamtaufwand für die Betriebskosten und den laufenden Unterhalt angefallen ist.
- Da die Stiftung aus den Veranstaltungen zumindest in den ersten Betriebsjahren nach dem Umbau und der Sanierung des TOMM keine Deckungsbeiträge für die Liegenschaft und die allgemeinen Betriebskosten erwirtschaften kann (vgl. Kapitel V.), ist es notwendig, dass die Stadt Lenzburg ihr eine jährliche Abgeltung im Umfang der Kosten des Betriebs und des laufenden Unterhalts der Liegenschaft TOMM leistet. Die Einzelheiten der Beitragsgewährung werden in der Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Lenzburg und der Stiftung geregelt.
- Die Abklärungen haben ergeben, dass nach dem Umbau und der Sanierung der Liegenschaft TOMM mit folgenden jährlichen Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt zu rechnen ist:

Aufwandposition	Kosten pro Jahr in CHF (inkl. MWST)
Betriebskosten (Versicherungen, Abgaben, Gebühren)	13'000
Energiekosten	20'000
Unterhalt und Reparaturen	25'000
Umgebungspflege	20'000
Reinigungsaufwand	45'000
Total Liegenschaftsaufwand	123'000

Die Kostenangaben basieren auf Erfahrungswerten aufgrund der Investitionen in die Liegenschaft (Unterhalt und Reparaturen: 0,5 % der Gesamtkosten für Sanierung und Umbau) sowie auf Abklärungen mit Firmen im Bereich Facility Management (Umgebungspflege und Reinigungsaufwand). Aufgrund der künftig intensiven Nutzung des TOMM ist insbesondere eine hohe Intensität der Innenreinigung erforderlich.

- Der Gesamtbetrag von CHF 123'000 gilt als jährliches Kostendach für die Abgeltung der Stadt an die Stiftung für die effektiven Kosten des Betriebs und des laufenden Unterhalts der Liegenschaft TOMM. Die Stiftung stellt der Stadt Rechnung mit den Belegen für die effektiv angefallenen Kosten. Wird der Betrag von CHF 123'000 nicht ausgeschöpft, kann der Restbe-

trag nicht auf das Folgejahr übertragen werden. Die Stiftung muss die notwendigen Massnahmen treffen, damit das Kostendach eingehalten wird. Sind die effektiven Kosten für den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Liegenschaft trotzdem höher als CHF 123'000, muss die Stiftung diese anderweitig finanzieren. Für grössere Instandsetzungskosten, die längerfristig anfallen werden, gilt die Regelung gemäss der nachfolgenden Ziffer 2.

- Bei der Beurteilung des Mehraufwands für die Stadt Lenzburg sind folgende Punkte zu beachten:
 - Bisher hat die Stadt Lenzburg dem Verein Tommasini für dessen Leistungen im Rahmen des laufenden Unterhalts CHF 10'000 pro Jahr bezahlt. Der künftige Beitrag der Stadt an den Verein wird um diesen Betrag tiefer sein (CHF 10'000 statt 20'000), weil der Verein im Bereich laufender Unterhalt keine Leistungen mehr erbringt.
 - Die Jugendarbeit bezahlt bisher keine Miete für die Raumnutzung im TOMM. Auch nach der Sanierung und Aufwertung der ihr zugeteilten Räume im Erdgeschoss mit einer Fläche von ca. 150 m² wird ihr die Stiftung als künftige Eigentümerin des TOMM keine Miete in Rechnung stellen. Die Jahresmiete für diese Räume würde zwischen CHF 30'000 bis 35'000 (inkl. Nebenkosten) betragen.
 - Die Stadt Lenzburg (Verwaltung, Schule und Kommissionen) kann künftig verschiedene Anlässe (zum Beispiel Vorabende Oberstufe) im sanierten und umgebauten TOMM kostengünstig durchführen, für die bisher zum Teil erhebliche Raummieten und weitere Benutzungskosten an anderen Standorten bezahlt werden müssen. Dadurch können Einsparungen von ca. CHF 20'000 erzielt werden.

2. Instandsetzungskosten

- Für grössere Reparaturen (Voll- oder Teilersatz von Anlageteilen) und grosszyklische Erneuerungen von Bauteilen ist die Stiftung auf die Kostentragung durch die Stadt Lenzburg angewiesen.
- Die Stiftung stellt der Stadt Lenzburg bedarfsbezogen entsprechende Anträge (nicht jedes Jahr).

3. Finanzielle Auswirkungen

Dem Einwohnerrat werden die jährlichen Beiträge der Stadt Lenzburg an die Stiftung für die Kosten des Betriebs und laufenden Unterhalts der Liegenschaft TOMM von maximal CHF 123'000 (Kostendach) als wiederkehrender Aufwand zu Lasten der Erfolgsrechnung beantragt (Verpflichtungskredit, vgl. Kapitel VI/3.).

V. Betriebs- und Nutzungskonzept

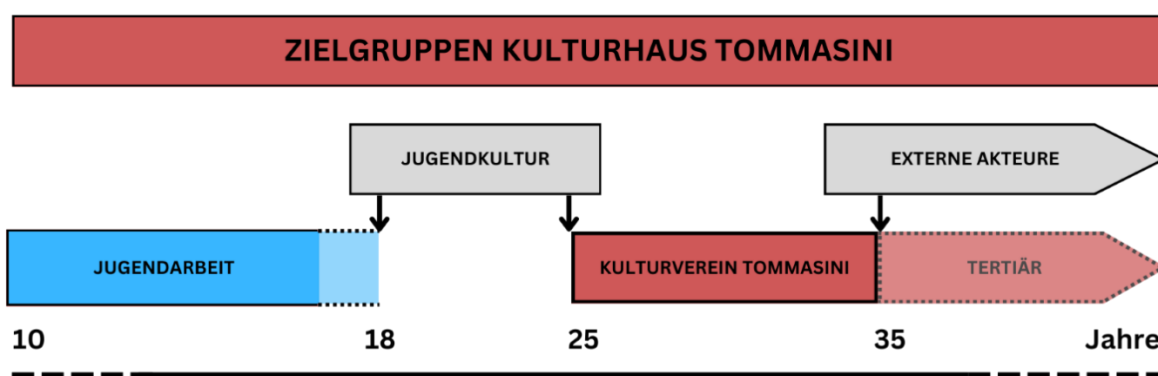
Nutzungsspektrum

1. Damit die Ziele der künftigen Nutzung des TOMM (breitere Zielgruppe ansprechen und Raumnutzung intensivieren) erreicht werden können, soll das Nutzungsspektrum gemäss dem im Jahr 2024 erarbeiteten Nutzungskonzept wie folgt weiterentwickelt werden:
 - Jugendarbeit: Die städtische Jugendarbeit bietet weiterhin eine breite Palette von Freizeitangeboten für Jugendliche zwischen 10 und 18 Jahren an und betreibt den Jugendtreff im Tommasini.
 - Jugendkultur: Für junge Erwachsene unter 25 Jahren wird mit neuen Jugendkulturangeboten eine attraktive Anschlusslösung an die Angebote der Jugendarbeit geschaffen. Diesbezüglich besteht bisher eine Lücke im Freizeit- und Kulturangebot für junge Menschen. Vorgesehen

ist ein breites Angebotsspektrum mit Konzerten, Kunstausstellungen, Filmvorführungen, Barabenden oder Podiumsevents. Jugendkulturangebote sollen insbesondere auch kreativ und projektbezogen sein und damit eine sinnstiftende Alternative zu kommerziellen Freizeitangeboten sein. Deshalb sind im Bereich Jugendkultur des TOMM auch informelle Bildungs- und Kursangebote mit kreativen Workshops in Bereichen wie Eventtechnik, Fotografie oder Musik-Produktion geplant.

Die Zuständigkeit für die Entwicklung und Durchführung des Jugendkulturangebots liegt bei der Stiftung. Gemäss den Abklärungen im Rahmen der Erarbeitung des Betriebskonzepts 2024 benötigt die Stiftung dafür die Anstellung einer Fachperson mit einem Pensum von 30 %. Zudem ist ein Beitrag der Stadt Lenzburg von CHF 20'000 pro Jahr erforderlich, damit die Teilnehmendenbeiträge für die Jugendkulturangebote der Preissensibilität der Zielgruppe entsprechend festgelegt werden können (vgl. unten «Allgemeiner Betriebsaufwand und Kostenteiler»).

- **Erwachsenenkultur:** Der Kulturverein Tommasini ist weiterhin der Hauptveranstalter für Erwachsenenkultur ab 25 Jahren und kuratiert ein vielseitiges Programm für diese Zielgruppe. Mit niederschweligen Beitrittsmöglichkeiten fördert der Verein die kreativ-kulturelle Betätigung und trägt zum kulturellen Freiraum im TOMM bei. Da die personellen Möglichkeiten des Vereins jedoch begrenzt sind, organisiert die Betriebsleitung der Stiftung zusätzliche Anlässe im Bereich Erwachsenenkultur, damit die Räume (v.a. Saal und Café im Obergeschoss) optimal ausgelastet werden können.
- **Externe Akteure/Vermietungen:** Nach dem Umbau und der Sanierung verfügt die Liegenschaft TOMM über ein attraktives Raumangebot, das eine wesentliche Steigerung der Nutzung durch weitere Kulturakteure, Vereine und Private ermöglicht. Bisher erfolgen nur wenige Vermietungen pro Jahr. Die Ausweitung der Vermietungen ist Aufgabe der Betriebsleitung der Stiftung. Ein zusätzliches Potenzial besteht namentlich auch im Bereich von Vermietungen für die Durchführung von Kursen mit seriellen Nutzungen an mehreren Tagen (z.B. Yoga- oder Kunsthandwerkurse). Diese Zielgruppe ermöglicht zudem die Ausdehnung der Nutzung des TOMM auf alle Wochentage.



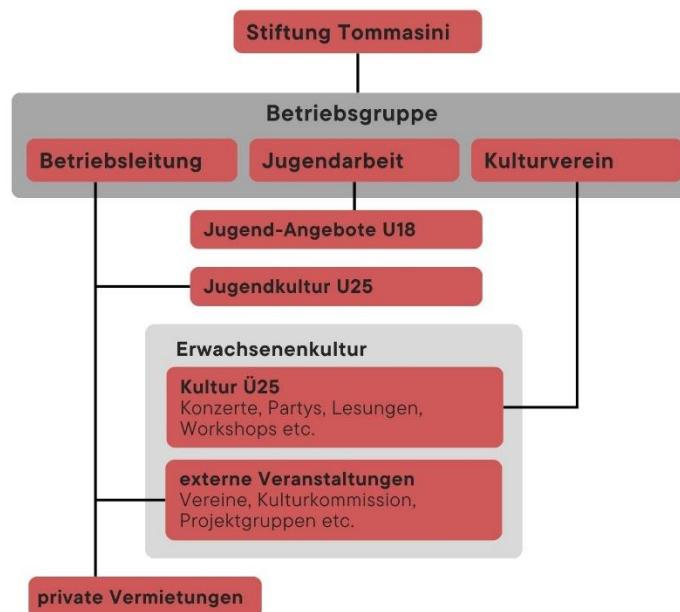
2. Mit dem Jugendkulturangebot sowie der wesentlichen Intensivierung der Nutzung der sanierten Räume durch Vermietungen an externe Kulturakteure und für weitere Nutzungen können eine deutlich breitere Zielgruppe erreicht und die Raumnutzung markant ausgebaut werden. Dabei kann auch die regionale Abstützung und Nutzung des TOMM einen wesentlichen Beitrag leisten.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen werden unten in «Allgemeiner Betriebsaufwand und Kostenteiler» aufgezeigt.

Nutzungscoordination

- Die Sicherstellung einer optimalen Auslastung des TOMM einerseits und die Vermeidung von Nutzungskonflikten bei einer hohen Auslastungsdichte (insbesondere parallele Nutzungen und Anlässe) andererseits erfordern gemäss den Erkenntnissen aus der Erarbeitung des Betriebskonzepts 2024 die zwei folgenden Hauptmassnahmen:
 - **Betriebsleitung:** Für die Leitung des Gesamtbetriebs benötigt die Stiftung die Anstellung einer Betriebsleiterin oder eines Betriebsleiters mit einem Pensum von 50 %. Die Betriebsleitung ist die zentrale Anlaufstelle des TOMM. Sie kümmert sich um die ordentliche Betriebsführung, ist für eine einheitliche Öffentlichkeitsarbeit (Website, Social Media, Schaukästen etc.) zuständig und repräsentiert das Kulturhaus gegenüber Dritten. Eine Kernaufgabe ist zudem der Vorsitz der Betriebsgruppe. Zudem koordiniert die Betriebsleitung die Zusammenarbeit zwischen den Veranstaltungsgruppen und weiteren Nutzern/Nutzerinnen des TOMM, dem Mitarbeiter oder der Mitarbeiterin für den Hausdienst und den Mitarbeitenden im Stundenlohn. Sie setzt sich für einen guten und regelmässigen Austausch mit den Anspruchsgruppen ein (Stadt, Anwohnerschaft, Badi usw.).
 - **Betriebsgruppe:** Die Betriebsgruppe besteht aus der Betriebsleitung der Stiftung (Vorsitz), einer Fachperson der Jugendarbeit und einem Mitglied des Vereins TOMM. Die Betriebsgruppe trifft sich regelmässig und fällt Entscheidungen zum Programm, zur Organisation der Veranstaltungen, regelt gemeinsam die Raumbelagungen und übernimmt dabei eine steuernde Funktion für den Betrieb des TOMM.



2. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen werden unten in «Allgemeiner Betriebsaufwand und Kostenteiler» aufgezeigt.

Raumnutzung

1. Im Interesse der Intensivierung der Raumnutzung soll diese möglichst flexibel ausgestaltet werden. Es sind einzig die folgenden Raumzuteilungen vorgesehen:
 - Die beiden Jugendräume im Erdgeschoss (ehemals Werkstattraum und Turbinenraum) werden der Jugendarbeit zur Erfüllung ihres Auftrags zugeteilt. Die Jugendarbeit bestimmt wesentlich über die Ausgestaltung und die Einrichtung der Räume im Rahmen der Sanierung. Sie ist für den Betrieb inklusive eigenständige Nutzung durch Jugendgruppen oder Schulklassen und Vermietungen für private Anlässe wie Geburtstagspartys zuständig. In Absprache mit der Jugendarbeit können die Jugendräume durch die Stiftung oder den Verein für Anlässe genutzt werden. Die Modalitäten werden in einem Vertrag zwischen der Jugendarbeit und der Stiftung geregelt.
 - Der Raum «Gewölbekeller» im Erdgeschoss dient dem Verein Tommasini, aber auch weiteren Interessengruppen als flexibel nutzbarer Ausstellungs-, Produktions- und Atelierraum. Er erhält durch das Entfernen des Heizungsraums seine ursprüngliche Grösse und Wirkung zurück und kann künftig als multifunktionaler Kulturraum genutzt werden.
 - Im Dachgeschoss nutzen die Stiftung und der Verein Tommasini einen Raum gemeinsam als Büro.

2. Finanzielle Auswirkungen

Die Jugendarbeit und der Verein Tommasini bezahlen der Stiftung keine Miete für die von ihnen benutzten Räume. Dies gilt auch für die Nutzung des Saals und des Kafi für Veranstaltungen.

Gastrokonzept

Bisher beschränkt sich das Gastronomieangebot im TOMM auf Getränke. Für die Attraktivität, der wesentlich breiteren und intensiveren künftigen Nutzung des TOMM nach der Sanierung und dem Umbau, ist eine Ausweitung des Gastronomieangebots erforderlich, damit die Teilnahme an Anlässen und die Miete von Räumlichkeiten auch die erforderliche Attraktivität haben. Vorgesehen ist die Zusammenarbeit mit einem Caterer möglichst aus der Region. Das Cateringangebot soll im einfachen und mittleren Bereich liegen und möglichst kostengünstig sein. Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts werden die räumlichen Voraussetzungen überprüft und die Schaffung der nötigen Infrastruktur für das Catering eingeplant. Der Verein Tommasini ist bei den von ihm organisierten Anlässen für das Gastronomieangebot weiterhin selbst zuständig.

Finanzierung Anlässe und weitere Nutzungen

1. Anlässe der Stiftung und von Dritten
 - Die direkten Kosten der Anlässe und des Betriebs von Bar/Cafeteria sind vollumfänglich durch die Beiträge der Teilnehmenden (inkl. Gastrokonsum) oder der Dritten als Veranstalter/Mieter zu tragen.
 - Für die Kostendeckung der neuen Angebote im Bereich Jugendkultur benötigt die Stiftung aufgrund der Preissensibilität der Zielgruppe einen jährlichen Grundbeitrag der Stadt Lenzburg von CHF 20'000 (vgl. oben «Nutzungsspektrum»).
 - In einer ersten Phase nach Inbetriebnahme des umgebauten und sanierten TOMM kann aufgrund von Erfahrungswerten nicht mit Deckungsbeiträgen für die allgemeinen Betriebskosten

(vgl. unten «Allgemeiner Betriebsaufwand und Kostenteiler») aus den Veranstaltungen und anderen Nutzungen gerechnet werden. Langfristig besteht möglicherweise ein Potenzial für die Erwirtschaftung von Deckungsbeiträgen, wenn die Zahl der Veranstaltungen/Vermietungen ein hohes Niveau erreicht und/oder das Gastroangebot (z.B. Barbetrieb auch ausserhalb von Veranstaltungen) ausgebaut werden kann. Entsprechende Deckungsbeiträge können dann bei der Höhe der jährlichen Beiträge der Stadt an die Stiftung TOMM für die allgemeinen Betriebskosten (vgl. unten «Allgemeiner Betriebsaufwand und Kostenteiler») berücksichtigt werden.

2. Anlässe des Vereins Tommasini

- Der Verein soll von der Stadt Lenzburg weiterhin einen finanziellen Unterstützungsbeitrag pro Jahr für die von ihm organisierten Aktivitäten/Anlässe im TOMM erhalten. Bisher beläuft sich der Beitrag auf CHF 20'000 pro Jahr, womit im Umfang von CHF 10'000 auch Aufwendungen des Vereins im Bereich kleiner Unterhaltsarbeiten für die Liegenschaft TOMM abgegolten werden. Diese Aufwendungen des Vereins entfallen nach der Übernahme der Liegenschaft durch die Stiftung. Der künftige Beitrag der Stadt an den Verein soll deshalb CHF 10'000 betragen.
- Da nach der Gründung der Stiftung der Verein für die Nutzung des TOMM mit der Stiftung zusammenarbeitet, soll der Beitrag der Stadt Lenzburg für den Verein künftig an die Stiftung ausbezahlt und von dieser an den Verein weitergeleitet werden. Dies wird in den Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Stiftung sowie zwischen der Stiftung und dem Verein so geregelt.
- Im Übrigen gilt der Grundsatz der Kostendeckung von Veranstaltungen durch die Beiträge der Teilnehmenden (inkl. Gastrokonsum) analog der Stiftung auch für Anlässe des Vereins. Der Verein kann auch in Zukunft für seine Anlässe Kulturförderbeiträge des Kuratoriums des Kantons Aargau und von Stiftungen erhalten.

3. Jugendarbeit

- Die Angebote und Aktivitäten der Jugendarbeit im TOMM werden grundsätzlich aus den jährlichen Budgets der Stadt finanziert.
- Über die Erhebung von Beiträgen der Teilnehmenden entscheidet die Jugendarbeit selbstständig.
- Es kann geprüft werden, ob Projektbeiträge des Kantons an die ausserschulische Jugendarbeit (§ 67b Schulgesetz) möglich sind, insbesondere für neue Angebote.

Allgemeiner Betriebsaufwand und Kostenteiler

1. Personalaufwand

- Die Stiftung benötigt für den Betrieb des TOMM eine Gesamtleitung (Pensum 50 %; vgl. oben «Nutzungskoordination»), eine Bereichsleitung Jugendkultur (30 %; vgl. oben «Nutzungsspektrum»), eine für den Hausdienst (organisatorisch/technische Anlassbetreuung, Veranstaltungstechnik, ICT) zuständige Person (40 %) sowie Mitarbeitende im Stundenlohn für die Unterstützung der Veranstaltungen/Anlässe im TOMM.
- Ob die Funktionen der Gesamtleitung und der Bereichsleitung Jugendkultur mit einer Person besetzt werden oder auf zwei Personen aufgeteilt werden, wird in einem späteren Zeitpunkt durch den Stiftungsrat entschieden.
- Die Erfahrungen anderer vergleichbarer Kulturhäuser zeigen, dass die Verfügbarkeit von Helfern und Helferinnen mit Entschädigung im Stundenlohn in einem grösseren Umfang für einen geordneten und kundenfreundlichen Betrieb unabdingbar ist (z.B. Kulturlokal «OXIL» in Zofingen).

2. Sachaufwand

- Im Bereich Sachaufwand fallen insbesondere Aufwendungen der Stiftung für die allgemeine Administration, Kommunikation (Website, Newsletter etc.), Versicherungen sowie für externe Dienstleistungen in den Bereichen HR (Personaladministration), Finanzen (Buchführung, Rechnungsstellungen, Jahresabschluss) und ICT an.

3. Kosten

- Für den Personal- und Sachaufwand der Stiftung ist mit einem Betrag von CHF 208'000 pro Jahr zu rechnen, der sich wie folgt zusammensetzt:

Aufwandsposition	Betrag pro Jahr in CHF
Gesamtleitung und Bereichsleitung Jugendkultur (Gesamtpensum 80%)	96'000
Hausdienst (40%)	35'000
Mitarbeitende im Stundenlohn	15'000
Weiterer Personalaufwand (Weiterbildung, Spesen, Entschädigungen Stiftungsrat)	12'000
Administration/Kommunikation/Versicherungen	20'000
Externe Dienstleistungen Finanzen/HR/ICT	20'000
Unvorhergesehenes	10'000
Total	208'000

Hinweis: In den Beträgen der Lohnaufwände sind 20% der Bruttolöhne für die Arbeitgeberbeiträge an AHV/IV/ALV/BVG und im Falle der Mitarbeitenden im Stundenlohn für die Ferien- und Feiertagszuschläge enthalten.

- Für die Abschreibungen der Stiftung auf der Liegenschaft besteht kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Mit den Investitionsbeiträgen für die Sanierung und den Umbau wird in der Bilanz der Stiftung ein Fonds gebildet. Die jährlichen Abschreibungen der Stiftung werden durch eine entsprechende Entnahme aus diesem Fonds gedeckt. Die Abschreibungen sind deshalb in der Erfolgsrechnung der Stiftung saldoneutral.

4. Kostenteiler

- Wie oben (vgl. «Finanzierung Anlässe und weitere Nutzungen») ausgeführt, kann aufgrund von Erfahrungswerten zumindest in einer ersten, mehrjährigen Betriebsphase nach Inbetriebnahme des umgebauten und sanierten TOMM nicht mit Deckungsbeiträgen für die allgemeinen Betriebskosten aus den Veranstaltungen und anderen Nutzungen gerechnet werden.
- Für den Hauptteil der Kosten ist die Stiftung auf jährliche Beiträge der Stadt Lenzburg und von weiteren Gemeinden der Region angewiesen. Die weiteren Kosten deckt die Stiftung mittels eigenen Fundraisings. Es wird von folgendem Kostenteiler für den allgemeinen Betriebsaufwand von CHF 208'000 ausgegangen:

Kostenträger	Anteil	Betrag pro Jahr in CHF
Stadt Lenzburg / Gemeinden der Region	75 %	156'000
Fundraising (Stiftungen, Spenden Privatpersonen)	25 %	52'000
Total	100 %	208'000

- Die Höhe der Beiträge (insbesondere der Stadt Lenzburg) und der Kostenteiler werden alle vier Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst, insbesondere auch unter Berücksichtigung der

Ertragsentwicklung für Veranstaltungen und Vermietungen. Dies wird in den Leistungsvereinbarungen der Stadt Lenzburg und der Gemeinden mit der Stiftung TOMM so festgehalten.

- Wie oben (vgl. «III. Trägerschaft») ausgeführt, kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass sich Staufen und Othmarsingen am allgemeinen Betriebsaufwand des TOMM beteiligen. Die Höhe der Beiträge beläuft sich auf gesamthaft CHF 25'000. Dementsprechend beläuft sich der Anteil der Stadt Lenzburg am Betrag von CHF 156'000 auf CHF 131'000 pro Jahr.

5. Finanzielle Auswirkungen

- Dem Einwohnerrat werden CHF 161'000 als wiederkehrender Aufwand für die jährlichen Beiträge der Stadt Lenzburg an die Stiftung zu Lasten der Erfolgsrechnung beantragt (Verpflichtungskredit; vgl. Kapitel VI/3.).
- Der Betrag von CHF 161'000 setzt sich wie folgt zusammen:
 - Beitrag an den allgemeinen Betriebsaufwand (CHF 131'000 pro Jahr)
 - Beitrag für die Jugendkultur (CHF 20'000 pro Jahr)
 - Beitrag an den Verein Tommasini (CHF 10'000 pro Jahr).

VI. Verpflichtungskredite

1. Vorbemerkungen

- Von den mit dieser Vorlage beantragten finanziellen Mitteln unterliegen einzig die Zahlungen für die Notariatskosten der Mehrwertsteuer. Die Beiträge der Stadt Lenzburg an die Stiftung (inkl. Stiftungskapital und Liegenschaftsübertragung) sind nicht mehrwertsteuerpflichtig, da es sich um Subventionen handelt.
- Die weitere Planung und die Umsetzung des Vorhabens für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft TOMM erfolgt durch die Stiftung. In den Verpflichtungskrediten wird deshalb kein Aufwand der Stadtverwaltung ausgewiesen.

2. Einmaliger Aufwand

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen in den Kapiteln III. bis V. ergeben sich folgende Verpflichtungskredite für einmaligen Aufwand:

- *Investitionsrechnung*

Beitrag an die Kosten von Umbau und Sanierung (in CHF)

2027	2028	2029	Total
1'000'000	1'200'000	1'000'000	3'200'000

- *Erfolgsrechnung*

Aufwand für die Gründung der Stiftung, die Eigentumsübertragung der Liegenschaft und die grundpfandrechtliche Absicherung des Rückforderungsvorbehalts des Kantons betreffend den Beitrag aus dem Swisslos-Fonds (in CHF)

Position	2027
Stiftungskapital	50'000
Übertragung Liegenschaft	401'101
Notariats- und Grundbuchkosten (inkl. MWST)	30'000
Total (inkl. MWST)	481'101

3. Wiederkehrender Aufwand

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen in den Kapiteln III. bis V. ergeben sich die folgenden Verpflichtungskredite für wiederkehrenden Aufwand zu Lasten der Erfolgsrechnung.

Die Aufteilung auf zwei Verpflichtungskredite erfolgt, weil es sich beim ersten Kredit (Beiträge an den Personal- und Sachaufwand der Stiftung) um fixe Jahresbeiträge handelt, während es beim zweiten Kredit um Maximalbeiträge (Kostendach) geht, da die Stadt im Rahmen der beantragten Beiträge den effektiven Liegenschaftsaufwand der Stiftung für das TOMM gemäss Abrechnung deckt.

- Beiträge an den Personal- und Sachaufwand der Stiftung sowie für die Jugendkulturangebote und den Verein Tommasini (in CHF)

Position	2027	2028	2029	2030	2031ff.
Personal- und Sachaufwand	75'000	156'000	180'000	131'000	131'000
Jugendkultur	0	0	20'000	20'000	20'000
Verein Tommasini	0	0	10'000	10'000	10'000
Total	75'000	156'000	210'000	161'000	161'000

Erläuterungen:

- 2027: Die Stiftung wird erst im 1. Quartal gegründet, weshalb nur ein reduzierter Personal- und Sachaufwand anfällt. Deshalb beträgt der Beitrag der Stadt Lenzburg nur CHF 75'000.
- 2028: Staufen und Othmarsingen leisten ihre Beiträge von CHF 25'000 gemäss den Letters of Intent erst ab 2029 (Jahr der Betriebsaufnahme nach Sanierung/Umbau TOMM). Deshalb beläuft sich der Beitrag 2028 der Stadt an den Personal- und Sachaufwand auf CHF 156'000 statt 131'000.
- 2027/2028: In diesen Jahren richtet die Stadt Lenzburg den Beitrag an den Verein Tommasini noch direkt aus (CHF 20'000). Der Beitrag von CHF 10'000 an die Stiftung

für die Jugendkultur leistet die Stadt erst ab 2029 (Jahr der Betriebsaufnahme nach Sanierung/Umbau TOMM).

- 2029: Im Jahr der Betriebsaufnahme nach Sanierung/Umbau TOMM wird im Zusammenhang mit dem Eröffnungs-event mit einem höheren Personal- und Sachaufwand der Stiftung gerechnet. Deshalb beläuft sich der Beitrag 2029 der Stadt an den Personal- und Sachaufwand auf CHF 180'000 statt 131'000.
- Abgeltung an die Stiftung für den Betrieb und laufenden Unterhalt der Liegenschaft Tommasini (in CHF)

Position	2027	2028	2029	2030	2031ff.
Liegenschaftsaufwand	0	0	65'000	123'000	123'000
Total	0	0	65'000	123'000	123'000

Erläuterungen:

- 2027/2028: Die Stadt Lenzburg trägt in diesen beiden Jahren den Liegenschaftsaufwand noch direkt gemäss bisheriger Regelung.
- 2029: Im Jahr der Betriebsaufnahme nach Sanierung/Umbau TOMM fällt erst ein Teil des Liegenschaftsaufwands an.

VII. Zinsloses Darlehen

Gemäss Kapitel «IV. Liegenschaft» beantragt der Stadtrat, zusätzlich zum Investitionsbeitrag von CHF 3'200'000 ein zinsloses Darlehen der Stadt Lenzburg an die Stiftung von CHF 500'000 zu bewilligen, das innert fünf Jahren nach Abschluss des Umbaus und der Sanierung zurückzubezahlen ist. Damit wird der Unsicherheit Rechnung getragen, wann die Stiftung die erforderlichen Fundraisingbeiträge für die Teilfinanzierung des Umbaus und der Sanierung im Umfang von CHF 660'000 erhält. Erkenntnisse aus ähnlichen Projekten zeigen, dass eine solche Absicherung wichtig ist, damit ein Finanzierungseingpass und ein Projektunterbruch vermieden werden können.

Für das Darlehen muss die Stadt Fremdkapital im Betrag von CHF 500'000 aufnehmen. Die zinslose Gewährung des Darlehens an die Stiftung hat für die Stadt einen Zinsverlust von 2 % oder CHF 10'000 pro Jahr zur Folge. Die Stiftung benötigt das Darlehen voraussichtlich im Jahr 2028. Die Rückzahlung erfolgt spätestens bis Ende 2034. Damit ergibt sich für die Stadt ein Zinsverlust von gesamthaft maximal CHF 70'000.

VIII. Folgekosten

Aufgrund der Beschlüsse zu den Verpflichtungskrediten und zum zinslosen Darlehen ergeben sich die nachstehenden Folgekosten:

- Der Beitrag an die Stiftung für den Umbau und die Sanierung sowie das Darlehen haben einen Fremdkapitalbedarf von CHF 3'700'000 mit Zinsaufwand zur Folge.

- Der Investitionsbeitrag von CHF 3'200'000 wird über eine Dauer von 35 Jahren linear abgeschrieben. Dies führt ab 2030 zu Folgekosten in der Erfolgsrechnung von CHF 91'429 pro Jahr.

IX. Finanzierung

1. Investitionsrechnung

In der Investitionsrechnung besteht folgender Finanzierungsbedarf für den Beitrag an die Stiftung für Umbau und Sanierung:

2027	2028	2029	Total
1'000'000	1'200'000	1'000'000	3'200'000

Vergleich mit der Aufgaben- und Finanzplanung 2026 bis 2030:

In der Investitionsrechnung ist ein Betrag von CHF 3'000'000 eingeplant. Mit der Aufgaben- und Finanzplanung 2027 bis 2031 ist eine Erhöhung auf CHF 3'200'000 erforderlich (Erhöhung Jahrestrenche 2028 von CHF 1'000'000 auf 1'200'000).

2. Erfolgsrechnung

In der Erfolgsrechnung besteht folgender Finanzierungsbedarf:

Position	2027	2028	2029	2030	2031ff.
Aufwand Gründung Stiftung/Eigentumsübertragung	481'101	0	0	0	0
Personal- und Sachaufwand	75'000	156'000	180'000	131'000	131'000
Jugendkultur	0	0	20'000	20'000	20'000
Verein Tommasini	0	0	10'000	10'000	10'000
Liegenschaftsaufwand	0	0	65'000	123'000	123'000
Abschreibung Investitionsbeitrag	0	0	0	91'429	91'429
Total	556'101	156'000	275'000	375'429	375'429

Vergleich mit der Aufgaben- und Finanzplanung 2026 bis 2030:

In der Aufgaben- und Finanzplanung 2026 bis 2030 sind in der Erfolgsrechnung bisher keine finanziellen Mittel für die Weiterentwicklung des TOMM eingestellt. Die erforderlichen Beträge werden in die Aufgaben- und Finanzplanung 2027 bis 2031 aufgenommen.

3. Beanspruchung von Steuermitteln

Die Beanspruchung von Steuermitteln durch den jährlich wiederkehrenden Aufwand der Stadt für das TOMM entwickelt sich wie folgt:

	Bisher	Künftig
Aufwand Stadt pro Jahr	CHF 70'000	CHF 375'429
Ertrag pro Steuerprozent	CHF 320'000	
Verhältnis Aufwand/Steuerprozente	0.2 Steuerprozente	1.2 Steuerprozente

Der bisherige Aufwand setzt sich aus dem Aufwand für den Betrieb und laufenden Unterhalt (inkl. Energie) der Liegenschaft TOMM von CHF 50'000 und dem Beitrag der Stadt an den Verein TOMM von CHF 20'000 zusammen. Der künftige Aufwand entspricht dem Total ab 2030 gemäss der vorstehenden Tabelle in Ziffer 2.

Die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft TOMM sind notwendig für die Erweiterung des Spektrums der Nutzungen und damit der Besucher bzw. Besucherinnen von kulturellen und weiteren Anlässen im TOMM. Die Beiträge der Stadt Lenzburg an die Investitionen sowie an die Betriebs- und Unterhaltskosten der Stiftung bringen einen grossen Mehrwert für die Bevölkerung. Eine Ablehnung der Vorlage hätte erhebliche negative Auswirkungen, wie im nachfolgenden Kapitel aufgezeigt wird. Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, dass das sehr gute Kosten-/Nutzenverhältnis die deutlich stärkere Beanspruchung von Steuermitteln für das TOMM rechtfertigt.

X. Auswirkungen einer Ablehnung der Vorlage

Eine Ablehnung der Vorlage durch den Einwohnerrat oder in der Volksabstimmung hätte erhebliche negative Auswirkungen, namentlich in folgenden Bereichen:

Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen grossen Sanierungsbedarf. Das zeigt auch die im Rahmen der Immobilienstrategie vorgenommene Objektauswertung im Jahr 2023 (Überarbeitung im 2026). Für das Gebäude der Liegenschaft TOMM zeigt diese ein Verhältnis des Z/N-Werts (Zustands- zum Neuwert) von 0.73, was für die einzelnen Gebäudeteile einen tiefen mittleren Zustand attestiert (ab einem Z/N-Wert von 0.70 spricht man von einem schlechten Zustand). Ohne Massnahmen sinkt der Z/N-Wert kontinuierlich. Bereits beim gegenwärtigen Z/N-Wert des TOMM besteht bei einzelnen Gebäudeteilen in der Regel ein Instandsetzungsbedarf.

Ein aktuelles Beispiel ist die Gasheizung, deren Austausch oder Ausserbetriebnahme zwingend erfolgen musste, da ein ordnungsgemäßer Unterhalt nicht mehr möglich war und Sicherheitsrisiken bestanden haben. Damit der Betrieb während dem Winter 2025/2026 aufrechterhalten bleiben kann, wurde im November 2025 entschieden, vorläufig mit einem Provisorium der SWL («Hotboy») zu heizen. Anschliessend wird im Frühjahr 2026 die bestehende Gasheizung vom Hirzelhaus im TOMM installiert (das Hirzelhaus wird an die Fernwärme angeschlossen). Dieses Beispiel steht sinnbildlich für den Gesamtzustand. Ähnlich wie bei der Heizung werden auch andere Installationen und Bauteile in den nächsten Jahren nach und nach aufwendig repariert oder ganz ersetzt werden müssen, weil die betrieblichen Voraussetzungen im Laufe der Zeit zunehmend

nicht mehr erfüllt sind und damit erhebliche Sicherheitsrisiken entstehen – vor allem altersbedingt.

Ohne Sanierung und Umbau würden die Unterhaltskosten sowohl für den laufenden Unterhalt als auch für notwendige Ersatzinvestitionen kontinuierlich steigen. Daraus würde ein fortlaufendes Flickwerk statt einer ganzheitlichen, nachhaltigen Instandsetzung resultieren. Diesem schlechenden Zerfallsszenario muss frühzeitig mit einer Sanierung begegnet werden, um die Funktionsfähigkeit, Sicherheit und Werthaltigkeit der Liegenschaft langfristig zu sichern.

Andernfalls müsste die Liegenschaft zur Vermeidung nicht werthaltiger Ersatzinvestitionen oder auch aus Sicherheitsgründen stillgelegt und allenfalls zurückgebaut werden. Ein genauer Zeitpunkt kann dafür nicht genannt werden. Für die Raumbedürfnisse der Jugendarbeit und der Jugendkultur müsste eine Alternative gefunden werden.

Kulturanlässe

Für die Zukunft des Vereins Tommasini und das langfristige Engagement seiner Mitglieder haben die Sanierung und der Umbau der Liegenschaft eine zentrale Bedeutung. Der Betrieb des Hauses ist aufgrund der veralteten Infrastruktur zunehmend anspruchsvoll und schränkt die kulturelle Arbeit spürbar ein. Zudem benötigt der Verein neue Mitglieder, um sein Engagement, das auch im künftigen Betriebskonzept sehr wichtig ist, langfristig zu sichern. Eine umfassende Sanierung des Hauses würde neue Energie freisetzen, die Motivation der bestehenden Mitglieder stärken und die Attraktivität für dringend benötigte neue Mitglieder erhöhen. Damit könnte der Verein mit frischem Schwung in eine neue Zukunft starten und weiterhin einen wichtigen Beitrag für das kulturelle und soziale Leben in Lenzburg leisten.

Kommt die Sanierung hingegen nicht zustande, muss damit gerechnet werden, dass weitere Mitglieder ihr Amt niederlegen. Der damit verbundene Personalmangel und der immer schlechtere Zustand der Infrastruktur des Hauses würden eine Weiterführung des Kulturbetriebs in der aktuellen Form unmöglich machen.

Jugendarbeit

Der Jugendtreff wird seit 2011 im TOMM betrieben und wurde im Lauf der Jahre von mehreren Generationen Jugendlicher bespielt und nach ihren Bedürfnissen gestaltet. Für die Jugendarbeit ist es zentral, einen Raum für einen Jugendtreff zu haben. Er ist ein Ort, in dem Vielfältiges entstehen kann. Das jeweils aktive Team der Jugendlichen findet einen Experimentier- und Gestaltungsraum, in dem Ideen umgesetzt und dabei die Sozial-, Selbst- und Sachkompetenzen der Jugendlichen gefördert werden. Nicht zuletzt ist der Jugendtreff auch ein Ort, wo Jugendliche im Kontakt mit den Jugendarbeitenden ein offenes Ohr für ihre Themen und Unterstützung bei der Bewältigung ihrer Entwicklungsaufgaben finden.

Der Zustand des Gebäudes stellt die Jugendarbeit in den letzten Jahren vor grosse Herausforderungen:

- Die Heizung funktioniert oft nicht. Der Aufenthalt im Haus ist deshalb vielfach unangenehm und ungesund sowohl für die Jugendarbeitenden wie auch für die Jugendlichen.
- Die Türen sind beschädigt und werden jeweils nur notdürftig repariert.
- Die sanitären Anlagen sind renovationsbedürftig.
- Zwei Wasserschäden in den letzten zwei Jahren.

Es gibt bereits jetzt Jugendliche, die aufgrund dieser Mängel den Jugendtreff nicht besuchen, was der Jugendarbeit die Erfüllung ihres Auftrags erheblich erschwert. Sollten Sanierung und Umbau nicht realisiert werden, müssten andere geeignete Räumlichkeiten für den Jugendtreff gefunden werden, was aufgrund der spezifischen Anforderungen sehr schwierig wäre.

XI. Erläuterungen zu den Anträgen und zum Referendum

Zwischen den Anträgen besteht ein enger sachlicher Zusammenhang: Das Vorhaben für die Sicherstellung der langfristigen Nutzung der Liegenschaft TOMM mit wesentlicher Erweiterung des Nutzungsspektrums und des Zielpublikums des TOMM sowie Intensivierung der Raumauslastung kann nur bei Gutheissung aller Anträge umgesetzt werden.

Diese Rahmenbedingung ist einerseits für die Beratung und Beschlussfassung des Einwohnerrats wichtig. Andererseits hat sie auch zur Folge, dass die Inhalte sämtlicher Anträge Gegenstand der Volksabstimmung sein werden. Gestützt auf § 4 lit. f der Gemeindeordnung vom 24. Juni 2004 unterliegen der Investitionsbeitrag von CHF 3'200'000 (Antrag 3) und die jährlich wiederkehrenden Beiträge von bis zu CHF 210'000 (Antrag 4) an die Stiftung dem obligatorischen Referendum. Wegen des direkten sachlichen Zusammenhangs mit den übrigen Anträgen sind auch deren Inhalte Gegenstand der Volksabstimmung.

XII. Weiteres Vorgehen (Terminplanung)

Datum	Aktivität
Februar 2026	Verabschiedung Vorlage an Einwohnerrat durch Stadtrat
März 2026	Beschlussfassung Einwohnerrat
14. Juni 2026	Volksabstimmung
Zweites Halbjahr 2026	Beschlussfassung Einwohnerrat über Budget 2027/Aufgaben- und Finanzplanung 2027-2031 mit Mehraufwand für TOMM
Q1/2027	Gründung Stiftung Ausschreibung Bauherrenvertretung und Planerleistungen für Umbau/Sanierung
April 2027 bis Ende 2027	Erarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag und Durchführung Baubewilligungsverfahren Vertiefung Betriebskonzept und Businessplan TOMM Fundraising durch Stiftung TOMM für Investitions- und Betriebskostenbeiträge
2028	Realisierung Umbau/Sanierung Planung Inbetriebnahme (Detailorganisation und Programm erste Phase)
Q1/2029	Übergabe Gebäude an Stiftung Vorbereitung Inbetriebnahme
Q2/2029	Eröffnungsevent

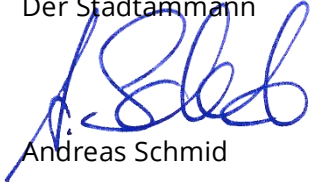
Antrag:

1. Der Einwohnerrat möge der Gründung einer Stiftung mit einem Kapital von CHF 50'000 als Trägerschaft für das Kulturhaus Tommasini zustimmen.
2. Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit von CHF 481'101 zu Lasten der Erfolgsrechnung für den Aufwand für die Gründung der Stiftung, die Eigentumsübertragung der Liegenschaft und die grundpfandrechtl. Absicherung des Rückforderungsvorbehalts des Kantons betreffend den Beitrag aus dem Swisslos-Fonds bewilligen.
3. Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit von CHF 3'200'000 zu Lasten der Investitionsrechnung für den Beitrag der Stadt Lenzburg an die Stiftung für die Kosten des Umbaus und der Sanierung der Liegenschaft Tommasini bewilligen.
4. Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung für den wiederkehrenden Aufwand der Beiträge an die Stiftung für den Personal- und Sachaufwand sowie für die Jugendkulturangebote und den Beitrag an den Verein Tommasini mit folgenden Jahreststranchen bewilligen:
 - 2027: CHF 75'000
 - 2028: CHF 156'000
 - 2029: CHF 210'000
 - 2030 ff: CHF 161'000
5. Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung für den wiederkehrenden Aufwand der maximalen Beiträge an die Stiftung für den Betrieb und laufenden Unterhalt der Liegenschaft Tommasini mit folgenden Jahreststranchen bewilligen:
 - 2029: CHF 65'000
 - 2030 ff.: CHF 123'000Die Abgeltungen an die Stiftung erfolgen im Rahmen der maximalen Beiträge (Kostendach) nach dem effektiven Aufwand.
6. Der Einwohnerrat möge der Gewährung eines zinslosen Darlehens von CHF 500'000 an die Stiftung für die Sicherstellung der vollständigen Finanzierung der Kosten des Umbaus und der Sanierung der Liegenschaft Tommasini zustimmen, mit der Bedingung, dass das Darlehen mit Fundraising-Erträgen der Stiftung bis 2034 zu amortisieren ist.

Lenzburg, 11. Februar 2026

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann


Andreas Schmid

Die Vizestadtschreiberin


Beatrice Räber

Versanddatum
13. Februar 2026

**Informationsveranstaltung für
die Mitglieder des Einwohnerrats, der Medien und
der Öffentlichkeit**

**Am Montag, 16. Februar 2026, 19.30 Uhr, informiert der Stadtrat
im Jugendkulturhaus Tommasini über die Vorlagen Tommasini
und Mehrzweckhalle (Der Anlass beginnt um 19.30 Uhr mit ei-
ner Führung durch das Tommasini)**