



Verpflichtungskredit

Schulhaus Rütenen
Erneuerung Dach

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Handlungsbedarf	3
1.2	Übersicht	3
2	Projekt.....	4
2.1	Zielsetzung	4
2.2	Grundlagen	4
2.3	Planungskredit.....	4
2.4	Projektauftrag	4
2.5	Teilprojekte	4
2.6	Projektbeschrieb	4
2.7	Variantenwahl.....	5
2.8	Ausblick	5
2.9	Qualität	6
3	Kosten	6
3.1	Realisierungskosten.....	6
3.2	Auswirkungen auf Investitionsplanung	7
4	Termine	7
4.1	Realisierungstermine	7
5	Projektmanagement	7
5.1	Prozess	7
5.2	Organisation.....	7
5.3	Instrumente	7
5.4	Risiken	7
5.5	Ansprechpartner	8
6	Würdigungen	8
6.1	Würdigung des Gemeinderates	8
6.2	Würdigung der Schulleitung.....	8
7	Antrag	8

1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf

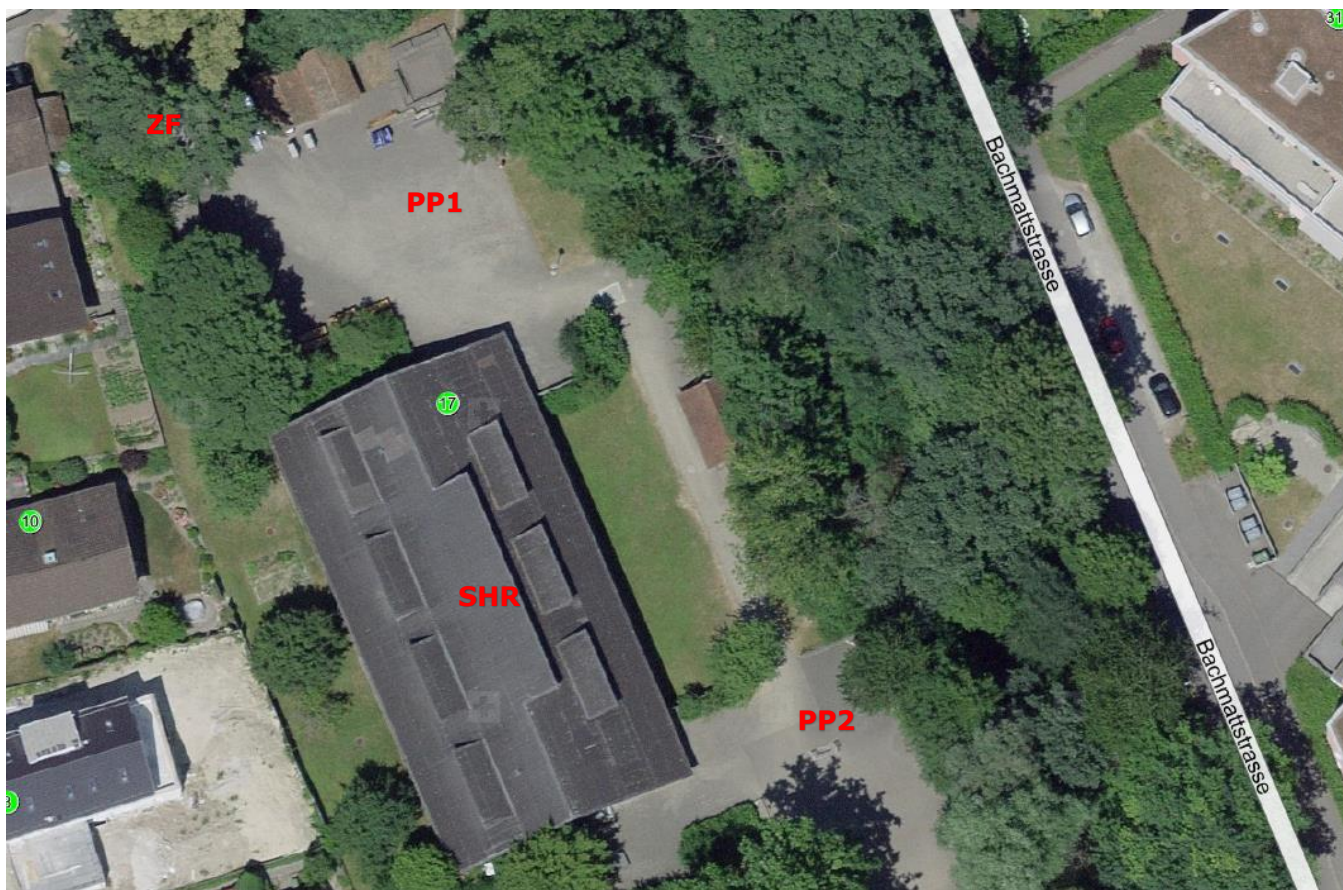
Das Schulhausgebäude Rütenen wurde 1978 als öffentliches Gebäude erstellt. Es wird als Primarschulhaus mit 7 Klassenzimmern genutzt.

Die Dachkonstruktion wurde durch einen Marder stark beschädigt, das genaue Ausmass ist jedoch nicht bekannt. Die daraus resultierenden Untersuchungen zeigten zudem auf, dass die einzelnen Baukomponenten infolge deren Beanspruchung und lokaler Ersatzinvestitionen unterschiedliche Zustände aufweisen. Das Dach entspricht nicht mehr den heutigen Normen und Anforderungen in Bezug auf dessen Standard, Dichtheit und Wärmedämmung. Somit besteht in diesen Bereichen Handlungsbedarf.

Das Vorprojekt, welches im Jahr 2020 erarbeitet wurde, beinhaltet unter anderem eine Gesamtübersicht zu den Sanierungsmassnahmen inkl. Etappierung. Für die mittel- und langfristige Investitionsplanung wurde ein Variantenstudium inklusive detaillierten Angaben über die Dringlichkeit und die anfallenden Kosten von werterhaltenden Massnahmen im Bereich «Dach, Fassade und Ausbau» erstellt.

Die Gemeinde Windisch beabsichtigt, das Dach des Schulhauses Rütenen zu sanieren und an die aktuell gültigen Normen anzupassen.

1.2 Übersicht



Legende:

PP1	Pausenplatz 1
PP2	Pausenplatz 2
ZF	Zufahrt Anlieferungen
SHR	Schulhaus Rütenen

2 Projekt

2.1 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Projekt wird das Ziel verfolgt, das Schulhaus in einer ersten Phase mit den notwendigen Massnahmen bis zum Herbst 2021 zu erneuern:

Die Zielsetzungen des Projektes sind:

- Einhaltung der Kosten des Kredits
- Kein Unfall auf der Baustelle oder infolge der Baustelle
- Einhaltung der vorgegebenen Prozesse
- Geringstmögliche Störung des Schulbetriebes
- Wiederbezug der Räumlichkeiten nach den Herbstschulferien 2021

2.2 Grundlagen

Als wichtige Grundlagen zur Erarbeitung der vorliegenden Botschaft und der dazu notwendigen Entscheidungen dienen:

- Situation vor Ort
- Untersuchungsbericht Asbestanalyse vom 07. Oktober 2020
- Projektberichte, Pläne, Kostenvoranschläge von Architekten und Fachingenieuren auf der Grundlage diverser Normen und Richtlinien (SIA) und dem Vorprojekt mit Sanierungsvarianten vom Oktober 2020

2.3 Planungskredit

Aufgrund der Dringlichkeit für die Dachsanierung, hat der Gemeinderat einen Nachtragskredit von CHF 10'000 für das Budget 2020 sprechen müssen. Die externe Unterstützung war notwendig, um die Varianten und die Kosten für den Baukredit zu ermitteln.

2.4 Projektauftrag

Die Gemeinde Windisch braucht ein funktionsfähiges Schulhaus Rütenen, um den Bildungsauftrag zu erfüllen. Es soll ein entsprechend optimiertes Bauprojekt mit Plänen, Kosten und Terminen erarbeitet werden. Es muss für die Gemeinde finanziell tragbar und sollte möglichst wirtschaftlich sein.

2.5 Teilprojekte

Das Gesamtprojekt «Erneuerung Rütenen» besteht seinerseits aus vier Teilprojekten:

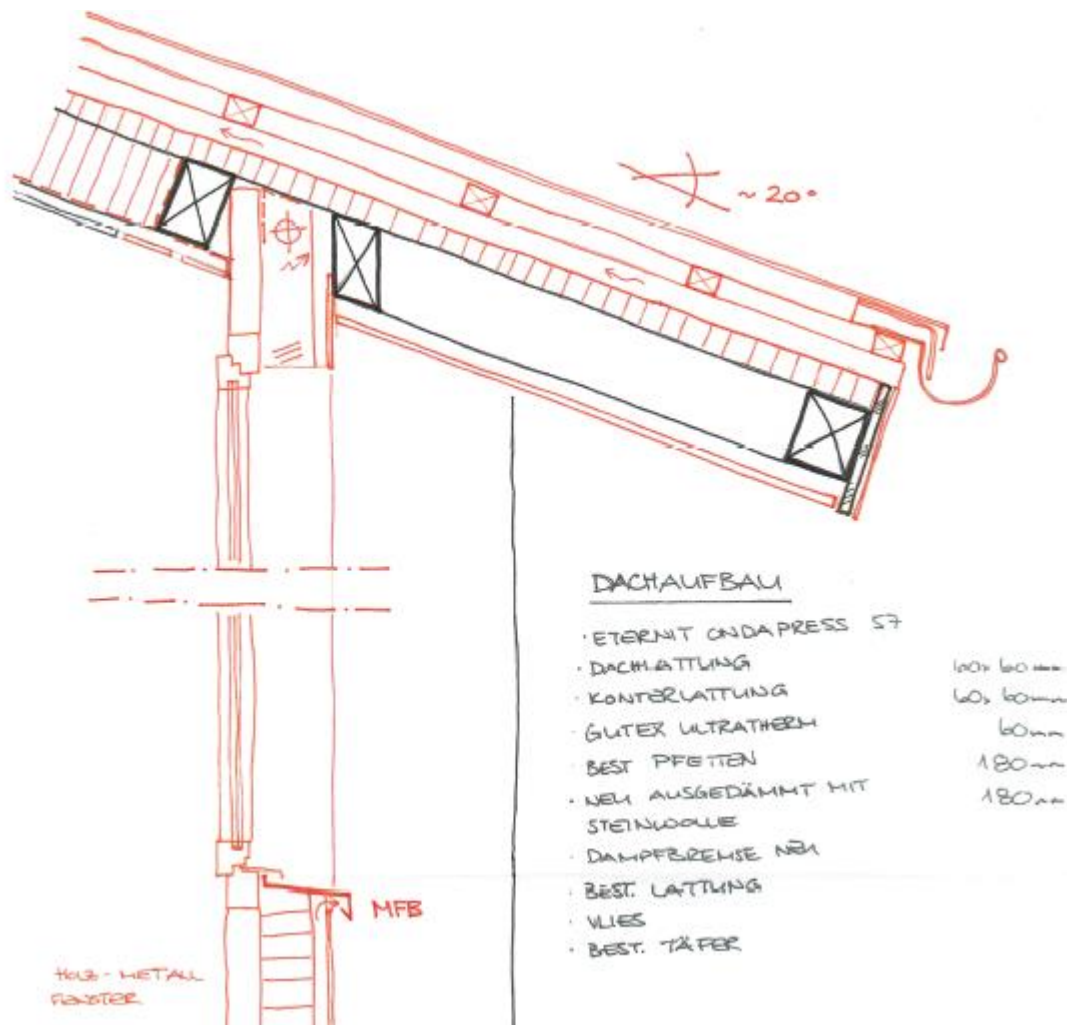
- Erneuerung Dach inkl. Aufbauten
- Fassadensanierung inkl. Fenster
- Ausbauten im Gebäude
- Neubau KIGA Rütenen / Abbruch KIGA Klosterzelg

2.6 Projektbeschreibung

Eine komplette Dachsanierung ist erforderlich. Das Dach soll durch zusätzliche Wärmedämmung energetisch saniert und verbessert werden. Mit der angestrebten Erneuerung des Daches wird der ungenügende Zustand behoben.

Folgende Arbeiten werden ausgeführt:

- Entfernung Dachaufbau inkl. der noch bestehenden Wärmedämmung
- neuer Dachaufbau
- neue Untersicht im Aussenbereich sowie Stirn- und Ortladenverkleidung und Seitenwände der Lukarnen
- bestehende Lamellenstoren bei Lukarnen demontieren und durch neue Lamellenstoren ersetzen
- neue Holz/Metall-Fenster im Lukarnenbereich
- weitere Arbeiten gemäss Baubeschrieb



Dachaufbau

2.7 Variantenwahl

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden verschiedene Ausführungsvarianten für die Sanierung des Schulhauses inkl. Umgebung geprüft. Als realistisch umsetzbare, den Anforderungen gerecht werdende und wirtschaftliche Variante wurde die Variante «C» beurteilt.

Diese Variante sieht vor, dass die Dachsanierung ohne Provisorium realisiert wird. Ohne zusätzliche Schulräume (gemeindeintern zu lösen) ist diese Variante allerdings nicht umsetzbar. Die Schulleitung kann sich im Sinne der Bauarbeiten vorstellen 3 bis 4 Klassenzimmer für eine beschränkte Zeit in anderen Schulhäusern (Areal Dohlenzelg) unterzubringen. Dies darf allerdings dem Bildungsauftrag nicht entgegenstehen und ist maximal für einen Zeitraum von den Sommerferien bis Ende Herbstferien (16. Oktober 2021) tragbar.

2.8 Ausblick

Der darauffolgenden Fassadenetappe vorneweg kommt auf dem Areal der Neubau des neuen Kindergartens Rüttenen. Somit kann grundsätzlich auf ein Kindergartenprovisorium für den aufzuhebenden Kindergarten Klosterzelg verzichtet werden. Der Neubau wird für die Bauphase «Fassade/Fenster» als Schulzimmer genutzt. Im Anschluss an die Bauarbeiten wird der Kindergarten Klosterzelg sein neues Quartier beziehen. Ab dann kann die Parzelle Nr. 2428, Römerstrasse 17, (inkl. oder ohne Rückbau des Kindergartens) veräußert werden.

2.9 Qualität

Die Anforderungen an die Ausführung, resp. an das entsprechende Anlagenteil ist wie folgt:

- funktionell (Funktion geht der Form vor, Form bleibt gleich)
- robust
- effizient und energetisch
- unterhaltsfreundlich

3 Kosten

3.1 Realisierungskosten

Basierend auf Richtofferten und Erfahrungswerten sind die Baukosten für die Erneuerung des Daches beim Schulhaus Rüteneu wie folgt veranschlagt:

BKP	Arbeitsgattung	Einnahmen	Kosten Brutto	Kosten Netto
1	Vorbereitungsarbeiten		158'800.-	158'800.-
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen		19'800.-	19'800.-
12	Provisorium Sicherung		131'000.-	131'000.-
13	Baustelleneinrichtung		7'200.-	7'200.-
2	Gebäudekosten		665'639.-	665'639.-
21	Rohbau 1		78'966.-	78'966.-
22	Rohbau 2		407'523.-	407'523.-
23	Elektroanlagen		34'400.-	34'400.-
28	Ausbau 2		17'750.-	17'750.-
29	Honorare		127'000.-	127'000.-
4	Umgebung		5'000.-	5'000.-
42	Gartenanlagen		5'000.-	5'000.-
5	Baunebenkosten		8'200.-	8'200.-
51	Bewilligung, Gebühren		2'700.-	2'700.-
52	Muster, Modelle, Dokumentation		2'500.-	2'500.-
53	Versicherung		3'000.-	3'000.-
6	Förderbeiträge	30'000.-		
60	Gebäudeprogramm	30'000.-		
7	Reserven		27'361.-	27'361.-
	Zwischentotal	30'000.-	865'000.-	865'000.-
	Total		865'000.-	835'000.-
	Minderkosten durch Verzicht Provisorium		- 93'800.-	
	Gesamtkosten vor Rundung		771'200.-	741'200.-
	Rundung		8'800.-	8'800.-
	Gesamtkosten Erneuerung Dach		780'000.-	750'000.-

Kosten inkl. 7.7% Mehrwertsteuer, Kostenstand Oktober 2020, Kostengenauigkeit +/- 10%

3.2 Auswirkungen auf Investitionsplanung

Der im Budget 2021 eingestellte Betrag von CHF 824'000 ergab sich aus dem GEAK-Bericht vom Dezember 2019 (GEAK = *Gebäudeenergieausweis der Kantone*). Der ausgewiesene Betrag basierte auf einer Berechnung pro m² und berücksichtigte dabei zum Beispiel nicht die Konstruktion, die Asbest-Problematik und die Umzugskosten für die Schulklassen.

Die Sanierung der Fenster / Fassade mit rund CHF 650'000 werden neu im Investitionsplan separat ausgewiesen. Diese Sanierung ist für den Zeitraum 2027 bis 2028 ideal, steht aber in Abhängigkeit mit dem Neubau Kindergarten auf dem Schulareal.

Die Auswirkungen sind in der Beilage „Auswirkungen auf die Investitionsplanung“ ersichtlich.

4 Termine

4.1 Realisierungstermine

Das Dach des Schulhauses Rütenen muss auf die Herbstferien des Schuljahres 2021/22 fertiggestellt sein. Die Arbeiten werden nach Unterzeichnung der entsprechenden Werkverträge angegangen.

Genehmigung Projektierungskredit	Januar 2021
Baubewilligungsverfahren	Januar – März 2021
Evaluation Unternehmer (freihändiges Verfahren)	ab Februar 2021
Ausführung der Bauarbeiten (Etappe 1 in Sommerferien)	Juli bis Oktober 2021
Inbetriebnahme	Oktober 2021
Kreditabrechnung	Ende 2021

5 Projektmanagement

5.1 Prozess

Als Masterprozess gilt das Einzelvorhaben des Prozessführungssystems der Gemeinde Windisch.

Die Beschaffung der einzelnen Arbeiten erfolgt voraussichtlich und grossmehrheitlich im freihändigen Verfahren. Es ist vorgesehen, die Arbeiten pro Arbeitsgattung einzeln zu vergeben.

5.2 Organisation

Die Organisation zur Durchführung der Projektierung wird wie folgt aufgebaut:

Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.

Die Projektleitung für die Erneuerung liegt bei der Abteilung Planung und Bau; das Bauamt wird für einzelne Arbeiten (Eigenleistungen) eingesetzt.

5.3 Instrumente

Für dieses Projekt gelten die normalen Anforderungen an das Projektmanagement; siehe auch Instrumente des Projektmanagements.

5.4 Risiken

In der Vorbereitung wurden alle notwendigen Untersuchungen vorgenommen. Es wurden Schadstoffe identifiziert. Das verwendete Well eternit im Steildach, sowie der Eternit für den Dachrandabschluss sind asbesthaltig. An der Gebäudetragstruktur werden keine grösseren Eingriffe vorgenommen. Die bestehende Bausubstanz ist soweit bekannt und ersichtlich in einem guten Zustand. Es bestehen die üblichen normalen Risiken für das Bauen am Bestand.

Mit einer laufenden Kostenkontrolle, einer vorausschauenden Planung und Information, einer laufenden Terminkontrolle, einem projektspezifischen Q-Prüfplan und mit einem Sicherheits- und Notfallplan können die Risiken auf ein geringes Mass gesenkt und tragbar gehalten werden.

5.5 Ansprechpartner

Ansprechpartner des Gemeinderates Max Gasser

Ansprechpartner der Verwaltung Sven Schutzbach

6 Würdigungen

6.1 Würdigung des Gemeinderates

Das Dach des Schulhauses Rütenen ist so stark beschädigt, dass eine Sanierung erfolgen muss. Diese wird als dringlich eingestuft und soll deshalb im 2. Semester 2021 umgesetzt werden. Durch die gute Zusammenarbeit mit der Schule konnte für dieses Projekt eine Lösung gefunden werden, bei der auf ein Provisorium verzichtet werden kann. Der Gemeinderat und die Schule verfolgen gemeinsam das Ziel, dass die betroffenen Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen auch in der Bauphase unter möglichst optimalen Bedingungen unterrichtet werden können.

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde festgehalten, dass unter anderem der Standort Rütenen mit dem Bau eines neuen Kindergartens langfristig gestärkt werden soll. Bis dahin soll auf die Sanierung der Fassade und den Ersatz der Fenster verzichtet werden. Damit können beim Neubau des Kindergartens entsprechende Synergien genutzt und Kosten eingespart werden.

6.2 Würdigung der Schulleitung

Die Schulleitung der Schule Windisch nimmt erfreut zur Kenntnis, dass die Gemeinde gewillt ist, die Schulräumlichkeiten nachhaltig zu sanieren. Die Schulleitung unterstützt die schnelle Sanierung auch aufgrund der Asbesthaltigkeit des Daches und des grossen Wärmeabflusses über das Dach in den Wintermonaten. Dabei ist zu gewährleisten, dass der Schulbetrieb (als Kerntätigkeit einer Schule) möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die Schulleitung kann nachvollziehen, dass auf die Erstellung eines Provisoriums verzichtet wird, weil der finanzielle Aufwand von CHF 93'800 nicht im Verhältnis zum Ertrag steht. Die Schulleitung bietet gerne Hand für diese Lösung, in dem die betroffenen 3 Klassen in der Zeit vom 9. August bis 1. Oktober 2021 auf dem Gebiet des Schulareals Dohlenzelg beschult werden. Die genauen Räumlichkeiten (3 Schulräume + 2 Gruppenräume) werden durch die Schulleitungskonferenz noch bestimmt. Einhergehend mit der Haltung der Schulleitung ist aber, dass die Sanierung bis am 16. Oktober 2021 abgeschlossen sein muss.

7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit von CHF 780'000 für die Erneuerung des Daches des Schulhauses Rütenen zulasten der Investitionsrechnung der Einwohnergemeinde.

Windisch, 30. November 2020

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin



Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Anhang:

- Auswirkungen auf Investitionsplanung

Aktenauflage:

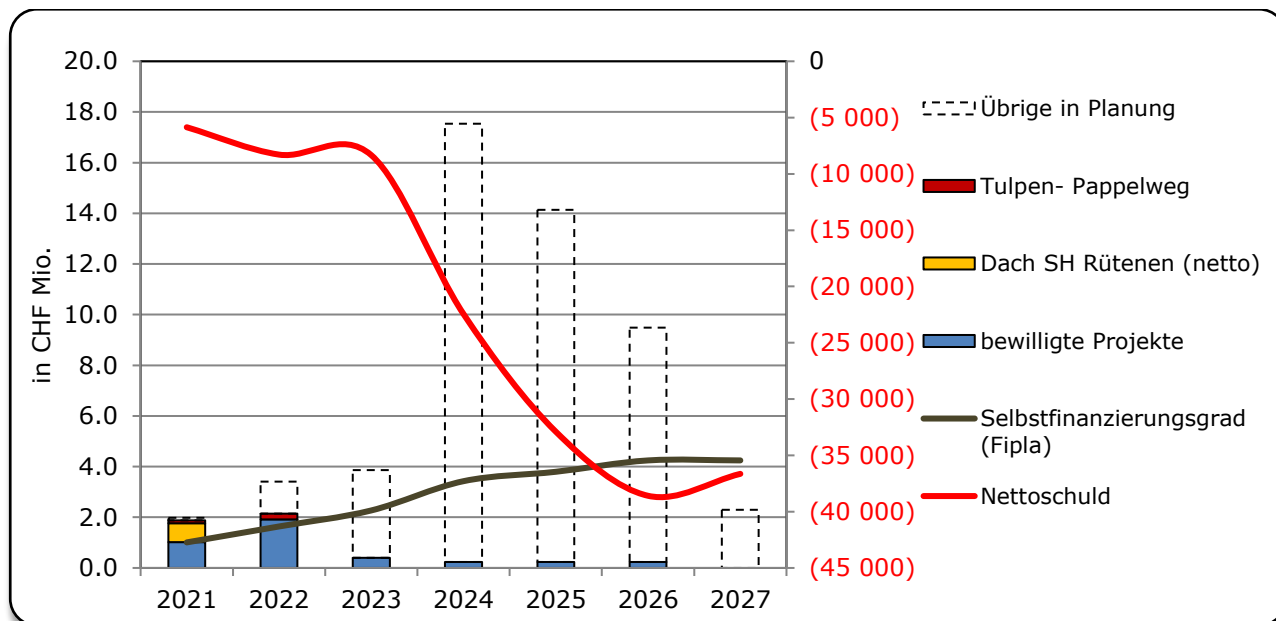
- Kostenvoranschlag inkl. Baubeschrieb vom 17. November 2020
- Asbestanalyse vom 5. Oktober 2020
- GEAK-Beratungsbericht vom 5. Dezember 2019

Einwohnergemeinde – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Schulhaus Rütenen, Erneuerung Dach, inkl. Aufbauten, CHF 750'000 (netto)
Sanierung Tulpen- und Pappelweg, Anteil Strasse, CHF 350'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	51%	56%	10%	1%	2%	2%	0%
Dach SH Rütenen (netto)	38%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tulpen- Pappelweg	6%	7%	0%	0%	0%	0%	0%
Übrige in Planung	5%	37%	90%	99%	98%	98%	100%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Selbstfinanzierungsgrad (Fipla)	51%	48%	59%	20%	27%	45%	185%

Folgekosten Investitionen

Schulhaus Rütenen, Erneuerung Dach (netto)		
Abschreibungen *	35 Jahre	21'429
Zinsanteil **	1.25 %	4'688
Betriebsfolgekosten	individuell	0
Personalfolgekosten	Individuell	0
Total		26'117

Sanierung Tulpen- und Pappelweg, Anteil Strasse		
Abschreibungen *	40 Jahre	8'750
Zinsanteil **	1.25 %	2'188
Betriebsfolgekosten	individuell	0
Personalfolgekosten	individuell	0
Total		10'938

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung.

** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz