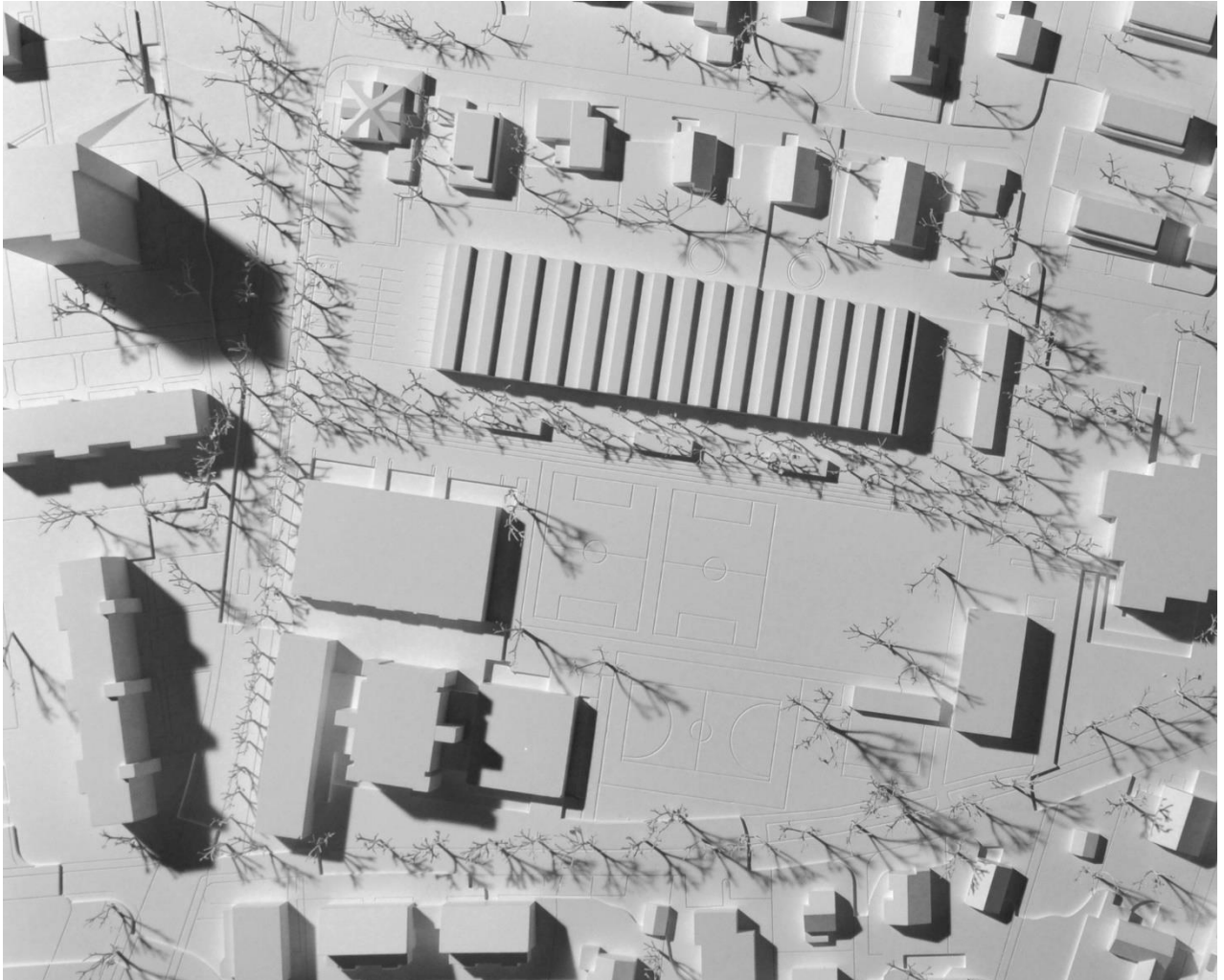


„Wir setzen uns für eine  
moderne und zukunftsgerichtete  
Bildung ein.“



## **Projektierungskredit**

### Neubau Schulanlage Dohlenzelg

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>3</b>
1.1	HANDLUNGSBEDARF	3
1.2	BISHERIGES VERFAHREN	3
1.3	BAULICHER ZUSTAND SCHULHAUS UND TURNHALLE DOHLENZELG	3
1.4	PARALLELPROJEKTE	4
<b>2</b>	<b>VORSTUDIEN</b>	<b>4</b>
2.1	PRÄMISSEN	4
2.1.1	Beschlussfassung Einwohnerrat	4
2.2	RAUM- UND FLÄCHENPROGRAMM	5
2.3	BEDARF UND ANFORDERUNGEN AN DEN AUSSENRAUM	5
2.4	GRUNDLAGEN	5
2.5	PLANERWAHLVERFAHREN	5
<b>3</b>	<b>PROJEKT</b>	<b>7</b>
3.1	PROJEKTUMFANG	7
3.2	PROJEKTZIELE	8
3.3	PROJEKTGRUNDLAGEN	8
3.4	PROJEKTIERUNG	8
<b>4</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>10</b>
4.1	GESAMTKOSTENRAHMEN	10
4.2	UMFANG DES PROJEKTIERUNGSKREDITS	10
4.3	PROJEKTIERUNGSKOSTEN	11
4.4	AUSWIRKUNGEN AUF INVESTITIONSPLANUNG 2021 BIS 2027	11
<b>5</b>	<b>TERMINE</b>	<b>12</b>
5.1	PLANUNGSTERMINE	12
<b>6</b>	<b>PROJEKTMANAGEMENT</b>	<b>12</b>
6.1	PROZESS	12
6.2	ORGANISATION	12
6.3	BAUHERRENVERTRETUNG	13
6.4	INSTRUMENTE	14
6.5	RISIKEN	14
6.6	ANSPRECHPARTNER	14
<b>7</b>	<b>WÜRDIGUNG DES GEMEINDERATES</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>ANTRAG</b>	<b>15</b>

# **1 Ausgangslage**

## **1.1 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.

Eine vorgängige Analyse aller Primarschulhäuser in der Gemeinde Windisch hat ergeben, dass die Schulstandorte Reutenen, Dorf und Dohlenzelg erhalten bzw. gestärkt werden sollen. Die Untersuchung am Primarschulstandort Dohlenzelg zeigte, dass für die geringe Zunahme der Schülerzahlen knapp ausreichend Klassenzimmer und Kindergartenräume zur Verfügung stehen. Allerdings fehlen eine Vielzahl von Räumen, welche für den heutigen und den zukünftigen Schulbetrieb (Lehrplan 21) notwendig sind. Ausserdem werden Räume für den Kindergarten benötigt, da der bestehende Kindergartenstandort aufgegeben und in die Primarschule integriert werden soll.

Die Schulraumplanung hat aufgezeigt, dass eine Sanierung / Erneuerung der bestehenden Gebäude, namentlich des Schulhauses und der Turnhalle Dohlenzelg, dringend notwendig ist. Dieser Umstand hat sich in den letzten Jahren, bedingt durch die vorgefallenen Schadenfälle (siehe Kapitel 1.3) verstärkt. Massnahmen müssen sowohl aus bautechnischer, gebäudetechnischer als auch aus organisatorischer (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 mit einem Neubau für eine Primarschulanlage mit der Integration des Kindergartens sowie einer Doppeltturnhalle eine insgesamt optimale Lösung hinsichtlich Schulbetrieb, Schulorganisation, bauliche Umsetzung und freiraumgestalterisches Potential entstünde.

## **1.2 Bisheriges Verfahren**

Nachdem im Oktober 2017 der Einwohnerrat den Antrag für die Projektierung einer solchen Schulanlage zurückgewiesen hat, genehmigte der Einwohnerrat im März 2018 einen Kredit, der zum Ziel hatte, das weitere Vorgehen auf dem Weg zum Projekt aufzuzeigen und zwischenzeitlich Abklärungen vorzunehmen. Im Oktober 2018 genehmigte der ER einen Kredit für eine Planerwahlverfahren und gleichzeitig hat er dem Bericht zur Schulraumplanung und der Projektidee Ebinger Kuwatsch „Grosse Mitte“ als Ausgangslage für einen Neubau zugestimmt.

Das Planerwahlverfahren zur Evaluation eines geeigneten Planerteams ist abgeschlossen – die Ergebnisse der Evaluation liegen vor. Das Team Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg mit Konzett Bronzini Partner, Chur und David Bosshard Landschaftsarchitekten, Bern ist vorbehältlich der Zustimmung des Einwohnerrates zum notwendigen Kredit mit der Planung beauftragt worden.

Die direkt Betroffenen, die Planer, die Medien und die Bevölkerung wurden im August 2020 anlässlich einer öffentlichen Ausstellung über die Ergebnisse des Planerwahlverfahrens informiert.

Die Projektidee des obig genannten Planerteams soll phasenweise zu einem vollumfänglichen Bauprojekt weiterentwickelt und optimiert werden. Für diese Projektierung ist ein entsprechender Projektierungskredit durch den Einwohnerrat zu genehmigen.

## **1.3 Baulicher Zustand Schulhaus und Turnhalle Dohlenzelg**

Im März 2020 wurde das Dach der Turnhalle Dohlenzelg in Folge eines Sturmes stark beschädigt. Mit viel Glück kam dabei niemand zu Schaden. Eine Untersuchung durch externe

Experten ergab, dass die Baukonstruktion am Ende der Lebensdauer ist. In der Folge wurde auch das Dach des Schulhauses Dohlenzelg untersucht. Auch hier wurden die selben Mängel ausgemacht. Die beiden Dächer wurden in den Sommerferien 2020 soweit instand gesetzt, dass keine Gefahren mehr für Mensch und Umwelt bestehen.

Bereits bekannte Mängel wurden an der Unterkonstruktion der Fassaden ausgemacht: Der mangelhafte Zustand der bestehenden Leitungen (Heizung, Warm- und Kaltwasser), zahlreiche (statisch unproblematische) Risse und vieles mehr. Sicherheitsrelevante Mängel werden laufend behoben (Anpassungen bei Geländer, Brüstungen und dgl.).

#### **1.4 Parallelprojekte**

Durch den Einbau einer zweiten Einheit Wirtschaft, Arbeit, Haushalt im Schulhaus Chapf, werden die Bedürfnisse der Sereal für einen unabhängigen Betrieb erfüllt. Sie sind von den Bedürfnissen der Unterstufe entkoppelt. Das Vorhaben wurde im Sommer 2020 abgeschlossen. Die Umnutzung des ehemaligen Lernschwimmbeckens zu Räumen für die Tagesstrukturen ergänzen das vorhandene Angebot resp. decken die Anforderungen für die externe Kinderbetreuung ab. Die Räumlichkeiten werden im Herbst 2020 in Betrieb genommen. Eine Verbesserung der Erschliessung der Bibliothek ist in Planung.

## **2 Vorstudien**

### **2.1 Prämissen**

Die vorliegende Botschaft steht unter den folgenden Voraussetzungen:

#### **Schulraumplanung**

Die Strategie der Schulraumplanung sieht eine Stärkung der drei Schulstandorte Chapf-Dohlenzelg, Reutenen und Dorf vor, wobei der Standort Chapf-Dohlenzelg prioritär behandelt wird. Für die Primarschulanlage Dohlenzelg inkl. Integration des Doppelkindergartens ist ein Neubau vorzusehen.

#### **Ideenstudie**

Die favorisierte Lösung aus der Ideenstudie sieht einen zweigeschossigen Neubau „grosse Mitte“ im östlichen Bereich des Areals vor. Darin untergebracht werden zwei Primarschulklassenzüge, zwei vollwertige Kindergartenklassen, ein Schlechtwetterraum für den Waldkindergarten, alle für die Primarschule notwendigen Fach-, Gruppen-, und Nebenräumen, soweit sie nicht anderweitig vorhanden sind, sowie eine Doppeltturnhalle. Die notwendigen Aussenanlagen sollen neu organisiert werden.

#### **Planerwahlverfahren**

Gemäss dem Entscheid des Einwohnerrates zum Planerwahlverfahren vom Oktober 2018 soll zur Evaluation eines Planerteams für die Projektierung und Realisierung einer neuen Schulanlage Dohlenzelg ein Planerwahlverfahren durchgeführt werden. In einem Planerwahlverfahren wird ein geeignetes Planerteam anhand eines Beitrages zum Zugang der Aufgabe evaluiert.

#### **2.1.1 Beschlussfassung Einwohnerrat**

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2018 dem Bericht der Schulraumplanung mit der darin vorgeschlagenen Variante 1b mit der Stärkung der drei Schulstandorte Chapf-Dohlenzelg, Reutenen und Dorf zugestimmt. Ebenfalls hat er sich für die Weiterbearbeitung der Projektidee des Planerteams Ebinger Kuwatsch GmbH „Grosse Mitte“ als Ergebnis aus der Ideenstudie zur Entwicklung des Areales Chapf-Dohlenzelg ausgesprochen.

## **2.2 Raum- und Flächenprogramm**

Flächen- und Raumprogramm wurden im Sommer 2019 zusammen mit den Verantwortlichen der Schule und unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lehrplan 21 überarbeitet. Es ist im Anhang zum Programm des Planerwahlverfahrens abgebildet.

Im Frühjahr 2020 wurden die Schülerprognosen unter anderem gestützt auf die genehmigte BNO und die sich abzeichnende Entwicklung der Gemeinde durch das Büro Infraconsult überprüft.

Für die jeweiligen Schulstufen zeigt die Schülerzahlentwicklung bis zum Schuljahr 2034/35 folgendes Bild (nach Szenario Mittel):

- Im Kindergarten dürften die - in den letzten Jahren aufgrund der hohen Wohnbautätigkeit stark angestiegenen - Schülerzahlen in den nächsten 2 - 3 Jahren leicht zurückgehen. Nach 2024/25 werden die Zahlen tendenziell wieder ansteigen.
- Mit etwas Verzögerung dürfte sich diese Bewegung auch auf der Primarstufe bemerkbar machen. Die Primarschülerzahlen werden insgesamt auf einem relativ hohen Niveau verbleiben bzw. weiter ansteigen.

## **2.3 Bedarf und Anforderungen an den Aussenraum**

Im 2019 wurden die Bedürfnisse und Anforderungen der Vereine und der Sportlehrer an die Aussenanlagen befragt. Diese sind ebenfalls im Pflichtenheft zum Planerwahlverfahren abgebildet.

Ein Vertreter aus den Vereinen sowie ein Sportlehrer wurden im Beurteilungsgremium als Experten ohne Stimmrecht beigezogen.

## **2.4 Grundlagen**

Als wichtige Grundlagen zur Erarbeitung der vorliegenden Botschaft und der dazu notwendigen Entscheide dienten:

- Bericht zur Schulraumplanung vom 21. April 2016
- Bericht zur städtebaulichen Ideenstudie vom 30. Mai 2017
- Beurteilung zur Ideenstudie vom 2. Mai 2017
- Entscheid des Einwohnerrates zum Planerwahlverfahren vom Oktober 2018
- Programm zum Planerwahlverfahren vom 03. Oktober 2019
- Bericht zur Schulraumplanung - Aktualisierung der Schülerzahlen vom 26. März 2020
- Bericht der Jury zum Planerwahlverfahren vom 22. Juni 2020
- Bericht Vorgehensvorschlag Kreditgenehmigung vom 21. Juli 2020
- Kostenschätzung Liechi Graf Zumsteg Architekten vom 10. August 2020
- Bericht Kostenaufteilung BKP 2 vom 31. August 2020

## **2.5 Planerwahlverfahren**

Mittels eines Planerwahlverfahrens wurde ein geeignetes Planerteam evaluiert. Dabei mussten die aus einem selektiven Verfahren hervorgegangenen und zugelassenen Teams nebst den geforderten Unterlagen auch eine beschränkte Aufgabe lösen. Die Aufgabe bestand darin, dass die einzelnen Planerteams erstens vollständig zu sein hatten, über die passenden Referenzen verfügten und eine konkrete Projektidee für eine funktionale und wirtschaftliche neue Schulanlage einreichen mussten.

Die Ideen wurden dem breit aufgestellten Beurteilungsgremium präsentiert und durch diese an zwei Tagen verglichen und beurteilt. Aufgrund der umfassenden Auslegeordnung und der durchgeführten Diskussionen fiel die Wahl einstimmig auf das Generalplanerteam um Liechi Graf Zumsteg. Ihr Beitrag bietet die insgesamt überzeugendste Lösung zur gestellten Aufgabe. Ihre Projektidee sieht einen langgezogenen, zweistöckigen und strukturierten Neubau vor, der als Auftakt von der Chapfstrasse her mit einer Doppelturnhalle beginnt, sich mit dem

Lehrerbereich und dem Eingang mit einer grossen Halle fortsetzt und mit dem Kindergarten im Norden abschliesst. Die ganze Schulnutzung befindet sich im Obergeschoss. Die Aussenanlagen sind alle übersichtlich und zentral um diese grosse Mitte organisiert.

*Auszug aus dem Jurybericht:*

*Insgesamt überzeugt der Projektvorschlag durch seine eigenständige Interpretation des Ortes und die präzise städtebauliche Setzung. Die Klarheit des Entwurfes mit dem sensiblen architektonischen Gespür und einem anpassungsfähigen, robusten Raumkonzept wird den Schulcampus Dohlenzelg in seiner Gesamtanlage wesentlich aufwerten. Mit der sehr sorgfältigen Landschaftsinterpretation und der Einbindung in die bestehende Schulanlage und in das Quartier, gelingt dem Projektteam ein vielversprechender und gut umsetzbarer Entwurf.*

Der Echogruppe wurden das Ergebnis und der Antrag zur Weiterbearbeitung präsentiert. Dem einstimmigen Antrag des Beurteilungsgremiums konnte der Gemeinderat folgen und hat daraufhin den Entscheid zu Gunsten des Generalplanerteams um Liechti Graf Zumsteg gefällt und den teilnehmenden Planerteams eröffnet.

Das beauftragte Planerteam setzt sich wie folgt zusammen:

Architektur:	Liechti Graf Zumsteg Architekten, Brugg Andreas Graf, Peggy Liechti, Lukas Zumsteg, Nicola Moos
Landschaftsarchitektur:	David Bosshard Landschaftsarchitekten, Bern David Bosshard, Sarah Simon
Bauingenieur:	Conzett Bronzini Partner, Chur Gianfranco Bronzini
Gebäudetechnik HLKS:	Abicht Aarau AG, Aarau Urs Berli
Elektroplanung:	R+B Engineering, Brugg Thomas Barth
Bauphysik:	Wichser Akustik & Bauphysik, Zürich Stephan Huber
Brandschutzplanung:	Abicht Zug AG, Zug Beat Suter

## 3 Projekt

### 3.1 Projektumfang

Der Projektumfang entspricht den Vorgaben des definitiven Raum- und Flächenprogramms gemäss dem Programm zum Planerwahlverfahren.

Dieses Programm vermag die leicht steigenden Schülerzahlen gemäss Bericht zur Aktualisierung der Schülerzahlen vom 26. März 2020 aufzunehmen.

Das Projekt soll auf der Projektidee des Generalplanerteams um Liechti Graf Zumsteg basierend weiterentwickelt werden.



### **3.2 Projektziele**

- Es soll eine Schulanlage entwickelt werden, die einen wirtschaftlichen und effizienten Betrieb der Schule entsprechend den pädagogischen Leitlinien gewährleistet.
- Es soll ein qualitativ hochstehendes Projekt hervorgehen, welches folgende Kriterien erfüllt:
  - Architektonisch und konstruktiv angemessene Lösung
  - Optimale Raumordnung und kurze Verbindungswege
  - Qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung
- Es sind wirtschaftliche Lösungen mit einem optimalen Kosten-/Nutzenverhältnis umzusetzen. Ausserdem ist ein möglichst wirtschaftlicher Umgang mit den Innen- und Aussenflächen (Flächeneffizienz) anzustreben.
- Der Gesamtkostenrahmen von CHF 34.3 Mio. ist eingehalten oder unterschritten.
- Die Kosten des Projektierungskredits sind eingehalten.
- Die Verfahren und Prozesse im Zuge der Projektierung verlaufen konform und transparent.

### **3.3 Projektgrundlagen**

Zwei wichtige Grundlagen zum Projekt bilden die beiden folgenden Dokumente, welche im Entwurf vorliegen und noch fertig erarbeitet und durch den Gemeinderat freigegeben werden:

- Projekthandbuch
- Projektpflichtenheft

Diese beiden Dokumente sind aus mehrererlei Hinsicht wichtig. Einerseits regeln sie die Organisation, die Zusammenarbeit, die Kompetenzen, die Abläufe und Verfahren und geben die Meilensteine und die Instrumente des Projektmanagements wie Controlling und Kommunikation vor. Andererseits geben sie die Ziele und Anforderungen vor, welche die neue Schulanlage insgesamt zu leisten resp. zu erfüllen hat.

### **3.4 Projektierung**

Die Projektierung erfolgt nach den standardisierten Vorgaben nach SIA (SIA 112:2014 Modell Bauplanung).

Die Projektidee aus dem Planerwahlverfahren soll nun konsequent zu einem Vorprojekt mit anschliessendem gut koordinierten und optimierten Bauprojekt weiterentwickelt werden. Auf Basis eines abgestimmten und detaillierten Bauprojektes werden die Kosten ermittelt.

Auf Basis dieses Bauprojektes mit Kostenvoranschlag soll der Verpflichtungskredit zur Realisierung beantragt werden. Dies entspricht einem standardisierten Vorgehen bei grösstmöglicher Planungs- und Kostensicherheit.

## Phasenplan

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
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
3 Projektierung	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 Gesamtkostenrahmen

Die Kosten zum Gesamtvorhaben Neubau der Schulanlage Dohlenzelg wurden auf Basis der Projektidee des Generalplanerteams um Liechti Graf Zumsteg sowie im Vergleich aller eingereichten Projektbeiträge erhoben und verglichen.

Aus heutiger Sicht wird der Gesamtkostenrahmen wie folgt geschätzt:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	789'000.-
BKP 2	Gebäudekosten		
	Schulhaus Dohlenzelg	CHF	14'657'000.-
	Doppeltturnhalle	CHF	6'955'000.-
	Dreifachkindergarten	CHF	3'229'000.-
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	242'000.-
BKP 4	Umgebung	CHF	4'942'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	948'000.-
BKP 6	Reserven	CHF	.-
BKP 9	Ausstattung	CHF	1'728'000.-
	Bauherrenseitige Aufwendungen	CHF	810'000.-
	<b>TOTAL Erstellungskosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>CHF</b>	<b>34'300'000.-</b>

Hinweise:

BKP 1 bis 9 sind der Kostenschätzung von LGZ vom 10. August 2020 entnommen.

Die Aufteilung der Kosten nach BKP 2 sind dem Bericht Kostenaufteilung BKP 2 vom 31.08.2020 entnommen.

### 4.2 Umfang des Projektierungskredits

Ziel eines Projektierungskredits muss es sein, mit den minimal notwendigen Mitteln ein genehmigungsfähiges Projekt mit einer hohen Kosten- und Planungssicherheit zu entwickeln. Je nach Art des Projektes, der Komplexität, der politischen Bedeutung und der Grösse gibt es verschiedene Varianten, wie weit ein Projekt entwickelt und mit welchen Angaben und auf welchen Unterlagen basierend ein Verpflichtungskredit zur Umsetzung beantragt werden soll.

Grundsätzlich gibt es für ein Bauvorhaben dieser Art zwei mögliche Varianten:

#### 1. Vorprojekt Plus

Hierbei werden auf der Basis eines gut ausgearbeiteten Vorprojektes die Erstellungskosten ermittelt. Die Projektierung wird erst nach Genehmigung des Verpflichtungskredits fertig gestellt.

#### 2. Bauprojekt

Die Kosten basieren auf einem fertig ausgearbeiteten und optimierten Bauprojekt; die Details, die Materialisierung und die technischen Konzepte sind ausgearbeitet.

Der Gemeinderat hat diese Fragestellung durch das Büro Conarenco bearbeiten lassen. Unter Berücksichtigung der Termine, der hohen Priorität, der maximalen Kostensicherheit und einer hohen politischen Akzeptanz hat er entschieden,

- den Kredit aufzustocken, um in den Zeiten, in welchen in erster Linie politische Entscheidungsprozesse stattfinden, dennoch Mittel für Projektierung und Vorbereitung der Ausschreibungen zur Verfügung zu haben, damit keine Planungsunterbrüche entstehen;

- den Kredit unter dem Limit für das obligatorische Referendum zu belassen;
- den Kredit zu teilen, um den Hauptteil dennoch dem Volksentscheid zu unterbreiten und damit eine hohe politische Akzeptanz in einer frühen Phase zu erlangen und dennoch mit einem kleinen Vorkredit die Planung zu starten, resp. die erforderlichen Planungsunterlagen und externen Bauherrenvertreter zu evaluieren.

### 4.3 Projektierungskosten

Die Kosten für die Projektierung werden wie folgt geschätzt:

		<b>Kosten</b>
<b>Bauherrenseitige Leistungen</b>		
Bauherrenvertretung	CHF	220'000.-
Nutzerbegleitung	CHF	35'000.-
Grundlagen, Nebenkosten, Reserve	CHF	5'000.-
<b>Zwischentotal</b>	<b>CHF</b>	<b>260'000.-</b>
<b>Projektierung</b>		
Planungsgrundlagen	CHF	5'000.-
Honorare Planerteam	CHF	1'800'000.-
Sondagen, Untersuchungen	CHF	100'000.-
Nebenkosten (Plankopien, Plattform, Modelle, Grafiken)	CHF	65'000.-
Unvorhergesehenes	CHF	.-
<b>Zwischentotal</b>	<b>CHF</b>	<b>1'970'000.-</b>
<b>Weitere Nebenkosten</b>		
Echogruppe	CHF	.-
Externe Qualitätssicherung	CHF	25'000.-
Kommunikation	CHF	10'000.-
Veranstaltungen, Nebenkosten, Reserve	CHF	5'000.-
<b>Zwischentotal</b>	<b>CHF</b>	<b>40'000.-</b>
<i>Mehrwertsteuer</i>	<i>CHF</i>	<i>174'790.-</i>
<i>Rundungsbetrag</i>	<i>CHF</i>	<i>5'210.-</i>
<b>TOTAL Projektierungskredit</b>	<b>CHF</b>	<b>2'450'000.-</b>

Der Projektierungskredit soll in zwei Teile aufgeteilt werden

Initialisierungskredit	CHF	150'000.-
Projektierungskredit	CHF	2'300'000.-

### 4.4 Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 bis 2027

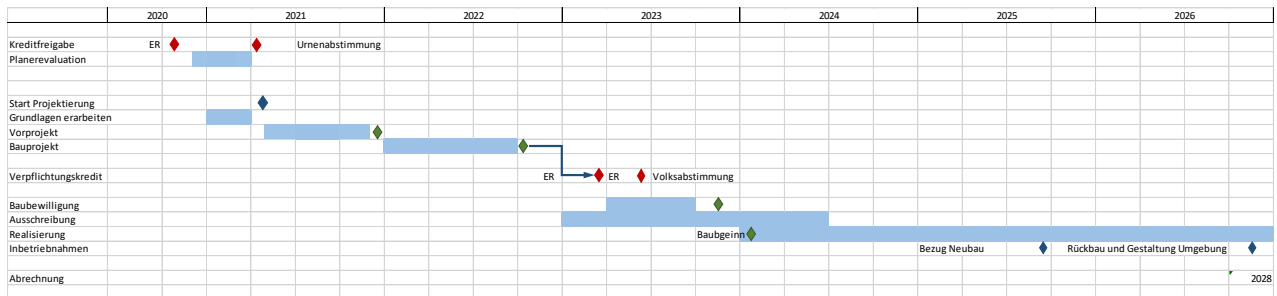
Das Projekt ist im Finanzplan enthalten. Die Auswirkungen sind in der Beilage „Auswirkungen auf die Investitionsplanung 2021 bis 2027“ ersichtlich.

## 5 Termine

### 5.1 Planungstermine

Das Terminprogramm für die Projektierung bis zum Abschluss des Bauprojektes sieht wie folgt aus:

Genehmigung des Projektierungskredits durch den ER	Oktober 2020
Initialisierung der Planung / Evaluation Bauherrenvertretung	bis März 2021
Volksabstimmung über den Projektierungskredit	Frühjahr 2021
Vorprojekt - Phasenabschluss	Ende 2021
Bauprojekt – Phasenabschluss	Ende 2022
Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den ER	März 2023
Volksabstimmung zum Verpflichtungskredit	Juni 2023
Baubeginn	Frühjahr 2024
Bezug	Herbst 2025
Rückbauten und Fertigstellung Umgebung	Herbst 2026



## 6 Projektmanagement

### 6.1 Prozess

Als Masterprozess gilt das Einzelvorhaben des Prozessführungssystems 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.

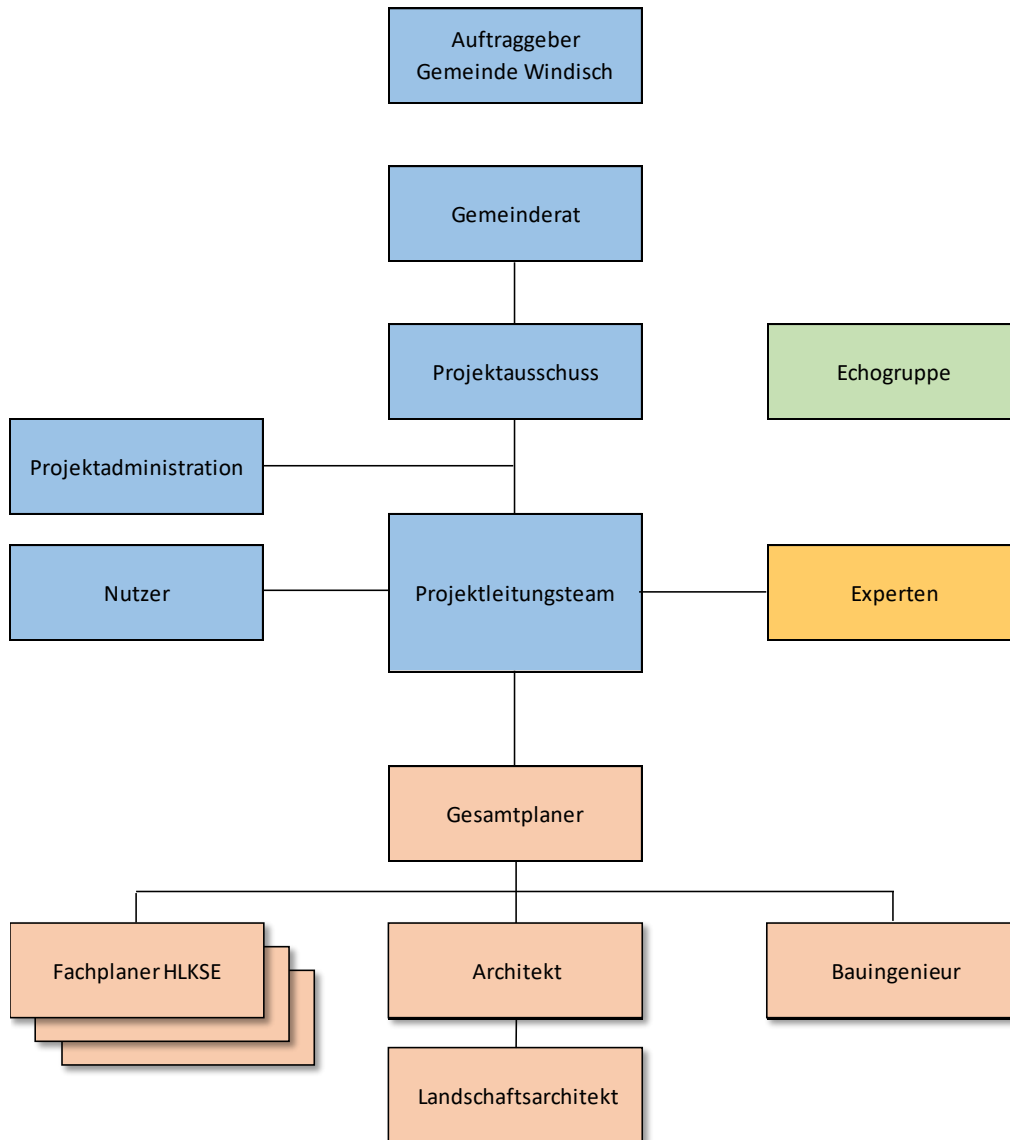
Ein Projektausschuss mit eingeschränkten Entscheidungskompetenzen, eingesetzt durch den Gemeinderat, begleitet die Projektierung. Der Projektausschuss besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates (Bau / Schule), Vertretern der Verwaltung (Planung und Bau / Hochbau), der Schulleitung, der Bauherrenvertretung und wird bei Bedarf mit zusätzlichen Fachleuten (Architektur, Baumanagement, etc.) ergänzt. Der Projektausschuss entscheidet im Rahmen seiner ihm zugewiesenen Kompetenzen und beantragt dem Gemeinderat die wichtigen Entscheide und Phasenabschlüsse und das weitere Vorgehen.

Das Projektleitungsteam leitet das Projekt. Es besteht aus einer Vertretung der Nutzer, aus dem Gesamtleiter des Generalplanerteams und der externen Bauherrenvertretung sowie fallweise aus Fachexperten.

Die Abteilung Planung und Bau übernimmt die Aufgaben in der Projektadministration.

Die Echogruppe soll nebst den politischen Vertretern auch mit Vertretungen aus Vereinen, Quartiervereinen und/oder Anwohnern erweitert werden. Die Echogruppe soll die Entwicklung des Projektes begleiten – wichtige Zwischen- und Phasenergebnisse sollen ihr präsentiert werden. Bei den Entscheidungen des Gemeinderates soll die Meinung / die Haltung der Echogruppe mitberücksichtigt werden.

## Organigramm



### 6.3 Bauherrenvertretung

Der Bau einer Schulanlage ist ein komplexes Unterfangen. Die Projektierung und die anschliessende Realisierung eines solchen Projektes zu begleiten, resp. zu steuern und sich aktiv einzubringen, erfordert nebst einem breiten Know-how auch ein erhebliches Engagement. Die bestehenden Ressourcen bei Planung und Bau sind beschränkt und bei weitem nicht ausgelegt, ein solches Vorhaben zu leiten.

Um von Beginn an einen hohen Planungsstandard und eine hohe Planungskadenz sicherzustellen, soll eine unabhängige Bauherrenvertretung beauftragt werden.

Ein solches Mandat übersteigt den Schwellenwert für eine freihändige Vergabe und muss in einem Einladungsverfahren evaluiert werden.

## **6.4 Instrumente**

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

Für die Grösse und die Komplexität dieses Projektes wird für die Phase der Projektierung ein projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM) aufgezogen. Grundlage dieses PQM sind das Projekthandbuch und das Projektpflichtenheft.

## **6.5 Risiken**

Durch den Aufbau einer geeigneten Projektorganisation (Einsetzen eines Projektausschusses, Einbezug von Fachexperten), die Beauftragung einer externen Bauherrenvertretung, den Einbezug einer Echogruppe und die Anwendung der eingeführten Instrumente des Projektmanagements können die Risiken gering und tragbar gehalten werden.

Wichtige Instrumente u.a. sind:

- Projektpflichtenheft / Projekthandbuch
- Planung der Planung und laufende Terminkontrolle
- Laufende Kostenkontrolle
- Führen einer Entscheid- und Pendenzenliste, Projektjournal
- Wichtige Fachkonzepte sollen durch Experten überprüft werden

Phasenabschlüsse und wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu fällen.

## **6.6 Ansprechpartner**

Bei Fragen zum vorliegenden Projekt wenden Sie sich bitte an folgende Personen:

Ansprechpartner des Gemeinderates  
Ansprechpartner der Verwaltung

Max Gasser  
Roland Schneider

## **7 Würdigung des Gemeinderates**

Mit dem Neubau der Schulanlage Dohlenzelg soll die erste und grösste Etappe in der Umsetzung der Schulraumplanung vom 21. April 2016 umgesetzt werden. Das vorliegende Projekt der Firma Liechti Graf Zumsteg kann die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen wie Schüler/innen, Lehrpersonen und Vereine optimal miteinander verknüpfen. Die Neugestaltung der Umgebung inkl. Sportanlagen ermöglicht zudem eine bestmögliche Integration in die bestehenden Schulanlagen und das Quartier.

Der Sturmschaden an der Turnhalle im Frühling 2020 hat nochmals eindrücklich aufgezeigt, dass die bestehenden Gebäude am Ende ihrer Lebenszeit sind und ein Ersatz aus baulicher Sicht dringend notwendig ist. Das Schulhaus erfüllt jedoch auch die betrieblichen und schulischen Anforderungen schon seit längerem nicht mehr. Mit der Einführung des Lehrplans 21 sind diese Anforderungen nochmals gestiegen und die aktuelle Infrastruktur kann diesen nicht gerecht werden.

Die Gemeinde Windisch hat in den letzten Jahren eine grosse bauliche Entwicklung erlebt. Dies zeigt sich nicht nur durch die neuen Bauten, welche das Dorfbild in dieser Zeit wesentlich verändert haben, auch die Bevölkerung ist um rund 1000 Personen angestiegen. In diesem Zusammenhang sind die aktualisierten Schülerprognosen ein wesentlicher Baustein, so dass auch diese Entwicklung mit dem bestehenden Raum- und Flächenprogramm nochmals abgeglichen werden konnte. Mit Blick auf die daraus resultierende Zunahme der Klassen schaffen wir mit dem Neubau der Schulanlage Dohlenzelg und dem damit verbundenen zusätzlichen Raumangebot die Voraussetzungen, dass dieser Anstieg aufgefangen werden kann.

Die Grundlagen für den Neubau der Schulanlage Dohlenzelg liegen vor, der Bedarf ist ausgewiesen und der Entscheid für das Planerteam Liechti Graf Zumsteg wurde von der Jury einstimmig gefällt. Das Projekt „Neubau Schulanlage Dohlenzelg“ ist somit bereit für den nächsten Schritt. Mit der Genehmigung des vorliegenden Projektierungskredits legt der Einwohnerrat die Basis für eine zukunftsorientierte Schulanlage, welche den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen an einen Schulbetrieb gerecht werden und zukünftigen Generationen von Schülerinnen und Schülern Raum schaffen, sich in unserer Gemeinde positiv entwickeln zu können.

## **8 Antrag**

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

- 1 Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit für die Initialisierung der Projektierung des Neubaus der Schulanlage Dohlenzelg von brutto CHF 150'000.00.
- 2 Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit für die Projektierung des Neubaus der Schulanlage Dohlenzelg von brutto CHF 2'300'000.00.
- 3 Der unter Punkt 2 gefasste Beschluss wird der Urnenabstimmung unterstellt.

Windisch, 7. September 2020

GEMEINDERAT WINDISCH

Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin

Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Anhänge Botschaft:

- Terminprogramm
- Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021-2028

Aktenauflage:

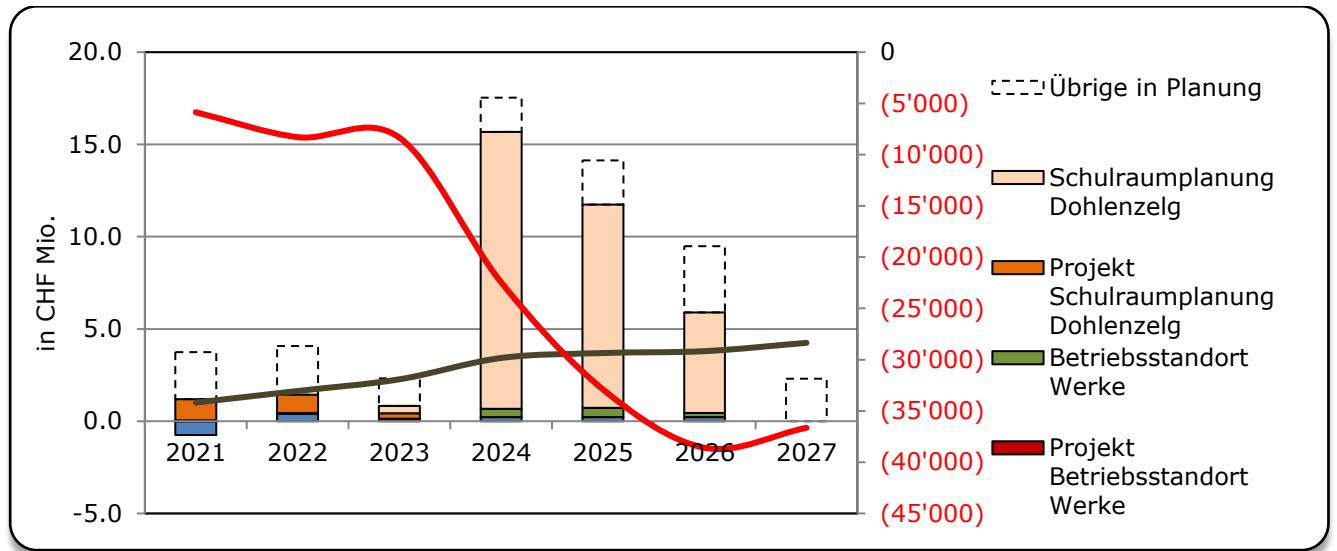
- Bericht zur Schulraumplanung vom 21. April 2016
- Bericht zur städtebaulichen Ideenstudie vom 30. Mai 2017
- Beurteilung zur Ideenstudie vom 2. Mai 2017
- Programm zum Planerwahlverfahren vom 03. Oktober 2019
- Bericht zur Schulraumplanung - Aktualisierung der Schülerzahlen vom 26. März 2020
- Bericht der Jury zum Planerwahlverfahren vom 22. Juni 2020
- Bericht Vorgehensvorschlag Kreditgenehmigung vom 21. Juli 2020
- Kostenschätzung Liechti Graf Zumsteg Architekten vom 10. August 2020
- Bericht Kostenaufteilung BKP 2 vom 31. August 2020
- Projekthandbuch im Entwurf
- Projektpflichtenheft im Entwurf
- Übersicht Instrumente des Projektmanagements

# Einwohnergemeinde – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projekt Betriebsstandort Werke, Anteil Einwohnergemeinde, CHF 85'500  
 Initialisierungsprojekt Schulhausneubau Dohlenzelg, CHF 150'000  
 Projektierung Schulraumplanung Dohlenzelg, CHF 2'300'000

## Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



## Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	-25%	10%	5%	1%	2%	2%	0%
Projekt Betriebsstandort Werke	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort Werke	0%	0%	1%	3%	4%	2%	0%
Projekt Schulraumplanung Dohlenzelg	38%	25%	13%	0%	0%	0%	0%
Schulraumplanung Dohlenzelg	0%	0%	17%	86%	78%	57%	0%
Übrige in Planung	85%	64%	64%	11%	17%	38%	100%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Selbstfinanzierungsgrad (Fipla)	34%	40%	98%	20%	26%	40%	185%

## Folgekosten Investitionen

<b>Projekt Betriebsstandort Werke, Anteil Einwohnergemeinde</b>		
Abschreibungen * (Abschreibungen erst nach Fertigstellung Bau)	35 Jahre	2'443
Zinsanteil **	1.25 %	534
Betriebsfolgekosten	individuell	0
Personalfolgekosten	Individuell	0
<b>Total</b>		<b>2'977</b>

<b>Projektierung Schulraumplanung Dohlenzelg inkl. Initialisierungsprojekt</b>		
Abschreibungen * (Abschreibungen erst nach Fertigstellung Bau)	35 Jahre	70'000
Zinsanteil **	1.25 %	15'313
Betriebsfolgekosten (erst bei Bauprojekt, CHF 50'000 in Fipla)	individuell	0
Personalfolgekosten (erst bei Bauprojekt, CHF 40'000 in Fipla)	individuell	0
<b>Total</b>		<b>85'313</b>

\* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung. Bei Ablehnung der Baukreditabstimmungen werden die Projektierungskosten ausserplanmässig abgeschrieben.

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