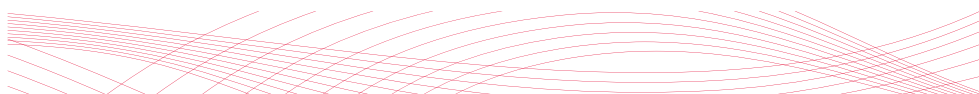


Kredit für die erweiterte Instandsetzung des Bildungszentrums Zofingen (BZZ) und die Umnutzung der Heilpädagogischen Schule (HPS)

**Volksabstimmung vom 25. November 2018
über den Beschluss des Einwohnerrates vom
17. September 2018**



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Der Einwohnerrat hat am 17. September 2018 einstimmig einen Bruttokredit von CHF 858'000 (Projektierungskredit) und CHF 21'469'000 (Ausführungskredit), gesamthaft CHF 22'327'000 für das Bauvorhaben «Erweiterte Instandsetzung und Umnutzung der Heilpädagogischen Schule (HPS)» im Bildungszentrum Zofingen (BZZ) bewilligt. Davon muss die Stadt Zofingen netto knapp CHF 1.5 Mio. über die Investitionsrechnung finanzieren.

Der Beschluss über den Ausführungskredit von CHF 21'469'000 untersteht dem obligatorischen Referendum (einmalige Ausgabe über drei Millionen Franken).

Die Abstimmungsfrage lautet:

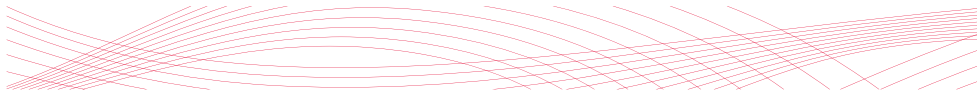
Wollen Sie den Beschluss des Einwohnerrates vom 17. September 2018 über die Kreditbewilligung für den Ausführungskredit für das Bauvorhaben im BZZ (erweiterte Instandsetzung und Umnutzung HPS) annehmen?

Der Stadtrat und der Einwohnerrat empfehlen Ihnen ein «JA» zu dieser Vorlage.

Zofingen, 26. September 2018
STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann

Dr. Fabian Humbel
Stadtschreiber

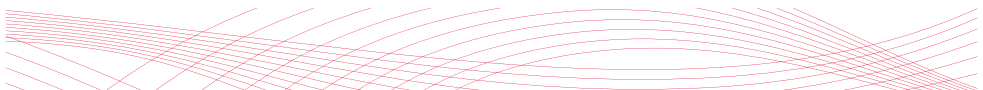


Das Wichtigste in Kürze

Die Gebäude des 42 Jahre alten Bildungszentrums Zofingen (BZZ) müssen einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Es sind weitreichende Massnahmen an Gebäudetechnik und Gebäudehülle nötig. Das BZZ stellt für Zofingen einen wichtigen Standortvorteil dar und soll deshalb für eine weitere Nutzung von 25 Jahren zur Verfügung stehen.

Die gesamten Projektkosten von Kanton und Stadt Zofingen betragen brutto CHF 42.2 Mio. Davon gehen brutto CHF 22.3 Mio. zu Lasten der Stadt Zofingen. Die Berufs- und Weiterbildung Zofingen (BWZ) und die Heilpädagogische Schule (HPS) tragen CHF 20.8 Mio. dieser Kosten. Die Stadt Zofingen muss netto knapp CHF 1.5 Mio. über die Investitionsrechnung finanzieren.

Die Instandsetzung erfolgt etappiert über die Jahre 2019 bis 2024.



Ausgangslage

1. Rückblick

Das BZZ entstand in den Jahren 1975/76 und besteht (ohne die Mehrzweckhalle und das neue Quartierschulhaus) aus sieben Baukörpern. Die Anlage wird von verschiedenen Schulen genutzt. Die beiden Trägerschaften Kanton Aargau und Stadt Zofingen bewirtschaften die Gebäude gemeinsam.

Aufgrund des Sanierungsbedarfes der BZZ-Anlage wurde in den Jahren 2009/2010 ein Studienauftrag durchgeführt. Im damaligen Wettbewerb war neben der Gesamtsanierung aber auch eine Erweiterung des Raumprogrammes durch die Aufstockung des Mittelschulbaus vorgesehen.

Ursprünglich ging man von Kosten von etwa CHF 60 Mio. aus. Bei der Präzisierung des Siegerprojektes zeigte sich, dass sich die Kosten sogar auf rund CHF 100 Mio. belaufen würden. Diese Grössenordnung war weder für den Kanton Aargau noch für die Einwohnergemeinde Zofingen tragbar. 2011 wurde die Planung deshalb sistiert.

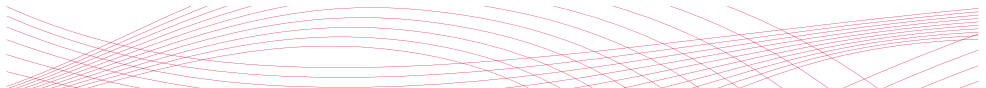
2. Zwei neue Szenarien und der Entscheid für die «Erweiterte Instandsetzung»

Nach der Sistierung des Wettbewerbes standen neu die zwei folgenden Szenarien zur Diskussion:

- «Erweiterte Instandsetzung» (Zeithorizont 2020 bis 2045)
- «Gesamtsanierung optimiert» (Zeithorizont 2020 bis 2070)

Die ursprünglich geplante Erweiterung (Aufstockung) wurde schulraumplanerisch nicht mehr weiterverfolgt. Das Szenario «Erweiterte Instandsetzung» sollte alle baulichen Massnahmen beinhalten, welche erforderlich sind, um die Gebäude für weitere 25 Jahre fit zu machen.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigten, dass in Anbetracht des sehr unterschiedlichen baulichen Zustandes der verschiedenen Gebäude auf dem Schulareal eine etappierte Sanierungsstrategie wirtschaftlicher ist als eine Gesamterneuerung.



3. Umgesetztes Projekt «Bauliche Sofortmassnahmen 2013-2015»

Aus Sicherheitsgründen mussten ab 2009 Sofortmassnahmen getroffen werden. So wurde schwachgebundener Asbest fachgerecht entsorgt. Die Sanierung der Dächer der Werkstätten, des Zentralgebäudes und des Mittelschulgebäudes mussten ebenfalls auf Grund der Dringlichkeit ausgeführt werden.

Für weitere Sofortmassnahmen hat der Einwohnerrat mit GK 128 am 25. Juni 2012 dem Kredit von CHF 2.2 Mio. für «Bauliche Sofortmassnahmen 2013 bis 2015» zugestimmt. Diese verlängern die Lebenszyklen einzelner Anlageteile bis ca. 2020. Damit konnte der Schulbetrieb bis zur «Erweiterten Instandsetzung» gewährleistet werden. Energetische Massnahmen, welche die Betriebskosten positiv beeinflussen, wurden im Bereich Lüftungsanlage Zentralgebäude, Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik (MSRL) und Beleuchtung sowie Turnhallen (Wasser- und Duschverbrauch) umgesetzt. Der mit CHF 2.2 Mio. bewilligte Kredit wurde 2016 mit einer leichten Überschreitung von CHF 33'650.80 abgerechnet.

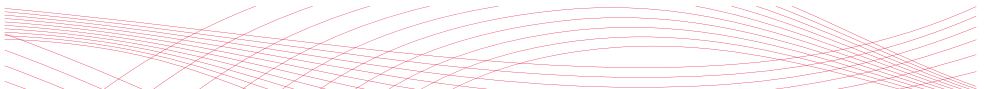
4. Ziel und Projektanforderung des Projektes «Erweiterte Instandsetzung»

Im Januar 2016 haben Kanton und Stadt Zofingen den Grundsatzentscheid gefällt, die Sanierungsstrategie für das BZZ in der Form der «Erweiterten Instandsetzung» fortzuführen. Das BZZ soll für eine weitere Nutzung von 25 Jahren in Stand gesetzt werden. Energetisch sollen die Systemnachweise nach SIA 380/1 (Energiegesetzgebung) erfüllt werden können.

Das BZZ ist die umfassendste Anlage dieses Ende der 70er Jahre entwickelten Mittelschulbautypus im Kanton Aargau. Deshalb soll das Erscheinungsbild des BZZ grundsätzlich erhalten bleiben (Architektur, Typologie).

Folgende Sanierungsmassnahmen sind ab 2019 geplant:

- Ersatz Fenster und Sonnenschutz
- Minimale Sanierung Betonfassadenelemente
- Wärmedämmung Fensterbereich und wo möglich Fassade
- Ersatz diverser Haustechnikanlagen, inkl. Steuerungen
- Sanierung Zimmer Naturwissenschaftstrakt (Mittelschule)



5. Schulraum

Die Schulraumplanung des BKS geht momentan davon aus, dass alle Räume der Kantonsschule Zofingen nach Auszug der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) wieder durch die Kantonsschule ausgelastet sein werden. Die Stadt Zofingen baut auf dem Areal des BZZ neben dem bestehenden Quartiersschulhaus eine neue Quartierschule. Das bisherige Quartiersschulhaus, inkl. der bestehenden Erweiterung, wird künftig vollständig durch die HPS belegt.

6. Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

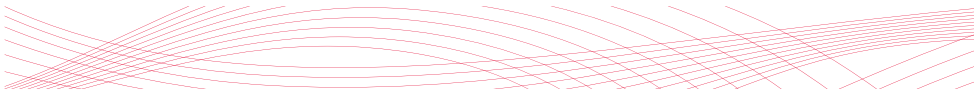
Auftraggeber für die Gesamtanierung des BZZ sind der Kanton Aargau, vertreten durch das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) und die Abteilung Immobilien Aargau (IMAG) des Departementes Finanzen und Ressourcen (DFR) sowie die Stadt Zofingen.

Sobald das neue Quartiersschulhaus BZZ im Frühling 2019 fertiggestellt ist, wird das bisherige Gebäude ausschliesslich von der Heilpädagogischen Schule (HPS) genutzt. Damit entfällt die externe Miete der Liegenschaft Müllerweg und die heute fehlenden Räume (z. B. Lehrerzimmer) stehen zur Verfügung. Das Gebäude wird zum Zeitwert von CHF 8.12 Mio. in die Spezialfinanzierung HPS überführt. Es bleibt jedoch im Besitz der Einwohnergemeinde Zofingen als Trägerin der HPS. Die erweiterten Instandstellungskosten sowie die Kosten für die Umnutzung gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung HPS.

Folgende Gebäude sind Teil der erweiterten Sanierung:

- Heilpädagogische Sonderschule (HPS)
- Sporthalle (TH)
- Werkstätten (WS)
- Berufsschule (BS)
- Zentralgebäude (ZG)
- Mittelschule (MS)
- Naturwissenschaft (NAWI)

Die Mehrzweckhalle (MZH) und das neue Quartiersschulhaus (QS) sind nicht Teil des Projektes.

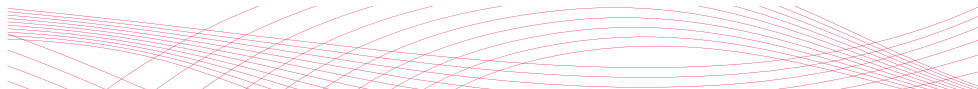




Eigentumsverhältnisse

Legende:

- Stadt Zofingen
- Kanton Aargau
- 1/2 Stadt Zofingen
1/2 Kanton Aargau



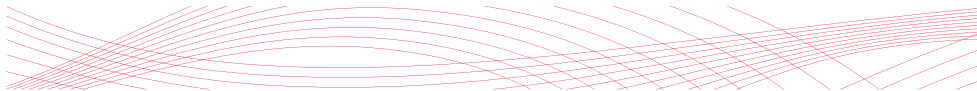
Vorprojekt

Zur Erarbeitung des Vorprojektes «Erweiterte Instandsetzung» standen eingehende Zustandsanalysen und Studien zur Verfügung.

Im Vordergrund steht die Sanierung der bestehenden Gebäudehülle. Fachplaner wurden im Rahmen von Vorstudien beauftragt zu prüfen, in welcher Form die Fassaden saniert werden können. Vorgesehen sind der Ersatz der Fenster und der Fugen sowie die energetische Sanierung einzelner Bauteile. Aufgrund der guten Qualität der Betonelemente ist es nicht nötig, die Fassade komplett zu ersetzen. Die Elemente müssen lediglich gewaschen, lokal ausgebessert und mit einer Schutzlasur versehen werden. Die Fassadensockel und gewisse Bereiche der Untergeschosse werden gedämmt.

Acht verschiedene Sanierungsvarianten wurden einander gegenübergestellt und energetisch berechnet. Die erforderlichen Massnahmen im Innern des Gebäudes und an der Haustechnik wurden in einem Katalog definiert. Die Berechnungen des Bauphysikers zeigen, dass der aktuelle Heizenergieverbrauch mit den geplanten energetischen Massnahmen um ca. 66 % reduziert werden kann. Damit können jährlich 1'750'000 kWh gespart werden. Dies entspricht dem Jahresverbrauch von ca. 300 Einfamilienhäusern. Zusammen mit der bereits realisierten Dachsanierung und der Gebäudebewirtschaftung nach «energo» sollte der Gesamtenergieverbrauch für die Liegenschaften im Bildungszentrum um insgesamt rund 25 bis 30 % reduziert werden können. Die Massnahmen sind werterhaltend und lassen sich zweifelsohne innerhalb der angestrebten Restlebensdauer vernünftig amortisieren. Das Szenario zielt langfristig auf einen Neubau ab 2040 hin.

Am Zentralgebäude wurden Ende 2017 in enger Zusammenarbeit zwischen der Baukommission und den Fachplanern zwei 1:1 Muster für den Fensterersatz und die Sockeldämmungen realisiert.



Bauvorhaben

1. Massnahmenkatalog und Prioritäten

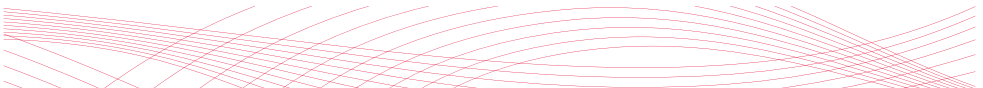
Die Planungskommission hat in Zusammenarbeit mit dem Architekten, den Fachspezialisten und dem Betrieb einen detaillierten Massnahmenkatalog erstellt und priorisiert. Massnahmen mit Priorität 1 sind zwingend auszuführen, da vorgegebene Funktionen nicht mehr erfüllt sind oder ein späterer Ersatz übermässige Folgekosten auslösen würde. Massnahmen mit Priorität 2 sind innert 6 Jahren nötig. Massnahmen, welche später realisiert werden können, bekamen die Priorität 3 und sind nicht Teil des vorliegenden Projektes.

2. Etappierung und Tangierung des laufenden Betriebes

Die Sanierungsarbeiten erfolgen unter Betrieb resp. soweit möglich während den Ferien. Da bei gewissen Arbeiten auch grössere Emissionen zu erwarten sind, welche einen Schulbetrieb in den betroffenen Gebäudeteilen nicht mehr ermöglichen, wird ein Container-Komplex erstellt. Dieser umfasst sechs Schulzimmer und kann den jeweiligen Nutzern als Ausweichstandort zur Verfügung gestellt werden.

3. Massnahmen zur Umnutzung der Heilpädagogischen Schule

Das Raumprogramm der HPS wurde im Jahr 2011 durch die Metron Raumentwicklung AG analysiert. Darin wird der Raumbedarf der HPS bestätigt. Die beiden Werkstufenklassen der HPS Zofingen, welche bisher in der eingemieteten Liegenschaft am Müllerweg untergebracht waren, ziehen in das Untergeschoss ein. Die bestehenden Schulzimmer werden deshalb zu Werkräumen umgebaut. Zusätzlich wird eine Schulküche und eine Waschküche installiert. Die Physiotherapie und die Psychomotoriktherapie werden in das 1. Obergeschoss verlegt und mit einem Gymnastikboden ausgestattet. Die Schulorganisation erhält Büroräume (Sekretariat, Stufenleitungen, Sitzungszimmer), welche zusammen mit dem Büro der Schulleitung eine organisatorische Einheit bilden. Das bedingt eine Verlegung der Logopädie und der Einzelförderung in das 1. Obergeschoss. Im 2. Obergeschoss wird das fehlende Teamzimmer eingerichtet.



4. Einbezug der Nutzer

Alle Nutzer (Gewerbeschule, Kantonsschule, HPS, BZZ-Betrieb, Stadt) sind mit einem verantwortlichen Delegierten in der Baukommission vertreten. Ihre Interessen sind dementsprechend gewahrt und fliessen in das Projekt ein.

Finanzen

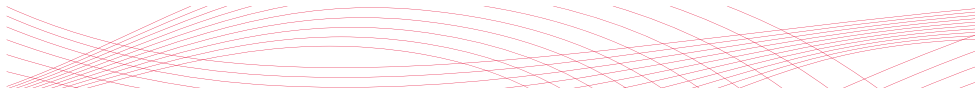
1. Kostenvoranschlag

Im Kostenvoranschlag sind alle für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen Leistungen enthalten. Im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind eine allfällige Teuerung und Abzüge für Subventionen sowie in der Massnahmenliste aufgeführte Leistungen mit Priorität 3 (wünschbar, nach mehr als sechs Jahren).

Projektierungskredit:		CHF
Projektierungskredit Stadt Zofingen brutto		858'000
davon HPS		244'000
davon BWZ		557'500
davon Stadt (verbleibend)		56'500

Ausführungskredit:		
Ausführungskredit Stadt Zofingen brutto		21'469'000
davon HPS (inkl. Umnutzungskosten)		6'098'000
davon BWZ		13'945'000
davon Stadt (verbleibend)		1'426'000

Die Offerten werden nach der Freigabe des Projektierungskredites eingeholt. Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt für die Fassade (Fenster, Sonnenschutz, Betonelemente, Perimeterdämmung) +/- 15 % und für die Gebäudetechnik und die baulichen Massnahmen +/- 25 %.

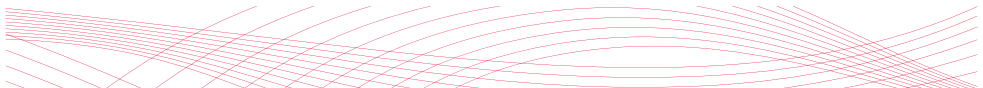


Kostenverteilung Stadt/Kanton:

	Kanton		Stadt (brutto)	
	Projektierung	Ausführung	Projektierung	Ausführung
Zentralgebäude	76'000	1'914'000	76'000	1'914'000
Berufsschule	-	-	273'000	6'844'000
Werkstätten	-	-	109'000	2'721'000
Mittelschule	228'000	5'489'000	-	-
Naturwissenschaften	301'000	7'246'000	-	-
HPS Sanierung	-	-	197'000	4'929'000
HPS Umnutzung	-	-	16'000	404'000
Allgemein Zwischenbauten	12'000	308'000	12'000	308'000
Aussen	16'000	408'000	16'000	408'000
Turnhallen	71'000	1'790'000	71'000	1'790'000
ZWISCHENTOTAL	704'000	17'155'000	770'000	19'318'000
ZWISCHENTOTAL	17'859'000		20'088'000	
Baunebenkosten (Vers. /Bew.)	-	77'000	-	87'000
Eigenleistungen H+L Zofingen	9'000	118'000	11'000	132'000
Kreditreserve 10%	71'000	1'715'000	77'000	1'932'000
	784'000	19'065'000	858'000	21'469'000
Projektierung + Ausführung (brutto)	19'849'000		22'327'000	

47.1%

52.9%



Kostenverteilung Stadt auf die Kostenträger:

	davon HPS		davon BWZ		davon Stadt (netto)	
	Projektierung	Ausführung	Projektierung	Ausführung	Projektierung	Ausführung
Zentralgebäude	-	-	76'000	1'914'000	-	-
Berufsschule	-	-	273'000	6'844'000	-	-
Werkstätten	-	-	109'000	2'721'000	-	-
Mittelschule	-	-	-	-	-	-
Naturwissensch.	-	-	-	-	-	-
HPS Sanierung	197'000	4'929'000	-	-	-	-
HPS Umnutzung	16'000	404'000	-	-	-	-
Allgemein Zwischenbauten	-	-	12'000	308'000	-	-
Aussen	3'000	82'000	6'500	163'000	6'500	163'000
Turnhallen	3'000	72'000	24'000	597'000	44'000	1'121'000
ZWISCHENTOT	219'000	5'487'000	500'500	12'547'000	50'500	1'284'000
ZWISCHENTOT	5'706'000		13'047'500		1'334'500	
Baunebenkosten (Vers./Bew.)	-	25'000	-	56'000	-	6'000
Eigenleistungen H+L Zofingen	3'000	37'000	7'000	87'000	1'000	8'000
Kreditreserve 10%	22'000	549'000	50'000	1'255'000	5'000	128'000
	244'000	6'098'000	557'500	13'945'000	56'500	1'426'000
Projektierung + Ausführung	6'342'000		14'502'500		1'482'500	

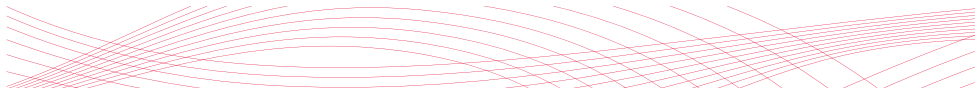
28.4%

65.0%

6.6%

2. Interne Leistungen/Personalbedarf

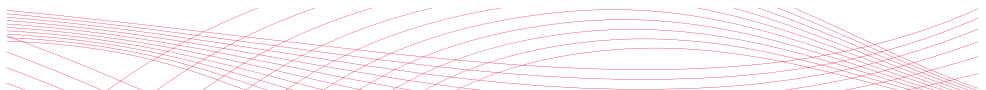
Der Bereich Hochbau und Liegenschaften ist zuständig für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen zuhanden des Stadtrates und des Einwohnerrates. Gegenüber den Planern übernimmt der Bereich Hochbau und Liegenschaften die Funktion der Bauherrenvertretung. Im Kostenvoranschlag sind interne Leistungen im Betrag von CHF 20'000 für die Projektierung und CHF 250'000 für die Ausführung enthalten.



Weiteres Vorgehen/Termine

Für die Realisierung der erweiterten Instandsetzung des BZZ ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

	2018	2019	2020	2021	// 2024
Regierungsratsbeschluss (Projektierungskredit)	●				
Volksabstimmung Zofingen (Projektierungs- und Ausführungskredit)	●				
Planerauswahlverfahren	■				
Projektierung		■			
Baubewilligungsverfahren		■			
Submission Fassade		■			
Grossratsbeschluss (Ausführungskredit)			●		
Ausführung Objekt HPS		■	■		
Ausführung Objekt Naturwissenschaftstrakt			■	■	
Ausführung restliche Gebäude				■	■



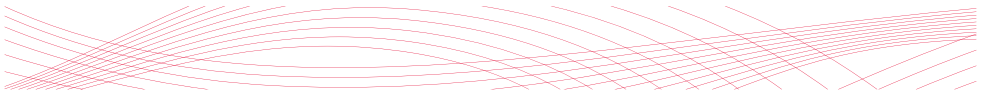
Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat die stadträtliche Vorlage für die erweiterte Instandsetzung des BZZ und die Umnutzung der Heilpädagogischen Schule (HPS) am 17. September 2018 beraten.

Der Einwohnerrat hat ohne Gegenstimmen folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für das Bauvorhaben im Bildungszentrum Zofingen (erweiterte Instandsetzung und Umnutzung HPS) sei ein Projektierungskredit von brutto CHF 858'000, zuzüglich allfälliger Teuerung, abzüglich Leistungen Dritter, zu bewilligen (fakultatives Referendum, § 7 Abs. 1 Gemeindeordnung).
2. Für das Bauvorhaben im Bildungszentrum Zofingen (erweiterte Instandsetzung und Umnutzung HPS) sei ein Ausführungskredit von brutto CHF 21.469 Mio., zuzüglich allfälliger Teuerung, abzüglich Leistungen Dritter, zu bewilligen.

Der Beschluss des Einwohnerrates über den Ausführungskredit für CHF 21.469 Mio. (Beschluss Ziffer 2) untersteht der obligatorischen Volksabstimmung (§ 6 lit. f Gemeindeordnung).



Schlussbetrachtung und Antrag

Das Bildungszentrum hat für die Stadt Zofingen und den Bildungsstandort Zofingen eine grosse Bedeutung. Struktur und Betrieb haben sich über Jahrzehnte bewährt. Das BZZ ermöglicht eine multifunktionale Nutzung durch vier Schulen, Private sowie Vereine. Es hat sich mit seinem wichtigen Zentrumsangebot etabliert. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zofingen, dem Kanton Aargau und dem Bildungszentrum funktioniert reibungslos. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Lösung der «Erweiterten Instandsetzung» das effizienteste Sanierungsmodell erarbeitet wurde. Die für die Stadt Zofingen verbleibenden Restkosten von knapp CHF 1.5 Mio. sind tiefer als angenommen und stellen in der Gesamtbetrachtung eine wirtschaftliche und ökologische Lösung dar.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Beschluss des Einwohnerrates vom 17. September 2018 über die Kreditbewilligung für den Ausführungskredit für das Bauvorhaben im BZZ (erweiterte Instandsetzung und Umnutzung HPS) annehmen?

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen Ihnen ein **«JA»** zu dieser Vorlage.

