

**PLANUNGSKREDIT ÜBER FR. 210'000.-  
FÜR DIE PROJEKTIERUNG DER SANIERUNG  
UND ERWEITERUNG DER OBERSTUFEN-  
SCHULANLAGE BODEN**

**ANTRAG**

1. Der Projektierung und Erstellung eines Kostenvoranschlages für die Sanierung und die Erweiterung der Schulanlage Boden wird zugestimmt.
2. Der für die Projektierung und Erarbeitung einer abstimmungsreifen Vorlage benötigte Planungskredit von Fr. 210'000.-- wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

# BELEUCHTENDER BERICHT

## Das Wichtigste in Kürze

Die Entwicklung der SchülerInnenzahlen an der Oberstufe erfordert in absehbarer Zeit eine Erweiterung des Schulraumes. Die Oberstufenanlage Boden besteht aus dem alten Schulhaus aus dem Jahre 1956, dem Anbau von 1968 und dem An-nexbau von 1983. Die letzte grössere Renovation fand 1982 statt.

Der Zustand der bestehenden Bauten erfordert in jedem Fall eine Sanierung, so dass im Zuge der geplanten Erweiterung auch die Sanierungsarbeiten ausgeführt werden sollen.

Das Verfahren, bis ein abstimmungsreifes Projekt vorliegt, ist aufwändig. Einer-seits sind die Submissionsvorschriften zu beachten, andererseits müssen die im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs zu erbringenden Projektierungslei-stungen entschädigt werden, damit die Rechte an den eingegebenen Projekten an die Bauherrschaft übergehen.

Der Gemeinderat beantragt einen Kredit von Fr. 210'000.- zur Erarbeitung einer abstimmungsreifen Vorlage. Die Kosten für Sanierung und Erweiterung der Schul-anlage werden auf ca. 6 - 9 Millionen Franken geschätzt. Der Baubeginn ist für Juli 2007 vorgesehen.

## Ausgangslage

Die periodische Überprüfung und Nachführung der Schulraumplanung auf der Ba-sis der Entwicklung der Schülerzahlen im Herbst 2004 hat ergeben, dass an der Oberstufe mittelfristig mit einem zusätzlichen Raumbedarf für zwei bis drei Klas-sen zu rechnen ist.

Weil das Schulhaus Boden, in welchem die Oberstufe untergebracht ist, über kei-ne Reserveräume verfügt, hat die Schulpflege eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag eingesetzt, den künftigen Raumbedarf für die Oberstufe detailliert zu ermitteln und Vorschläge auszuarbeiten, wie dieser Bedarf gedeckt werden könnte.

Parallel dazu wurde vom Architekten Urs Eberhard der Sanierungsbedarf zur Er-haltung der Bausubstanz der alten Schulhaustrakte ermittelt. Diese Sanierung muss unabhängig von einer Erweiterung in die Wege geleitet werden.

## Schulraumbedarf

Insgesamt hat die Schulanlage Boden 22 Zimmer, die ursprünglich als Klassen-zimmer konzipiert worden waren. Davon werden heute sieben für Fach- und Spe-zialunterricht gebraucht, so dass für den Klassenunterricht noch effektiv 15 Zim-

mer zur Verfügung stehen. Der Bedarf von zwei bis drei zusätzlichen Klassenzimmern ist ausgewiesen und dringend.

Für einen zeitgemässen Unterricht sind heute, in Ergänzung zu den eigentlichen Klassenzimmern, zusätzliche Räume für den Unterricht in Gruppen erforderlich. Sie sollen nahe beim Klassenzimmer liegen, damit die Lehrperson beide Räume beaufsichtigen kann. Idealerweise liegen sie zwischen zwei Klassenzimmern, damit sie alternierend von beiden Klassen genutzt werden können. Im alten Schulhaus steht zurzeit kein einziger Gruppenraum zur Verfügung. Insgesamt sind neun Gruppenräume neu zu schaffen.

Die vorhandenen Räume für den Fachunterricht (Handarbeit, Werken, Holzwerkstatt, Metallwerkstatt, Hauswirtschaft/Kochen, Naturwissenschaften, Informatik) können auch bei 18 Klassen genügen. Rein rechnerisch bestehen gewisse kleine Reserven, die jedoch aus stundenplantechnischen Gründen tatsächlich kaum gegeben sind. Hingegen gibt es heute keinen Zeichensaal; der Zeichenunterricht muss in einem Klassenzimmer erteilt werden. Die kantonalen Schulbaurichtlinien schreiben einen Saal von 102 m<sup>2</sup> ab 12 Klassen vor; ein solcher muss geschaffen werden.

Die drei vorhandenen Musikzimmer sind ausgelastet; der Bedarf für drei zusätzliche Räume ist ausgewiesen. Der im Untergeschoss eingerichtete Übungsraum für Gruppen ist beizubehalten.

In Ergänzung zum bereits existierenden Büro für Schulsozialarbeit besteht der Bedarf für ein Büro für die künftige Schulleitung. Der Lehrerbereich ist mit einem Ruheraum zu ergänzen, der auch als Sanitätszimmer dienen kann.

Das neue Volksschulgesetz sieht die Einrichtung von Tagesstrukturen vor, wenn der Bedarf hierfür ausreichend nachgewiesen ist. Für die Bedarfsabklärung ist von Gesetzes wegen die Schulpflege zuständig. Die Einführung von Tagesstrukturen würde bedeuten, dass Räume für die Betreuung der Jugendlichen über Mittag und in den Randstunden erstellt werden müssen. Für ein minimales Raumprogramm muss von einem Flächenbedarf von 200 - 250 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Da für die Einrichtung von Tagesstrukturen einerseits der effektive Bedarf nachgewiesen sein muss und andererseits auch gesetzliche Übergangsfristen für die Umsetzung gewährt werden, muss im vorliegenden Projekt eine mögliche spätere Realisierung geplant und aufgezeigt werden.

## **Erweiterungskonzept / Vorgehensmodell**

Der Architekt und Planer Hugo Wandeler hat im Auftrag der Schulpflege drei Konzepte mit Grobkostenschätzungen für die Erfüllung des neuen Raumprogramms erarbeitet und analysiert.

Aus dieser Analyse ergab sich ein betrieblich und baulich umsetzbares Konzept. Die Grobkostenschätzung für die Erweiterung und Sanierung beläuft sich auf rund 6 - 9 Mio. Franken. Diese Aufwendungen sind in der Finanzplanung der Gemeinde Richterswil enthalten.

Ein Projekt dieser Grössenordnung unterliegt den eidgenössischen und kantonalen Gesetzen und Verordnungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Sämtliche Projektierungs- und Bauleistungen müssen öffentlich ausgeschrieben werden. Für Projekte der öffentlichen Hand werden die Projektierungsleistungen meist in Form eines Wettbewerbs ausgeschrieben.

Die vorliegende Konzeptstudie stellt noch kein eigentliches Projekt dar. Immerhin ist es so aussagekräftig, dass ein eigentlicher Architektenwettbewerb wenig Sinn macht. Vielmehr soll mit einem Gesamtleistungswettbewerb (GLW) ein geeignetes Ausführungsprojekt mit einer verbindlichen Totalunternehmer-Offerte erarbeitet werden. Dabei sind Varianten zur bestehenden Konzeptstudie ausdrücklich erwünscht und sollen zu wirtschaftlich optimierten Lösungen führen. Dies betrifft nicht nur das Bauprojekt, sondern auch die Fachplaner-Projekte (Bauingenieur, Heiztechnik), die möglichst effizient und wirtschaftlich zu planen und zu kalkulieren sind.

Mit der öffentlichen Ausschreibung eines Totalunternehmer-Auftrages (d.h. Projektierungs- und Bauleistungen) werden die gesetzlichen Vorschriften eingehalten. Um den Aufwand in Grenzen zu halten, soll das Verfahren zweistufig durchgeführt werden: In der ersten Stufe (Präqualifikation) werden die geeignetsten vier bis fünf Bewerber ausgewählt, die in der zweiten Stufe das Projekt und die Totalunternehmer-Offerte ausarbeiten.

Nach der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Baukredit kann der Totalunternehmer-Werkvertrag abgeschlossen werden. Er soll als Kostendach-Modell mit offener Abrechnung ausgestaltet werden, was eine umfassende Transparenz mit einwandfreier Qualitätskontrolle sowie einem Mitspracherecht der Bauherrschaft bei den wesentlichen Entscheiden ermöglicht.

## **Ablaufprogramm**

Der Zeitbedarf für den zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb ergibt sich weitgehend aus den vorgegebenen Bearbeitungs- und Rechtsmittelfristen; er beträgt rund 23 Wochen.

Bei einer Annahme des Projektierungskredits an der Gemeindeversammlung im März 2006, liegen die Resultate des Wettbewerbs Anfang September 2006 vor. Nach der Verabschiedung durch Schulpflege, Gemeinderat und RPK kann die Urnenabstimmung über den Baukredit im März 2007 erfolgen.

Ein Baubeginn ist damit auf den Beginn der Sommerferien 2007 möglich. Damit können die Auswirkungen der Bauarbeiten im Stundenplan des Schuljahres 2007/2008 berücksichtigt werden.

Die Bezugstermine ergeben sich aus dem noch zu erarbeitenden Bauprogramm des ausführenden Totalunternehmers.

## Terminübersicht

- Gemeindeversammlung (Projektierungskredit): März 2006
- Gesamtleistungswettbewerb: April bis September 2006
- Urnenabstimmung (Baukredit): März 2007
- Baubeginn: Anfang Juli 2007

## Projektierungskredit

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs sind wie folgt zu veranschlagen:

Digitalisierung der Bestandespläne	Fr.	28'000.--
Aufnahmen Statik und Haustechnik Bestand, Altlastenuntersuchung	Fr.	14'000.--
Jurierung: Nebenkosten, Honorare externe Jurymitglieder	Fr.	10'000.--
Abzugebende Unterlagen	Fr.	8'000.--
Teilnehmerentschädigungen	Fr.	110'000.--
Vorbereitung und Durchführung des GLW	Fr.	40'000.--
<b>Total Projektierungskredit inkl. Mehrwertsteuer</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>210'000.--</u></b>

Anmerkungen zu einzelnen Positionen

- Digitalisierung Bestandespläne: Es sind keine digitalen Pläne vorhanden. Die Erfassung der vorhandenen Pläne, ergänzt durch Aufnahmen vor Ort, ist für ein effizientes Arbeiten unerlässlich.
- Aufnahmen Statik und Haustechnik: Die bisherigen Abklärungen haben hauptsächlich den baulichen Zustand umfasst. Die exakte Erhebung der statischen Gegebenheiten, Abklärung der Erdbebensicherheit sowie detaillierte Erhebungen der haustechnischen Anlagen ermöglichen Totalunternehmer-Offerten mit hoher Kostensicherheit. Zusätzlich soll eine Expertise Aufschluss darüber geben, ob bei den Altbauten mit belasteten Materialien zu rechnen ist.
- Entschädigungen: Die TeilnehmerInnen am GLW sollen mit einem pauschalen Betrag entschädigt werden. Damit gehen die Rechte an den eingegebenen Projekten an die Bauherrschaft über.
- Vorbereitung und Durchführung des GLW: Die korrekte Durchführung des Verfahrens ist aufwändig und kann mit eigenen Fachleuten nicht abgedeckt werden. Der Gemeinderat hat deshalb Hans-Heiner Kern, dipl. Architekt ETH SIA, Zürich, mit diesen Arbeiten beauftragt.

## **Empfehlung**

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, den Projektierungskredit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Boden in Höhe von Fr. 210'000.- zu genehmigen.

Richterswil, 12. Dezember 2005

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident:**

Ruedi Hatt

**Die stv. Schreiberin:**

Dr. Edith Adler

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, vorstehender Vorlage zuzustimmen.

Richterswil, 11. Januar 2006

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION  
RICHTERSWIL**

**Der Präsident:**

Hans Jörg Huber

**Der Aktuar:**

Oliver Speich