

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

GK 106

Kreditbewilligung für Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen



Visualisierung Quartierschulhaus und Pausenhof (Stand: Bauprojekt)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I Das Wichtigste in Kürze	4
II Ausgangslage, Bedarf	5
1. Schulraumplanung	5
2. Kreditbewilligung Studienauftrag und Projektierung Neubau Quartierschulhaus (GK 171)	6
3. Etappierung der Bauvorhaben	6
4. Studienauftrag	6
5. Projektierung	7
6. Projektoptimierungen	7
7. Einbezug der Lehrpersonen	8
8. Turnhallenbedarf Bildungszentrum Zofingen	8
9. Spezialkommission Einwohnerrat	8
III Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen	9
1. Städtebau	9
2. Architektur	9
3. Raumprogramm	10
4. Innenausbau und Materialisierung	10
5. Gebäudestandard MINERGIE-ECO®	11
6. Wärmeverbund/Wärmeerzeugung	11
7. Photovoltaikanlage	11
8. Umgebung und Sportanlagen	11
9. Parkierung	12
10. Materialisierung, Betrieb und Unterhalt	12
11. Weitere Prüfbelange	12
IV Finanzen	12
1. Anlagekosten (netto)	12
2. Neubau Quartierschulhaus – Kostenvoranschlag	13
3. Neubau Quartierschulhaus – Kenndaten	14
4. Neubau Quartierschulhaus – Zusatz- und Minder-Optionen	14
5. Neubau Quartierschulhaus – Vergleich zur Grobkostenschätzung GK 171 vom April 2013	15
6. Neubau Quartierschulhaus – Beiträge Dritter	16
7. Betriebs- und Unterhaltskosten	16
8. Geprüfte Alternativen	17
9. Schulbetrieb während der Bauzeit	17
10. Interne Leitungen/Personalbedarf für die Realisierung	18
V Landerwerb	18

	Seite
VI Weitere Projekte	19
1. Heilpädagogische Schule Zofingen (HPS)	19
2. Standort- und Raumkonzept Sekundarstufe II	20
3. Regionale Inline-Hockey-Anlage	20
4. Mobilitätskonzept Bildungszentrum Zofingen/Zusatzmassnahmen Verkehrssicherheit	20
VII Weiteres Vorgehen	20
1. Beratung Verpflichtungskredit Neubau Quartierschulhaus BZZ	20
2. Baubewilligungsverfahren	21
3. Meilensteine Realisierung	21
4. Zuständigkeit Verpflichtungskredit Neubau Quartierschulhaus BZZ	22
VIII Schlussbemerkungen	22
1. Schulpflege Zofingen	22
2. Zusammenfassung Stadtrat	23
IX Anträge	23

Anhang

- Situation künftige Eigentumsverhältnisse im BZZ
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundrisssschemen Raumprogramm

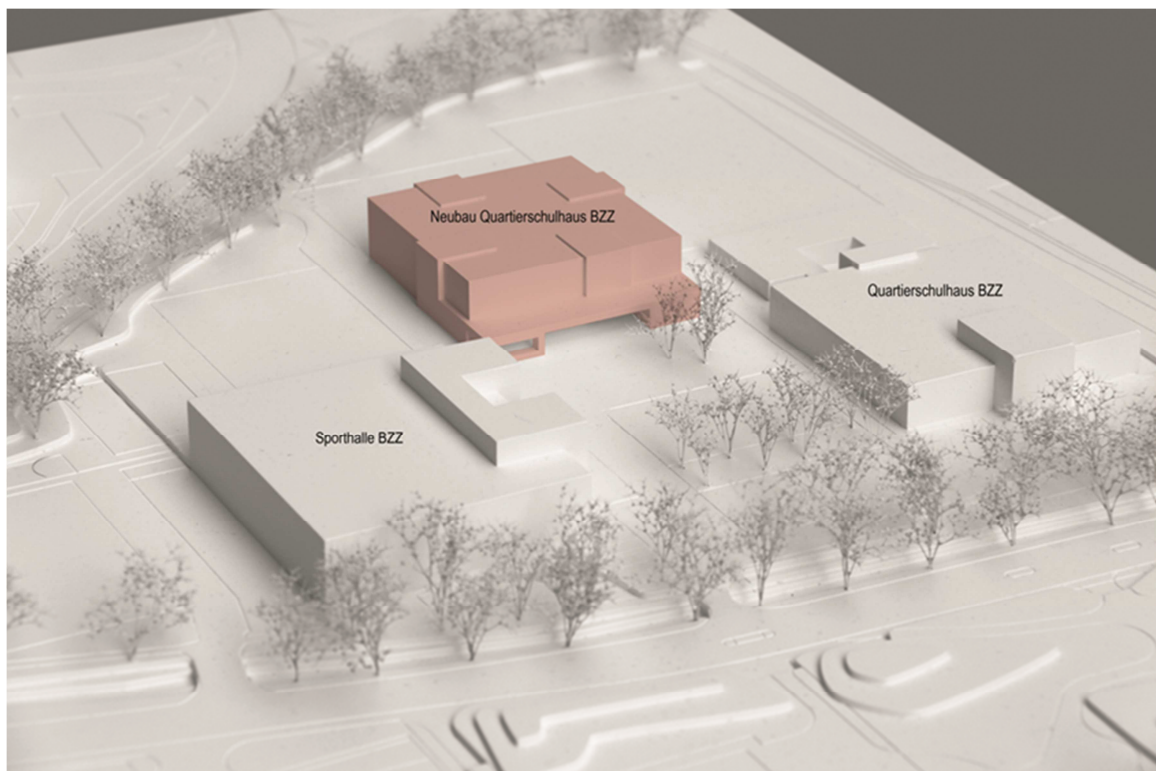
Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I Das Wichtigste in Kürze

Ab 2010 sind die Kinderzahlen in Zofingen markant angestiegen. Die Schulführung Zofingen hat im Jahr 2012 deshalb die Schulraumplanung überprüfen lassen. Die Ergebnisse zeigen klar, dass bis 2018/2019 im Bereich Bildungszentrum Zofingen (BZZ) Schulraum für 11 bis 12 Abteilungen der Primarschule erforderlich ist. Gleichzeitig braucht auch die Heilpädagogische Schule Zofingen (HPS) dringend zusätzlichen Schulraum.

Um die künftigen Bedürfnisse abdecken zu können, ist der Neubau eines Quartierschulhauses im Bereich BZZ für 12 Abteilungen die beste Lösung. Denn: Das bestehende Quartierschulhaus soll in die Spezialfinanzierung für die HPS übertragen werden. So kann der Bedarf der HPS nach zusätzlichem Raum langfristig gedeckt werden und die Mietkosten für die Räume am Müllerweg entfallen. Da die heutige Quartierschule im Eigentum der Stadt ist, kann durch Übertragung an die HPS ein finanzieller Beitrag an den Neubau generiert werden.

Am 16. September 2013 hat der Einwohnerrat den Kredit für die Durchführung eines Studienwettbewerbs und für die Projektierung eines neuen Quartierschulhauses bewilligt (GK 171 Kreditbewilligung für den Studienauftrag und die Projektierung Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen sowie für die Projektierung Neuordnung Parkierung BZZ-Areal und dessen Erschliessung).



Modellfoto Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen (Stand: Studienauftrag)

Um für das neue Quartierschulhaus einen möglichst wirtschaftlichen Lösungsvorschlag zu erhalten, hat der Stadtrat einen Studienauftrag durchgeführt. Gestützt auf dieses Ergebnis wurden die Generalplaner-Leistungen an das Generalplaner-Team Kim Strebel Architekten & Gérard Prêtre, Aarau, vergeben. Das siegreiche Projekt hat sich als das innovativste und wirtschaftlich günstigste erwiesen.

Die Projektierung ist unter Einbezug der Schulpflege, der Schulleitung, der Lehrerschaft, der Verantwortlichen des Bildungszentrums und der mitbeteiligten kantonalen Stellen optimiert und konkretisiert worden. Für den Neubau Quartierschulhaus BZZ beantragt der Stadtrat einen Verpflichtungskredit von CHF 17,95 Mio.

II Ausgangslage

1. Schulraumplanung

Die Grundlage für die Schaffung von zusätzlichem Schulraum für die Primarschule im Westen der Stadt bildet der Bericht "Strategische Schulraumplanung Zofingen" der Metron Architektur AG, Brugg, vom September 2012. Darin wird für die Jahre ab 2013 ein Anwachsen der Zahl der Primarschülerinnen und Primarschüler im Westen der Stadt prognostiziert, später – ab etwa 2020 – auch für den Osten der Stadt.

Im Sommer 2015 hat die Schulführung die Metron AG mit der Aktualisierung der Schulraumplanung beauftragt. Die aktualisierten Zahlen bestätigen die Aussagen im Bericht von 2012 vollumfänglich. Die Schülerzahlen – alle diese Schülerinnen und Schüler sind bereits geboren und wohnen aktuell in Zofingen – und die Anzahl der Abteilungen an der Primarschule in Zofingen entwickeln sich in den nächsten Jahren wie folgt:

Schuljahr	2015/16	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
Anzahl Schüler/ Schülerinnen	552	573	605	627	651	648
Anzahl Abteilungen	24	25	28	28	30	30
Ø pro Abt.	23.0	22.9	21.6	22.4	21.7	21.6
Abt. GMS	13	13	14	13	15	15
Abt. QS BZZ	8	9	11	12	12	12
Abt. QSM	3	3	3	3	3	3

Aufgrund dieser Simulation dürfte das neue Quartierschulhaus BZZ (QS BZZ) im Schuljahr 2019/20 mit den maximal möglichen 12 Abteilungen belegt sein. Gleichzeitig zeichnet sich mittelfristig (ab 2020/21) im Bereich Gemeindeschulhaus (GMS), also im östlichen Einzugsgebiet der Schule, ein weiterer Engpass an Schulraum für die Primarschule ab. Die längerfristigen Voraussagen der Metron AG lauten dahingehend, dass Zofingen regelmässig 32 bis 33 Abteilungen der Primarschule aufweisen wird (GMS 17 bis 18, QS BZZ 12, Quartierschulhaus Mühlethal [QSM] 3). Die im Gebiet Gemeindeschulhaus unterzubringenden 17 oder 18 Abteilungen übersteigen die Kapazität des GMS, das grundsätzlich Platz für 12 Abteilungen der Primarschule bietet, um 5 bis 6 Abteilungen.

2. Kreditbewilligung für Studienauftrag und Projektierung Neubau Quartierschulhaus BZZ (GK 171)

Der Einwohnerrat hat die Vorlage "GK 171 Verpflichtungskredit Studienauftrag und Projektierung Quartierschulhaus (...)" am 16. September 2013 beraten und den drei Anträgen des Stadtrates zugestimmt.

Für den Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen (QS BZZ) wurden für die weitere Planung im Wesentlichen folgende Vorgaben und Erwartungen formuliert:

- Der Bedarf an Schulraum auf der Westseite von Zofingen ist unbestritten.
- Das Raumprogramm entspricht den heutigen Anforderungen an eine moderne Primarschule.
- Im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts sollen der Blickwinkel geöffnet und die angrenzenden Parkierungsmöglichkeiten einbezogen werden.
- Der Bedarf an Parkplätzen ist abzuklären; für die Bedarfsabklärung ist der Betrachtungsperimeter bis zur Badi auszuweiten.
- Die Verkehrssicherheit für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Fahrradfahrende ist jederzeit zu gewährleisten. Die Massnahmen zur Verkehrssicherheit sind im Zusammenhang mit dem Kreisel und dem 4. Kreiselast aufzuzeigen.
- Mit dem Baukredit ist aufzuzeigen, ob MINERGIE-ECO® oder MINERGIE-A-ECO® realisiert werden soll.
- Es ist anzustreben, dass das Inline-Hockey-Spielfeld weiterhin angeboten werden kann.
- Die Spezialkommission ist laufend über die Projektentwicklung zu informieren.

3. Etappierung der Bauvorhaben

Der Stadtrat hat beschlossen, dem Einwohnerrat das Kreditbegehren für Zusatzmassnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und für Fussgängerquerungen auf der Strengelbacherstrasse und der Mühlemattstrasse in einer separaten Vorlage zu unterbreiten.

Der Stadtrat beabsichtigt, ab März 2016 den neuen Kreisel Strengelbacherstrasse in Etappen bis Ende 2016 zu realisieren und damit vor Beginn der Bauarbeiten für den Neubau Quartierschulhaus BZZ weitgehend abzuschliessen. So kann garantiert werden, dass die Verkehrssicherheit für den Langsam- und Fussgängerverkehr auch während der Bauzeit der Bauvorhaben sicher gestellt ist.

4. Studienauftrag

Im Januar 2014 hat der Stadtrat auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums aus 19 Bewerbungen sechs Generalplaner-Teams für die Teilnahme am Studienauftrag für den Neubau eines Quartierschulhauses beim Bildungszentrum Zofingen ausgewählt. Die Ergebnisse aus diesem Studienauftrag wurden Mitte August 2014 von einem Beurteilungsgremium juriert.

Die Lösungsvorschläge und die Honorarangebote der sechs Generalplaner-Teams wurden aufgrund der vorgängig durch den Stadtrat festgelegten Beurteilungskriterien einander gegenüber gestellt und verglichen. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass das Projekt der Kim Strebel Architekten & Gérard Prêtre, Aarau, alle Beurteilungskriterien klar am besten erfüllt und sich zudem als das wirtschaftlich günstigste Angebot erweist. Der Lösungsvorschlag überzeugt dabei durch die Einordnung in die bestehende Schulanlage, die geschickte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen, die gute Umsetzung des Raumprogramms und die ausgereiften Konstruktionen. Weiter

überzeugte der Vorschlag durch die beste Wirtschaftlichkeit der Investition und bei den zu erwartenden Betriebskosten.

Der Stadtrat hat - gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums - das Generalplaner-Team Kim Strebel Architekten & Gérard Prêtre, Aarau, mit der Planung beauftragt. Neben den Architekten sind im Generalplaner-Team folgende Fachplaner beauftragt:

- Healy + Partner Engineering AG, Aarau (Bauingenieur)
- Hefti Hess Martignoni Aarau AG, Aarau (Elektroingenieur)
- Hans Abicht AG Ingenieure für Haustechnik, Aarau (Haustechnikplaner)
- Tremp Landschaftsarchitekten, Zürich (Landschaftsplaner)

5. Projektierung

Für die Begleitung der komplexen und anspruchsvollen Bauaufgabe hat der Stadtrat eine Planungskommission eingesetzt. Diese besteht aus:

- Hans-Martin Plüss, Vizeammann, Ressort Hochbau, Vorsitz
- Dominik Gresch, Stadtrat, Ressort Bildung und Soziales
- Tobias Siegrist, Vertreter Schulpflege
- Roger Meier, Rektor Berufsfachschule, Vertreter Bildungszentrum Zofingen
- Emanuele Soldati, Leiter Hochbau und Liegenschaften, Projektleiter
- Thomas Weyermann, Gesamtleiter Schule Zofingen
- Philipp Kim, Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau (ohne Stimmrecht)
- Ruth Schmutz, Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau (ohne Stimmrecht, Protokoll)

Während der Projektierung durch die Kim Strebel Architekten GmbH ist insbesondere auch die BZZ-Betriebsleitung zur Klärung der betrieblichen Fragen einbezogen worden.

6. Projektoptimierungen

Ziel der Projektierung des Neubaus war die Optimierung der Anlage in schulischer und betrieblicher Hinsicht (Einrichtung Schulzimmer, Gruppenräume, Garderoben, Bereich für die Lehrpersonen, Bibliothek und Aula, Lager- und Materialräume, Sportanlagen und Umgebungsarbeiten sowie Organisation Dienstleistung etc.). Gleichzeitig erfolgten weitere Abklärungen mit den Haustechnikplanern und der BZZ-Betriebsleitung sowie die Optimierung der Anlagekosten.

Gegenüber dem Stand bei der Bewilligung des Projektierungskredits 2013 sind beim Neubau nachstehende Anpassungen im Umfang von rund CHF 2,65 Mio. berücksichtigt worden:

- Verbesserung Baugrund (gemäss geologischem Gutachten sind Mikropfähle erforderlich)
- Erschliessung Baustelle ab der Mühlegasse (Sicherheit Schulbetrieb)
- Vergrösserung der Unterkellerung um rund 360 m² auf 660 m²
- minimal erforderliche Vorleistungen für eine später mögliche Aufstockung
- minime Vergrösserung der Geschossflächen zur Optimierung der Verkehrsflächen; dadurch ist der Zentralraum zusätzlich als Schulraum nutzbar
- Konkretisierung Wärmeverbund ab Heizzentrale StWZ Energie AG
- Optimierung der Haustechnik-Anlagen
- Mehraufwand MINERGIE® (Stand 2014 anstatt Stand 2011)
- zusätzlich erforderliche Betriebseinrichtungen

- Ersatz Sportanlagen soweit durch das Bauvorhaben erforderlich (Ersatz von zwei Allwetter-spielflächen, Anpassung der Finnenbahn)
- grössere, bearbeitete Umgebungsfläche

7. Einbezug der Lehrpersonen

Das Bauprojekt für den Neubau Quartierschulhaus wurde an drei Sitzungen mit den Lehrpersonen beraten. Dabei wurde dieses durch die Lehrerschaft sehr positiv und wohlwollend aufgenommen.

8. Turnhallenbedarf Bildungszentrum Zofingen

Die sechs Sporthallen im BZZ (3 Einzelhallen, 1 Dreifachhalle) werden von verschiedenen Schulen genutzt. Im aktuellen Schuljahr 2015/16 werden die Sporthallen von folgenden Schulen für den Sportunterricht genutzt:

- Berufsfachschule Zofingen
- Kantonsschule Zofingen
- Heilpädagogische Schule Zofingen
- Primarschule Quartierschulhaus
- Kindergärten Altachen und Mühlematt

Mit dem Neubau Quartierschulhaus BZZ, dem bereits erfolgten Wegzug der Pädagogischen Hochschule nach Windisch und den allfälligen Umstrukturierungen an der Sekundarstufe II (Kantons- und Berufsfachschulen) wird sich die Belegung der Sporthallen BZZ verändern.

Die Metron AG hat aufgrund der aktualisierten Bedürfnisse und dem konkreten Bauvorhaben geprüft, ob die Kapazität der bestehenden Turnhallen nach dem Bau eines neuen Quartierschulhauses weiterhin genügt. Der Bericht "Sporthalle BZZ-Hallenbenutzung" berücksichtigt die Nutzung der Sporthallen durch die Kantonsschule, die Berufsfachschule, die HPS, die Quartierschule sowie die umliegenden Kindergärten. Von den aktuell vorhandenen Reserven werden zukünftig 12 zusätzliche Lektionen von der Primarschule konsumiert. Damit stehen noch 24 Lektionen als Reserve für die Sekundarstufe II zur Verfügung. Zusammenfassend kommt die Metron AG zum Schluss, dass das Angebot an Turnhallen nach dem Neubau Quartierschulhaus BZZ immer noch knapp genügend ist.

Zusätzlich zu den sechs Sporthallen kann die Mehrzweckhalle BZZ (Dreifachhalle ohne Unterteilung) durch die Schulen (insbesondere Kantonsschule, Berufsfachschule sowie 4. - 6. Klassen der Primarschule) mitbenutzt werden. Die Mehrzweckhalle BZZ steht tagsüber in der Regel von Dienstag bis Donnerstag für die schulische Nutzung zur Verfügung.

9. Spezialkommission Einwohnerrat

Das Büro des Einwohnerrates hat am 16. März 2015 beschlossen, den Verpflichtungskredit "Neubau Quartierschulhaus" durch die seinerzeitige Spezialkommission beraten zu lassen. Der Spezialkommission gehören aktuell folgende Mitglieder des Einwohnerrates an:

- Urs Plüss, DYM/EVP, Präsident
- Markus Gfeller, SVP
- Rudolf Günthardt, FDP
- Liliane Adeline Hofer, SP/JUSO, sp
- Jakob Lang, FDP

- Michael Müller, SVP
- Gabriele Nauer, DYM/parteilos
- Christian Nöthiger, SP
- Sandra Olar, SP/JUSO, sp

Die Spezialkommission hat den Stand des Vorprojektes am 28. Mai 2015 zur Kenntnis genommen. Eine weitere Sitzung fand am 27. November 2015 statt. Der Stadtrat konnte die wertvollen Anregungen der Spezialkommission weitgehend berücksichtigen (Möglichkeit der späteren Aufstockung, minimale Vorleistungen; zusätzliche Unterkellerung, usw.).

III Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen

1. Städtebau

Das neue Quartierschulhaus wird Bestandteil des "Campus BZZ", welcher aus Schulen verschiedener Stufen besteht. Der dreigeschossige Neubau bildet mit der Sporthalle BZZ und dem bestehenden Quartierschulhaus (HPS) eine Gebäudegruppe, welche durch ihre versetzte Anordnung auf selbstverständliche Art die Aussenräume ordnet und definiert. Es entsteht eine kompakte und gut strukturierte Anlage, welche trotz der hohen Dichte an verschiedenen Nutzungen überblickbar und verständlich bleibt. Mit der geplanten Wegführung wird das Schulgelände optimal mit dem Umfeld vernetzt.

2. Architektur

Der Neubau Quartierschulhaus ist als kompaktes, dreigeschossiges Gebäude mit einer nahezu quadratischen Grundfläche konzipiert. Die Unterrichtsräume sind über die zwei offenen Treppenanlagen erschlossen. Das Zentrum bildet ein multifunktionaler, durch Lichthöfe belichteter Raum, welcher für die unterschiedlichsten Zwecke genutzt werden kann. Die beiden identischen Obergeschosse beherbergen die 12 Klassenzimmer sowie die dazugehörigen Spezialschulzimmer und die entsprechenden Gruppen- und Materialräume. Die Pausenhalle im Erdgeschoss ist umgeben von weiteren Nutzungseinheiten, wie den Musikzimmern, den Spezialzimmern, der Bibliothek, der Aula und dem Bereich für die Schulleitung und die Lehrpersonen. Das Untergeschoss dient einzig rückwärtigen Nutzungen wie Haustechnik und Lager.

Siehe auch Grundrisspläne und Grundrisssschemen Raumprogramm im Anhang

Das Schulhaus wird in Stahlbeton konstruiert. Die Gebäudehülle wird durch Fensterbänder strukturiert. Die geschlossenen Bereiche sind mit Betonelementen verkleidet. Der Ausdruck nimmt die formalen Themen der bestehenden Anlage auf, interpretiert diese jedoch in einer zeitgemässen Weise. So entsteht ein neues Schulhaus, welches sich selbstverständlich in den bestehenden "Campus BZZ" einordnet.

3. Raumprogramm

Die Raumbedürfnisse für die Primarschule sind aufgrund der aktualisierten Schulraumplanung vom November 2015 klar umschrieben. Es hat sich gezeigt, dass ab dem Schuljahr 2018/2019 für 12 Abteilungen Schulzimmer mit Gruppenräumen am Standort Bildungszentrum benötigt werden. Der Neubau des Quartierschulhauses weist eine Geschossfläche (GF) von rund 4'760 m² auf. Konkret ist folgendes Raumprogramm geplant:

- Klassenzimmer für 12 Abteilungen
- für je zwei Schulzimmer ein Gruppenraum
- Schulzimmer für Textiles Werken, für Werken sowie für Musik- und Bewegung samt den erforderlichen Nebenräumen
- eine Aula, eine Schulbibliothek, Räume für die Schulleitung, das Schulsekretariat und die Lehrervorbereitung, ein Kopierraum sowie Räume für den Musik- und den Logopädieunterricht und die Schulsozialarbeit
- je Geschoss ein frei verfügbarer Zentralraum, welcher für schulische Zwecke (zum Beispiel für Ausstellungen, Gruppenarbeiten) oder auch als Pausenraum genutzt werden kann
- Untergeschoss: benötigte Betriebsflächen von 360 m² und zusätzlich 300 m² Lagerflächen

4. Innenausbau und Materialisierung

Die Raumgrößen für die Schulzimmer und Gruppenräume entsprechen den Empfehlungen für eine zeitgemässe Primarschule. Die Grundrissanordnung ermöglicht es, auf künftige Gegebenheiten und geänderte Nutzungsanforderungen zu reagieren. Die Tragstruktur ist in Beton vorgesehen. Die Unterteilung der Schulzimmer und Gruppenräume erfolgt mit Leichtbauwänden. Das Gebäude ist mit einer MINERGIE-Lüftung ausgestattet. Zudem besteht in allen Schul- und Gruppenräumen die Möglichkeit, Fenster zu öffnen. Im Innern sind unterhaltsfreundliche Materialien vorgesehen.



Visualisierung Zentralraum (Stand: Bauprojekt)

5. Gebäudestandard MINERGIE-ECO®

Das Quartierschulhaus wird gemäss dem Standard MINERGIE-ECO® (Stand: Januar 2014) realisiert. Zusätzlich werden die Anforderungen für den effizienten Elektrizitätseinsatz und den Einsatz erneuerbarer Energie für die Wärmeerzeugung berücksichtigt. Gemäss Bericht der CSD Ingenieure AG, Liebefeld, kann beim neuen Quartierschulhaus eine provisorische Zertifizierung nach MINERGIE-ECO® (Stand: November 2015) realisiert werden. Die relevanten Vorgaben sind in den Kostenvoranschlag eingeflossen. Vorgesehen sind unter anderem folgende Massnahmen:

- Wärmeverbund ab Holzschnitzelheizung Mühlemattstrasse der StWZ Energie AG, Zofingen
- ausgezeichnete Wärmedämmung
- effiziente Wärmerückgewinnung aus Prozessabwärme für die Erwärmung des Brauchwarmwassers und zur Heizungsunterstützung
- Wärmeverteilung über Radiatoren, Aktivierung der Speichermassen der Betondecken in Bezug auf den sommerlichen Wärmeschutz
- optimiertes Belüftungskonzept
- Verzicht auf mechanische Kühlung

Der Mehraufwand für den Gebäudestandard MINERGIE-ECO® zu den Minimalvorschriften gemäss Energiegesetz dürften im vorliegenden Fall rund 3 % der Gebäudekosten von CHF 12,89 Mio. resp. rund CHF 0,4 Mio. betragen, da auf die kontrollierte Lüftung nicht verzichtet werden kann.

Der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasser für den Neubau wird rund 120 MWh pro Jahr betragen. Durch den angestrebten MINERGIE-ECO®-Standard können – gegenüber den Minimalvorschriften gemäss Energiegesetz – Energieeinsparungen von 23 % erzielt werden. Dies entspricht rund 3'700 Liter Heizöl pro Jahr.

6. Wärmeverbund/Wärmeerzeugung

Für das neue Schulhaus ist der Anschluss an den Wärmeverbund der StWZ Energie AG vorgesehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt in der bestehenden Heizzentrale Mühlemattstrasse. Das Bildungszentrum ist bereits am Wärmeverbund angeschlossen. Pro Gebäude gibt es eine separate Unterverteilung. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Holzschnitzel resp. mit Erdgas (Sommerbetrieb). Die StWZ Energie AG beabsichtigt hierfür den Anteil erneuerbarer Energie mit Holzschnitzel auf rund 70 % zu erhöhen.

7. Photovoltaik-Anlage

Das Dach auf dem Neubau soll der StWZ Energie AG (oder einem Dritten) für den Betrieb einer Photovoltaikanlage (PVA) zur Verfügung gestellt werden. Die StWZ Energie AG beabsichtigt eine grössere Anlage mit einer Kollektorfläche von rund 520 m² zu realisieren, was eine maximale Leistung der PVA von 80/kWp ergibt. Die Anlagekosten belaufen sich auf rund CHF 230'000. Die Einwohnergemeinde beteiligt sich nicht an den Investitionskosten. Die produzierte Energie von rund 80'000 kWh/Jahr entspricht dem durchschnittlichen Verbrauch von 18 Vier-Personen-Haushalten.

8. Umgebung und Sportanlagen

Infolge der Positionierung des Neubaus muss ein Teil der Aussensportplätze neu angeordnet werden. Auf dem bestehenden Parkplatz wird ein Allwetterplatz gemäss Normen des Bundesamtes für

Sport (BASPO-Norm 101 d, Freianlagen) realisiert. Ein weiterer Aussensportplatz entsteht nördlich des neuen Schulhauses. Die Sportwiese bleibt wie bisher bestehen.

9. Parkierung

Die Ballmer + Partner AG, Aarau, hat das Parkplatzangebot für den gesamten Bereich BZZ berechnet. Auf dem Gelände des BZZ stehen heute dauernd 296 Parkfelder zur Verfügung. Mit dem Neubau entfallen 65 Parkfelder beim Parkplatz Sporthalle. Die Gesamtzahl angebotener Parkfelder für Autos wird mit dem Neubau Quartierschulhaus demnach um 65 von 296 auf 231 reduziert.

Um den Parkierungsbedarf abdecken zu können, sind zwischen 164 (Mittelwert Güteklasse C) resp. 202 (Mittelwert Güteklasse D) Parkfelder notwendig. Hinzu kommen 12 Parkfelder für den Neubau Quartierschulhaus (VSS-Norm SN 640 281). Auch nach dem Neubau des Quartierschulhauses steht mit den vorhandenen Parkfeldern (inkl. Wegfall Parkfelder Sporthalle) ein genügend grosses Angebot für den Normalbetrieb auf dem Gesamtareal des BZZ zur Verfügung.

Bei Grossanlässen wie Messen etc. wird das Parkplatzangebot jedoch nicht ausreichen. Der Stadtrat hat daher beschlossen, eine Konzeptstudie (Parkplatzbedarf und verkehrliche Auswirkungen) über einen erweiterten Perimeter erarbeiten zu lassen. Zu berücksichtigen sind dabei u. a. auch die Parkplatzbedürfnisse der Badi sowie der Sportanlage Trinerplatten.

10. Materialisierung, Betrieb und Unterhalt

Die Wahl der Konstruktion, der Materialisierung und die Betriebseinrichtungen gewährleisten einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb und Unterhalt des Gebäudes und somit tiefe Lebenszyklus-Kosten. Bei der Tragstruktur, der Gebäudehülle, der Haustechnik und dem Ausbau sind Nutzungs- und Bauelemente unterschiedlicher Lebensdauer und Zweckbestimmung getrennt (Systemtrennung). Mit der geplanten Systemtrennung ist eine sinnvolle Erneuerung im Gebäudezyklus möglich.

11. Weitere Prüfbelange

Der Neubau und die Umgebung sind gemäss § 53 BauG als öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen behindertengerecht zu erstellen. Im Neubau ist deshalb ein Aufzug vorgesehen. Das Projekt wurde mit der Behindertenorganisation Procap, Olten, betreffend hindernisfreiem Bauen überprüft. Alle Anregungen und Präzisierungen von Procap konnten berücksichtigt werden. Mit der Aargauischen Gebäudeversicherung wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet. Alle erforderlichen Massnahmen dazu sind im Bauprojekt enthalten. Für das Bauvorhaben sind keine Schutzräume erforderlich. Weiter wurden die Zufahrt und die Anlieferung von der Strengelbacherstrasse her geklärt.

IV Finanzen

1. Anlagekosten (netto)

Für den Neubau Quartierschulhaus BZZ sind im Finanz- und Investitionsplan 2016 – 2025 (resp. waren in den Vorjahren) folgende Beträge eingestellt (Angaben in tausend Franken):

Konto-Nr.	Auftrag / Projekt	Total CHF	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
4.2170.5040.03	Neubau QS BZZ, Evaluation, Standort, Raumprogramm etc.	400	80	320					
4.2170.5040.04	Neubau QS BZZ, Projektierung	1'200		100	1'100				
4.2170.5040.05	Neubau QS BZZ, Projektierung und Realisierung	17'950				2'000	7'000	6'500	2'450
Total Anlagekosten		19'550	80	420	1'100	2'000	7'000	6'500	2'450
4.2170.6040.00	Übertragung bestehendes Quartierschulhaus an HPS	-8'276						-8'276	
Total Anlagekosten netto (ohne Beiträge Dritter)		11'274	80	420	1'100	2'000	7'000	-1'776	2'450

Für den Neubau Quartierschulhaus BZZ waren gemäss GK 171 vom 31. Juli 2013 inkl. Studienauftrag Anlagekosten von netto rund CHF 11,3 Mio. geplant.

2. Neubau Quartierschulhaus – Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag wurde von den Architekten unter der Leitung des Bereichs Hochbau und Liegenschaften sowie unter Beizug der Bauingenieure, Elektroingenieure, Haustechnikplaner und Landschaftsarchitekten erarbeitet. Für rund 50 % der Bauarbeiten wurden Richtpreisofferten eingeholt. Zudem wurde auf Erfahrungszahlen der Architekten, der Fachplaner sowie des Bereichs Hochbau und Liegenschaften abgestellt. Für die Leistungen der Architekten und der Fachplaner (Bauingenieur, Elektroingenieur, Haustechnikplaner, Landschaftsarchitekten) liegen verbindliche Honorarangebote vor. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Genauigkeit für Neubauten $\pm 10\%$; inkl. 8 % MWST; Kostenstand Zürcher Index der Wohnbaupreise [ZIWP] 1. April 2015: 124,8 Pkt., Basis 1998 = 100 Punkte):

BKP	Leistung	CHF
0	Grundstück - inkl. Landerwerb CHF 93'000	110'000
1	Vorbereitungsarbeiten - inkl. gemeinsame Baustelleneinrichtung, Erschliessung CHF 200'000 - inkl. Mikropfähle unter Gebäude und Wasserhaltung, rund CHF 300'000	890'000
2	Gebäude	12'890'000
3	Betriebseinrichtungen - inkl. Wandtafeln und Beamer CHF 138'000 - inkl. EDV Ausrüstung Schulzimmer CHF 84'000	310'000
4	Umgebungsarbeiten	1'900'000
5	Baunebenkosten - inkl. Bauherrenleistungen (Projektleitung, Sekretariat) CHF 184'000 - inkl. Spatenstich, Aufrichte, Einweihung CHF 35'000	750'000
6	Reserven, Unvorhergesehenes, Rundung (rund 2,3 %)	410'000
9	Möbilien - inkl. Kunst am Bau CHF 54'000	690'000
Total Bruttokredit, inkl. 8 % MWST		17'950'000

Alle für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen Leistungen sind im Kostenvoranschlag enthalten, insbesondere auch der Landerwerb.

Im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind die durch den Einwohnerrat bereits bewilligten Kredite (Studienauftrag, Projektierung Neubau Quartierschulhaus). Dazu bedarf es keiner zusätzlichen Zustimmung des Souveräns. Kosten für eine Etappierung des Neubaus sowie Schulraumprovisorien und externe Mieten während der Bauzeit entstehen keine. Solche sind deshalb auch nicht im Kostenvoranschlag eingerechnet. Ebenso sind allfällige Mehraufwendungen für MINERGIE-A[®] resp. MINERGIE-P[®], Einbruchmeldeanlagen und Videoanlagen, Telefonzentrale sowie Winterbaumassnahmen nicht enthalten. Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

3. Neubau Quartierschulhaus – Kenndaten

Aus dem vorliegenden Projekt ergeben sich folgende Kenndaten:

Grundmengen		
Gebäudekennwerte SIA 416		
GF	Geschossflächen	4'763 m ²
GV	Gebäudevolumen	18'950 m ³
BGF (aGF)	Bruttogeschossfläche (ab EG bis 2. OG)	4'106 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	8'435 m ²
Kostenkennwerte SIA 416		
KGF	Kosten Geschossfläche	CHF 2'706 pro m ²
KGV	Kosten Gebäudevolumen	CHF 680 pro m ³
KBUF	Kosten bearbeitete Umgebungsfläche	CHF 225 pro m ²
Kosteneinheiten Schulraumbauten		
KE	Kosteneinheiten	34,5
KKE	Gebäudekosten pro Kosteneinheit	CHF 373'623

4. Neubau Quartierschulhaus – Zusatz- und Minder-Optionen

Auf Antrag der Planungskommission hat der Stadtrat beschlossen, folgende Optionen separat auszuweisen. Die Zusatz-Optionen sind im Kostenvoranschlag (KV) nicht enthalten:

Zusatz-Optionen		CHF
1	Beachvolleyballfeld: Ersatz und Vergrösserung gemäss BASPO-Norm	170'000
2	Beleuchtung Allwetterspielfeld bei Turnhallen (Vorleistungen sind in KV enthalten)	30'000
3	E-Cars-Tankstelle für zwei PP bei Turnhalle (Vorleistungen sind im KV enthalten, Unterhalt CHF 1'600/Jahr)	20'000
4	Blitzschutzanlage: Nicht erforderlich	20'000
5	Zusätzliche Unterkellerung des gesamten Gebäudes als unbeheizter Lager- raum (zusätzliche Nutzfläche rund 700 m ²)	360'000
Total Zusatz-Optionen (inkl. Anteil Honorare und MWST)		600'000

Im KV sind folgende Leistungen enthalten:

Mögliche Minder-Optionen		CHF
6	Soweit möglich sind LED-Leuchten im KV enthalten (möglicher Minderpreis für MINERGIE-Leuchten ohne LED)	30'000
7	Warmwasser in allen Schulzimmern (Anregung Lehrerschaft)	30'000
Total Minder-Optionen (inkl. Anteil Honorare und MWST)		60'000

5. Neubau Quartierschulhaus – Vergleich zur Grobkostenschätzung GK 171 vom April 2013

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat ein baulich wie betrieblich optimiertes Gesamtprojekt. Gegenüber der Grobkostenschätzung (April 2013) sind für den Neubau unter anderem folgende Mehrleistungen enthalten:

Kostenzusammenfassung nach BKP 1-stellig, inkl. 8 % MWST					
	Ersteller	Machbarkeitsstudie	Bauprojekt	Vergleich zu GK 171	
	Stand	GK 171 Projektierung 01.04.2013	GK 106 KV 01.12.2015		
	Genauigkeit	+ 25 %/- 10 %	± 10 %		
	Studienauftrag	400'000	400'000	0	
	Projektierung	in Anlagekosten enthalten	1'200'000 ⁹⁾	1'200'000	
0	Grundstück	250'000	¹⁾ 110'000 ¹⁰⁾	-140'000	
1	Vorbereitungsarbeiten	290'000	²⁾ 890'000 ¹¹⁾	600'000	
2	Gebäude Zusatzleistungen Gebäude	12'600'000	³⁾ 12'890'000 ¹²⁾	290'000 1'200'000 ¹³⁾	
3	Betriebseinrichtungen	150'000	⁴⁾ 310'000 ¹⁴⁾	160'000	
4	Umgebung	1'200'000	⁵⁾ 1'900'000 ¹⁵⁾	700'000	
5	Baunebenkosten, Übergangskonten	1'000'000	750'000	-250'000	
6	Reserve	310'000	⁶⁾ 410'000 ¹⁶⁾	100'000	
9	Ausstattung	700'000	⁷⁾ 690'000 ¹⁷⁾	-10'000	
0-9	Anlagekosten inkl. 8 % MWST	16'500'000	⁸⁾ 17'950'000 ¹⁸⁾	1'450'000	
	Projektierung	0	1'200'000 ⁹⁾	1'200'000	
Total Neubau Quartierschulhaus inkl. Pro- jektierung (ohne Studienauftrag)		16'500'000	19'150'000	2'650'000	

Die Veränderungen gegenüber der Grobkostenschätzung können im Wesentlichen und summarisch wie folgt begründet werden:

- 1) Annahme: Landerwerb rund 7'500 m² (inkl. heutiger Parkplatz)
- 2) Annahme: keine Baugrundverbesserung erforderlich
- 3) Annahme: MINERGIE (2011)
- 4) Telefon und Informatik nicht bekannt
- 5) Annahme: bearbeitete Umgebungsfläche 3'000 m²; Sportplätze bleiben bestehen
- 6) Annahme: Reserve und Unvorhergesehenes rund 2 %
- 7) Annahme: Ergänzung Schulmobiliar
- 8) Zürcher Index der Wohnbaukosten 2013: 125,7, Basis April 1998 = 100
- 9) Projektierung bis Baubewilligungsverfahren in GK 171 enthalten (CHF 1'200'000)
- 10) Landerwerb gemäss Vertrag: rund 3'000 m² (ohne heutigen Parkplatz)
- 11) Verbesserung Baugrund CHF 300'000; Abbrüche/Bauinstallation CHF 100'000 und Erschliessung ab Mühlegasse CHF 200'000
- 12) Erweiterung UG CHF 300'000 (rund 50 % Gebäudegrundfläche)
- 13) Vorbereitung der Aufstockung CHF 50'000; Gebäudevergrösserung UG - OG CHF 600'000; MINERGIE (Januar 2014) CHF 250'000, Verschiedenes CHF 300'000
- 14) Schulinformatik CHF 84'000; Reinigungsmaschine CHF 16'000; Diverses CHF 60'000

- ¹⁵⁾ Bearbeitete Umgebungsfläche 7'500 m² inkl. Ersatz von 2 Allwettersportplätzen, total CHF 700'000
- ¹⁶⁾ Anteil Erhöhung Unvorhergesehenes 2,3 %, CHF 100'000
- ¹⁷⁾ Vollständiger Ersatz Schulmobiliar, Schulflügel, Kunst und Bau
- ¹⁸⁾ Zürcher Index der Wohnbaukosten 2015: 124,8, Basis April 1998 = 100

6. Neubau Quartierschulhaus – Beiträge Dritter

Für den Neubau Quartierschulhaus sind folgende Beiträge Dritter zu erwarten:

Beiträge Dritter	CHF	Bemerkungen
Swisslos-Sportfonds Aargau: Allwetterspielfeld westlich der Turnhallen, max. 40 % von CHF 425'000 (Anlagekosten), rund	170'000	Zusicherung BKS 30.10.2015
MINERGIE-ECO®: Förderbeitrag aus nationalem Gebäudeprogramm, Maximalbetrag, rund	5'000	Schätzung H&L
Total Beiträge Dritter	175'000	

7. Betriebs- und Unterhaltskosten

Es ist sinnvoll, dass der Neubau Quartierschulhaus – wie die übrigen Gebäude der Einwohnergemeinde Zofingen im Perimeter BZZ – durch das BZZ betrieben wird. Die Gebäudeunterhaltskosten werden im Bildungszentrum direkt dem jeweiligen Eigentümer belastet (Kanton resp. Einwohnergemeinde (EWG)/Berufsfachschule/HPS). Das heisst, künftig werden der EWG zusätzlich die Unterhaltskosten für den Neubau QS BZZ belastet.

Für den Neubau ist mit rund CHF 140'000 an Betriebs- und Unterhaltskosten pro Jahr zu rechnen. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für das bestehende Quartierschulhaus werden ab dem Zeitpunkt der Übertragung (voraussichtlich Juli 2019) an die HPS weiter verrechnet. Gleichzeitig entfallen für das bestehende Quartierschulhaus die anteilmässigen Betriebskosten von rund CHF 65'000 pro Jahr (Anteil bestehendes Quartierschulhaus ohne Anteil HPS).

Der Kostenteiler für die Betriebs- und Unterhaltskosten der im Miteigentum (EWG und Kanton) stehenden Gebäude und Anlagen auf den Parzellen 3004 und 3043 ist im "Vertrag über die Parzellierung und die Eigentumsübertragung der Grundstücke im Bildungszentrum Zofingen" vom 13. Mai 1977 geregelt. Massgeblich ist die Belegung der Schulgebäude (Produkt der Schülerzahlen und der Schulhalbtage). Die Anpassung der Kostenteilung für die im Miteigentum stehenden Gebäude und Anlagen bei veränderten Verhältnissen wurde im Vertrag vom 13. Mai 1977 ausdrücklich vorbehalten.

Die BZZ-Betriebsleitung ist am 18. Mai 2015 durch die BZZ-Budgetkonferenz beauftragt worden, die Grundlagen zur Kostenverteilung auf die nächste Budgetkonferenz zu überprüfen. Bis zur Inbetriebnahme des Neubaus Quartierschulhaus BZZ ist der Kostenverteilschlüssel für die Unterhalts- und Betriebskosten (soweit die Leistungen nicht direkt den Gebäuden zugewiesen werden können) neu festzulegen.

8. Geprüfte Alternativen

Für die aktuelle Nutzung des Quartierschulhauses durch die HPS bestehen, ausser den jährlichen Leistungsvereinbarungen zwischen dem Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) und der HPS, keine Vereinbarungen. Rechtlich wäre es somit möglich, für die Räume ab Schuljahr 2017/2018 Eigenbedarf anzumelden. Für die HPS müssten in diesem Fall an einem anderen Ort ein Neubau erstellt oder vergleichbare Räume hinzu gemietet werden. Die Einwohnergemeinde müsste zudem der HPS die getätigten Investitionen für den Anbau sowie Subventionsbeiträge des Bundes (zumindest teilweise) zurückerstatten (total rund CHF 3,0 Mio.). Zusätzlich müsste die Stadt bei einer Eigennutzung die künftige Sanierung des Gebäudes selbst tragen und die erforderlichen Anpassungen für die Primarschule übernehmen (rund CHF 3,0 Mio.). Die Übertragung des Quartierschulhauses an die HPS gemäss vorliegender Nutzungsvereinbarung im Betrag von rund CHF 8,120 Mio. (aktualisiert November 2015) würde entfallen.

Voraussichtliche Kosten bei Nutzung des bestehenden Quartierschulhauses durch die Volksschule:

Konto Nr.	Auftrag/Projekt	Total CHF
4.2170.5040.xx	Anteil Gesamtsanierung und Umbau Quartierschulhaus für Volksschule (Annahme Vorprojekt Architektengruppe Olten)	3'000'000
4.xxx.xxx.xx	Rückerstattung Anbau/Umbauten HPS inkl. Subventionsbeiträge Bund	3'000'000
Total Anlagekosten		6'000'000

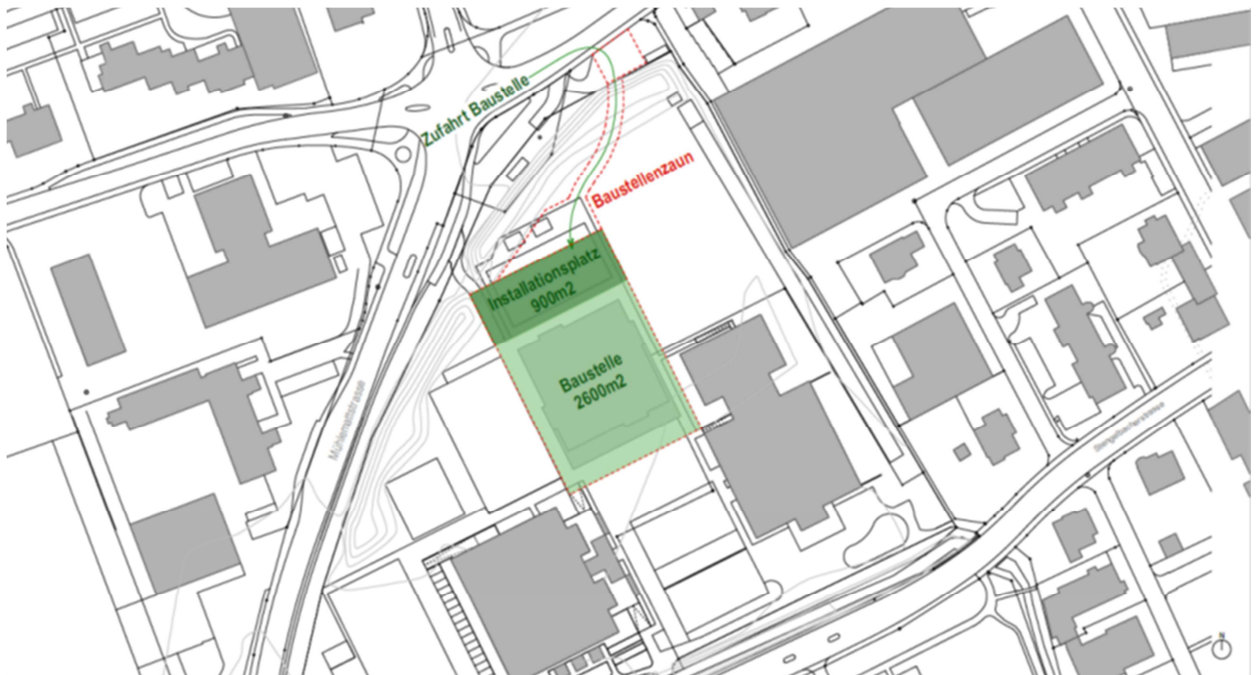
Die Nettokosten für den Neubau des Quartierschulhauses sowie der Übertragung des bestehenden Quartierschulhauses an die HPS sehen wie folgt aus:

Konto Nr.	Auftrag/Projekt	Total CHF
4.2170.5040.03	Neubau Quartierschulhaus BZZ, Evaluation, Studienauftrag	400'000
4.2170.5040.04	Neubau Quartierschulhaus BZZ, Projektierung	1'200'000
4.2170.5040.05	Neubau Quartierschulhaus BZZ, Realisierung	17'950'000
Total Anlagekosten brutto		19'550'000
4.2170.6040.00	Übertragung bestehendes Quartierschulhaus an HPS (aktualisiert November 2015)	-8'120'000
Total Anlagekosten netto		11'430'000

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Mehraufwand bei den Investitionen im Betrag von rund CHF 5,43 Mio. klar für einen Neubau spricht. Mit den zusätzlichen Investitionen erhält die Einwohnergemeinde ein neues, den künftigen Bedürfnissen entsprechendes, zeitgemässes Primarschulhaus. Der künftige Sanierungs- und Erneuerungsbedarf des bestehenden Gebäudes geht zudem gemäss Nutzungsvereinbarung vollumfänglich zu Lasten der HPS.

9. Schulbetrieb während der Bauzeit

Der Sicherheit der Schülerinnen und Schüler ist während der Bauzeit besondere Beachtung zu schenken. Um die Beeinträchtigungen während der Erstellung des Neubaus insgesamt in Grenzen zu halten, erfolgt die Erschliessung der Baustelle ab der Mühlegasse. Zudem wird die Bauzeit möglichst kurz gehalten. Lärmintensive Bauarbeiten sollen so gering wie möglich gehalten werden. Dank geeignetem Projektablauf kann auf Provisorien weitgehend verzichtet werden. Mit Einschränkungen wird insbesondere im Sportbetrieb (temporäre Aufhebung der beiden Aussensportplätze) zu rechnen sein.



Plan: Bauplatzinstallation und Zufahrt zur Baustelle

10. Interne Leistungen/Personalbedarf für die Realisierung

Der Bereich Hochbau und Liegenschaften ist zuständig für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen zuhanden des Stadtrates und des Wohnerrates. Gegenüber den Planern übernimmt der Bereich die Funktion der Bauherrenvertretung. Im Kostenvoranschlag sind interne Leistungen im Betrag von CHF 184'000 enthalten. Dies entspricht gemäss Richtlinie für die Verrechnung interner Leistungen der Stadt Zofingen einem Aufwand von rund 2'200 Stunden (Projektleitung rund 1'550 Stunden, Sekretariat rund 650 Stunden).

Der Wohnerrat hat am 24. März 2014, unter anderem für die Weiterführung der Bauarbeiten im Seniorenzentrum Zofingen, eine bis 31. Dezember 2016 befristete Projektleiterstelle im Bereich Hochbau und Liegenschaften bewilligt (GK 37, Änderungsantrag FGPK, Ziffer 1).

Die Realisierung Neubau Quartierschulhaus BZZ erfordert es, dass entsprechende personelle Ressourcen im Bereich Hochbau und Liegenschaften bis zum Abschluss der Bauarbeiten für das Quartierschulhaus zur Verfügung stehen. Der Stadtrat wird dem Wohnerrat auf die Sitzung vom 20. Juni 2016 eine separate Vorlage unterbreiten.

V Landerwerb

Die Einwohnergemeinde Zofingen beabsichtigt, auf der Parzelle 3043 das neue Quartierschulhaus zu erstellen, wofür eine Teilfläche von ca. 2'870 m² vom hälftigen Miteigentum Stadt/Kanton in das Alleineigentum der Einwohnergemeinde Zofingen überführt werden soll. Das Areal des bestehenden Quartierschulhauses (HPS) ist bereits im Alleineigentum der Stadt Zofingen.

Bereits vor Aufnahme des Studienauftrages hat die Stadt mit Vertretern des Kantons Landerwerbsverhandlungen aufgenommen. Im September 2013 wurde gegenseitig eine Absichtserklärung unterzeichnet. Im Rahmen der Projektierung wurden die Verhandlungen wieder aufgenommen. Mit Vertretern des Kantons konnte in den wesentlichen Punkten eine Einigung erzielt werden.

Noch nicht abschliessend ist der Kaufpreis ausgehandelt worden. Der Stadtrat geht davon aus, dass für die Rückabwicklung derselbe Preis gelten soll, wie dies damals im Kaufvertrag von 1977 vereinbart wurde. Dies entspricht einem Rückkaufpreis für den Miteigentumsanteil von CHF 30/m².

VI Weitere Projekte

1. Heilpädagogische Schule Zofingen (HPS)

Mit der Inbetriebnahme des neuen Quartiersschulhauses steht das bestehende Quartiersschulhaus der Heilpädagogischen Schule (HPS) ab Januar 2019 zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Nach der Umbau- und Sanierungsphase soll das Schulhaus auf den Beginn des Schuljahres 2019/2020 an die HPS übertragen werden. Auf diesen Zeitpunkt kann die HPS die in der Privatliegenschaft am Müllerweg eingemieteten Werkklassen wieder im bestehenden Quartiersschulhaus einquartieren. Der Schulbetrieb wird dadurch wesentlich erleichtert. Zusammen mit dem im Jahr 2008 in Betrieb genommenen Erweiterungsbau lässt sich somit das bestehende Raumproblem der HPS langfristig entschärfen.

Als Trägerin der HPS bleibt die Einwohnergemeinde Zofingen Eigentümerin des bestehenden Quartiersschulhauses. Mit dem Kanton konnte eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen werden, welche vorsieht, dass das Schulhaus gemäss einer neutralen Schätzung zum Realwert ohne Land von CHF 8,12 Mio. (aktualisiert November 2015) in die Spezialfinanzierung HPS übertragen und dort aktiviert wird. In der HPS-Betriebsrechnung wird das Gebäude gemäss den kantonalen Vorgaben abgeschrieben. Die notwendigen Investitionen für den Umbau und die Sanierung gehen zu Lasten der HPS und werden dort ebenfalls über die Betriebsrechnung abgeschrieben. Dem Einwohnerrat wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Kreditantrag unterbreitet.

Da das zu übertragende Schulhaus abgeschrieben ist, wird die Nettoverschuldung der Einwohnergemeinde um CHF 8,12 Mio. verringert. Seitens der HPS entsteht im gleichen Umfang eine Schuld gegenüber der Einwohnergemeinde, welche zum Zinssatz für 1. Hypotheken der Aargauischen Kantonalbank verzinst werden muss. Mit zunehmender Abschreibung reduziert sich diese Schuld. Die bisher von der Einwohnergemeinde zu Lasten der HPS verrechnete Miete in der Höhe von jährlich CHF 330'000 entfällt, dafür fallen neu Zinsen zu Gunsten der Einwohnergemeinde an (aktuell rund CHF 223'000). Weiter entfallen bei der HPS die externen Miet- und Betriebskosten für die Räumlichkeiten am Müllerweg ab dem 1. August 2019 in der Höhe von rund CHF 75'000. Die BZZ-Betriebskosten werden der HPS weiterhin direkt verrechnet.

2. Standort- und Raumkonzept Sekundarstufe II

Um auch in Zukunft gute Rahmenbedingungen für eine attraktive berufliche Grundbildung und Mittelschulbildung zu schaffen, schlägt der Regierungsrat mit dem Standort- und Raumkonzept für die Sekundarstufe II Verbesserungen aufgrund einer sorgfältigen Analyse des Status quo vor. Der Regierungsrat hat drei Varianten für den Berufsbildungsbereich sowie eine moderate Reorganisation bei den Mittelschulen bis am 30. September 2015 in die Anhörung gegeben. Der Grosse Rat wird voraussichtlich im Spätherbst 2016 darüber befinden. Die Umsetzung ist – sowohl inhaltlich wie terminlich – noch offen.

3. Regionale Inline-Hockey-Anlage

Mit dem Verein "Black Panthers", Zofingen, haben diverse Besprechungen stattgefunden. Der Inline-Hockey-Platz steht unverändert zur Verfügung. Unabhängig davon wurde geprüft, ob zu einem späteren Zeitpunkt eine Verlegung des Platzes und ein Zusammengehen mit anderen Vereinen in der Region denkbar wären. Möglich wäre eine gemeinsame Inline-Hockey-Anlage. Eine gemeinsame Anlage hätte unter Umständen den Vorteil, dass den beteiligten Vereinen eine optimale Anlage zur Verfügung gestellt werden könnte. Als regionale Anlage könnte mit höheren Beiträgen aus dem Swisslos-Sportfonds Aargau gerechnet werden.

4. Mobilitätskonzept Bildungszentrum Zofingen/Zusatzmassnahmen Verkehrssicherheit

Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens der Einwohnergemeinde liegt ein Entwurf für ein Mobilitätskonzept vor. Der Kanton erarbeitet zurzeit ebenfalls ein Mobilitätskonzept für die kantonale Verwaltung (inkl. Kantons- und Berufsfachschulen). Der Kanton sieht die Parkplatzbewirtschaftung für Kantonsangestellte ab 1. April 2016 vor. Sobald das Mobilitätskonzept für die kantonale Verwaltung und die kantonalen Schulen vorliegt, wird der Abgleich mit dem Mobilitätskonzept der Einwohnergemeinde vorgenommen.

Betreffend der Strengelbacher- und Mühlemattstrasse hat der Einwohnerrat zusätzliche Massnahmen für die Schulwegsicherheit verlangt. Der Stadtrat hat die entsprechenden Massnahmen koordiniert aufgearbeitet. Er unterbreitet dem Einwohnerrat die Vorlage GK 111, Strengelbacherstrasse K233/Mühlemattstrasse K204 – Kreditbewilligung Zusatzmassnahmen Verkehrssicherheit und Fussgängerquerungen zur gleichzeitigen Beratung.

VII Weiteres Vorgehen

1. Beratung Verpflichtungskredit Neubau Quartierschulhaus BZZ

Die weitere Beratung ist wie folgt geplant:

Beratung Einwohnerrat: GK 106, Kreditbewilligung für Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen	14. März 2016
Beratung Einwohnerrat: GK 111, Strengelbacherstrasse K233/Mühlemattstrasse K204 – Kreditbewilligung Zusatzmassnahmen Verkehrssicherheit und Fussgängerquerungen	14. März 2016
Volksabstimmung Kreditbewilligung für Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen	5. Juni 2016
Beratung Einwohnerrat: GK 110, Weiterführung befristete Projektleiterstelle Hochbau	20. Juni 2016

2. Baubewilligungsverfahren

Um einen raschen Baubeginn zu ermöglichen, hat der Stadtrat das Baubewilligungsverfahren für den Neubau Quartierschulhaus BZZ in Auftrag gegeben. Die öffentliche Auflage des Bauvorhabens dauert bis 8. Februar 2016. Die Aufwendungen sind im Projektierungskredit enthalten (Kto. Nr. 4.2170.5040.04).

Der Stadtrat beabsichtigt, die Weiterführung der Ausführungsplanung nach der Beratung der Vorlage im Einwohnerrat freizugeben. Dies jedoch nur, wenn ein klares Abstimmungsergebnis erzielt wird.

Bei einem negativen Volksentscheid würden die Aufwendungen der Planer bis Juni 2016 im Betrag von rund CHF 165'000 dem Projektierungskredit belastet und bei der Kreditabrechnung begründet. Ein wesentlicher Teil kann mit dem Projektierungskredit abgedeckt werden.

Mit der Weiterführung der Ausführungsplanung sowie der Erarbeitung der Unterlagen für die Ausschreibung direkt nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat könnte der Baubeginn mindestens ein halbes Jahr früher erfolgen.

3. Meilensteine Realisierung

Vorbehältlich von allfälligen Verzögerungen sind folgende Meilensteine und Termine vorgesehen:

Baubewilligungsverfahren (öffentliche Auflage)	bis 8. Feb. 2016
Projektfreigabe Ausführungsplanung (vorbehältlich Volksabstimmung)	23. März 2016
Baubewilligung (voraussichtlich)	ab 23. März 2016
Bereinigtes Bauprojekt	August 2016
Publikation Ausschreibung der Bauleistungen Paket 1 (50 % der Bauleistungen)	Oktober 2016
Baufreigabe und Arbeitsvergabe Paket 1	Dezember 2016
Baubeginn	ab Februar 2017
Rohbau	November 2017
Fertigstellung Neubau Quartierschulhaus	Oktober 2018
Inbetriebnahme	November 2018
Fertigstellung Allwetter Spielfeld Nord	April 2019

Aufgrund der stark ansteigenden Schülerzahlen ist es für die Stadt Zofingen unabdingbar, dass das neue Schulhaus **möglichst rasch realisiert** werden kann. Die rechtzeitige Bereitstellung von genügend Schulraum stellt für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung dar. Es gilt mit vereinten Kräften zu vermeiden, dass in der Stadt Zofingen zu wenig Schulraum am bedarfsgerechten Ort zur Verfügung steht und kostspielige Provisorien erstellt oder Schülertransporte durchgeführt werden müssen. Hierfür muss spätestens ab Januar 2019 der Neubau Quartierschulhaus im Bildungszentrum zur Verfügung stehen.

4. Zuständigkeit für Verpflichtungskredit Neubau Quartierschulhaus BZZ

Gemäss § 6 lit. f der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Zofingen (GO) vom 13. September 2004 (Stand: 05.07.2007) unterstehen Investitionen über CHF 3 Mio. dem obligatorischen Referendum. Der Beschluss des Einwohnerrates über den Verpflichtungskredit für den Neubau Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen von CHF 17'950'000 untersteht damit der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist für den 5. Juni 2016 vorgesehen.

Die Übertragung des bestehenden Quartierschulhauses in die Spezialfinanzierung der Heilpädagogischen Schule Zofingen ist als Liegenschaftsgeschäft einzuordnen. Entsprechende Beschlüsse des Einwohnerrates unterliegen lediglich dem fakultativen Referendum.

VIII Schlussbemerkungen

1. Schulpflege Zofingen

Die Schulpflege Zofingen hat am 8. Dezember 2015 wie folgt zum Bauvorhaben Stellung genommen:

"Die Schulpflege hat mit grosser Freude vom Bauprojekt 'Neubau Quartierschulhaus BZZ' Kenntnis genommen. Mit dem Neubau wird im westlichen Stadtgebiet dringendst benötigter Schulraum für insgesamt 12 Klassen der Primarschule geschaffen.

Die räumliche Gliederung des neuen Schulhauses mit der Anordnung der allgemeinen Räume (Aula, Administration und Bereich für Lehrpersonen, Bibliothek etc.) im Erdgeschoss und den eigentlichen Unterrichtsräumen im 1. und 2. Obergeschoss überzeugt. Als erstes Schulhaus in Zofingen wird das neue Quartierschulhaus über eine adäquate Anzahl von Gruppenräumen verfügen und als bislang einziges den kantonalen Empfehlungen für Schulräume und Schulbauten entsprechen. Für eine zeitgemässe Beschulung mit der heute geforderten Differenzierung im Unterricht ist dies unerlässlich. Das hervorstechendste Merkmal des Neubaus sind wohl die beiden frei bespielbaren Zentralräume in der Mitte des 1. und 2. Obergeschosses sowie die einladende Pausenhalle im Erdgeschoss. Insbesondere die beiden Zentralräume bilden im Zusammenspiel mit den Klassenzimmern und Gruppenräumen quasi en passant einen Cluster, welcher die klassenübergreifende Kooperation entscheidend fördern dürfte und damit dem 'State of the Art' im Schulbau entspricht. Die präzise Setzung des Neubaus im dichten Gefüge des 'Campus BZZ' und die kompakte Bauweise mit potenzieller Aufstockung machen das Projekt äusserst ökonomisch und lassen noch Spielraum für kommende Generationen.

Im Spätherbst 2018 werden voraussichtlich 11 Klassen der Primarschule die 12 Klassenzimmer des neuen Schulhauses beziehen. Das noch freie Klassenzimmer wird in der Folge ab dem Schuljahr 2019/20 auch belegt sein. Rund neun Monate nach seinem Bezug wird das neue Quartierschulhaus somit voll belegt sein.

Mit einiger Sorge blickt die Schulpflege allerdings auf die Jahre vor dem Bezug des neuen Schulhauses. Insbesondere das Schuljahr 2017/18 und der Start des Schuljahres 2018/19 bereiten Kopfzerbrechen. Es wird in diesen Jahren einiger Improvisationskunst bedürfen, damit für alle Klassen der Primarschule ein Klassenzimmer zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass bereits im laufenden Schuljahr 2015/16 aus Platzmangel zwei Klassen des Quartier-

schulhauses in Räumlichkeiten der Kantonsschule unterrichtet werden (müssen). Sowohl für die Schülerinnen und Schüler als auch die Lehrpersonen ist diese Zwischenlösung längerfristig eine äusserst unbefriedigende Situation, müssen sie doch mehrmals täglich die Kantonsstrasse queren und sind dadurch faktisch von ihren Teamkollegen abgetrennt.

Eine möglichst rasche Realisierung des Bauprojekts 'Neubau Quartierschulhaus BZZ' ist der Schulpflege ein grosses Anliegen. Zofingen erhält damit ein Schulhaus, das einerseits allen Anforderungen an einen modernen Unterricht genügt und das andererseits die räumlichen Bedürfnisse im westlichen Teil der Stadt auf Jahre hinaus abdeckt. Für die Schulpflege ist das neue Quartierschulhaus – insbesondere in seiner räumlichen Konzeption – ein äusserst gelungener Wurf, der nicht nur der Schule Zofingen vortrefflich dienen, sondern auch weit über die Stadtgrenzen hinaus Beachtung finden wird."

2. Zusammenfassung Stadtrat

Mit der Vorlage beantragt der Stadtrat die Erweiterung der Schulanlage im Bildungszentrum um ein Primarschulhaus für 12 Abteilungen. Nach Inbetriebnahme und Anpassung an die neuen Bedürfnisse steht das bestehende Quartierschulhaus der Heilpädagogischen Schule (HPS) ab Juli 2019 zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Auf diesen Zeitpunkt kann die HPS die in der Privatliegenschaft am Müllerweg eingemieteten Werkklassen wieder im bestehenden Quartierschulhaus einquartieren. Der Schulbetrieb wird dadurch wesentlich erleichtert. Zusammen mit dem im Jahr 2008 in Betrieb genommenen Erweiterungsbau lässt sich somit das bestehende Raumproblem der HPS langfristig lösen.

Die Stadt Zofingen ist sehr interessiert an einem attraktiven und vielseitigen Bildungszentrum mit einer starken Mittelschule, der Berufs- und Weiterbildung, der Heilpädagogischen Schule und der Quartierschule für die Primarschule. Der Neubau Quartierschulhaus BZZ und die Übernahme des bestehenden Quartierschulhauses durch die HPS stellen für alle Partner einen Gewinn dar.

Bei optimalem Verlauf der Ausführungsplanung kann für den Neubau ein Baubeginn ab Februar 2017 erfolgen. Der Bezug kann bis Ende 2018 in Aussicht gestellt werden.

IX Anträge

Der Beschluss gemäss der Ziffer 1 untersteht gestützt auf § 6 lit. f GO dem obligatorischen und derjenige gemäss der Ziffer 2 gestützt auf § 15 Abs. 2 lit. p GO dem fakultativen Referendum.

Der Stadtrat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende

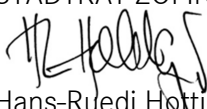
Anträge

1. Für das Bauvorhaben Neubau Quartierschulhaus im Bildungszentrum Zofingen sei ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 17'950'000, zuzüglich allfälliger Teuerung und abzüglich Beiträge Dritter, zu bewilligen.

2. Der Übertragung des bestehenden Quartiersschulhauses in die Spezialfinanzierung der Heilpädagogischen Schule Zofingen zum Realwert von CHF 8'120'000 (Zeitpunkt der Übertragung per Juli 2019) sei zuzustimmen.

Zofingen, 27. Januar 2015

Freundliche Grüsse
STADTRAT ZOFINGEN


Hans-Ruedi Hottiger
Stadtammann


Arthur Senn
Stadtschreiber

Anhang

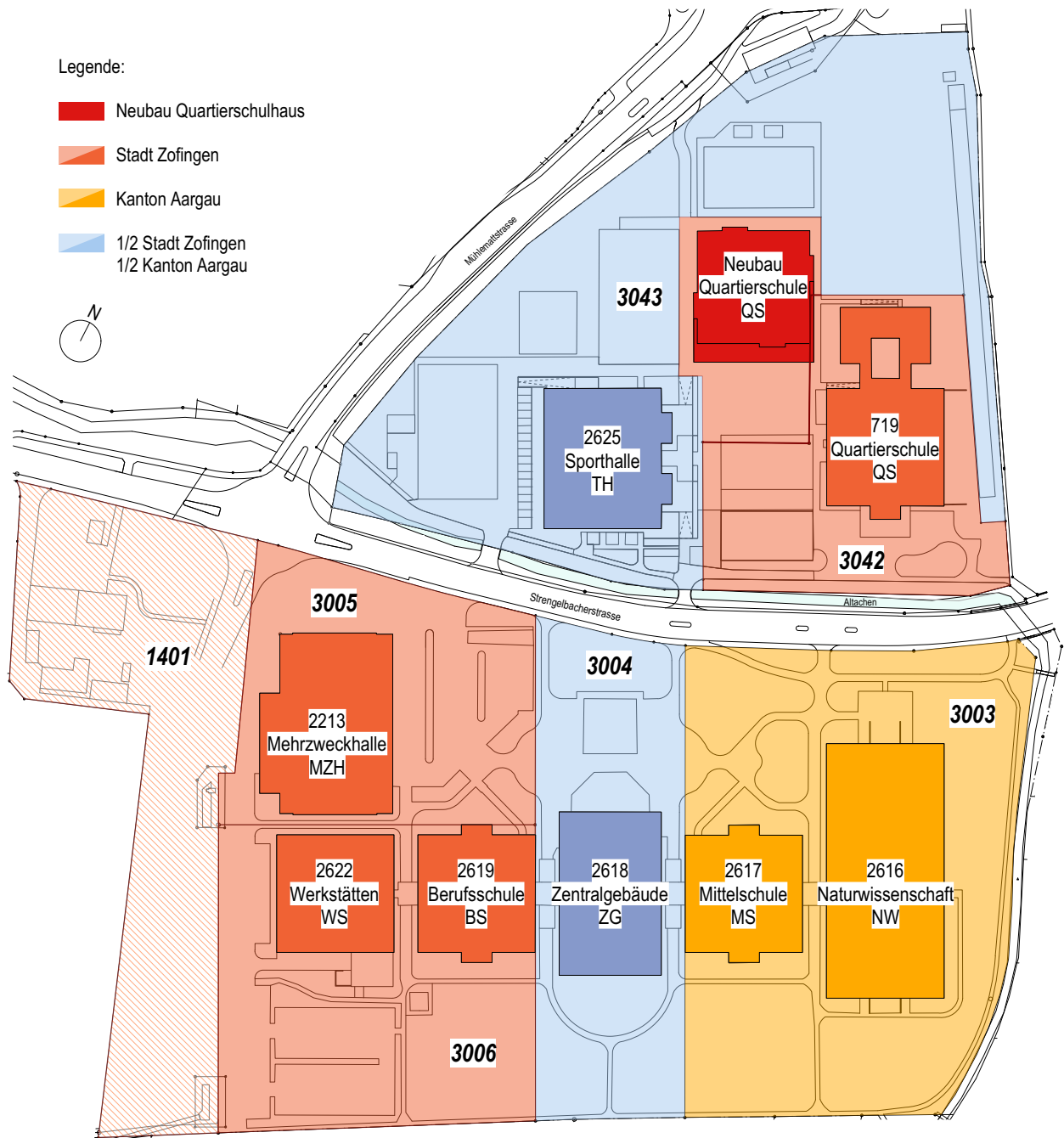
- Situation künftige Eigentumsverhältnisse im BZZ
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundrisssschemen Raumprogramm

Aktenauflage auf der Bauverwaltung während den ordentlichen Öffnungszeiten

1. GK 171 Kreditbewilligung für den Studienauftrag und die Projektierung Neubau Quartiersschulhaus Bildungszentrum (QSZ BZZ) sowie für die Projektierung Neuordnung Parkierung BZZ-Areal und deren Erschliessung, Stadtrat Zofingen, 31. Juli 2013
2. Protokoll Spezialkommission Neubau Quartiersschulhaus BZZ, 19. August 2013
3. Protokollauszug Einwohnerrat vom 16. September 2013
4. Protokoll Spezialkommission Neubau Quartiersschulhaus BZZ, 28. November 2014
5. Protokoll Spezialkommission Neubau Quartiersschulhaus BZZ, 28. Mai 2015
6. Protokoll Spezialkommission Neubau Quartiersschulhaus BZZ, 27. November 2015
7. Studienauftrag Neubau Quartiersschulhaus, Vorprüfungsbericht, Büro für Bauökonomie AG, Luzern, 18. August 2014
8. Studienauftrag Neubau Quartiersschulhaus Bildungszentrum Zofingen, Bericht des Beurteilungsgremiums, Büro für Bauökonomie AG, Luzern, 3. September 2014
9. Baubeschrieb und Kostenvoranschlag, Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau, 1. Dezember 2015
10. Bauprojekt, Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau, 1. Dezember 2015
11. Situation, Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:200, Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau, 1. Dezember 2015
12. Raumprogramm aktualisiert, Kim Strebel Architekten, 1. Dezember 2015
13. Grobterminprogramm/Meilensteine, Kim Strebel Architektur GmbH, 1. Dezember 2015
14. MINERGIE-ECO®, Massnahmenbericht Wichser Bauphysik AG, Zürich, 21. Oktober 2015
15. Abklärungen Photovoltaik-Anlage, STWZ Energie AG, Zofingen, 16. September 2015
16. Nachweis Parkierung Primaschulhaus BZZ, Balmer + Partner AG, Aarau, 8. Dezember 2015

17. Sporthalle BZZ - Überprüfung Turnhallenbedarf Bildungszentrum Zofingen, Metron Architektur AG, Brugg, November 2015
18. Richtlinie für interne Leistungsverrechnung Bauverwaltung Zofingen, 10. Oktober 2011
19. Geologisch-technischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, Baden, 9. März 2015
20. Vertrag über die Parzellierung und Eigentumsübertragung der Grundstücke im Bildungszentrum Zofingen, 17. Mai 1977
21. Schätzung Quartierschulhaus BZZ per Stichtag 1. August 2019, Baumgartner, 6. November 2015
22. Stellungnahme Schulpflege, 8. Dezember 2015
23. Vorvertrag Landerwerb, Beat Fässli Notar, Oftringen, Stand: Dezember 2015

Neue Eigentumsverhältnisse



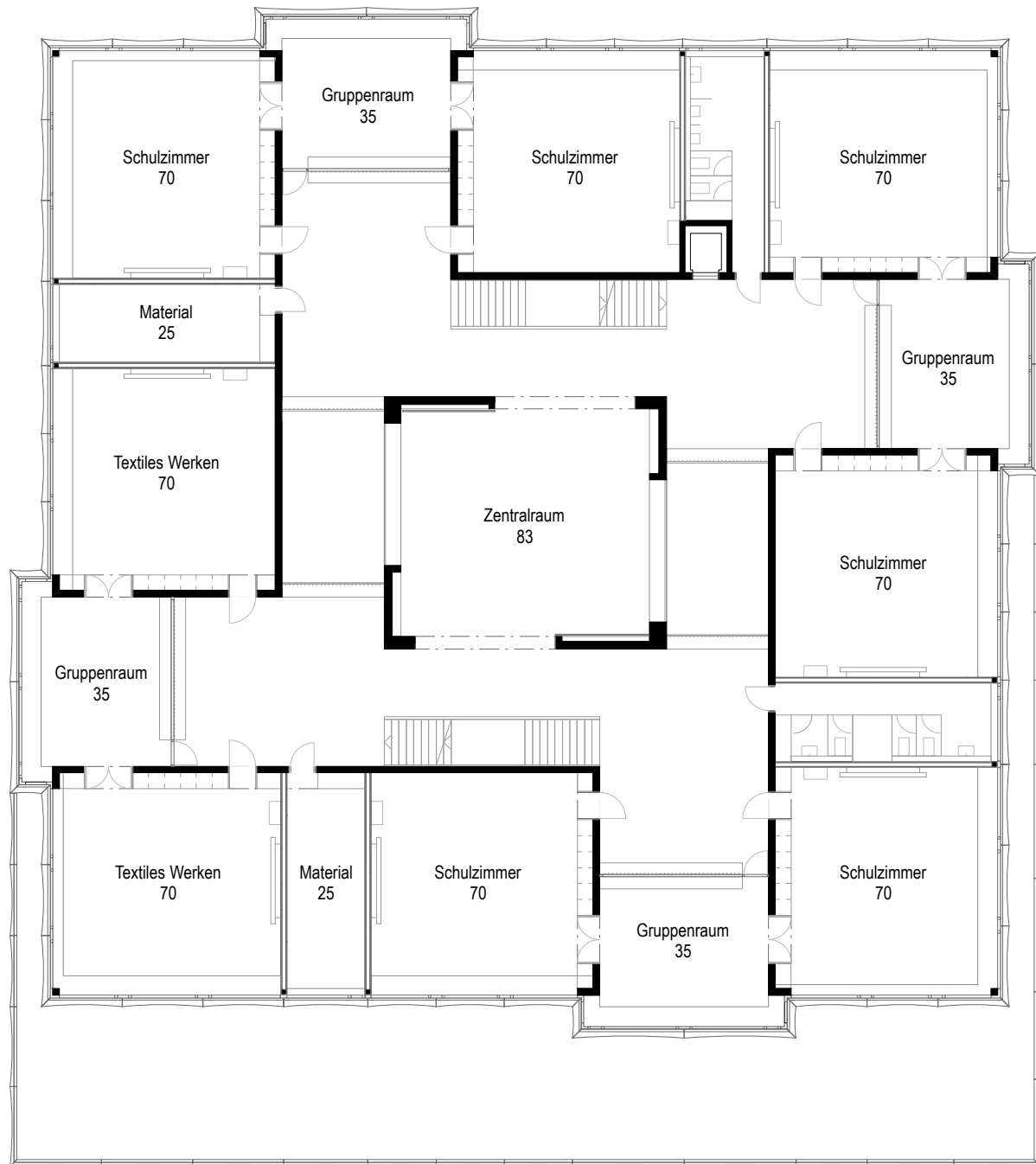
Grundriss Erdgeschoss



0 1 5 10

Mst 1:250

Grundriss 1. Obergeschoss



0 1 5 10

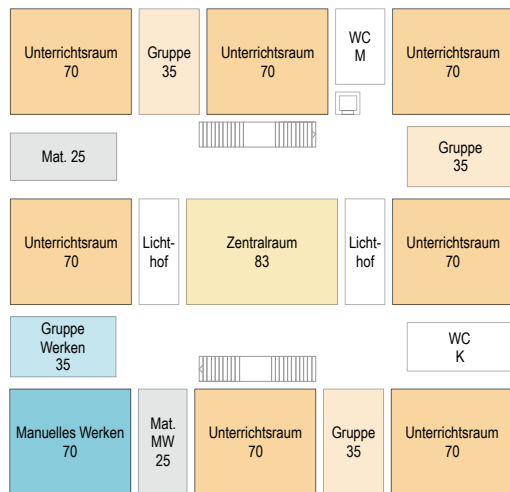
Mst 1:250

Neubau Quartierschulhaus BZZ Zofingen

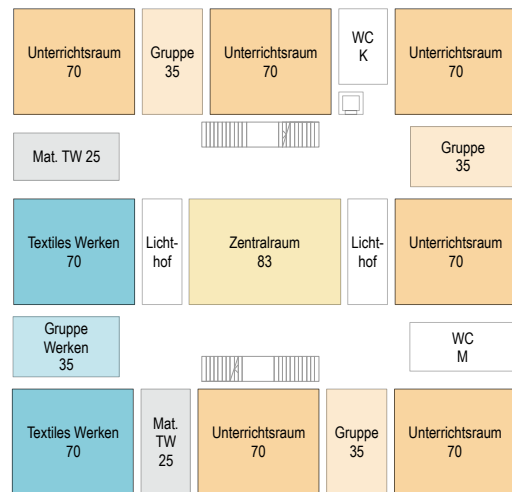
Grundrisssschemen Raumprogramm

GF total auf 4 Geschossen: 4'816 m²

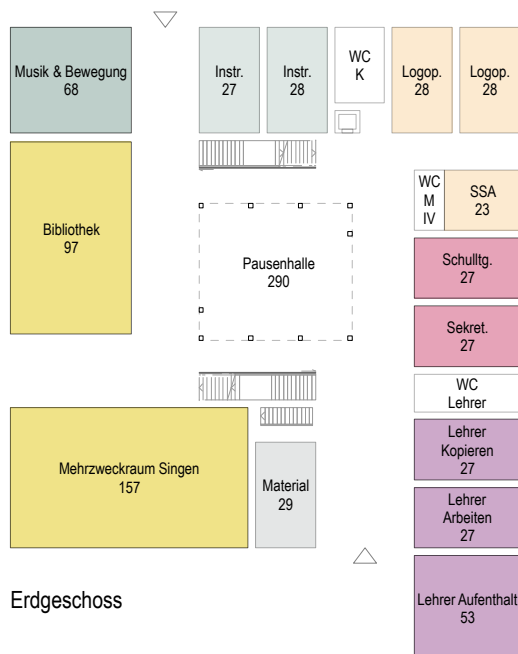
HNF: 2'443 m² (GF/HNF = 1.97)



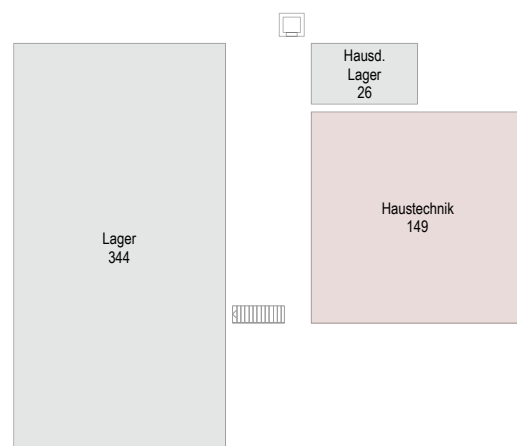
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss