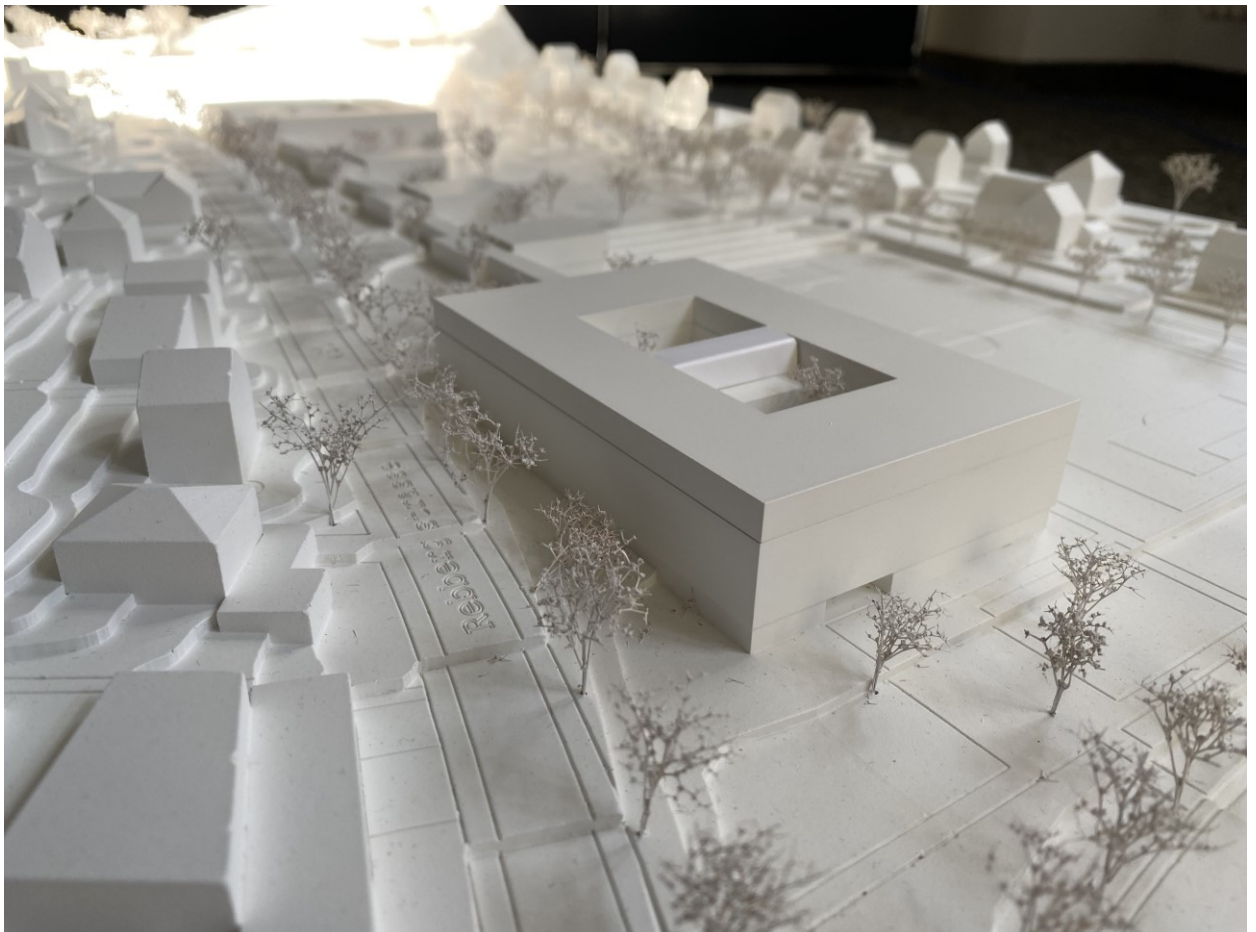


## Der Stadtrat Zofingen

### an den Einwohnerrat

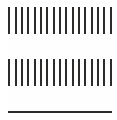
ER.2022.039

### Oberstufenzentrum (OSZ A) – Verpflichtungskredit Bau





<b>I</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b> .....	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Ausgangslage, Bedarf</b> .....	<b>4</b>
1.	Ausgangslage und Nachweis des Schulraumbedarfs .....	4
2.	Alternativer Standort Bildungszentrum Zofingen (BZZ) .....	5
<b>III</b>	<b>Rückblick</b> .....	<b>5</b>
1.	Studienauftrag .....	5
2.	Projektierung .....	6
3.	Mitwirkungen .....	9
<b>IV</b>	<b>Bauprojekt</b> .....	<b>11</b>
1.	Beschrieb Bauprojekt .....	11
2.	Wärmeerzeugung/Kühlung/PVA .....	12
3.	Biodiversität, Grünraum und Nachhaltigkeit .....	14
4.	Aufenthaltsbereiche .....	14
5.	Sportanlagen .....	16
6.	Erschliessung und Verkehr .....	16
7.	Umgang mit bestehendem Garderobentrakt .....	16
8.	Qualität .....	16
<b>V</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>19</b>
1.	Investitionsplanung .....	19
2.	Projektkostenentwicklung pro Standardzimmer .....	20
3.	Kostenvoranschlag .....	21
4.	Beiträge Dritter .....	23
5.	Betriebs- und Unterhaltskosten .....	23
6.	Kosten für bauliche Provisorien .....	23
7.	Interne Leistungen/Personalbedarf für die Realisierung .....	23
8.	Abschreibungen .....	23
<b>VI</b>	<b>Abgrenzung zu weiteren Projekten</b> .....	<b>24</b>
1.	Aufstockung Pavillon GMS .....	24
2.	Strassenprojekt "Umsetzung Verkehrskonzept Schützenstrasse" .....	24
<b>VII</b>	<b>Ausblick (OSZ A und OSZ B)</b> .....	<b>24</b>
<b>VIII</b>	<b>Weiteres Vorgehen Planung/Realisierung</b> .....	<b>25</b>
1.	Baubewilligungsverfahren .....	25
2.	Meilensteine Realisierung .....	25
3.	Schulbetrieb während der Bauzeit .....	26
4.	Zuständigkeit/Volksabstimmung .....	26
<b>IX</b>	<b>Antrag</b> .....	<b>27</b>



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## I Das Wichtigste in Kürze

2015 hatte die Stadt Zofingen bei der Metron AG, Brugg, einen Bericht über die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen bis ins Schuljahr 2030/31 erstellen lassen. Aufgrund dieser Studie ging die Gesamtschulleitung im Jahr 2015 davon aus, dass zusätzlicher Schulraum für sechs Primarschulklassen und eine Einfach-Turnhalle nötig würden. Die Planung startete im Jahr 2016, sodass die Bauten spätestens ab dem Schuljahr 2022/23 zur Verfügung stehen sollten. Es wurden sieben Standorte im Bereich Gemeindeschulhaus/Bezirksschule (GMS/Bez) evaluiert.

Am 26. Juni 2017 hat der Einwohnerrat mit GK 142 beschlossen, im Bereich der heutigen Bez den Grundstein für ein Oberstufenzentrum (OSZ) zu legen und dadurch Schulraum für alle Sek- und Realschulklassen (16 Unterrichtszimmer für 12 Klassen) sowie eine Einfach-Turnhalle zu erstellen. Die bestehende Turnhalle der Bez hätte weiter genutzt werden sollen. Dafür hat der Einwohnerrat, unter der Auflage, dass bei der Planung die mögliche Integration der Oberstufe von Strengelbach und Brittnau berücksichtigt wird, einem Verpflichtungskredit von CHF 450'000 zugestimmt. Für das Projekt inkl. Studienauftrag lag eine Grobkostenschätzung von CHF 24,9 Mio. vor (vgl. Kap. V/2 Projektkostenentwicklung).

In Anbetracht, dass die untere Bez-Turnhalle wegen ihrer niedrigen Höhe und zu kleinen Abmessungen (gemäss Bundesamt für Sport [BASPO]) als "nicht turnbar" beurteilt wurde und sich die Integration der Oberstufe von Brittnau und Strengelbach in die Oberstufe von Zofingen abzeichnete, wurde der Studienwettbewerb unterbrochen und zwei Rahmenbedingungen angepasst:

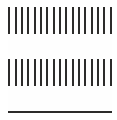
- Die bestehenden Turnhallen der Bez durften neu in den Projektperimeter mit einbezogen werden (ein Rückbau war nun somit zugelassen).
- Die untere Turnhalle der Bez-Turnhallen durfte nicht mehr zu den insgesamt fünf sich auf dem Areal GMS/Bez benötigten Turnhallen gezählt werden.

Mit GK 83 beschloss der Einwohnerrat am 18. März 2019 aufgrund dieser beiden Anpassungen, den Verpflichtungskredit nochmals um CHF 190'000 zu erhöhen.

Am 18. Mai 2021 präsentierte das Ressort Hochbau dem Einwohnerrat die Ergebnisse aus einem ausführlichen Vergleich von insgesamt 15 Lösungsvarianten. Hierfür wurden die Aspekte "sofortige Aufstockung" und "Rückbau Bez" genau analysiert.

Längere Zeit musste mit diversen Optionen und Varianten geplant werden, was einen zügigen Projektfortschritt erschwerte. Nach den definitiven Zustimmungen der Gemeinden Brittnau und Strengelbach im Herbst 2021 zur Verschiebung ihrer Oberstufe nach Zofingen, der Zustimmung des Einwohnerrats Zofingen zur zusätzlichen Aufstockung (anl. Sitzung vom 16. Mai 2022) und dem Abschluss der Verhandlungen mit dem anfänglichen Generalplaner resp. der Vergabe an die neuen Planer vereinfachten sich diverse Fragestellungen und die Phase des Bauprojekts konnte abgeschlossen werden. Der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % liegt vor.

Die Kostenentwicklung pro Unterrichtszimmer konnte im Verlaufe des Projekts stetig nach unten korrigiert werden. Gemäss heutigem Kenntnisstand kann das Kostenziel von CHF 42 Mio. (Teuerungsstand 1. April 2020) um rund CHF 50'000 unterschritten werden und beträgt CHF 41,95 Mio.



Davon werden für die Berechnung des Baukredits die Projektierungskosten von CHF 2'566'380 abgezogen. Dazu kommt die Teuerung zwischen 1. April 2020 und 1. April 2022 von CHF 4'360'438. Gerundet beträgt der beantragte Baukredit somit CHF 43'650'000. Darin ist die Photovoltaikanlage über die ganze Dachfläche im Wert von CHF 398'000 enthalten.

Die Qualitätsstandards und das Erscheinungsbild entsprechen nach wie vor dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis. Mit der zusätzlichen Aufstockung kann das inzwischen neu berechnete Schülerwachstum mittelfristig abgedeckt werden. Die ökologischen Aspekte und die Aufenthaltsqualität für die Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonen konnten durch die Überarbeitung mit dem neuen Planerteam nochmals verbessert werden. Durch den Entscheid der sofortigen Aufstockung und der damit verbundenen Optimierung der Technikräume wurde es möglich, im obersten Geschoss praktisch kostenneutral zwei weitere Unterrichtszimmer anzuordnen.

Das bisher unter dem Arbeitsnamen "Oberstufenzentrum Rebberg" geführte Neubauprojekt soll gemäss Stadtrat neu den definitiven Namen "Oberstufenzentrum" (OSZ) erhalten. Bei den Bezeichnungen der Schulhäuser von Zofingen ist eine Ergänzung mit dem Flur- oder Strassennamen nicht üblich. In der Kurzform wird die erste Etappe mit "OSZ A" bezeichnet. Dies ist u. a. insbesondere für die Beschriftung von Plänen oder technischen Anlagen wichtig und hilfreich.

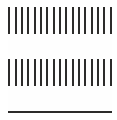
Der Stadtrat beantragt dem Einwohnerrat, den Baukredit für das OSZ A, inkl. einer vollflächigen Photovoltaikanlage, von brutto CHF 43'650'000 (inkl. MWST, inkl. Teuerung bis 1. April 2022, zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten ab 1. April 2022 [berechnet gemäss Schweizerischem Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik], abzüglich Beiträge Dritter) zu bewilligen. Falls danach die Einwohnerinnen und Einwohner von Zofingen dem Vorhaben ebenfalls zustimmen, soll das OSZ A den Oberstufenschülerinnen und -schülern auf das Schuljahr 2027/28 zur Verfügung stehen.

## **II Ausgangslage, Bedarf**

### **1. Ausgangslage und Nachweis des Schulraumbedarfs**

Im Dezember 2015 führte das Büro Metron AG, Brugg, eine Studie über die Schülerinnen- und Schülerzahlen in Zofingen durch. Die Studie hatte ergeben, dass die Primarschule, auch mit dem signifikanten Zuwachs, welcher für 2019/20 prognostiziert wurde, im GMS ohne baulichen Aufwand Platz findet, sofern dieses nur für die Primarschule genutzt wird. Dies bedingt den Auszug der Sekundar- und Realschule (SeReal) aus dem GMS und einen Neubau für deren Raumbedarf. Im Wissen um diese Ausgangslage hat der Stadtrat Zofingen beschlossen, für die Schulräume der SeReal einen Ersatzneubau im Bereich des Bez-Areals zu realisieren. Das Raumprogramm, welches dem durchgeführten Wettbewerbsprogramm zugrunde lag, umfasst ungefähr das gleiche Raumangebot, welches der SeReal aktuell im GMS zur Verfügung steht. Die damaligen Erkenntnisse zum Lehrplan 21 wurden berücksichtigt.

Nebst der Erkenntnis des wachsenden Schulraumbedarfs für die Oberstufe wurde klar, dass die bestehenden Turnhallen im Bereich Bez, GMS und Stadtsaal ebenfalls nicht mehr genügen würden und somit auch zusätzlicher Turnraum nötig wird, insbesondere wenn die Oberstufenschülerinnen und -schüler von Brittnau und Strengelbach nach Zofingen kommen (Beilage B01, Auslastung Turnhallen). Insgesamt müssen auf dem Areal GMS fünf "turnbare" Hallen zur Verfügung stehen. Im Wissen darum, dass die bestehenden Bez-Turnhallen den Normen nicht mehr entsprechen, sanierungsbedürftig sind (energetische Sanierung usw.) und insbesondere die untere Halle viel zu niedrig ist,



haben alle Teams im Studienwettbewerb eine neue Dreifachturnhalle vorgeschlagen. Diese soll hauptsächlich für den Schulbetrieb und durch Vereine genutzt werden. Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine Mehrzweckhalle mit Tribüne für Anlässe und Wettkämpfe zu planen. Diese steht bereits im Bildungszentrum Zofingen (BZZ) zur Verfügung.

Im Frühling 2021 wurde eine Aktualisierung der Metron-Studie in Auftrag gegeben. Die neuen Zahlen zeigen, dass die Kindergarten-/Primarschulstufe – wie schon im Bericht 2015 festgestellt – mit 43 Abteilungen startet, bis zum Schuljahr 2030/31 aber auf 48 anwächst. Entscheidend ist jedoch, dass danach sehr geburtenstarke Jahrgänge folgen und in Zofingen (mit den inzwischen in Planung stehenden Überbauungsgebieten "Swissprinters", "Cartub-Areal" und "Untere Vorstadt") die Zahl der Abteilungen der Kindergarten-/Primarschulstufe bis ins Jahr 2035/36 sogar auf 58 ansteigt. Dies sind für die Kindergarten-/Primarschulstufe 13 Abteilungen mehr, als 2015 erwartet worden sind (Beilage B02, Entwicklung Schülerinnen- und Schülerzahlen).

## **2. Alternativer Standort Bildungszentrum Zofingen (BZZ)**

Vor und auch während der Planung wurde mehrfach der Standort der neuen Schulanlage hinterfragt. Auch ein möglicher Standort beim BZZ-Areal wurde eingehend geprüft. Der Einwohnerrat hat diese Diskussion an der Sitzung vom 16. Mai 2022 nochmals aufgenommen, dann aber die Aufstockung des Projektierungskredits für die Umsetzung am Standort Rebberg genehmigt.

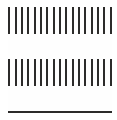
## **III Rückblick**

### **1. Studienauftrag**

Aufgrund der Studie des Büros Metron AG, Brugg, vom Dezember 2015 ging man davon aus, dass wegen der gestiegenen Geburtenzahlen im Raum GMS fünf Zimmer (Schulzimmer, Gruppen- und Spezialräume) fehlen. Man nahm an, dass zusätzlich sechs Primarschulklassen geführt werden müssen. Zudem wurde berechnet, dass im Raum GMS/Bez insgesamt 5 Turnhallen erforderlich sind.

Am 26. Juni 2017 hat der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit für einen Studienauftrag Schulraum SeReal und Neubau einer Einfach-Turnhalle im Bereich Bez in der Höhe von CHF 450'000 bewilligt.

Mitte Januar 2018 wurde der Wettbewerb mit dem Versand des Wettbewerbsprogramms an die teilnehmenden Teams gestartet. An der Zwischenpräsentation vom 27. März 2018 konnten die Teams ihre Projektideen ein erstes Mal präsentieren. Aufgrund der Rückmeldungen der Planerteams hat die Planungskommission daraufhin einen Zwischenstopp des Wettbewerbs veranlasst, um zu untersuchen, ob im Gesamtkontext der Aufgabenstellung ein Rückbau der bestehenden Bez-Turnhallen sinnvoll wäre. Zudem hatten die Vertreter der Schule ebenfalls einen Marschhalt verlangt, um intern nochmals einige Fragestellungen zu prüfen. Der Unterbruch des Studienwettbewerbs diente in erster Linie dazu, den Rückbau der alten Bezirksschulturnhallen zu ermöglichen. Die Idee für das eigentliche Oberstufenzentrum hatte die einwohnerrätliche Spezialkommission. Diese lag bereits schon früher vor und war Grundlage für die Genehmigung des Kredits für den Studienwettbewerb (GK 142). Die darauffolgenden Korrekturen haben zudem dazu geführt, dass durch den geplanten Rückbau des alten Turnhallengebäudes das OSZ A den optimalen Standort zwischen Bez und GMS-Areal erhält und keine weiteren Landreserven in Anspruch genommen werden müssen.



Die erarbeitete Lösung OSZ A sieht vor, im GMS den nötigen Schulraum für die zusätzlichen Primarklassen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig mit neuem Schulraum für die Oberstufenklassen ein Oberstufen-Campus zu schaffen. Damit wurde aus dem Schulraumprojekt ein schulorganisatorisches Projekt.

Am 18. März 2019 nahm der Einwohnerrat von den Änderungen des Raumprogramms und der zusätzlichen Turnhalle Kenntnis. Er stimmte der Erhöhung des Verpflichtungskredits für den Studienauftrag von CHF 190'000 zu. Gesamthaft stand so ein Kredit von CHF 640'000 zur Verfügung. Danach konnte der Wettbewerb mit dem ergänzten Wettbewerbs- und Raumprogramm fortgesetzt werden.

Fristgerecht bis am 12. Juli 2019 reichten daraufhin alle teilnehmenden Teams ihre Projekte ein. Ebenfalls im Juli 2019 hat der Stadtrat das Beurteilungsgremium für das Wettbewerbsverfahren besetzt und am 23. September 2019 das Siegerprojekt mit Beschluss bestätigt.

Der Studienauftrag konnte mit CHF 586'945.88, also einer Kreditunterschreitung von CHF 53'054.12, abgerechnet werden.

## 2. Projektierung

### 2.1. Begriffserklärung

Die Planung eines neuen Bauprojekts ist in mehrere Phasen unterteilt. Jeder Phase sind Leistungen zugeordnet. Erst wenn eine Phase abgeschlossen ist, kann die nächste Phase bearbeitet werden.

Die Phase "Projektierung" ist in folgende Teilphasen und Arbeiten unterteilt:

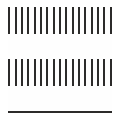
- Vorprojekt: Studium von Lösungsmöglichkeiten, Grobschätzung der Baukosten, Vorprojekt und Kostenschätzung
- Bauprojekt: Bauprojekt, Detailstudien und Kostenvoranschlag
- Bewilligungsverfahren: Erstellen Baugesuchsgrundlagen, Bewilligungsverfahren

### 2.2. Vorprojekt

Am 25. November 2019 genehmigte der Einwohnerrat den Projektierungskredit von CHF 1,94 Mio. für das Vor- und Bauprojekt. Gleichzeitig beschloss er, den nötigen Schulraum für die Schülerinnen und Schüler von Brittnau und Strengelbach optional einzuplanen. Die Gesamtprojektkosten wurden mit CHF 29,9 Mio. (resp. CHF 35,5 Mio. inkl. dem zusätzlichen Schulraum für Brittnau und Strengelbach) beziffert.

Am 24. Juni 2020 wurde dem Stadtrat das Vorprojekt und die Kostenschätzung des Generalplaners in der Höhe von CHF 41,99 Mio. vorgelegt. In einer separaten Auflistung wurden zeitgleich diverse mögliche Kostenoptimierungen und Einsparungen vorgelegt. Das Vorprojekt inkl. der Kostenoptimierungen wurde vom Stadtrat genehmigt, jedoch wiederum unter der Bedingung, dass das Projekt für max. CHF 35,5 Mio. realisiert werden muss. Aufgrund dieser Vorgaben wurde das Vorprojekt im Juli 2020 weiter optimiert. Danach lag ein bereinigtes Vorprojekt mit einer Kostenschätzung von CHF 35,35 Mio. vor.





### 2.3. Bauprojekt

Am 11. November 2020 beschloss der Stadtrat aufgrund der Uneinigkeit in Honorarthesen, die Zusammenarbeit mit dem Generalplaner zu beenden und ein neues Planerteam zu evaluieren.

Der Unterbruch der Planungsarbeiten wurde dazu genutzt, eine Gesamtübersicht in Form eines Variantenstudiums über den benötigten Schulraum und die verschiedenen Lösungsmöglichkeiten zu erstellen. Dieses wurde im Februar 2021 dem Stadtrat und anschliessend dem Einwohnerrat präsentiert. Aus den verschiedenen Lösungsmöglichkeiten wurde klar ersichtlich, dass ein Rückbau der Bez-Gebäude in einer 2. Etappe (OSZ B) die idealste Lösung ist. Eine Sanierung der bestehenden Gebäude ist um mehrere Millionen teurer als ein Neubau. Zudem ist man mit den gegebenen Gebäudestrukturen stark eingeschränkt und eine optimale Einteilung der neuen Klassenräume kaum möglich. Zusätzlich kann bei einer Umsetzung der 2. Etappe in 10–15 Jahren auf die neuen schulischen Vorgaben und Änderungen eingegangen werden.

Die gleiche Zeitspanne konnte genutzt werden, um die Schulverträge mit Brittnau und Strengelbach zu verhandeln. Im Oktober und November 2021 haben beide Gemeinden definitiv und mit sehr deutlichen Resultaten beschlossen, dass ihre Oberstufenschülerinnen und -schüler künftig in Zofingen zur Schule gehen sollen. Mit dieser Zusage konnte nun auch das definitiv Raumprogramm berechnet werden.

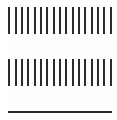
Am 27. Oktober 2021 stimmte der Stadtrat der Vereinbarung über die Abgeltung und die Beendigung der Zusammenarbeit mit dem Generalplaner zu.

Am 17. Dezember 2021 wurde die Ausschreibung der Planerarbeiten auf SIMAP veröffentlicht und das öffentliche Vergabeverfahren konnte durchgeführt werden. Anschliessend hat der Stadtrat die Aufträge an die neuen Planer erteilt. Die Kosteneinsparungen gegenüber dem Angebot des ursprünglichen Generalplaners haben sich bewahrheitet. Die Aufträge konnten in erwarteter Höhe vergeben werden und im Juni 2022 nahm das neue Planerteam seine Arbeit auf.

Durch den Planerwechsel entstehen in der Projektierungsphase Mehrkosten, welche aber in der Phase Realisierung wieder eingespart werden können. Die Mehrkosten entstehen durch das Einarbeiten der neuen Planer sowie zusätzlich notwendige Abklärungen und Aufwendungen. Auch bei einer weiteren Zusammenarbeit mit dem ursprünglichen Generalplaner wären Mehrkosten in der Projektierung entstanden. Dessen Honorarforderung für die Projektierung war deutlich höher, als er diese für die Berechnung des Projektierungskredits angegeben hatte.

Das Projekt wurde von Anfang an "aufstockbar" geplant. Ursprünglich war die Aufstockung für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler aus Brittnau und Strengelbach vorgesehen. Mit der Optimierung des Vorprojekts konnte der Raumbedarf für die Schülerinnen und Schüler von Brittnau und Strengelbach in einem leicht modifizierten Projekt ohne Aufstockung integriert werden. Dadurch entstand die Möglichkeit einer zusätzlichen Aufstockung zur Schaffung von weiterem Schulraum.

Mit der neuen Erhebung der Schülerinnen- und Schülerzahlen wurde klar, dass die ursprünglich geplante Anzahl Unterrichtszimmer bereits bei Inbetriebnahme des Oberstufenzentrums 2027 nicht mehr ausreichen würde und eine Aufstockung zwingend ist. Gleichzeitig dient die Aufstockung ab 2027 auch als Expansionsmöglichkeit für die Bezirksschule. Diese hatte bisher keine Gruppenräume zur Verfügung. Deshalb, und im Hinblick auf die Bauphase der 2. Etappe (OSZ B), wird die zusätzliche Aufstockung sofort realisiert. Einige Klassen des Bez-Gebäudes können dann in der Aufstockung untergebracht werden. Die Anzahl der Schulraumprovisorien während der Bauzeit der



2. Etappe (OSZ B) kann dadurch verringert werden. Die 2. Etappe wird so zudem kleiner und findet zwischen dem alten Bez-Hauptgebäude und dem OSZ A Platz (vgl. Volumendarstellung Kap. VII).

Am 16. Mai 2022 hat der Einwohnerrat für die Projektierung des OSZ einen Zusatzkredit von CHF 470'000 bewilligt. Zeitgleich mit der Erhöhung des Projektierungskredits hat er auch einen Zusatzkredit von CHF 360'000 für die gleichzeitige Planung der Aufstockung bewilligt.

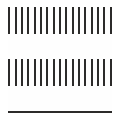
Der Start mit dem neuen Planerteam verlief sehr positiv. Die Zusammenarbeit zeigt sich lösungsorientiert und speditiv. Die Grundlagen des Vorprojekts können grossmehrheitlich übernommen werden. Einige weitere Optimierungen konnten insbesondere im Bereich Anordnung Lüftungstechnik und Aussenraumgestaltung realisiert werden.

In den Gesamtkosten wurden Leistungen ergänzt, welche bisher gefehlt hatten. Es sind dies zwingende Projektbestandteile oder mindestens für die Nutzerqualität wesentliche oder nachhaltige Verbesserungen. Namentlich sind dies die Aufarbeitung des kompletten Schliessplansystems der Schulliegenschaften, eine Betonplatte bei den Rändern unter dem Sportplatz, ein allfälliger Ersatz der Abdichtung auf der Zivilschutzanlage, eine neue Sportplatzbeleuchtung (LED), 2–3 Trinkwasserbrunnen für die Kinder (anstelle von Kunst am Bau), die Begrünung im Innenhof, die vollflächige Photovoltaikanlage, Plattenbeläge in den Duschen bis an die Decke und 70 zusätzliche Veloabstellplätze. Eine zeitgemässe Versorgung aller Arbeitsplätze mit genügend Steckdosen, eine nachhaltige Gebäudeautomation (z. B. zur Überwachung einer optimalen Lüftung) und hochwertige Beläge auf den intensiv benutzten Verkehrsflächen zur Reduktion der Betriebskosten sind ebenfalls eingerechnet. Die Wettbewerbsjury hatte am Siegerprojekt bemängelt, dass zu wenig gedeckte Pausenfläche vorhanden sei. Das um ca. 290 m<sup>2</sup> vergrösserte Pausenhallendach behebt diesen Mangel und ist eine wesentliche Aufwertung gegenüber dem früher präsentierten Projekt. In den Gesamtkosten sind ebenfalls rund 400 abschliessbare Garderobenkästli für die Schülerinnen und Schüler sowie zwei Multifunktions- bzw. Schulräume im Atrium des obersten Geschosses eingerechnet. Auf der frei gewordenen Fläche in der Ebene 4 können nun – da durch die sofortige Aufstockung die Lüftung im Keller zentral eingerichtet werden kann – zwei weitere Hauptzimmer sehr kostengünstig erstellt werden. Die Mehrkosten gegenüber einer ungenutzten Fläche betragen rund CHF 250'000; diese beiden Zimmer können jedoch als vollwertige Multifunktionsräume oder später auch als Schulzimmer genutzt werden.

Insgesamt konnten so neben kostenneutralen Verbesserungen auch sinnvolle Mehrleistungen von rund CHF 1,35 Mio. in das Projekt integriert werden.

Stand heute ist die Phase Projektierung abgeschlossen. Kleinere Anpassungen der Raumnutzung und Raumzuteilungen nach Angaben der Nutzenden sind eingeflossen. Das Projekt ist in sich stimmig und optimiert. Die Installationsplanung ist aufeinander abgestimmt. Der gute Start des neuen Planerteams und dessen wertvolle Inputs wirken sich positiv auf das Projekt aus. Das Projektkostenziel von CHF 42 Mio. (vor Teuerung) kann eingehalten werden. Möglich wurde dies auch deshalb, weil sich die Honorarkosten aufgrund des Planerwechsels wie erwartet um gut CHF 1,3 Mio. reduziert haben (vgl. Einwohnerratsvorlage ER.2022.021 vom 16. Mai 2022, Kap. II/9).





### 3. Mitwirkungen

#### 3.1. Projektorganisation

Während der bisherigen Planungsphase wurde der Bereich Hochbau und Liegenschaften von verschiedenen Gremien begleitet:

##### **Planungskommission**

In der Planungskommission hatten bis Ende 2021 der Präsident der Schulpflege und der Gesamtleiter Schule Einsitz. Seit dem Jahr 2022 hat dies, nebst dem Ressortvorsteher Hochbau, dem Gesamtleiter Schule, dem Architekten, der Projektleiterin und dem Leiter des Bereichs Hochbau und Liegenschaften, neu zusätzlich auch der Leiter Finanzen und Controlling. Dadurch konnten sich von Anfang an die Nutzenden ebenfalls in die Planung einbringen.

##### **Einwohnerrätliche Spezialkommission OSZ**

Für die Begleitung des Projekts wurde seit Beginn eine einwohnerrätliche Spezialkommission gebildet. Die erste Sitzung fand im Januar 2017 statt. Seither gab es 13 Sitzungen. Die letzte fand am 17. August 2022 statt. Die nächste Sitzung ist am 28. September 2022 eingeplant.

An den Sitzungen der Spezialkommission wurde laufend über den Stand der Planung, die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen, die Verhandlungen mit dem Generalplaner und die Neuvergaben der Planungsarbeiten informiert. Auch der Variantenvergleich und die zusätzliche Aufstockung wurden vorgestellt und eingehend diskutiert.

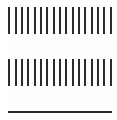
##### **Projektleitung**

Seitens Hochbau und Liegenschaften ist seit Anfang 2021 die Projektleiterin als Bindeglied zwischen der Planung, den Nutzenden und der Bauherrschaft im Projekt mit dabei. Sie wird das Projekt bis zur Fertigstellung und Übergabe an die Nutzenden begleiten. In diesem Gremium fliessen die Anliegen der Hauswartungen Zofingen und damit des Betriebs ein. Die Hauswartungen Zofingen sind dem Bereich Hochbau und Liegenschaften angegliedert.

#### 3.2. Externe Fachberichte und interne Mitberichte

An zwei separaten Workshops zur Energieversorgung, zum Gebäudestandard und zu einem allfälligen Label wurde das Konzept für das OSZ A erarbeitet. Da bei heutigen Neubauten nicht nur der hohe Dämmwert, sondern auch die Nachhaltigkeit und der Unterhalt des Gebäudes eine wichtige Rolle spielen, wurde entschieden, das Projekt mit dem SNBS-Label zu zertifizieren. Mit dem SNBS-Label wird ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen angewendet. Es deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Es ermöglicht, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermassen und umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Für die Begleitung und Ausarbeitung der Unterlagen wurde eine externe Firma beauftragt. Per Stand Vorprojekt konnte die Zwischenprüfung KP 1 bereits abgeschlossen werden. Auf diesen Grundlagen wird nun das Bauprojekt und die Ausführungsplanung aufgebaut.

Diverse externe Fachberichte, wie abfallrechtliche Baugrunduntersuchungen, hydrogeologische Untersuchungen des Grundwassers, Schadstoffscreening, Untersuchungen des bestehenden Sportplatzbelages inkl. des Untergrunds, wurden eingeholt und sind in die Planung sowie Kostenermittlung eingeflossen. Aufgrund weiterer Abklärungen können Bauschäden an den Nachbarhäusern mit grosser Sicherheit ausgeschlossen werden.



### 3.3. Nutzende

Die Nutzenden sind durch den Gesamtleiter Schule und die Schulpflege (bis Ende 2021) in der Planungs- und Baukommission vertreten. Rückmeldungen der Nutzenden können so fortlaufend in die Planung einfließen. Das Raumprogramm wurde seit dem Wettbewerb nur marginal und immer in Rücksprache mit den Nutzervertretenden geändert. Der Gesamtleiter Schule holt die spezifischen Bedürfnisse der Nutzenden wiederum bei den Schulleitungen und Lehrpersonen ab. Für das Bau- und Ausführungsprojekt ist eine Nutzendenkommission einberufen worden.

Den Bedürfnissen der Nutzenden wurde, soweit möglich, Rechnung getragen. So werden die Unterrichtsräume rund 5 m<sup>2</sup> grösser geplant, als im ursprünglichen Raumprogramm vorgegeben. Weiter konnte dem Wunsch nach zusätzlichen Toiletten auf der Ebene der Turnhallen entsprochen werden. Es entstanden ausserdem zwei zusätzliche Multifunktionsräume in der Aufstockung (Ebene 4). Diese können später, im Bedarfsfall, in zwei zusätzliche Unterrichtsräume umgewandelt werden.

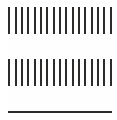
Das Raumprogramm wurde seit dem Wettbewerb resp. dem Projektierungskredit laufend überprüft und bei Bedarf leicht angepasst (Beilage B03, Vergleich Raumprogramm Wettbewerb/Bauprojekt). Auch wurden einzelne Unterrichtsräume im Bestand belassen, um zusätzlich benötigten Schulraum im Neubau zu generieren. Mit der zusätzlichen Aufstockung kann auf die provisorische Nutzung des bestehenden Garderobentrakts als Trakt für die Schulleitung und für Teamzimmer der Lehrpersonen verzichtet werden. Diese sind provisorisch im Neubau integriert, werden voraussichtlich jedoch teilweise in die 2. Etappe verlegt. Das aktuelle Raumprogramm berücksichtigt das Schülerinnen-/Schülerwachstum und neue Vorgaben für den Naturwissenschaftsunterricht aus dem Lehrplan 21.

### 3.4. Anwohnende

Die Anwohnenden des bestehenden Bez-Areals wurden im Sommer 2019 zu einem informellen Austausch eingeladen. Im Oktober 2019 wurden sie über die Wettbewerbsergebnisse informiert. Im Juni 2020 wurde ihnen das Vorprojekt sowie im Mai 2021 der Variantenvergleich des Gesamtareals präsentiert. Am 21. September 2022 wurde eine weitere Präsentation des Bauprojekts durchgeführt.

Die Anliegen der Anwohnenden wurden an den Veranstaltungen aufgenommen und soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Die Anwohnenden sehen dem Projekt wohlwollend entgegen. Kritische Rückmeldungen sind bisher nicht eingegangen. Schwergewichtig scheint es das Hauptanliegen zu sein, die Rebbergstrasse von Fremdverkehr (Elterntaxi) zu entlasten. Dieses Anliegen wird in das Verkehrskonzept "Schützenstrasse" einfließen (vgl. Kap. VI/2).

Auch sind vereinzelt Fragen und Anliegen von Vereinsangehörigen direkt dem Bereich Hochbau und Liegenschaften zugetragen worden. Diese konnten beantwortet werden.



## IV Bauprojekt

### 1. Beschrieb Bauprojekt

#### 1.1. Kenndaten

Grundmengen		
Gebäudekennwerte SIA 416		
GF	Geschossfläche	10'175 m <sup>2</sup>
GV exkl. TH	Gebäudevolumen exkl. Turnhalle und Nebenräume zu Turnhalle	33'136 m <sup>3</sup>
GV TH	Gebäudevolumen Turnhalle und Nebenräume zu Turnhalle	15'320 m <sup>3</sup>
GV total	Gebäudevolumen total	48'456 m <sup>3</sup>
NGF	Nettogeschossfläche	8'783 m <sup>2</sup>
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	12'182 m <sup>2</sup>
Kostenkennwerte SIA 416		
KGF	Kosten Geschossfläche	CHF 4'122.85
KGV	Kosten Gebäudevolumen	CHF 865.73
KBUF	Kosten bearbeitete Umgebungsfläche	CHF 148.83

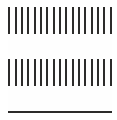
#### 1.2. Architektur

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs mit seinen zwei Innenhöfen wurde übernommen und weiter ausgearbeitet. Trotz der Überarbeitung im Vorprojekt, wo der Schulraum für die Schülerinnen und Schüler aus Brittnau und Strengelbach im Grundkörper ohne zusätzliche Aufstockung integriert wurde, und trotz verschiedener Optimierungen des Grundrisses, wie Anordnung der Schulräume auf Ebene 2 gegen Süden, Verschiebung der Garderoben auf die Ebene der Turnhalle, konnte das stimmige Erscheinungsbild des Siegerprojekts praktisch unverändert beibehalten werden. Wichtig war eine optimale Integration des neuen Gebäudekörpers in die Landschaftskammer.

Da eine Aufstockung bereits im Wettbewerb als mögliche Erweiterung geplant werden musste, funktioniert das vorliegende Projekt auch mit zusätzlichem Geschoss bestens. Die Fassade der Aufstockung ist identisch formuliert wie die darunterliegenden Geschosse. Auch das oberste Geschoss verfügt über zwei Innenhöfe. Der Mitteltrakt der Aufstockung ist etwas kleiner als in der Ebene 3, damit das darunterliegende Geschoss durch die Innenhöfe mit genügend Licht versorgt werden kann und damit auch hier zwei Aussenflächen entstehen (vgl. Beilage B04).

Das OSZ A funktioniert als eigenständiges Gebäude, wie auch im Zusammenhang mit den bestehenden Bez-Gebäuden. Es soll keine Kopie der bestehenden Gebäude sein, sondern mit seinem kubischen Ausdruck zu den angrenzenden Gebäuden passen.

So hat auch die Fassade ein eigenes Erscheinungsbild. Das Sockelgeschoss (Ebene 1) tritt als Sichtbetonfassade in Erscheinung. Ab Ebene 2 wird die Fassade mit einer Holzschalung versehen. Diese erzeugt ein natürliches und einladendes Erscheinungsbild und gibt dem grossen Volumen eine adäquate Massstäblichkeit. Dabei ist nicht nur die Verkleidung der Fassade aus Holz, sondern die gesamte Aussenwand wird als tragende Holzkonstruktion erstellt. Zusammen mit den Blecheinfassungen um die Fenster entsteht ein spannendes Fassadenkonzept, das in seiner Gestaltung bestens zu den bestehenden Gebäuden passt, später aber auch problemlos mit neuen Gebäuden zusammenspielen kann.



Bereits im Wettbewerbsprogramm wurde eine grosse Anzahl an gedeckten Veloabstellplätzen vorgegeben. Bei der Ausarbeitung des Vorprojekts wurde klar, dass die untere, niedrigere Halle der bestehenden Bez-Turnhalle ideal als Veloraum genutzt werden kann. Zum einen kann der Abbruch und das Wiederauffüllen der dadurch entstehenden Vertiefung eingespart werden, zum anderen können die Schülerinnen und Schüler von diesem Veloraum aus durch die gedeckte Pausenhalle im Trockenen in das Schulgebäude gelangen.

In der Beilage B05 (Grundrisse und Ansichten) ist der Planungsstand des Bauprojekts ersichtlich.

### **1.3. Innenausbau und Materialisierung**

Die Innenraumgestaltung umfasst zwei unterschiedliche Konzepte. Zum einen die eher kühl gehaltenen Verkehrsflächen mit den offenen Korridoren und Treppenanlagen, bei denen Sichtbeton und Terrazzobeläge dominieren. Zum anderen die Unterrichtszimmer, welche dank den Sichtholzkonstruktionen der Aussen- und Trennwände, den hochwertigen Holzakustikdecken und den fusswarmen Linoleumbelägen einen behaglichen, wohnlichen Charakter erhalten.

Die Nasszellen orientieren sich optisch an den Verkehrsflächen. Zum robusten Terrazzobelag gesellen sich hier klassische Keramik-Wandplatten. Die Decken sind wie in den Korridoren roh belassen. In allen Unterrichtsräumen ist ein Kaltwasseranschluss, in den Spezialunterrichtszimmern ein Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen.

Praktisch sämtliche Unterrichtsräume haben die gleichen Abmessungen und werden identisch ausgestattet. So ermöglichen sie auch bei einer Schulreorganisation grösste Flexibilität und müssen nicht laufend angepasst werden. Zudem sind die Trennwände zwischen den Unterrichts- und den Gruppenräumen als nichttragende Wände konzipiert, damit diese, wenn nötig, entfernt und die Raumgrössen verändert werden können.

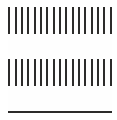
## **2. Wärmeerzeugung/Kühlung/PVA**

Um das ideale System für das Gebäude zu wählen, wurde das Thema in zwei Workshops vertieft geprüft. Dabei wurde vor allem das Thema Wärmeerzeugung intensiv besprochen. Es standen am Ende zwei Systeme zur Wahl: Fernwärme und Erdsondenbohrungen mit Photovoltaikanlage (PVA).

### **2.1. Fernwärme**

Die Bez ist heute an das Fernwärmenetz angeschlossen. Das Fernwärmenetz der StWZ wird als Hochtemperaturnetz betrieben. Für die vorgesehene Bodenheizung werden jedoch nur relativ niedrige Temperaturen benötigt. Je höher die Temperaturdifferenz eines transportierten Mediums zur Aussentemperatur ist, desto grösser ist auch der Energieverlust auf dem Transportweg. Systeme sind also dann effizient, wenn die Energie mit möglichst tiefer Temperatur, über eine möglichst kurze Strecke transportiert werden muss. Dies ist bei der Nutzung der Erdwärme der Fall.

Die einheimischen Holzressourcen reichen gemäss heutigen Erkenntnissen für die Versorgung von rund 10 % der gesamthaft nötigen Wärmeenergie aus. Auch wenn im Zusammenhang mit einem Neubau der Kehrriechverbrennungsanlage dieser Anteil markant gesteigert werden könnte, könnte längst nicht der ganze Anteil der regionalen Wärmeenergie mittels Fernwärme abgedeckt werden. Fernwärmeenergie soll also insbesondere dort eingesetzt werden, wo andere Alternativenergien schwieriger umsetzbar sind (d. h. bei Gebäuden mit Hochtemperaturkeisläufen, z. B. in der Altstadt oder dort wo keine Bohrungen möglich sind).



Der Anteil erneuerbarer Energie liegt beim Fernwärmenetz der StWZ aktuell durchschnittlich bei 60 %. Dies unter anderem deshalb, da der Sommerbetrieb mit Gas aufrechterhalten werden muss. Der nicht erneuerbare Anteil besteht aus nicht zertifiziertem Biogas aus Europa. Dies ist mit der SNBS-Zertifizierung nicht vereinbar. Es ist zwar vorstellbar, dass der für die Sommersversorgung nötige Gaskessel der Fernwärmezentrale "Stadt" später durch eine Holzfeuerung ersetzt wird. Der Zeitpunkt ist im Moment jedoch noch nicht absehbar.

## **2.2. Erdsondenbohrungen/Wärmepumpe**

Die durch das System Erdsonden/Wärmepumpe erzeugte Energie ist zu grossen Teilen erneuerbar. Ein weiterer grosser Vorteil gegenüber der Nutzung von Fernwärme liegt darin, dass mit diesem System im Sommer die Bodenheizung als passive Raumkühlung genutzt werden kann. Dabei wird nur die ohnehin vorhandene Umwälzpumpe betrieben. Dies ist bei der Fernwärme nicht möglich. Für die Kühlung im Sommer wäre eine aktive Kühlung mit Rückkühlern auf dem Dach nötig. Diese erzeugen jedoch Lärmemissionen und stellen für die Anwohnenden kein schönes Bild dar. Gleichzeitig werden die Erdsonden so regeneriert.

Die Energie aus den Erdsonden ist eine lokal vorhandene Energie und muss nicht transportiert werden. Die Fernwärmelösung produziert insgesamt 264 % mehr CO<sub>2</sub> als die Erdsondenlösung. Mit der Wärmepumpe kann im Sommer das Warmwasser relativ günstig hergestellt werden, da dann durch die Photovoltaikanlage (PVA) genügend Strom produziert wird. Die Warmwasseraufbereitung mit Fernwärme würde auch eine schwierige Verbindungsleitung vom Altbau zum Neubau oder einen teuren, zusätzlichen Hausanschluss bedingen. Bei Erdsonden rechnet man mit einer Lebensdauer von 50 Jahren. Fernwärmeanlagen müssen jedoch schon innert 25 Jahren abgeschrieben werden.

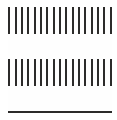
## **2.3. Photovoltaikanlage (PVA)**

Wenn die PVA auf den Eigenverbrauch des OSZ A optimiert würde, müsste nur ca. die Hälfte der Dachfläche belegt werden und würde rund CHF 250'000 kosten. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Energiemarkt und zur Erreichung der Ziele der regionalen Energiestrategie scheint es sinnvoll, die gesamte Dachfläche mit Modulen auszurüsten und überschüssige Energie für die Bez-Gebäude zu verwenden. Selber nicht benötigte Energie wird in das öffentliche Stromnetz eingespielen.

Eine vollflächige Photovoltaikanlage besteht aus 680 Modulen und produziert jährlich rund 218 MWh Strom. Die Anlage kostet CHF 398'000. Die Eigenverbrauchsquote des OSZ A beträgt ca. 47 %. Die Anlage ist unter Berücksichtigung der heutigen Energietarife nach rund 15 Jahren amortisiert. Die Rentabilität wird nochmals deutlich gesteigert, falls auch die Bez-Gebäude versorgt werden und die Energiepreise weiter steigen, was zu erwarten ist.

## **2.4. Finanzielle Gesamtbetrachtung**

Die Anfangsinvestitionen sind beim System Erdsonden/Wärmepumpe/PVA gegenüber der Lösung Fernwärme zwar um rund CHF 700'000 höher. Betrachtet man hingegen die jährlichen Kosten (Kapitalkosten, Energiekosten, Wartungskosten, Umweltkosten) schneidet das System Erdsonden/PVA mit CHF 107'000 pro Jahr gegenüber der Lösung Fernwärme mit CHF 140'000 pro Jahr um 24 % deutlich besser ab. Der Systemscheid wird noch deutlicher, je höher die Energiepreise für Strom und Fernwärme steigen. Die PVA ist durch verschiedensten Funktionen eng mit der Gebäudeautomation und dem Steuerungssystem des Schulhauses verknüpft. Die PVA soll auch aus diesem Grund von der Einwohnergemeinde Zofingen selber gebaut und betrieben werden.



### 3. Biodiversität, Grünraum und Nachhaltigkeit

Im Bereich der bestehenden Zivilschutzanlage Ost besteht eine geschützte Hecke. Im Projekt vorgesehen ist in diesem Bereich das neue Basketballspielfeld, wofür ein Teil der Hecke gerodet werden muss. Als Kompensation sind qualitative Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe vorgesehen. Diese werden in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Natur und Landschaft geplant.

Um der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, wird die Fassade der Fensterfronten als reine Holzkonstruktion gebaut. Soweit möglich werden bauliche Elemente nicht vermischt (Hybridelemente), sondern als einzelne Elemente montiert, um bei einem späteren Rückbau eine einfache Trennung der Baumaterialien zu ermöglichen.

Wie vorstehend ausgeführt, soll auch bei der Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energie gesetzt und somit auf die Nachhaltigkeit geachtet werden. Das Gleiche gilt für die Stromerzeugung durch die eigene PVA. Beide Energieformen werden damit vor Ort erzeugt und können ohne Transportwege genutzt werden. Die vorgesehene passive Kühlung mit Erdsonden ermöglicht einen hohen Nutzungsgrad. Um eine Abkühlung der Bodentemperaturen durch die Erdsondennutzung zu vermeiden, werden die Sonden regeneriert, d. h. die sommerliche Wärme wird in den Boden eingebracht.

Einzelne Themen, wie Vernetzung mit dem Umfeld, Lebensräume, Artenvielfalt und Vogelschutz, Begrünung, Versickerung und Retention wie auch bauliche Verdichtung werden bei der Bewertung für die SNBS-Zertifizierung berücksichtigt. Ebenso wird die Nachhaltigkeit in diversen Unterthemen gegliedert und bewertet.

Gleichzeitig wird bei der Wahl der Baumaterialien darauf geachtet, dass sie zu unterhalten sind und geringe Lebenszykluskosten verursachen.

Die bestehende Schulanlage wurde so errichtet, dass sich der grosszügige Grüngürtel weiterhin vom Waldrand via den Haldenweiher bis zum GMS erstreckt. Das Gebäude wird in der Verlängerung der bestehenden Schulanlage platziert und die bestehende Grünfläche grossmehrheitlich nicht verändert. Um dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Rechnung zu tragen, wurde der "grünen Verbindung" zwischen Wald und Stadt und der guten Integration der Bauten ins Landschaftsbild grösste Wichtigkeit beigemessen.

In den beiden Innenhöfen ist eine Begrünung, teilweise über zwei Geschosse, vorgesehen. Diese sollen im Sommer mit ihrem Laub eine Beschattung der Fensterflächen ermöglichen. Im Winter, wenn kein Laub vorhanden ist, kann das Licht über beide Geschosse in das Innere des Neubaus dringen. Damit genügend Licht in die Ebene 3 gelangen kann, werden die Innenhöfe auf Ebene 4 grösser gestaltet. Das Hauptdach über der Ebene 4 wird extensiv begrünt und dient der Retention von Regenwasser. Zusätzliche Pflanzgruben sollen das Gefühl einer grünen Oase vermitteln.

### 4. Aufenthaltsbereiche

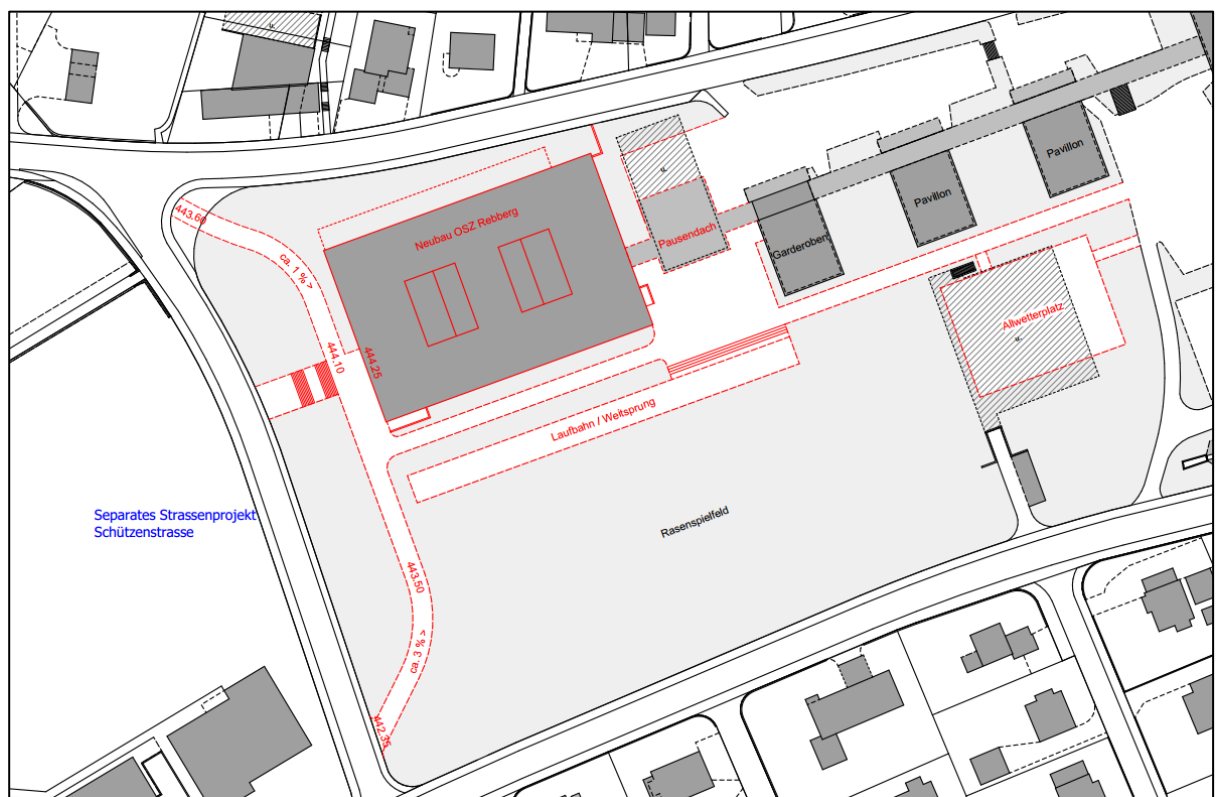
Der bestehende Pausenplatz vor den Pavillons der Bez wird nicht verändert. Jedoch wird der erweiterte Pausenplatz im Bereich der Turnhalle neugestaltet. Dort sollen in Zusammenarbeit mit den Schülerinnen und Schüler Sitzgelegenheiten, ein Trinkbrunnen und weitere Elemente aufgestellt werden.

Mit dem Platz vor dem neuen Veloeingang und dem Eingang von der Seite Schützenstrasse können zusätzliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Die bestehende gedeckte Pausenhalle wird erweitert, um so zusätzlich gedeckten Aussenraum zu generieren.



Ein grosser Teil der Umgebung und der derzeitigen Begrünung wird nicht verändert. Der ganze Grünbereich zwischen den bereits existierenden Gebäuden bis hin zur Rosengartenstrasse wird nur marginal angepasst. So wird die Laufbahn versetzt und der aktuell noch als Mergelbelag ausgebildete Verbindungsweg zwischen dem Neubau und dem Bez-Hauptgebäude wird mit einem Belag versehen. Beim Neubau entlang der Rebbergstrasse wird wieder ein Grünbereich mit Gehölzen erstellt.

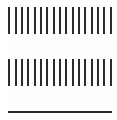
Im Bereich der Schützenstrasse wird ein separater Zugang zum Gebäude geschaffen. Dieser soll einerseits als Velozufahrt dienen und andererseits auch als Feuerwehrnotzufahrt. Auch wird mit einem neuen Weg vom Neubau zum GMS-Areal die direkte Verbindung der beiden Schulanlagen ermöglicht.



Im Gebäudeinnern werden Möbel und Einrichtungen (z. B. abschliessbare Fächer) so angeordnet, dass der Aufenthaltsbereich nicht als grosse Halle, sondern als vielfältig nutzbare Einzelflächen wahrgenommen wird. Es steht zudem Raum für Ausstellungen und Präsentationen zur Verfügung.

Um den Schülerinnen und Schülern die Möglichkeit zu geben, sich über den Mittag selber zu verpflegen, wird im bestehenden Bez-Hauptgebäude ein Aufenthaltsraum zur Verfügung gestellt.

Wie bereits im Bez-Hauptgebäude werden abschliessbare Fächer für die Schülerinnen und Schüler vorhanden sein. Im gedeckten Veloraum werden zudem Kleiderhaken montiert, damit nasse Regenkleider zum Trocknen aufgehängt werden können.



## 5. Sportanlagen

Das Basketballfeld wird auf die Zivilschutzanlage verschoben. Mit dem Verbindungsweg und dem direkten Ausgang vom Treppenhaus Richtung Sportplatz wird das Basketballfeld trotz der Verschiebung als Teil der Sportanlage wahrgenommen.

Ebenfalls werden aus Platzgründen die 60-Meter-Laufbahn und die Weitsprunganlage verlegt. Neu werden sie auf der Längsseite des Rasenspielfeldes platziert.

Das bestehende Rasenspielfeld wird nach den Bauarbeiten wieder instand gestellt und die Platzbeleuchtung erneuert.

## 6. Erschliessung und Verkehr

Die Adresse des Neubaus muss die gleiche Strassenbezeichnung wie die bestehenden Bauten haben. Deshalb ist der Hauptzugang zum Gebäude (Adressierung) über die Rebbergstrasse und den Pausenhof erreichbar. Der Eingang via Schützenstrasse muss als Nebeneingang wahrgenommen werden und wird deshalb auch nicht speziell hervorgehoben. Die Fussgänger haben jedoch die Möglichkeit, bereits von der Schützenstrasse her das Gebäude zu betreten und müssen nicht den Umweg über die Rebbergstrasse nehmen. Auch für die Nutzung der Turnhalle im Abendbetrieb ist der Eingang von der Schützenstrasse her vorgesehen.

Das Ziel ist es, die Rebbergstrasse vom Verkehr zu entlasten. Die Verkehrssituation (insbesondere allfällige Anpassungen der Schützenstrasse) sollen in einem separaten Projekt geplant werden (vgl. Kap. VI/2). Ob die Parkplätze auf dem Pausenplatz Seite Rebbergstrasse von Lehrpersonen noch genutzt werden sollen, ist ebenfalls Bestandteil dieser Prüfung.

Der Zugang der Velofahrerinnen und Velofahrer zum neuen Veloraum ist ebenso von der Schützenstrasse her erschlossen. Dank der beidseitigen Zufahrt parallel zur Schützenstrasse kann die Konfrontation zwischen parkierenden Autofahrerinnen und Autofahrern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern massiv verringert werden.

Die Ver- und Entsorgung geschieht weiterhin über die Rebbergstrasse. Im Bereich der Erweiterung des Pausenplatzes wird ein Abfallcontainerplatz erstellt.

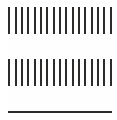
## 7. Umgang mit bestehendem Garderobentrakt

Der bestehende Garderobentrakt wird, nicht wie ursprünglich vorgesehen, als provisorischer Lehrtrakt umgebaut. Die benötigten Räume finden bis zur Umsetzung der 2. Etappe (OSZ B) in der zusätzlichen Aufstockung Platz. Bis zum Rückbau des oberen Teils des Turnhallentrakts bleibt der Garderobentrakt weiterhin in Betrieb. Danach werden die Nassräume stillgelegt. Der Raum im Untergeschoss, welcher als Aussengeräterraum genutzt wird, kann weiterhin benutzt werden. Die leerstehenden Räume werden vorübergehend zusätzlich von den Hauswartungen Zofingen als Lager- und Umschlagplatz verwendet.

## 8. Qualität

### 8.1. Wichtigkeit

Einer hohen Qualität der auszuführenden Bauarbeiten wird besondere Beachtung geschenkt. Diese führt später im Gebäudeunterhalt zu niedrigeren Kosten. Noch höhere Priorität wird der Nutzungsqualität Rechnung getragen, welche sich in der Ausstattung der Räume widerspiegelt (akustische



Massnahmen, Lüftungsanlage, Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen Baumaterialien, Belichtung und Beschattung der Räume, Zugang zu Aussenbereichen über den Innenhof etc.).

### **8.2. Gebäudestandard SNBS**

Auch über den SNBS-Gebäudestandard wird der Qualität für die Nutzenden und Betreibenden Rechnung getragen. Dieses Label wurde gewählt, weil es neben der energetischen Qualität auch grossen Wert auf die Nutzung und den betrieblichen Unterhalt legt. Für die Zertifizierung werden in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt rund 150 Einzelthemen bewertet. Um das Label-Zertifikat zu erhalten, muss eine vorgegebene Punktzahl erreicht werden. Viele der geprüften Kriterien entsprechen dem Minergie ECO-Label. Neben den baulichen Aspekten wird auch die Umgebungsgestaltung, die Sicherheit der Schulwege, das Angebot der Gemeinde für Schülerinnen und Schüler und viele weitere Aspekte mit einem Punktesystem bewertet. Das bislang oft verwendete Minergie-Label legt seinen Fokus rein auf die energetische Qualität. Dies sagt jedoch nichts über die betriebliche Qualität aus.

Das OSZ-Vorprojekt wurde bereits von der SNBS-Prüfstelle begutachtet. Die erste Zwischenzertifizierung wurde erreicht. Das bestehende Verbesserungspotential wird nun in die weitere Planung aufgenommen und umgesetzt.

### **8.3. Betrieb und Unterhalt**

#### **Betrieb**

Der Neubau ist in seiner Struktur und Aufteilung klar gegliedert. So wurde der Lift in die Nähe des Haupteingangs platziert, die Toilettenanlagen jeweils diagonal über das Gebäude verteilt. Es wurde darauf geachtet, dass wenig ungenutzte Verkehrsflächen oder verwinkelte Räume entstehen.

Die Anlieferung von Material oder die Abfallentsorgung wird über die Rebbergstrasse erfolgen. Die Fahrzeuge können so möglichst nahe an den Haupteingang fahren, wo bei Bedarf der Lift zur Verfügung steht.

Für den Abendbetrieb ist der Zugang zu den Turnhallen über einen separaten seitlichen Eingang von der Schützenstrasse her vorgesehen. Dadurch ist der direkte Zugang zu den Garderoben und den Hallen möglich, gleichzeitig kann der Zugang zum schulisch genutzten Teil des Gebäudes abgetrennt und verhindert werden.

#### **Unterhalt**

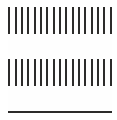
Bei der Materialisierung des Neubaus wird der Fokus neben der Behaglichkeit auch auf den Unterhalt gelegt. Die Materialien müssen langlebig, robust und leicht zu reinigen sein. Dank dem einheitlichen Ausbau der Räume kann der betriebliche Unterhalt vereinfacht und somit auch kostengünstiger durchgeführt werden.

### **8.4. Qualitätssicherung/Projektcontrolling**

Die Qualitätssicherung wird mit dem bewährten, internen Controlling-System sichergestellt. Die Hauptverantwortung liegt beim Ressort Hochbau.

Das Controlling umfasst folgende, laufend nachgeführte Controlling-Instrumente, welche an jeder Baukommissionssitzung als Standard-Traktandum durchgearbeitet werden:

- Risikoanalyse (Bewertung erkannter Risiken)
- Terminprogramm (Soll-/Ist-Vergleich)



- Kostenübersichtstabelle
- Nachtragsliste
- Reservebewirtschaftung/Teuerung
- Arbeitssicherheit

Der Leiter Finanzen und Controlling wird in regelmässigen Abständen an separate Sitzungen eingeladen, damit der Projektstand und allfällige Risiken anhand dieser Controlling-Instrumente besprochen werden können.

Das System hat sich bei den Projekten "Seniorenzentrum Brunnenhof" und "Alterswohnungen Rosenberg" und nun in etwas angepasster Form beim Projekt "Erweiterte Instandsetzung BZZ" bestens bewährt.

Um der Qualitätssicherung und dem Kostencontrolling speziell gerecht zu werden, wurde die Projektorganisation so festgelegt, dass die Aufgaben "Architektur und Kostenermittlung" und das Mandat "Bauleitung und Controlling" auf zwei Planer verteilt sind. Ziel ist es, durch dieses Vieraugenprinzip allfällige Planungsfehler möglichst früh erkennen und thematisieren zu können. In diesem Zusammenhang wird dem Thema "Kostenprognose" ein grosses Gewicht beigemessen.

#### **8.5. Weitere Prüfbelange**

Im Zuge der Projektierung wurden diverse Prüfungen vorgenommen, welche in die Planung und Kostenberechnung eingeflossen sind:

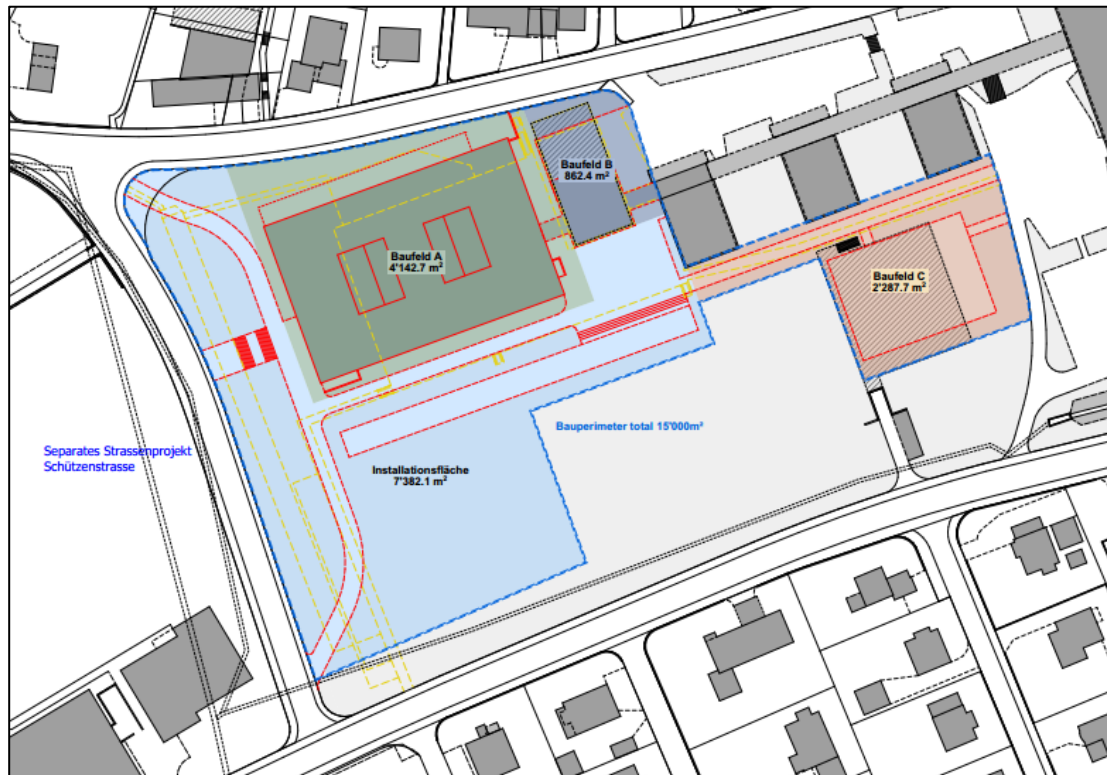
- Abfallrechtliche Untersuchungen des Baugrunds
- Gutachten der Tartanbeläge und des Unterbaus
- Hydrogeologische Untersuchungen des Grundwasserspiegels
- Schadstoffscreening der bestehenden Bauten
- Hindernisfreies Bauen/Lift
- Schutzräume
- Zufahrt Feuerwehr
- Kontrolle der bestehenden Zivilschutzanlage Ost auf deren Dichtheit

#### **8.6. Sicherheit**

##### **Sicherheit während der Bauphase**

Die Baustelle wird während der kompletten Bauzeit mit einem Zaun und einer Holzverschalung gesichert. Die Baustelle wird direkt von der Schützenstrasse her erschlossen. Via Pausenplatz ist keine Baustellenerschliessung geplant. So kann eine klare Trennung und die Sicherheit gewährleistet werden.

Die Lärmimmissionen einer Baustelle können nicht verhindert werden. In der Anfangsphase, bei den Aushub- und Bohrarbeiten, ist die Lärmbelastung am grössten. Diese nimmt jedoch immer weiter ab und wird vor allem in der Ausbauphase nicht mehr allzu gross sein.



### Sicherheit während dem Betrieb

Alle Türen der Aussenhülle werden an das Gebäudeautomationssystem der Stadt Zofingen angeschlossen und mit elektromechanischen Schliesszylindern ausgestattet. Durch dieses bereits bewährte System sind die Türen jederzeit überwacht. Unregelmässigkeiten werden mittels Alarm auf das Piketttelefon der Hauswartungen Zofingen geleitet.

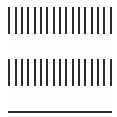
Für das Gebäude ist keine Brandmeldeanlage vorgeschrieben. Eine komplette, freiwillige Brandmeldeanlage für das gesamte Gebäude ist nicht geplant. Grundsätzlich werden in Gebäuden der Stadt Zofingen nur die gesetzlich geforderten Brandmeldeanlagen ausgeführt. Jedoch werden im OSZ A alle exponierten Räume, wie Technikraum, Lagerräume, naturwissenschaftliche Unterrichtsräume, Teamzimmer usw., mit Rauchmeldern ausgestattet. Das Gebäudeautomationssystem löst auf verschiedenen Kanälen einen automatischen Alarm aus. Eine sofortige und redundante Alarmierung über die Pikettorganisation ist damit gewährleistet. Die Hauswartungen Zofingen können auf diese Weise ohne Zeitverlust die Feuerwehr via Notrufnummer anbieten. Die geplante Ausstattung einzelner Räume mit Rauchmeldern wurde mit dem Feuerwehrkommandanten abgesprochen.

## V Kosten

### 1. Investitionsplanung

Für das Oberstufenzentrum A, sind im Finanz- und Investitionsplan 2022–2031 folgende Beträge eingestellt:

Inv.-Nr.	Stand 08.08.2022	bewilligt	2023-2032	bis 2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.2170.5040.00 INV00232	Projektierung	2'770'000	2'770'000	1'654'015	1'115'985				
1.2170.5040.00 INV00252	Realisierung		44'230'000			5'000'000	17'000'000	17'000'000	5'230'000



## 2. Projektkostenentwicklung pro Standardzimmer

Nachfolgend wird die Kostenentwicklung pro Standardzimmer (inkl. aller notwendigen Nebenräume und Verkehrsflächen) analysiert. Berücksichtigt sind die Kosten inkl. Projektierung, jedoch exkl. der Kosten für den Studienwettbewerb und den Umbau von anderen Schulgebäuden im Bereich GMS. Unter den Begriff "Standardzimmer" fallen alle schulzimmergrossen für den Unterricht nutzbaren Räume (Klassenzimmer, Fachzimmer, Multifunktionszimmer, Naturwissenschaftszimmer, Informatikzimmer) und das Schüleraufenthaltszimmer (alle je ca. 75 m<sup>2</sup>). Die Musikzimmer, Gruppenräume, Materialräume, Kopierräume und sonstige Nebenräume und Verkehrsflächen werden nicht mitgezählt (Beilage B03 Raumprogramm/Standardzimmer, Seite 2).

### Kostenprognose gemäss GK 142 vom 26. Juni 2017 (Kredit Studienwettbewerb)

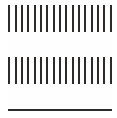
Standardzimmer	<b>17 Zi</b>
Turnhallen	5 (inkl. 2 best. BEZ-Turnhallen und 1 neuen Turnhalle)
Kostenprognose	CHF 24,9 Mio.
./.. Studienwettbewerb	CHF 0,45 Mio.
./.. Umbaukosten anderer Schulgebäude im Areal GMS exkl. Sanierung BEZ-Turnhallen	<u>CHF 0,50 Mio.</u>
Sub-Total	CHF 23,95 Mio.
./.. 1 Turnhalle (Richtwert)	<u>CHF 6,00 Mio.</u>
Gesamtprojektkosten exkl. Turnhalle	CHF 17,95 Mio.
<b>CHF/Standardzimmer</b>	<b>CHF 1,06 Mio.</b>

### Kostenprognose gemäss GK 120 vom 25. November 2019 (Projektierungskredit)

Gegenüber dem Raumprogramm vom Studienwettbewerb mussten nun 6 Unterrichtszimmer für die Schülerinnen und Schüler von Brittnau und Strengelbach eingeplant werden. Aufgrund weiterer Erkenntnisse der Schulraumplanung wurden gegenüber GK 83 ein zusätzliches Multifunktionszimmer und ein Zimmer für bildnerisches Gestalten nötig. Die Kostenvorgabe des Stadtrats wurde bei CHF 29 Mio. (zuzüglich CHF 6,5 Mio. für zusätzlichen Schulraum von 6 Klassen für die Oberstufe Brittnau und Strengelbach) festgesetzt.

Standardzimmer	<b>25 Zi (17+6+2)</b>
Turnhallen	Untere BEZ-Turnhalle "nicht turnbar"
Kostenvorgabe Stadtrat	CHF 29,00 Mio.
zzgl. Schulraum für Oberstufe Br/Str (* 6 Klassen, 2 Reserven)	<u>CHF 6,50 Mio.</u>
Gesamtprojektkosten inkl. Schulraum Br/Str	CHF 35,50 Mio.
./.. 3 Turnhallen (Richtwert)	<u>CHF 11,00 Mio.</u>
Gesamtprojektkosten exkl. Turnhallen	CHF 24,50 Mio.
<b>CHF/Standardzimmer</b>	<b>CHF 0,98 Mio.</b>





### Kostenprognose in ER.2022.039 vom 24. Oktober 2022 (Baukredit)

Mit der zusätzlichen Aufstockung wurde das Projekt um 14 Standardzimmer vergrössert. Zwei dieser Zimmer sind aufgrund des Wachstums der Schülerinnen- und Schülerzahlen schon bei der Inbetriebnahme des Neubaus zwingend nötig. Auf Grund der Anlagegrösse wurde neu ein Aufenthalts- und Aufgabenzimmer für die Schülerinnen und Schüler und ein zentraler Garderobenbereich mit genügend Schülerschränken geplant. Um dem Lehrplan 21 gerecht zu werden, braucht es zwei zusätzliche Multifunktionalräume, welche sowohl als Fachzimmer oder auch als normale Unterrichtszimmer genutzt werden können. Zwei Zimmer werden als Lehrerzimmer/Teamzimmer eingesetzt, damit der provisorische Umbau des alten Garderobepavillons hinfällig wird. Diese Investition von rund CHF 1,8 Mio. wäre im Rahmen der 2. Etappe des OSZ wieder verloren gewesen, da es sich dort um ein Provisorium gehandelt hätte. Auch die jetzt als Lehrerzimmer einsetzten Räume können später wieder als normale Unterrichtszimmer eingesetzt werden, falls die Lehrerzimmer bei der 2. Etappe an einen anderen Ort verschoben würden. Bei Inbetriebnahme stehen kurzfristig 6 Unterrichtszimmer als Reserve, resp. für die Bezirksschule, zur Verfügung.

Standardzimmer	<b>39 Zi (25+14 aus Aufstockung)</b>
Turnhallen	Untere BEZ-Turnhalle "nicht turnbar"
Kostenprognose	CHF 41,452 Mio.
inkl. 6 Klassen für Br/Str	exkl. PVA
inkl. zusätzlicher Aufstockung für CHF 6,5 Mio.	
./ 3 Turnhallen (Richtwert)	CHF 11,00 Mio.
Gesamtprojektkosten exkl. Turnhallen	CHF 30,452 Mio.
<b>CHF/Standardzimmer</b>	<b>CHF 0,78 Mio.</b>

### Fazit Projektkostenentwicklung

Die Kosten pro Standardzimmer haben sich im Verlauf der Planung durch diverse Optimierungen (Anpassung Wettbewerbsvorgaben, Honorareinsparungen durch Planerwechsel, Skaleneffekt durch die sofortige Aufstockung usw.) stetig und insgesamt um rund 26 % reduziert. Weshalb die Erstellung von 39 Unterrichtszimmern nötig und sinnvoll ist, wurde in Kapitel III/2.3 erläutert.

Bezüglich weiterem Benchmarking wird auf die Einwohnerratsvorlage ER.2022.021 vom 16. Mai 2022 verwiesen.

### 3. Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag wurde vom Architekten unter der Leitung des Bereichs Hochbau und Liegenschaften sowie unter Beizug der Bauingenieure, Elektroingenieure, Haustechnikplaner und weiteren Spezialisten erarbeitet. Er wurde auf die Erfahrungszahlen des Architekten, der Fachplaner sowie des Bereichs Hochbau und Liegenschaften abgestellt. Für die Leistungen des Architekten, der Bauleitung und der Fachplaner (Bauingenieur, Holzbauingenieur, Elektroingenieur, Haustechnikplaner, Brandschutzplaner) liegen verbindliche Honorarangebote vor. Es ist mit den nachstehenden Kosten zu rechnen (Genauigkeit für Neubauten +/- 10%; inkl. 7,7 % MWST).

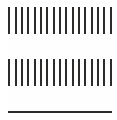
Alle für das konkrete Bauvorhaben erforderlichen Leistungen sind im Kostenvoranschlag enthalten. Ebenfalls im Kostenvoranschlag integriert sind die durch den Einwohnerrat bereits bewilligten Kredite (Projektierung Oberstufenzentrum Rebberg), die Nachtragskredite für die Projektierung und die zusätzliche Aufstockung. Für Schulraumprovisorien und externe Mieten entstehen während der

Bauzeit keine Kosten. Ebenso sind keine Mehraufwendungen für allfällige Winterbaumassnahmen enthalten. Die fachgerechte Entsorgung der belasteten Beläge auf dem Areal der Bez sind im Kostenvoranschlag ausgewiesen.

In den letzten Monaten haben diverse Ereignisse dazu geführt, dass die Teuerung massiv zugenommen hat. Auch für nächstes Jahr ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Die vom Stadtrat und dem Einwohnerrat als Kostendach fixierten CHF 42 Mio. wurden vor dieser massiven Erhöhung (Stand bereinigtes Vorprojekt per 1. April 2020) definiert. Die Projektkalkulation wurde auf dieser Kostenbasis vorgenommen. Die angefallene Teuerung zwischen 1. April 2020 und 1. April 2022 wurde gemäss dem Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamts für Statistik berechnet und beträgt für die Baukategorie "Neubau von Mehrfamilienhäusern" in der Nordwestschweiz 12,01 % resp. CHF 4'360'438 (vgl. Beilage B06).

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	
1	Vorbereitungsarbeiten		2'487'000
2	Gebäude		30'442'000
3	Betriebseinrichtungen		278'000
4	Umgebung		1'813'000
5	Baunebenkosten		1'932'000
51	Bewilligungen, Gebühren	814'100	
52	Dokumentation und Präsentation	153'400	
53	Versicherungen	100'000	
55	Bauherrenleistungen	760'000	
56	Übrige Baunebenkosten	104'500	
6	Reserve		3'000'000
9	Ausstattung		1'500'000
<b>Gesamtprojektkosten (exkl. PVA)</b>			<b>41'452'000</b>
	PVA	398'000	398'000
<b>Gesamtprojektkosten (inkl. PVA ganzflächig)</b>			<b>41'850'000</b>
			<i>Prognose ER2022.021 42'000'000</i>
./ . Gesamtkosten Projektierung			-2'566'380
			<i>bewilligter Kredit 2'770'000</i>
<b>Baukredit (inkl. PVA ganzflächig, vor Teuerung)</b>			<b>39'283'620</b>
Teuerung vom 1. April 2020 bis 1. April 2022 auf teuerungsberechtigten Anteil von CHF 36'406'728.55 (gem. Beilage B06)			4'360'438
<b>Baukredit (inkl. PVA ganzflächig, inkl. Teuerung bis 1. April 2022)</b>			<b>43'644'058</b>
			<i>Betrag gemäss Investitionsplanung</i>
<b>Baukredit (inkl. PVA ganzflächig, inkl. Teuerung bis 1. April 2022), gerundet</b>			<b>43'650'000</b>
			<i>44'230'000</i>

Die Teuerung ab 1. April 2022 kann nicht prognostiziert werden und ist im Kostenvoranschlag deshalb nicht enthalten. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %.



#### 4. Beiträge Dritter

Für das OSZ A sind voraussichtlich keine Beiträge Dritter zu erwarten. Der Swisslos-Sportfonds Aargau unterstützt keine Schulsportanlagen. Trotzdem wird bei diesem noch ein Gesuch eingereicht, um den Sachverhalt auch schriftlich zu klären. Für die PVA kann eine Einmalvergütung bei Pronovo AG angefordert werden. Die Höhe der Vergütung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definitiv angegeben werden.

#### 5. Betriebs- und Unterhaltskosten

Auch der Gebäudeunterhalt des zukünftigen OSZ A wird, wie bei allen Schulbauten der Stadt Zofingen (ausgenommen BZZ), durch die Hauswartungen Zofingen vorgenommen.

Bei der Planung wird grosser Wert auf ein unterhaltsarmes und betrieblich einfaches Konzept gelegt. Aus Erfahrung liegen die Kosten für Betrieb und Unterhalt bei Neubauten mit ähnlichem Standard, gegenüber einem Altbau von gleichem Volumen, um die Hälfte tiefer. Dies dank eines viel tieferen Energieverbrauchs, aber auch durch die einfacher zu reinigenden Oberflächen, den guten Zugang auf jedem Geschoss per Lift und die optimal platzierten Reinigungs- und Lagerflächen.

#### 6. Kosten für bauliche Provisorien

Es sind keine Kosten für Provisorien vorgesehen, da die bestehende Turnhalle so lange wie möglich in Betrieb bleibt und somit auch keine Ausweichmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden muss. Auch für den Schulbetrieb sind keine Provisorien notwendig.

Auf das Schuljahr 2023/24 ist zusätzlich die Aufstockung des bestehenden Pavillons auf dem GMS-Areal geplant. Dies um das Wachstum der Primarklassen abzudecken. Der Baukredit für diese Aufstockung wird in einer separaten Einwohnerratsvorlage beantragt.

Zur Überbrückung geburtenstarker Jahrgänge der Primarklassen muss auf dem GMS-Areal von 2025 bis 2028 ein zusätzliches Provisorium gestellt werden. Hierzu kann das aktuell auf dem BZZ-Areal in Betrieb stehende Provisorium übernommen werden. Dieses steht jedoch nicht im Zusammenhang mit den Bauarbeiten des OSZ A und ist deshalb auch nicht in dessen Kosten eingerechnet.

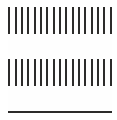
#### 7. Interne Leistungen/Personalbedarf für die Realisierung

Der Bereich Hochbau und Liegenschaften ist zuständig für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen zuhanden der Baukommission, des Stadtrats und des Einwohnerrats. Gegenüber den Planern übernimmt er die Funktion der Bauherrenvertretung und Gesamtprojektleitung. Im Kostenvoranschlag sind interne Leistungen für die Projektierung und die Ausführung im Betrag von CHF 760'000 enthalten. Dies entspricht, gemäss Richtlinien für die Verrechnungen interner Leistungen der Stadt Zofingen, einem Aufwand von rund 7'430 Stunden (Projektleitung rund 7'130, Sekretariat rund 300 Stunden).

Die Realisierung des OSZ A kann mit den vorhandenen personellen Ressourcen im Bereich Hochbau und Liegenschaften ausgeführt werden. Es müssen keine externen Fachleute für die Bauherrenberatung mandatiert werden.

#### 8. Abschreibungen

Die komplette Investition (Studienauftrag, Projektierung und Bauprojekt) von insgesamt CHF 46'803'325 wird über 35 Jahre abgeschrieben. Das ergibt eine jährliche Abschreibung von CHF 1,34 Mio.



## **VI Abgrenzung zu weiteren Projekten**

### **1. Aufstockung Pavillon GMS**

Diesbezüglich wird auf die Einwohnerratsvorlage ER.2022.038 vom 24. Oktober 2022 verwiesen.

### **2. Strassenprojekt "Umsetzung Verkehrskonzept Schützenstrasse"**

Das Verkehrskonzept Schützenstrasse ist beim Bereich Tiefbau und Planung in Erarbeitung und wird dem Stadtrat voraussichtlich im September 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Erkenntnisse aus diesem Verkehrskonzept sollen soweit möglich vom Bauprojekt OSZ A entkoppelt und als eigenständiges Projekt direkt vom Bereich Tiefbau und Planung erarbeitet und begleitet werden.

## **VII Ausblick (OSZ A und OSZ B)**

Der Stadtrat hat sich mit der langfristigen Schulraumplanung und den weiteren Schritten ebenfalls intensiv auseinandergesetzt. Fazit ist, dass die verschiedenen Schulstufen möglichst gut zusammengeführt werden sollen:

- Primarschulstufe im GMS
- Kindergärten/Natur und Bewegungskindergärten im Pavillon neben dem GMS
- Musikschule auf dem Areal Friedau

Mit diesen Massnahmen können die Ziele der Immobilienstrategie und der Schulraumplanung gut in Übereinstimmung gebracht werden (wirtschaftliche Nutzung des Kornhauses und der Rebbergstrasse 2).

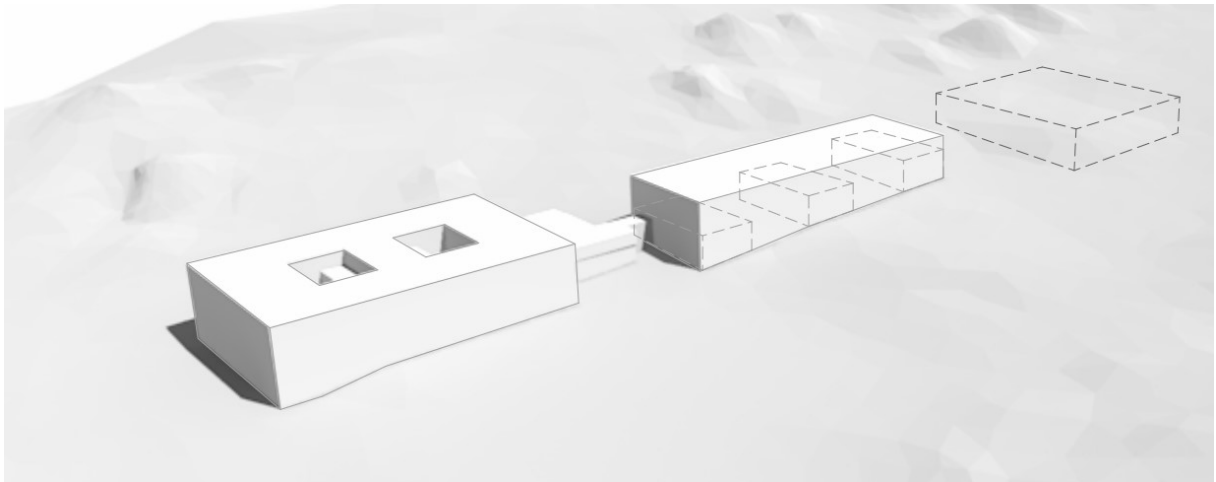
Die Beilage B02 (Entwicklung Schülerinnen- und Schülerzahlen) zeigt auf, dass trotz dieser Massnahmen spätestens ab dem Schuljahr 2036/37 auf dem Areal GMS weiterer Schulraum für die Primarschule zur Verfügung gestellt werden muss.

Der Stadtrat hat sich dafür ausgesprochen, dass die heutige Bez zurückgebaut und durch einen gut angepassten Bau (OSZ B) ersetzt werden soll, der dem heutigen Gebäude und dem OSZ A gerecht werden soll. Es ist darauf zu achten, dass dabei den Ansprüchen des ISOS Rechnung getragen wird.

Diesbezüglich sind erste Abklärungen im Gang. Diese werden parallel zum laufenden Projekt OSZ A weiter vorangetrieben.

Das OSZ A weist gemäss Kapitel V/4. ein Volumen von 48'456 m<sup>3</sup> aus (ohne Turnhalle sind es 33'136 m<sup>3</sup>). Gemäss provisorisch erstelltem Raumprogramm muss für die 2. Etappe (OSZ B) ein Volumen von rund 35'000 m<sup>3</sup> erstellt werden. Die 2. Etappe wird also insgesamt ca. 25 % kleiner als die 1. Etappe (OSZ A). Ohne die Turnhallen betrachtet ist die 2. Etappe um 1'864 m<sup>3</sup> grösser.

Visualisiert könnte man sich das OSZ B volumetrisch ungefähr so vorstellen:



Je früher das OSZ B erstellt werden kann, desto mehr Kosten können für den Unterhalt der sehr sanierungsbedürftigen Bez eingespart werden. Auch aus ökologischen Gründen sollten die Gebäude der Bez so bald wie möglich durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Pro Jahr werden in den Bez-Gebäuden rund 1'019 MWh an Energie für Fernwärme verbraucht. Die Kosten dafür betragen rund CHF 180'000. Ein modernes Gebäude würde noch ein Drittel davon benötigen. Es könnten jährlich Kosten von schätzungsweise CHF 120'000 eingespart werden. Zudem besteht für jedes weitere Betriebsjahr ein erhebliches Risiko an unvorhergesehenen Notfallmassnahmen (vgl. Sanierung Flachdach) mit den damit verbundenen, jedoch verlorenen Kosten.

Die Tabelle der Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen zeigt auf, dass spätestens ab 2040 die Bez auch aus Mangel an Schulraum ersetzt oder ergänzt werden muss.

## VIII Weiteres Vorgehen Planung/Realisierung

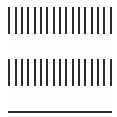
### 1. Baubewilligungsverfahren

Um einen raschen Baubeginn zu ermöglichen, wird das Baugesuch anfangs November 2022 eingereicht. Die Aufwendungen für das Verfahren sind im Projektierungskredit enthalten (exklusive Anschluss- und Bewilligungsgebühren).

### 2. Meilensteine Realisierung

Schon ab Inbetriebnahme des Neubaus werden das OSZ A und die bestehende Bez zusammen als Oberstufenzentrum betrieben. Das heisst, dass die drei Stufen Real-, Sekundar- und Bezirksschule gemeinsam im neuen Zentrum untergebracht werden. Es wird keine Separierung in Bezirksschulhaus und Sekundar- und Realschulhaus geben. Das heisst, die Klassen werden sinnvoll, aber gemischt, auf die Häuser aufgeteilt. Diese Entwicklung ist bereits im Schuljahr 2022/23 mit der Umstellung auf Zyklusleitungen gestartet worden und die beiden Stufen werden sich bis zum Bezug des OSZ weiter annähern.

Aufgrund der stark ansteigenden Schülerzahlen ist eine möglichst rasche Realisierung des OSZ A und später auch des OSZ B unabdingbar. Nur so kann auf kostspielige Provisorien verzichtet werden. Vorbehältlich allfälliger Verzögerungen sind folgende Meilensteine und Termine vorgesehen:



Baubewilligungsverfahren (öffentliche Auflage)	bis Ende Januar 2023
Volksabstimmung	12. März 2023
Baubewilligung (voraussichtlich)	Juli 2023
Ausführungsplanung und Ausschreibungen	ab Juli 2023
Baubeginn	Oktober 2023
Fertigstellung Neubau OSZ A	Juli 2026
Inbetriebnahme	Oktober 2026
Beginn Schulbetrieb	Januar/Juli 2027

### 3. Schulbetrieb während der Bauzeit

Die bestehende Turnhalle bleibt so lange wie möglich in Betrieb. Dank der vorgesezten Lage des Neubaus und mit der nötigen Baugrubensicherung kann der Betrieb gewährleistet werden. Erst vor Inbetriebnahme des neuen Schulgebäudes wird es einen Unterbruch des Sportunterrichts geben.

Die Möglichkeit der Aufrechterhaltung des Turnbetriebs in der bestehenden Turnhalle während der Bauzeit ist sichergestellt. Erst vor Inbetriebnahme des Neubaus muss die Halle abgebrochen werden, um den Velokeller und den Pausenplatz zu erstellen. So kann der Unterbruch der Hallennutzung auf ein Minimum reduziert oder möglicherweise sogar ganz vermieden werden.

Das Rasenspielfeld wird nur stark eingeschränkt nutzbar bleiben, da ein Teil davon als Installationsplatz benötigt wird. Die Weitsprung- und Laufbahn sowie das Basketballfeld und der Allwetterspielfeld stehen während der Bauzeit nicht zur Verfügung. Für diese Anlagen ist kein Provisorium geplant. Es muss auf andere Anlagen ausgewichen werden.

Die Schulgebäude der Bez, inklusive den Pavillons, sind während der Bauzeit uneingeschränkt nutzbar.

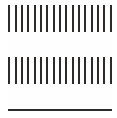
### 4. Zuständigkeit/Volksabstimmung

Gemäss § 6 lit. f Gemeindeordnung (GO) entscheidet bei einmaligen Ausgaben über CHF 3 Mio. die Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne. Gemäss heutiger Planung soll die Bevölkerung am 12. März 2023 über den Baukredit "Oberstufenzentrum A" abstimmen können.

Der Stadtrat beabsichtigt, die Weiterführung der Ausführungsplanung nach der Beratung der Vorlage im Wohnerrat freizugeben. Dies jedoch nur, wenn ein klares Abstimmungsresultat erzielt wird. Bei einem negativen Volksentscheid würden die Aufwendungen der Planer bis 12. März 2023 dem Projektierungskredit belastet und bei der Kreditabrechnung begründet.

Der Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.





**IX Antrag**

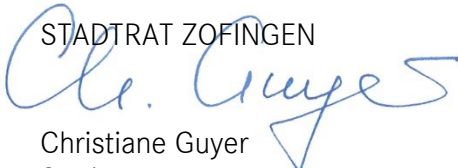
Der Stadtrat stellt Ihnen folgenden

**Antrag**

Für die Realisierung des Bauvorhabens "Oberstufenzentrum (OSZ A)" sei ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 43'650'000, zuzüglich allfälliger Teuerung ab 1. April 2022 und abzüglich Beiträge Dritter, zu bewilligen.

Zofingen, 31. August 2022

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN  
  
Christiane Guyer  
Stadtammann

  
Dr. Fabian Humbel  
Stadtschreiber

- Beilage B01: Auslastung Turnhallen
- Beilage B02: Entwicklung Schülerzahlen
- Beilage B03: Vergleich Raumprogramm Wettbewerb/Bauprojekt
- Beilage B04: Schnitt durch Innenhöfe
- Beilage B05: Pläne, Grundrisse und Fassaden
- Beilage B06: Teuerungsberechnung bis 1. April 2022