

## **Der Stadtrat Zofingen**

### **an den Einwohnerrat**

#### **GK 168**

### **BZZ – Kreditabrechnung Verpflichtungskredit (Realisierung); Neubau Primarschulhaus**



Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **I Ausgangslage**

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

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. Gestützt auf dieses Ergebnis wurden die Generalplaner-Leistungen an das Generalplaner-Team Kim Strebel Architekten & Gérard Prêtre, Aarau, vergeben.

An der Einwohnerratssitzung vom 14. März 2016 wurde mit GK 106 ein Ausführungskredit für das Primarschulhaus BZZ (damaliger Name "Quartierschulhaus Bildungszentrum Zofingen") in der Höhe von CHF 17'980'000 bewilligt. Mit der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 hat auch das Stimmvolk der Ausführung dieses Projekts deutlich zugestimmt.

## **II Beschrieb Bauprojekt**

Das Raumprogramm wurde folgendermassen festgelegt:

- Klassenzimmer für 12 Abteilungen
- ein Gruppenraum pro zwei Schulzimmer
- je ein Schulzimmer für Textiles Werken, Werken sowie 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
- pro Geschoss ein frei verfügbarer Zentralraum, welcher für schulische Zwecke (z. B. Ausstellungen, Gruppenarbeiten) oder auch als Pausenraum genutzt werden kann
- Untergeschoss mit der benötigten Betriebsfläche von 360 m<sup>2</sup> und zusätzlich 300 m<sup>2</sup> Lagerfläche

Infolge der Positionierung des Neubaus musste ein Teil der Aussensportplätze neu angeordnet werden. Auf dem bestehenden Parkplatz wurde ein Allwetterplatz gemäss Normen des Bundesamts für Sport (BASPO-Norm 101 d, Freianlagen) realisiert. Ein weiterer Aussensportplatz entstand nördlich des neuen Schulhauses. Die Sportwiese blieb unverändert bestehen.

Das Quartierschulhaus wurde gemäss dem Standard MINERGIE-ECO® (Stand: Oktober 2015) realisiert.

### **III Realisierung**

#### **1. Termine**

Der vorgesehene Terminplan war unkritisch und konnte ohne Probleme eingehalten werden. Der Baustart erfolgte zeitgerecht im Februar 2017. Die Inbetriebnahme und damit die Übergabe an den Betreiber erfolgte nicht wie vorgesehen im November 2018, sondern im Mai 2019. Die Umzugsarbeiten der Schule fanden vor den Sommerferien 2019 statt. So konnte das Schulhaus dann ab dem Start des neuen Schuljahrs 2019/2020 von den Schülerinnen und Schülern genutzt werden.

#### **2. Projektcontrolling/Qualität**

Während der gesamten Projektdauer wurde im Sinne eines Projektcontrollings das Projekthandbuch durch die Architekten bewirtschaftet. Die Architekten führten eine PQM-Risikoanalyse, einen Prüfplan zur Qualitätssicherung und eine Kostenkontrolle. Die Unterlagen wurden pro Quartal in der Projektkontrollgruppe beraten und dem Stadtrat beantragt. Der Stadtrat hat am 11. Mai 2016 (Art. 0204-2016) für das Projektcontrolling eine Projektkontrollgruppe bestehend aus Hans-Martin Plüss, Vizeammann, René Küng, Leiter Finanzen und Controlling, Philipp Kim, Generalplaner und Emanuele Soldati (ab Juni 2017 Guido Hodel), Leiter Hochbau und Liegenschaften, eingesetzt.

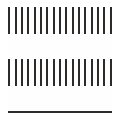
Die Projektkontrollgruppe hat das Bauvorhaben quartalsweise kontrolliert und zu Händen des Stadtrats den Projektkontrollbericht geprüft und, soweit erforderlich, Massnahmen beantragt. Die Umsetzung des Projekts entsprach während der gesamten Bauzeit der Auftragserteilung durch den Stadtrat. Die Vorgaben betreffend Termine, Qualität und Kosten konnten jederzeit vollumfänglich eingehalten werden. Der Stadtrat stellt fest, dass sich das gewählte Verfahren mit dem internen Projektcontrolling bestens bewährt hat und für künftige Grossbauvorhaben weitergeführt werden soll.

Die Mängelbehebung verlief ohne grössere Überraschungen. Die üblichen Mängel konnten zeitgerecht behoben werden. Die Qualität der Materialien und der Ausführung überzeugt durchwegs.

Die kontrollierte Lüftung ist ein Punkt, auf welchen weiterhin ein Augenmerk gerichtet werden muss. Die Einstellungen sind gemäss den Nutzern noch nicht befriedigend. Der Bereich Hochbau und Liegenschaften betreut hier die weiteren Schritte eng. Im Moment kann davon ausgegangen werden, dass die Probleme mit richtigen Nachjustierungen behoben werden können.

#### **3. Sicherheit**

Während der ganzen Bauzeit musste kein ernsthafter Unfall verzeichnet werden.



#### IV Kreditabrechnung Ausführung

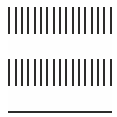
##### 1. Vergleich Kredit/Baubuchhaltung nach Baukostenplan (BKP)

		<b>bewilligter Ausführungs- kredit</b>	<b>Abrechnung Baubuchhaltung</b>
<b>BKP</b>	<b>Leistung</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
0	Grundstück - inkl. Landerwerb CHF 93'000	110'000	96'204
1	Vorbereitungsarbeiten - inkl. gemeinsame Baustelleneinrichtung, Erschliessung CHF 200'000 - inkl. Mikropfähle unter Gebäude und Wasserhal- tung rund CHF 300'000	890'000	85'547
2	Gebäude	12'890'000	12'402'735
3	Betriebseinrichtungen - inkl. Wandtafeln und Beamer CHF 138'000 - inkl. EDV Ausrüstung Schulzimmer CHF 84'000	310'000	407'423
4	Umgebungsarbeiten	1'900'000	2'407'003
5	Baunebenkosten - inkl. Bauherrenleistungen (Projektleitung, Sekre- tariat) CHF 184'000 - inkl. Spatenstich, Aufrichte, Einweihung CHF 35'000	750'000	764'940
6	Reserven, Unvorhergesehenes, Rundung	410'000	0
9	Mobilien - inkl. Kunst am Bau CHF 54'000	690'000	694'911
	Option 2 (Beleuchtung Allwetterspielfeld)	30'000	inkl.
	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>17'980'000</b>	<b>16'858'763</b>
	Abrechnungsdifferenz/Rundung *		-5
	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>17'980'000</b>	<b>16'858'758</b>

\* Die Abweichung von CHF 5 ergibt sich aufgrund der Differenz zwischen kaufmännischer und mathematischer Rundung.

In der Baubuchhaltung sind keine Rückerstattungen (z. B. Sponsoring, Swisslos-Sportfonds Aargau, Kantonsbeiträge) berücksichtigt.

Die Unterschreitung im BKP 1 ergibt sich aus Umbuchungen für Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abschränkungen und Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen von CHF 454'000 in das BKP 2 und aus Minderkosten aus einem Vergabeerfolg bei den Rammpfählen (BKP 171). Die Mutationen vom BKP 1 in das BKP 2 erfolgten, da die Leistungen in der Submission resp. in der Ausführung entgegen der Zuordnung im Kostenvoranschlag nicht mehr im BKP 1, sondern im BKP 2 aufgeführt wurden.



Die deutliche Unterschreitung im BKP 2 beträgt inkl. der vorgängig beschriebenen Umlagerung knapp CHF 1,0 Mio. und ergab sich insbesondere aus den guten Arbeitsvergaben und der Verfolgung einer konsequenten Kostenkontrolle.

Die Überschreitung im BKP 3 resultiert aus Mehrbestellungen und Mehrkosten für Audio/Video-Technik im Mehrzwecksaal und in den Schulzimmern.

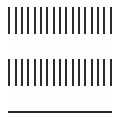
Die Überschreitung im BKP 4 (Umgebung) von ca. CHF 0,5 Mio. begründet sich wie folgt: Im BKP 45 wurden unerwartete Mehraufwendungen für zusätzliche Kandelaber und den Ersatz der alten Wasserleitung, welche zur Turnhalle führt, nötig. Im BKP 463 (Oberbau) widerspiegeln sich die zusätzlichen Kosten aus Nachträgen für die Retentionsanlagen, die Neuplatzierung der Garagenboxen und die damit verbundenen Belagsarbeiten für den Trafoplatz, den Containerplatz und die Sanierung des Beachvolleyballplatzes (s. Ausführungen im nächsten Abschnitt). Das Spielgeräteangebot auf dem zentralen Spielplatz wurde ebenfalls mittels Nachtrag gegenüber dem Bauprojekt vergrössert. Im gleichen BKP 463 (Oberbau) entstand auch ein Mehraufwand auf Grund von Mehrkosten für die unerwartet notwendige statische Überbrückung der Zufahrt im Bereich des Geräte- raums der Turnhallen und diversen Anpassungsarbeiten von Werkleitungen des Bestands. Zudem war ein teilweiser Materialersatz des Bodens notwendig.

Aufgrund der präzisen Planung, der guten Arbeitsvergaben, der transparenten Kostenkontrolle und der konsequenten Ausgabedisziplin konnte über alle Gewerke am Schluss trotz den aufgeführten Mehrbestellungen und Mehrkosten die beachtliche Kreditunterschreitung realisiert werden.

Im damals bewilligten Kostenvoranschlag waren folgende Zusatz-Optionen nicht enthalten und wurden separat ausgewiesen:

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

Die Zusatzoption der Unterkellerung wurde schon im Rahmen der Behandlung des Ausführungskredits vom Einwohnerrat abgelehnt. Die Option Beleuchtung Allwetterspielfeld wurde jedoch vom Einwohnerrat bewilligt und später auch ausgeführt. Aus Gründen der Sicherheit und aufgrund der Beiträge des BZZ und des Swisslos-Sportfonds Aargau konnte später auch die Sanierung der Beachvolleyball-Anlage in der Höhe von CHF 155'552.80 (Nettokosten Stadt CHF 60'331.70) ausgelöst werden. Die E-Cars-Tankstelle wurde mittels eines Contractings mit einem Drittanbieter



(Green Motion SA) ausgeführt. Vom Projektkredit musste dafür nur die Erschliessung finanziert werden. Die Unterhaltskosten fallen damit weg. Die Blitzschutzanlage musste gemäss Vorgaben der Gebäudeversicherung nicht ausgeführt werden.

## 2. Kreditabrechnung Ausführung

Der Verpflichtungskredit für den Neubau Primarschulhaus BZZ, Konto Nr. 1.2170.5040.00, kann wie folgt abgerechnet werden:

Position	CHF
Verpflichtungskredit GK 106, ER vom 14.03.2016, Volksabstimmung vom 05.06.2016 (ZBKI 01.04.2016, 122.6 Punkte)	17'980'000.00
Teuerung (ZBKI 01.04.2018, 122.9 Punkte)	43'997.05
Total Kredit inkl. Teuerung	18'023'997.05
Total Bruttoanlagekosten (exkl. Beiträge)	16'858'758.04
Kreditunterschreitung	1'165'239.01
resp. in Prozenten	6.465 %
Total Beiträge (Einnahmen)	362'221.10
<b>Total Nettoinvestitionen</b>	<b>16'496'536.94</b>

## 3. Nachträge und Zusatzbestellungen

Es mussten keine wesentlichen Nachträge und Zusatzbestellungen ausgelöst werden. Grossmehrerheitlich konnten die Arbeitsvergaben unter der budgetierten Summe erfolgen. Trotz ausgeführten Mehrleistungen konnten die Reserven von ursprünglich CHF 410'000 bis zur Schlussabrechnung auf CHF 1'165'239.01 ausgebaut werden.

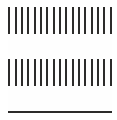
## 4. Beiträge Dritter

Alle unter Punkt IV aufgeführten Beiträge wurden beantragt und sind inkl. den Beiträgen von Swisslos-Sportfonds Aargau abgerechnet.

Bei den Allwetterplätzen wurde zusätzlich die Beleuchtung erneuert. Dadurch hat sich der Beitrag von Swisslos-Sportfonds Aargau gegenüber dem Kreditantrag von CHF 170'000 auf CHF 250'000 erhöht. Zusätzlich konnten die Kosten für die Beachvolleyballfelder abgerechnet werden und generierten einen Beitrag von CHF 62'221.10.

Förderbeiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm für Minergie-ECO® konnten nicht geltend gemacht werden. Auf Anfrage bei der zuständigen Stelle beim Kanton Aargau hat sich gezeigt, dass neu nur noch Fördergelder bei Ersatz-Neubauten in Minergie-P beantragt werden können.

Das für das Schulhaus benötigte Land auf der Parzelle 3043, mit einer Teilfläche von ca. 2'870 m<sup>2</sup>, konnte nach langen Verhandlungen vom hälftigen Miteigentum Stadt/Kanton als Rückabwicklung zum damaligen Preis von 1977 wieder in das Alleineigentum der Einwohnergemeinde Zofingen überführt werden.



## 5. Interne Leistungen

Im Kostenvoranschlag waren gemäss Richtlinie für die Verrechnung interner Leistungen der Stadt Zofingen ein Betrag von CHF 184'000 enthalten. Vom Bereich Hochbau und Liegenschaften wurden Leistungen von insgesamt CHF 239'490.30 erbracht.

## 6. Regionale Vergaben

Regional, das heisst in Zofingen und im Umkreis von ca. 15 km, konnten Aufträge von insgesamt rund CHF 8'063'000 vergeben werden.

## 7. Dokumente Kreditabrechnung

Alle Dokumente zur Kreditabrechnung liegen gemäss den Vorgaben der Stadt Zofingen vor. Es sind dies:

- Kreditabrechnung
- Stadtrats- und Einwohnerratsprotokolle Kreditgenehmigung
- Stadtratsantrag Kreditabrechnung
- Projektkontrollblatt
- Investitions- und Verpflichtungskontrollblatt
- Abrechnung Dritter (Bauabrechnung nach BKP)
- Hilfsblätter
- Informationen
- Kontoauszüge
- Belege

## 8. Genehmigung Kreditabrechnung durch den Stadtrat

An der Sitzung vom 2. Dezember 2020 hat der Stadtrat die vorliegende Kreditabrechnung genehmigt.

## 9. Externe Prüfung

Am 6. Dezember 2020 hat Herr Andreas Güller, Gruber Partner AG, Aarau, als externe Revisionsstelle die Kreditabrechnung geprüft.

Gemäss diesem Bericht stellt die Kreditabrechnung "Neubau Quartierschulhaus im BZZ" die Investitionsausgaben und Investitionseinnahmen, umfassend die Berichtsperiode der Jahre 2016 bis 2020, per 23. November 2020 mit Nettoinvestitionen im Betrag von CHF 16'496'536.94 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften (SAR 171.100 Gemeindegesetz und SAR 617.113 Finanzverordnung), die für die Aufstellung solcher Kreditabrechnungen relevant sind, in allen wesentlichen Belangen insgesamt sachgerecht dar.

## 10. Prüfung durch die FGPK

Am 18. Januar 2021 hat der Präsident der Finanz- und Geschäftsprüfungskommission (FGPK), Robert Weishaupt, die Kreditabrechnung auf der Bauverwaltung gesichtet und nach bestem Wissen und Gewissen ebenfalls geprüft.



**V Antrag**

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden

**Antrag**

Die Kreditabrechnung für den Bau des Primarschulhauses BZZ, Konto 1.21 70.5040.00, mit einer Kreditunterschreitung von CHF 1'165'239.01 oder 6.465 %, sei zu genehmigen.

Zofingen, 20. Januar 2021

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

Hans-Ruedi Hottiger  
Stadtammann

Fabian Humbel  
Stadtschreiber