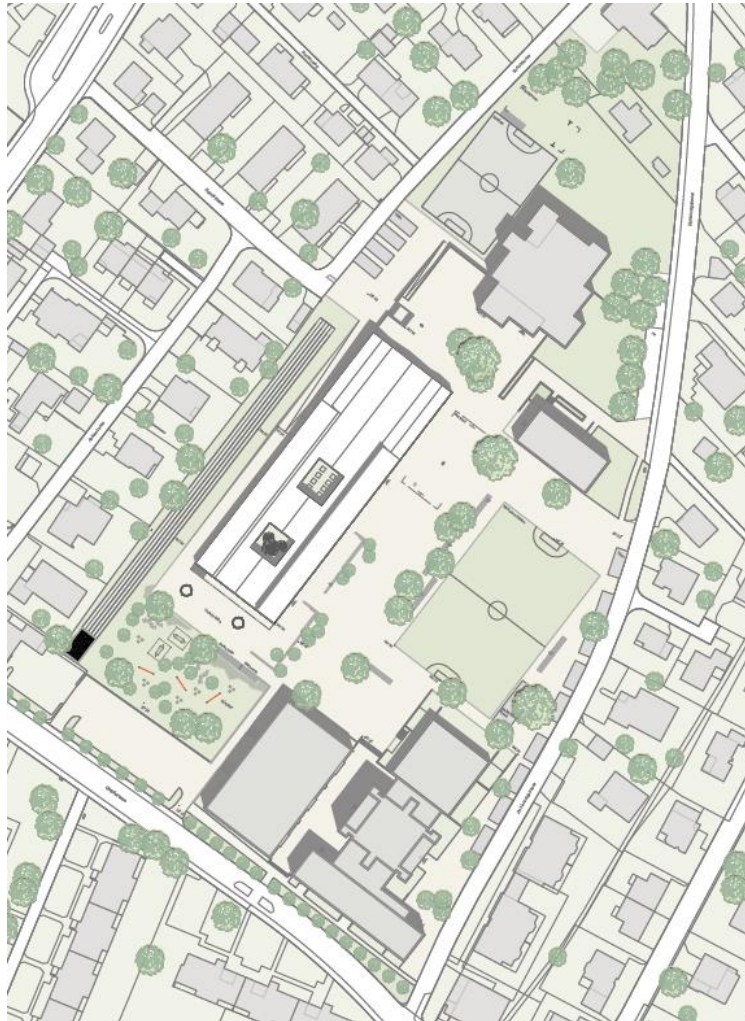




Verpflichtungskredit

Projektierung Neubau Schulanlage Dohlenzelg

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2017.49)

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Zusammenfassung

1.1 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt den Projektierungskredit brutto von CHF 1'870'000.- inkl. MwSt (8.0%) für die Projektierung einer neuen Schulanlage Dohlenzelg.

1.2 Handlungsbedarf

Die Schulraumplanung hat ergeben, dass eine Sanierung der bestehenden Gebäude der Primarschulanlage Dohlenzelg dringend notwendig ist. Massnahmen müssen sowohl aus bautechnischer, gebäudetechnischer, betrieblicher und pädagogischer Sicht ergriffen werden. Zudem müssen die Schulräume im Pavillon dringend ersetzt werden.

Eine Ideenstudie zur städtebaulichen Entwicklung der Schulanlagen Dohlenzelg-Chapf hat ergeben, dass ein Neubau für eine Primarschulanlage mit der Integration des Kindergartens und der Tagesstrukturen sowie einer Doppelturnhalle eine insgesamt optimale Lösung, hinsichtlich Schulbetrieb, Schulorganisation, bauliche Umsetzung und freiraumgestalterisches Potential entstünde.

Nun gilt es in einem nächsten Planungsschritt ein auf alle Bedürfnisse optimiertes Bauprojekt zu erarbeiten.

1.3 Projektziele

- Erarbeiten eines auf die Bedürfnisse der Gemeinde und der Schule abgestimmtes optimiertes Projekt für den Bau einer neuen Schulanlage Dohlenzelg enthaltend eine Primarschule, den Kindergarten Dohlenzelg sowie einer Doppelturnhalle im Areal Chapf-Dohlenzelg.
- Die Kosten des Planungskredits sind einzuhalten.
- Die Verfahren und Prozesse im Zuge der Projektierung verlaufen konform und transparent.

Inhaltsverzeichnis

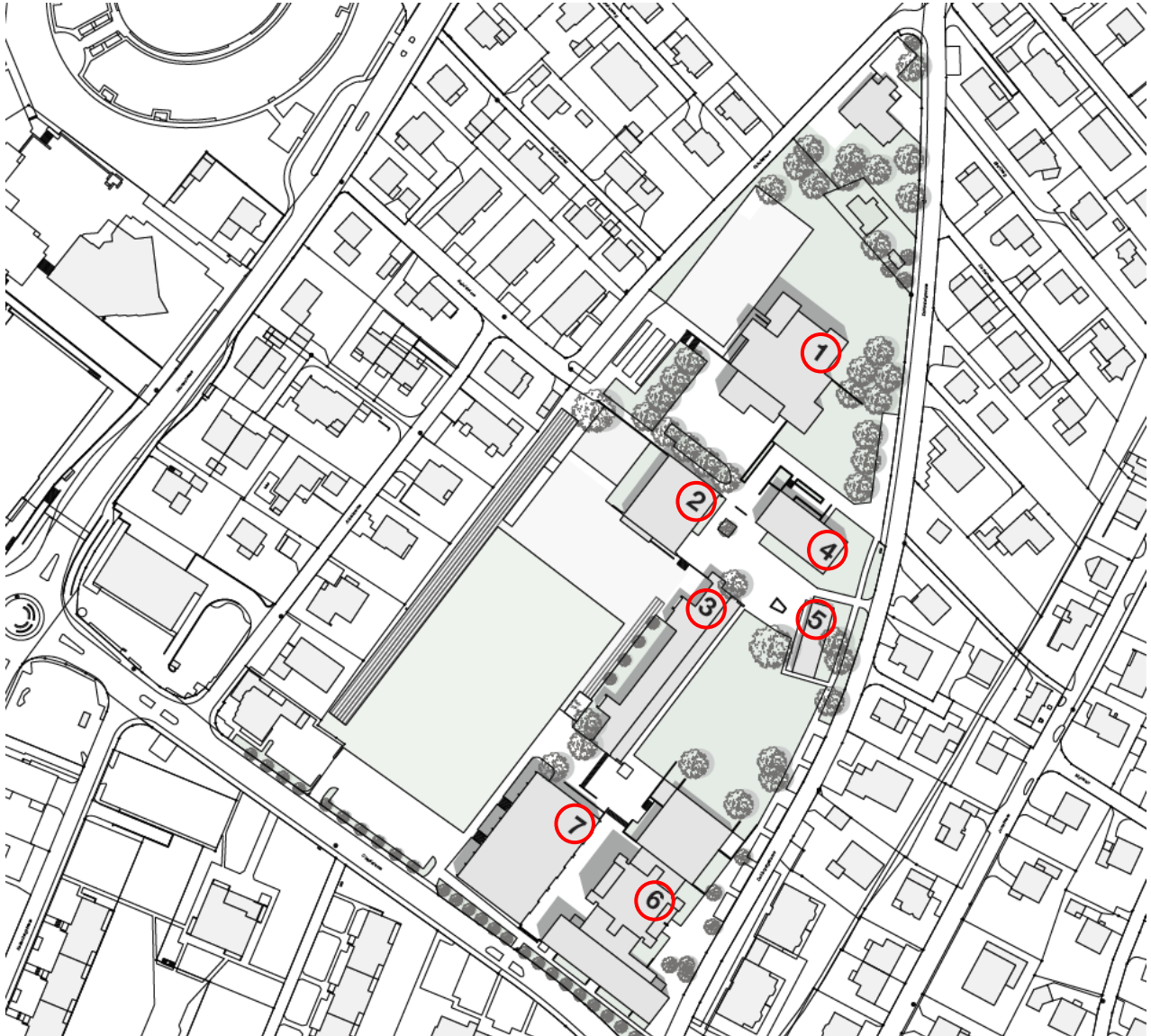
1	Zusammenfassung	2
1.1	Antrag	2
1.2	Handlungsbedarf	2
1.3	Projektziele	2
2	Ausgangslage	4
2.1	Handlungsbedarf	4
2.2	Übersicht	5
2.3	Städtebauliche Entwicklungstudie (Ideenstudie)	5
2.4	Planerevaluation	6
2.5	Ergebnisse der Ideenstudie	7
2.5.1	Team 1 - Itten + Brechbühl AG	8
2.5.2	Team 2 - Ebinger Kuwatsch GmbH	9
2.5.3	Team 3 - Tschudin + Urech AG	10
2.6	Würdigung der Begleitgruppe	11
2.7	Würdigung der Echogruppe	11
2.8	Variantenentscheid	12
3	Projektierung	12
3.1	Projektumfang Neubau Schulanlage Dohlenzelg	12
3.2	Parallelprojekte	12
3.2.1	Hauswirtschaft	12
3.2.2	Sportanlagen	12
3.2.3	Bibliothek	12
3.3	Planerevaluation	13
3.4	Projektierung	13
3.5	Phasenplan Projektierung	14
4	Kosten	15
4.1	Projektierungskosten	15
5	Termine	15
5.1	Planungstermine	15
6	Projektmanagement	16
6.1	Prozess	16
6.2	Organisation	16
6.3	Instrumente	17
6.4	Risiken	17
7	Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017 bis 2022	17
8	Antrag	18

2 Ausgangslage

2.1 Handlungsbedarf

Die Gesamtanlage des Schulareals Chapf-Dohlenzelg setzt sich aus den Gebäudeensembles der Primarschule Dohlenzelg, der Serealschule Chapf und der Bezirksschule sowie den notwendigen Sporthallen und dem Gebäude der Schulleitung, der Aula und der Bibliothek zusammen. Ebenso sind die Schulräume im längst abgeschriebenen Schulpavillon zu ersetzen. Eine vorgängige Analyse aller Primarschulhäuser und Kindergarten in der Gemeinde Windisch hat ergeben, dass die Schulstandorte Reutenen, Dorf und Dohlenzelg erhalten bzw. gestärkt werden sollen. Die Untersuchung am Primarschulstandort Dohlenzelg zeigt, dass für die geringe Zunahme der Schülerzahlen annähernd ausreichend Klassenzimmer und Kindergartenräume zur Verfügung stehen. Allerdings fehlt eine Vielzahl von Räumen, welche für den heutigen Schulbetrieb notwendig sind. Ausserdem werden Räume für die Tagesstrukturen und den Kindergarten benötigt, da der bestehende Kindergartenstandort aufgegeben und in die Primarschule integriert werden soll. Die Schulraumplanung hat ergeben, dass eine Sanierung der bestehenden Gebäude dringend notwendig ist. Massnahmen müssen sowohl aus bautechnischer, gebäudetechnischer, betrieblicher und pädagogischer Sicht ergriffen werden.

2.2 Übersicht



- Legende:
- 1 Bezirksschule
 - 2 Turnhalle Dohlenzelg (Primarschule)
 - 3 Primarschule Dohlenzelg
 - 4 Singsaal, Bibliothek, Schulleitung
 - 5 Pavillon Primarschule
 - 6 Sereal-Schule Chapf
 - 7 Turnhalle Chapf

2.3 Städtebauliche Entwicklungstudie (Ideenstudie)

Mittels einer Ideenstudie sollen drei eingeladene Planungsteams aufzeigen, wie die bauliche Entwicklung im Areal Chapf-Dohlenzelg umgesetzt werden kann.

Aufgabenstellungen: In einer ersten Bearbeitungsphase der Studie gilt es die wichtigsten Fragen zur Entwicklung des Schulareales Chapf-Dohlenzelg zu klären. Mit einem Volumenmodell soll ein städtebauliches Konzept entwickelt und aufgezeigt werden. Darin sind die Standorte der einzelnen Bauten und die Gestaltung der Freiräume aufzuzeigen. Ebenso sind die Erschliessungen und die Verbindungen untereinander

aufzuzeigen. Aspekte sind dabei der Städtebau und der Aussenraum sowie die Auswirkungen auf den Schulbetrieb. Hierbei soll die Variante einer Sanierung und Erweiterung der bestehenden Primarschulanlage der Variante eines Ersatzneubaus gegenübergestellt und bewertet werden. Die gewählte Variante soll daraufhin in einer Machbarkeitsstudie tiefergehend untersucht werden.

Die zu realisierenden Bauphasen sind im Modell und planerisch darzustellen. Ferner ist die Lage und Einbindung der allenfalls notwendigen Schulraumprovisorien aufzuzeigen. Eine grobe Kostenschätzung der zu realisierenden Teilprojekte gehört ebenso zu den zu erbringenden Ergebnissen.

Schlussendlich sollen auch Vorschläge für die möglichen Umsetzungen, die Kriterien zur Qualitätssicherung und die nachfolgenden Verfahren studiert und aufgezeigt werden.

Ziele der Machbarkeitsstudie waren:

- Erarbeitung eines städtebaulichen und freiraumgestalterischen Gesamtkonzeptes.
- Aufzeigen der hohen Qualitäten der Frei- und Aussenräume.
- Erreichen einer guten Organisation der Schule (Abgrenzung der Nutzungseinheiten, Synergien, Flexibilität).
- Aufzeigen der Machbarkeit der Umsetzung; Aufzeigen eines Realisierungsszenarios hinsichtlich Etappierung, der Reihenfolge der baulichen Massnahmen und den Auswirkungen auf den Schulbetrieb.
- Aufzeigen eines möglichen Projektablaufes und einer Projektorganisation (inkl. Qualitätssicherungsmassnahmen).
- Ermittlung der Grobkosten

2.4 Planerevaluation

Auf die Ausschreibung zur Teilnahme an der Ideenstudie Chapf-Dohlenzelg in der Zeit vom 05. Bis 26. August 2016 haben sich neun Teams mit je einem umfangreichen Dossier beworben. Alle neun eingereichten Teilnahmeanträge konnten zur Beurteilung zugelassen werden; sie sind fristgerecht, vollständig und korrekt eingereicht worden.

Die Teilnahmeanträge wurden auf Grund der vorgegebenen Kriterien beurteilt und bewertet. An der Sitzung der Begleitgruppe zur Studie vom 23.09.2016 wurden die Anträge, die provisorische Bewertung und die Gewichtung der Kriterien besprochen; die Begleitgruppe hat ihren Antrag einstimmig gefasst.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03. Oktober 2016 die folgenden Teams als die Geeignetsten mit der Ideenstudie beauftragt:

Team 1: Bestehend aus
Itten + Brechbühl AG, Architekten und Generalplaner, Basel
Bryum GmbH, Landschaftsarchitektur, Basel
Jauslin Stebler AG, Bauingenieure, Rheinfelden
Raimann Partner AG, Ingenieure für Gebäude- und Energietechnik, Aarau

- Team 2:** Bestehend aus
Ebinger Kuwatsch Architektur und Städtebau GmbH, Zürich
Laterza Graf Baupartner GmbH, Zürich
Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur
Synaxis AG Bauingenieure SIA/USIC, Zürich
Meierhans + Partner AG, Ingenieure für Gebäudetechnik,
Schwerzenbach
- Team 3:** Bestehend aus
Tschudin + Urech AG, Architektur- und Planungsbüro SIA, Brugg
Fugazza Steinmann Partner Architekten AG, Spreitenbach
Naef Landschaftsarchitekten GmbH, Brugg
Gerber + Partner AG, Bauingenieure und Planer AG, Windisch
Hans Abicht AG, Ingenieure für Gebäudetechnik usic sia, Zug
Righetti Partner Group AG, Bauökonomie, Zürich

2.5 Ergebnisse der Ideenstudie

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Studie jedes Teams kurz beschrieben und dargestellt.

2.5.1 Team 1 - Itten + Brechbühl AG

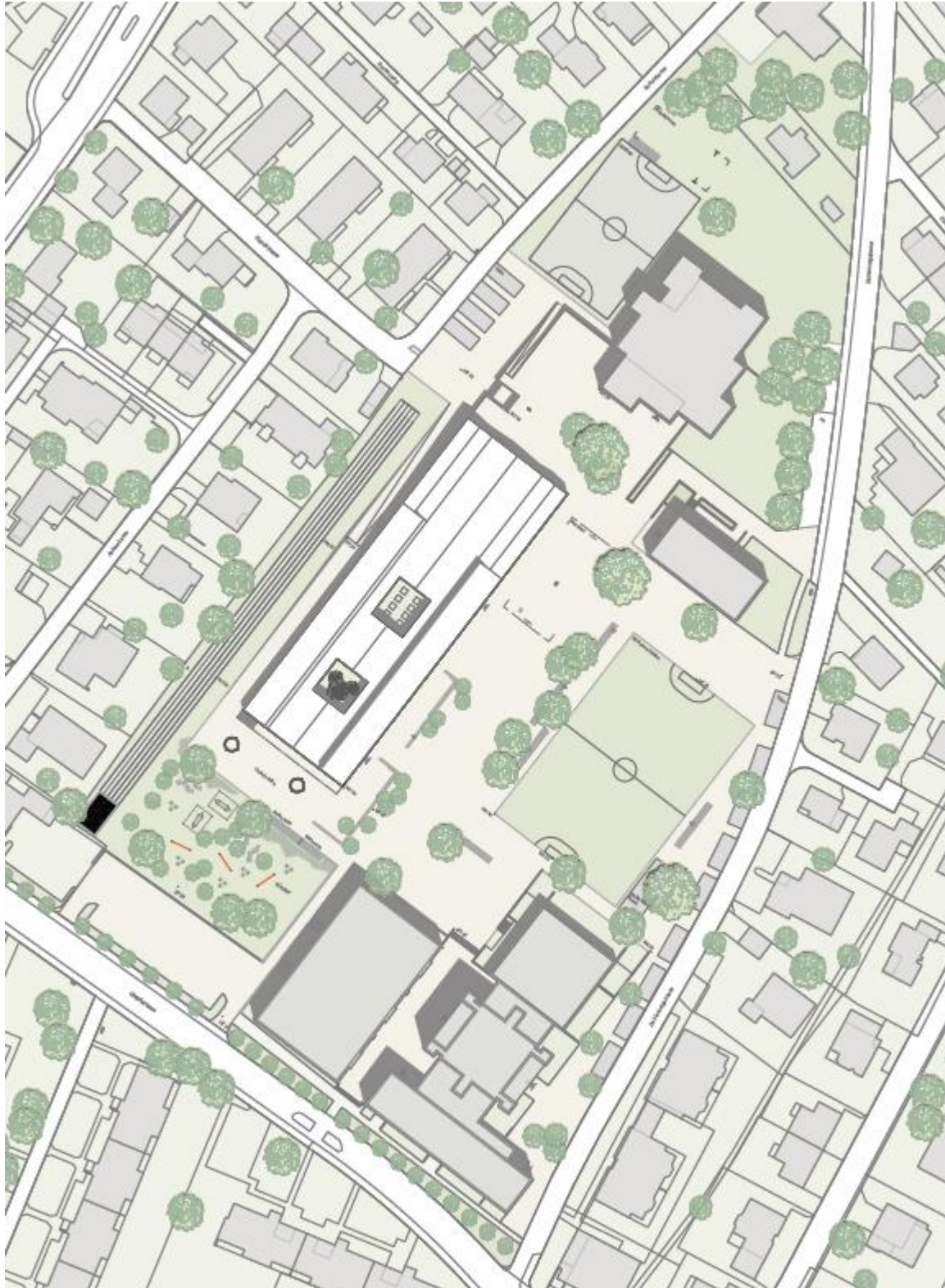
Anhand einer Zeitreise wird das Schulareal städtebaulich und anschliessend funktional analysiert. Die vorgefundene Orthogonalität wird als Qualität taxiert. Die Überlegungen bauen darauf auf. An der grundsätzlichen Anordnung wird nichts verändert. Es werden zwei Ansätze für die Umsetzung, wie ursprünglich in der Aufgabenstellung angedacht, aufgezeigt:

- In **Variante V0+** wird das Primarschulhaus nordwestseitig erweitert. Der Kindergarten wird im alten Teil integriert. Die Splitlevel-Anordnung nimmt dabei die bestehende Niveaudifferenz der Schulanlage auf. Als Konsequenz der Erweiterung muss die Turnhalle abgebrochen und leicht verschoben neu erstellt werden. Die Formensprache wird vom Primarschulhaus übernommen.
- In **Variante V1b** wird die Primarschule mit Kindergarten neu erstellt. Für die Erschliessung wird eine innovative, offene Kaskadentreppe neben grosszügigen Lichthöfen in der Mittelachse vorgeschlagen, unter welcher eine zweite, geschlossene Fluchttreppe liegt. Damit kommt der Haupteingang sinnvollerweise nordostseitig zwischen Bibliothek und Turnhalle zu liegen. Das Gebäude wird rationell und kompakt organisiert. Die Turnhalle kann theoretisch bleiben und entsprechend den Bedürfnissen umgebaut / erweitert werden.



2.5.2 Team 2 - Ebinger Kuwatsch GmbH

Als einziges Team denkt das Team Ebinger Kuwatsch die Schulanlage nach einer sorgfältigen Analyse und mehreren Lösungsvarianten gänzlich neu. Unter dem Motto „Grosse Mitte“ wird das Raumprogramm in einem flachen und relativ breiten, vor der 100 Meter Bahn präzise gesetzten Volumen angeordnet. Damit entsteht auf verblüffende Weise eine neue Gesamtsituation für die Schulanlage, welche viele Ansprüche gleichzeitig erfüllen kann.



2.5.3 Team 3 - Tschudin + Urech AG

Das Team hat die beiden Varianten V0+ (Bauen im Bestand) und V1 (Neubau) bis zum Schluss weiterbearbeitet.

- In Variante V0+ wird eine ähnliche Lösung wie im Team Itten Brechbühl aufgezeigt. Die nicht mehr zeitgemässe Turnhalle wird durch einen Neubau ersetzt und mit einer Pausenhalle verbunden.
- Variante 1 bedingt den Abbruch der bestehenden Primarschulanlage und Provisorien für den Schulbetrieb. Dafür wird für die Primarschule ein kompakter Neubau geschaffen, welcher die Dimensionen der Oberstufenschulhäuser übernimmt. Das Spiel mit niederen und hohen Volumen wird mit einem Neubau für Kindergarten und Tagesstrukturen weitergespielt. Unter dem Schulgebäude liegt die neue Doppeltturnhalle, so dass intern kurze Wege entstehen.



2.6 Würdigung der Begleitgruppe

Die Begleitgruppe war erfreut über die hohe Qualität der Beiträge der beauftragten Büros und deren unterschiedliche Vorgehensweise und der gewählten Ansätze.

Für die Entscheidungsfindung haben die Mitglieder der Begleitgruppe sich eng an die Zielsetzungen der Studie und deren massgebende Kriterien orientiert. Alle drei Planerteams haben eine bauliche Erweiterung und gesamtheitliche Sanierung des bestehenden Dohlenzelgschulhauses untersucht und keinem der Teams ist es gelungen eine betrieblich, organisatorisch gute Lösung mit klaren wirtschaftlichen Vorteilen gegenüber einer Neubauvariante aufzuzeigen.

Ausschlaggebende Argumente für ihren Variantenentscheid und somit den Antrag an den Gemeinderat waren letztlich eine bestmögliche räumliche, organisatorische Lösung mit einem hohen Grad an Flexibilität, einer möglichst geringen Einschränkung des laufenden Schulbetriebes und angemessener attraktiver Aussenräume für alle Nutzer vor Ort.

2.7 Würdigung der Echogruppe

Auch die Echogruppe setzte sich zu Beginn mit der Frage auseinander, ob das bestehende Dohlenzelgschulhaus saniert und weiterentwickelt (weitergebaut) werden soll oder ob ein Rückbau und ein Neubau nicht insgesamt die bessere Lösung darstellt. Dabei wurden folgenden Kriterien und Aspekte diskutiert und für wichtig befunden:

- Die Kosten bei einer Sanierung und Anbau werden gegenüber einem Neubau als gleichwertig eingestuft. Eine signifikante Einsparung ist nicht in Aussicht stehend.
- Die Bauemmissionen sind ein bedeutendes Kriterium; diese sollten zumutbar bleiben, die Dauer derselben ist dabei entscheidend und soll so gering wie möglich ausfallen (eine mehrjährige Baustelle würde nicht akzeptiert werden).
- Bei der politischen Diskussion sollen die obigen Kriterien aufgezeigt werden.
- Die Frage der Etappierbarkeit ist zu diesem Zeitpunkt noch wenig fassbar.
- Beim Umbau sind die Restrisiken einzubeziehen.

Für die Beurteilung wichtige Kriterien sind:

- Sind die Anforderungen ans Raumprogramm erfüllt?
- Erweiterungsmöglichkeiten – wird bei allen Neubauvarianten als besser beurteilt.
- Möglichst wenige Provisorien.
- Kindergarten: Hier ist ein spezieller Aussenbereich erforderlich; der Kiga ist besser ins Gebäude zu integrieren – hin zu einer Basisstufe.
- Verbindungen und Pausenaufenthalte.

2.8 Variantenentscheid

Die Begleitgruppe sowie ebenfalls die Echogruppe empfehlen beide einstimmig, die weitere Entwicklung des Schulareals auf Grundlage des Projekts „Grosse Mitte“ des Teams Ebinger Kuwatsch (ausgeführt in einer Etappe) weiter zu verfolgen.

Der Gemeinderat hat sich an seiner Sitzung vom 19. Juni 2017 gestützt auf die Anträge der beiden Gremien zur Weiterentwicklung der Ideenstudie des Teams Ebinger Kuwatsch GmbH entschieden.

3 Projektierung

3.1 Projektumfang Neubau Schulanlage Dohlenzelg

Projektiert werden soll eine neue Primarschulanlage bestehend aus einer doppelt geführten Primarschule, samt allen notwendigen Spezial- und Nebenräumen, den Lehrerarbeitsplätzen, dem Lehrerzimmer, einer Doppelturnhalle samt Garderoben und Nebenräumen, einem Doppelkindergarten samt allen Arbeits- und Nebenräumen sowie die notwendigen Räume der Tagesstruktur. Der Neubau soll auf einem Baufeld im nördlichen Teil des Areales entlang der Laufbahn zu stehen kommen. Ebenso sind die notwendigen Freiräume zu projektieren.

3.2 Parallelprojekte

Nebst dem Neubau bestehen Schnittstellen zu weiteren Bedürfnissen, die parallel zu entwickeln und wenn notwendig zu planen und zu integrieren sind:

3.2.1 Hauswirtschaft

Die Kochschule, als Teil der Sereal ist nicht Teil der Primarschule und soll der Sereal zugeordnet werden

3.2.2 Sportanlagen

Der Bedarf für Sportanlagen ist für die Schule nicht in gleichem Masse von Bedeutung, wie es dies für die Sportvereine in Windisch ist. Ihre Bedürfnisse sollen aufgenommen, koordiniert und abgeglichen und soweit möglich ebenfalls integriert werden.

3.2.3 Bibliothek

Der Treppenlift zur Bibliothek im Obergeschoss des Singsaales und der Schulleitung ist stark störungsanfällig. Der Bau eines Aussenliftes oder gar ein neuer Standort der Bibliothek sind zu prüfen.

3.3 Planerevaluation

Nach dem Vorliegen der Ideenstudie stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, wie ein geeignetes Planerteam evaluiert werden kann, das in der Folge die Projektierung des Vorhabens umsetzt.

Verfahrensart	Lösungsorientiert	Leistungsorientiert	Folgeauftrag
	Wettbewerb anonym, SIA 142	Leistungsofferte SIA 144	Verfahren nach SIA 143
	Anonymer Projektwettbewerb	Leistungsofferte, Referenzen	Folgeauftrag aus Studienauftrag
	Selektiv	Selektiv	Fachplanerausschreibung
Merkmale	Aufgabe klar definiert	Keine planerischen Lösungsansätze	-
	Folgeauftrag für Planer	Techn. Umsetzung im Vordergrund	-
	-	Honorarofferte für Dienstleistung	-
	-	Zuschlagskriterien ausschlaggebend	-
Kosten	350'000 - 400'000	80'000	25'000
Pro	Vielfältiges Lösungsspektrum	Verbindliches Leistungsangebot	Erarbeitetes Studienprojekt wird weiterentwickelt
	hohes architektonisches Niveau	Gestaltung / organisatorische Prinzipien aus dem Studienprojekt gelten als Grundlage für die Weiterbearbeitung	Schnellstes / günstigstes Vorgehen
	Projektentwicklung durch Verfasser		
	geringes Rekursrisiko		-
	-	Kurze Verfahrensdauer	-
Contra	Es wurde bereits ein umsetzbares Studienprojekt im Konkurrenz verfahren entwickelt	Kompetenz der Anbieter nur über Referenzen	Klärung juristisch korrekter Formulierung
		Preis spielt eine grosse Rolle	Rekursrisiko
	Zusätzlich zum Studienauftrag hoher Zeit- und Kostenaufwand	wenig Interessant für Entwurfsbüros	-
		Für Projektgrösse und Komplexität nicht geeignet	-
Eignung			-

Publikation des Entscheides im simap und Amtsblatt zur Information. Verfügung im simap und Amtsblatt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14. August 2017 beschlossen, für die Projektierung des Folgeauftrags das Büro Ebinger Kuwatsch GmbH und Laterza Graf Baupartner GmbH zu beauftragen. Die Fachplaner sollen in einzelnen Verfahren evaluiert werden, ebenso die externe Bauherrenbegleitung.

Ausschlaggebend für diesen Entscheid sind hauptsächlich die sehr viel höheren Kosten eines Projektwettbewerbes, die Möglichkeit eines rascheren Vorgehens sowie die unter Beweis gestellte Kompetenz des in der Vorphase ausgewählten Planungsbüros.

3.4 Projektierung

Die Projektierung erfolgt nach den standardisierten Vorgaben nach SIA (u. a. SIA 112:2014 Modell Bauplanung). Basis bildet das Ergebnis der Ideenstudie des Team 2 Ebinger Kuwatsch GmbH.

In einem Vorprojekt (Phase 31) sollen nochmals zwei bis drei unterschiedliche Konzepte und auf Grund der Auswertung der Studie verbesserte Lösungsansätze aufgearbeitet und verglichen werden, so, dass am Schluss dieser Phase eine wirtschaftlich optimierte Konzeption resultiert.

In der Erarbeitung der anschliessende Bauprojektphase (Phase 32) soll ein optimiertes Projekt hinsichtlich Kosten, Terminen, Qualität, Etappierung, Betrieb und Umweltauswirkungen ausgearbeitet und dokumentiert werden. Die zugrunde gelegten bereinigten Pflichtenhefte und Raumprogramme sind vorgängig zu verabschieden. Die Ergebnisse dieser Phase dienen dazu, dem Einwohnerrat und dem Volk zu einem späteren Zeitpunkt einen Verpflichtungskredit für dieses Vorhaben zu beantragen. Die Baubewilligung (Phase 33) wird erst nach Zustimmung zum Verpflichtungskredit eingeholt.

3.5 Phasenplan Projektierung

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt
3 Projektierung	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
	32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht
	52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt
	53 Inbetriebnahme, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Überwachung / Überprüfung / Wartung	Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt
	63 Instandhaltung	Dauerhaftigkeit und Wert für die Restnutzungsdauer aufrechterhalten

4 Kosten

4.1 Projektierungskosten

Basierend auf einer Schätzung der Kosten der Verfahrenskosten, der Planerleistungen, der Nebenkosten und der Kosten für die Bauherrenunterstützung anhand von Aufwandschätzungen, Richtofferten und Honorarberechnungen auf Basis einer geschätzten Gesamtbausumme von CHF 25.0 Mio wird mit gesamten Projektierungskosten von CHF. 1'867'000.-, aufgeteilt in drei Bereiche, gerechnet.

Was	Kosten
Planerauswahlverfahren	
Externe Begleitung	20'000
Grundlagen, Nebenkosten, Reserve	5'000
Zwischentotal	25'000
Mehrwertsteuer	2'000
Planungskosten Planerteam	
Generalplaner	1'389'000
Leistungen Dritter	120'000
Nebenkosten	65'000
Zwischentotal	1'574'000
Mehrwertsteuer	126'000
Bauherrenleistungen	
Bauherrenbegleitung	98'000
Nutzerunterstützung	20'000
Nebenkosten und Kommunikation	14'000
Zwischentotal	132'000
Mehrwertsteuer	11'000
TOTAL Projektierungskredit	1'870'000

5 Termine

5.1 Planungstermine

Was	Wann
Genehmigung Projektierungskredit	Oktober 2017
Evaluation Bauherrenbegleitung, Fachplaner	bis März 2018
Aufbauorganisation, Grundlagen Projektierung aufarbeiten	bis März 2018
Vorprojekt	April bis November 2018
Bauprojekt	Dez. 2018 – Okt. 2019
Botschaft Verpflichtungskredit	Januar 2020
Volksentscheid Verpflichtungskredit	April 2020
Baubewilligung	Juni 2020
Ausschreibung / Realisierung	ab Mai 2020
Inbetriebnahme	Sommer 2023

6 Projektmanagement

6.1 Prozess

Als Masterprozess gilt das Einzelvorhaben des Managementsystems Prozesse der Gemeinde Windisch.

Inhaltlich gelten die Normen des SIA, namentlich die Normen SIA 102, 103, 108, 112 und weitere.

6.2 Organisation

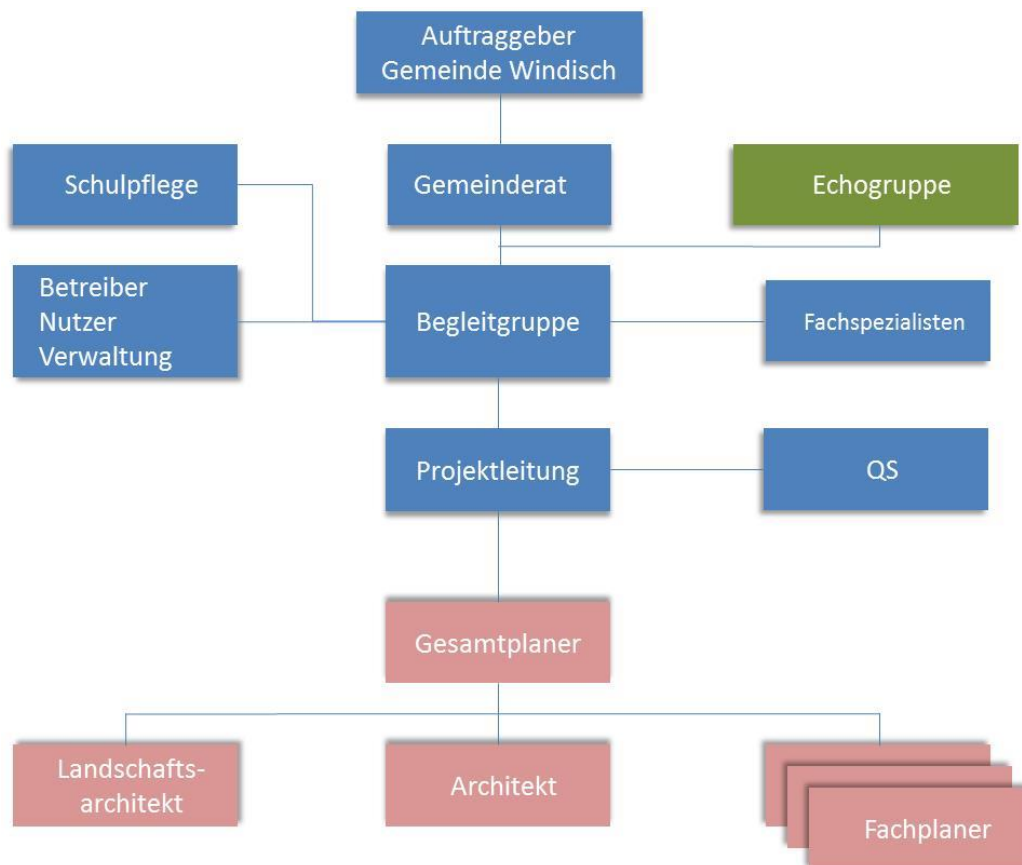
Die Organisation zur Durchführung der Projektierung wird wie folgt aufgebaut:

Auftraggeberin ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.

Eine Begleitgruppe (Projektausschuss) als Beurteilungsgremium, eingesetzt durch den Gemeinderat, begleitet die Projektierung. Die Begleitgruppe besteht aus einem Vertreter und Vertreterin des Gemeinderates (Bau), der Schulpflege, der Schulleitung sowie der Verwaltung (Planung und Bau / Hochbau), einem externen Bauherrenvertreter als Projektleiter und wird mit zusätzlichen Fachleuten (Facility-Management, Baumanagement, Architektur, Landschaftsarchitektur, etc.) bei Bedarf ergänzt. Die Begleitgruppe beantragt dem Gemeinderat einen Variantenentscheid und das weitere Vorgehen.

Eine Echogruppe wird als Mitwirkungsgremium eingesetzt und erhält eine bedeutende Funktion. Die Gruppe besteht aus Mitgliedern des Einwohnerrates und allenfalls weiterer Interessenvertreter. Die Echogruppe soll die Zwischenergebnisse und Ergebnisse der Phase Vorprojekt und Bauprojekt beurteilen und im Sinne einer Mitwirkung Anregungen und Ergänzungen einbringen. Die Echogruppe kann ebenfalls zuhanden des Gemeinderates einen Antrag zum Variantenentscheid und zum weiteren Vorgehen einreichen.

Für die Projektleitung auf der Bauherrenseite wird ein externes Planungsbüro beauftragt; dies um den Planungsrhythmus hoch zu halten und um die knappen Ressourcen bei Planung und Bau zu entlasten und um die Koordination und Administration vor allem im technischen Bereich zeitnaher zu gewährleisten.



Organigramm

6.3 Instrumente

Es gelten die Instrumente für grosse Projekte gemäss Übersicht Instrumente des Projektmanagements.

6.4 Risiken

Durch den Aufbau einer geeigneten Projektorganisation (einsetzen einer Begleitgruppe, bilden einer Echogruppe, Einbezug der Beteiligten), durch die Beauftragung einer externen Bauherrenunterstützung und die Anwendung der eingeführten Instrumente des Projektmanagements können die Risiken gering und tragbar gehalten werden.

Phasenabschlüsse und wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu fällen. Ein wichtiger Faktor ist, die Informationen zweckmässig, adressatengerecht und phasengerecht zu platzieren.

7 Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017 bis 2022

Das Projekt ist im Finanzplan enthalten. Die Auswirkungen sind in der Beilage „Auswirkungen auf die Investitionsplanung 2017 bis 2022“ ersichtlich.

8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit brutto von CHF 1'870'000.- inkl. MwSt (8.0%) für die Projektierung einer neuen Schulanlage Dohlenzelg.

Windisch, 21. August 2017

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Gemeindepräsidentin:

Heidi Ammon

Der Gemeindeschreiber I:

André Gigandet

Beilagen Botschaft:

- Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017-2022

Aktenauflage:

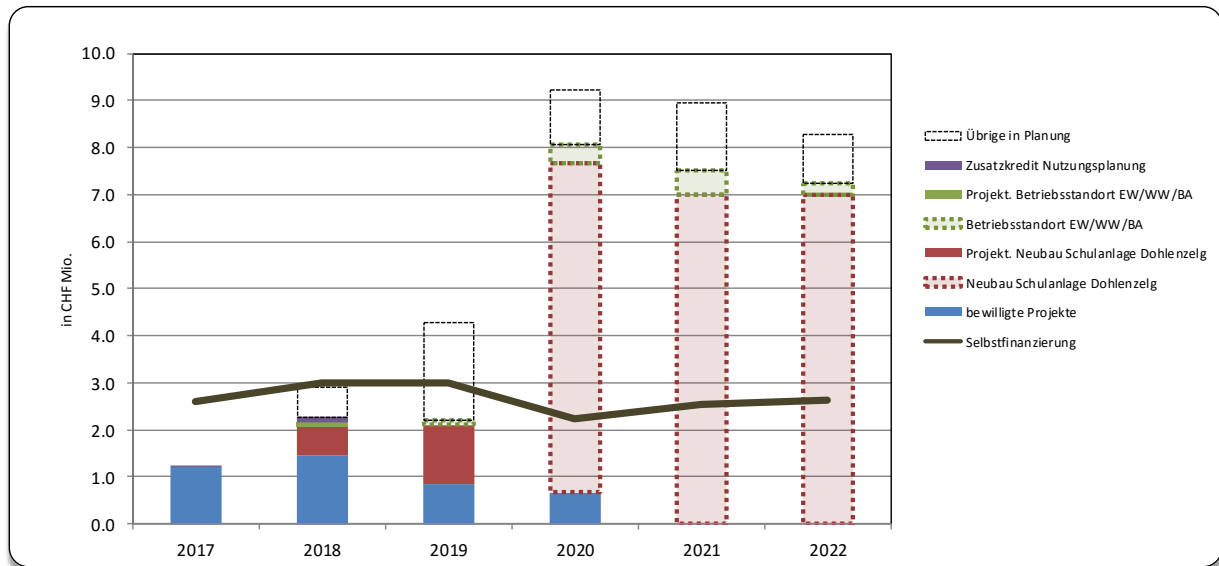
- Schlussbericht Städtebauliche Entwicklungsstudie Chapf-Dohlenzelg vom Mai 2017
- Beurteilung der Ideenstudie vom 28.05.2017
- Übersicht Instrumente des Projektmanagements
- Risikoanalyse vom 16.08.2017

Einwohnergemeinde – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2017 - 2022

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projektierung Neubau Schulanlage Dohlenzelg; CHF 1'870'000
 Projektierung Betriebsstandort EW/WW/BA, Anteil EG; CHF 121'500
 Zusatzkredit Ortsplanungsrevision – Nutzungsplanung; CHF 151'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2017 - 2022



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
bewilligte Projekte	96%	50%	19%	7%	0%	0%
Projekt. Neubau Schulanlage Dohlenzelg	0%	21%	30%	0%	0%	0%
Neubau Schulanlage Dohlenzelg	0%	0%	0%	76%	78%	85%
Projekt. Betriebsstandort EW/WW/BA	0%	4%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort EW/WW/BA	0%	0%	2%	4%	6%	3%
Zusatzkredit Nutzungsplanung	4%	4%	0%	0%	0%	0%
Übrige in Planung	0%	22%	48%	13%	16%	12%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Selbstfinanzierung	207%	104%	70%	24%	29%	32%

Entwicklung Verschuldung 2016 – 2022

