

## Schulraumplanung Fischbach-Göslikon

Kurzbericht Phase 2c: Beschaffungsklärung





---

## Impressum

<b>Auftraggeber</b>	Einwohnergemeinde Fischbach-Göslikon Alte Landstrasse 27 5525 Fischbach-Göslikon
	vertreten durch: Thomas Rohrer, Vizeammann Ressort Bildung und Liegenschaften
<b>Projektnummer</b>	21133.2
<b>Datei</b>	21133_Schulraumplanung Fischbach Göslikon_Kurzbericht_Phase 2c_230914.docx
<b>Berichtversion</b>	14.09.2023
<b>Berichtverfasser</b>	Lara Sciuto / lara.sciuto@kontextplan.ch Noëmi Gaudy / noemi.gaudy@kontextplan.ch Linda Wermuth / linda.wermuth@kontextplan.ch
<b>Genehmigung Auftraggeber</b>	Genehmigt durch die Arbeitsgruppe am 13.09.2023 Genehmigt durch den Gemeinderat am 18.09.2023



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage und Auftrag	4
1.2 Projektorganisation	5
1.3 Rahmenbedingungen	5
<b>2. Ziel und Vorgehen Phase 2c</b>	<b>9</b>
<b>3. Das öffentliche Beschaffungsrecht</b>	<b>10</b>
3.1 Übersicht Beschaffungsverfahren	10
3.2 Beschaffungsverfahren Schulraum Fischbach-Göslikon	13
<b>4. Aktualisierung Umsetzungsplan Szenario 2.1 und Kostenschätzung</b>	<b>15</b>
4.1 Szenario 2.1, Variante a	16
4.2 Szenario 2.1, Variante b	20
<b>5. Weiteres Vorgehen</b>	<b>24</b>
5.1 Stellungnahme Arbeitsgruppe	24
5.2 Vorschlag KXP Kreditantrag GV 2023	24
5.3 Antrag Arbeitsgruppe an den Gemeinderat	24
5.4 Beschluss Gemeinderat	27
<b>6. Anhang</b>	<b>28</b>
6.1 Kostenschätzung BKP 1-9   Szenario 2.1   +- 25% vom 12.09.2023	28
6.2 Zusammenstellung Raumprogramm vom 12.09.2023	30

---

## Anhang

- 6.1 Kostenschätzung BKP 1-9 | Szenario 2.1 | +- 25% vom 18. Juli 2023**
- 6.2 Zusammenstellung Raumprogramm vom 12.09.2023**



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Ausgehend von den konsolidierten Ergebnissen der **Phase 1** «Handlungsbedarf» und den Lösungsvarianten der **Phase 2a** «Machbarkeitsstudie der Firma Bauart» wurde aufgrund einer Stellungnahme der Finanzkommission vom 4./5. März 2023, wonach die geschätzten Grobkosten der Machbarkeit die Finanzkraft der Gemeinde übersteigen, in der **Phase 2b** «Überprüfung Minimalvariante» die Machbarkeitsstudie [2] auf ihr Einsparpotenzial überprüft. Ziel war es, die Kosten zu reduzieren und eine kostenoptimierte Bestvariante zu erarbeiten. Am 3. Juli 2023 hat der Gemeinderat die Rahmenbedingungen der kostenoptimierten Variante beschlossen und den Bericht dazu genehmigt.

Parallel zu diesem Auftrag wurde von der Gemeinde ein Finanzplan erarbeitet, welcher die finanziellen Möglichkeiten der nächsten Jahre aufzeigen soll. Auf dieser Basis hat der Gemeinderat am 14. August 2023 entschieden, vorerst nur das Modul 1.1 «Erweiterungsbau, zusätzlicher Raumbedarf und Ersatzneubau Löhrlis» (vgl. Kapitel 1.3.3) zu beschaffen.

Die aktuell laufende **Phase 2c** «Beschaffungsklärung» umfasst deshalb eine Präzisierung der Umsetzungsstrategie der Module aufgrund der beschlossenen Rahmenbedingungen.

## Vorschlag Ablauf

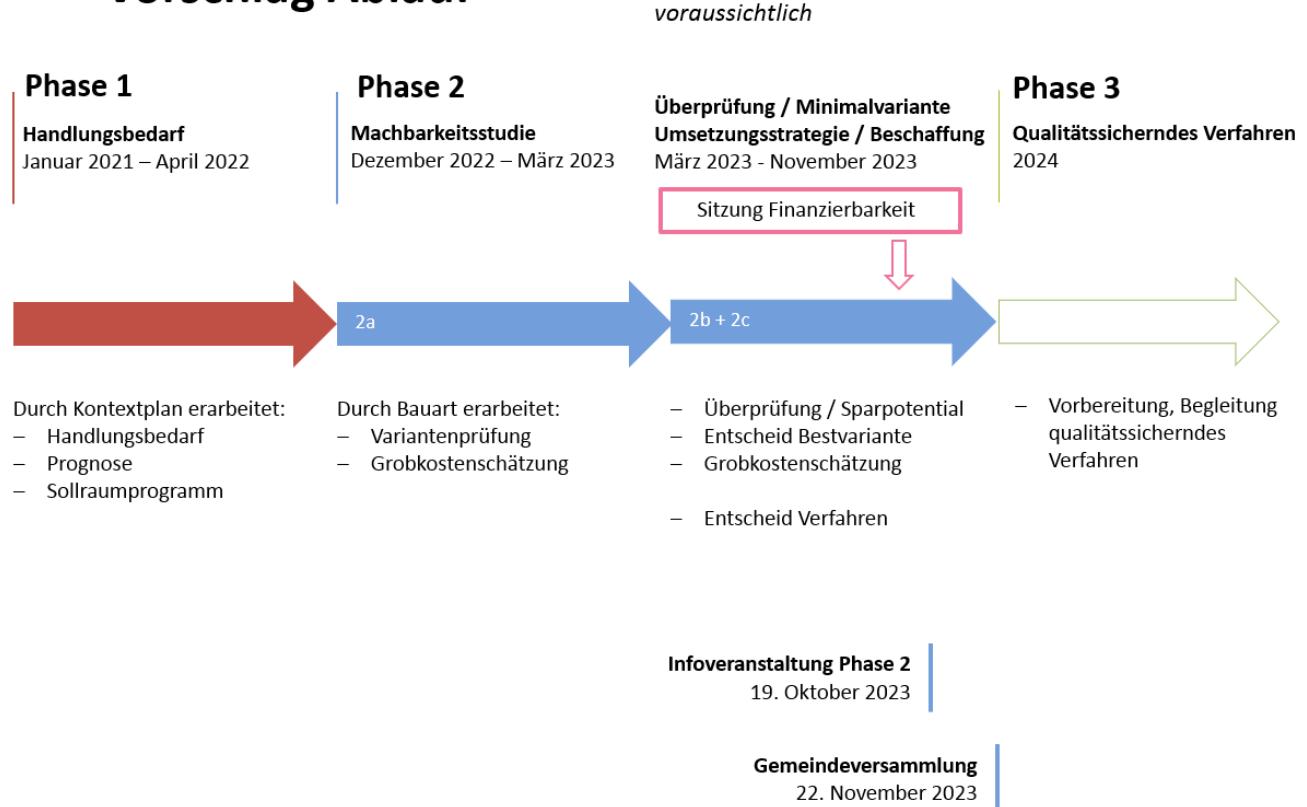


Abb. 1: Übersicht Prozess Schulraumplanung



## 1.2 Projektorganisation

---

Für die Weiterbearbeitung der Phase 2c wurde am 14. August 2023 durch den Gemeinderat folgende Arbeitsgruppe definiert:

Person	Zuständigkeit	Vertretung
Thomas Rohrer	Vizeammann Ressort Schule & Liegenschaften	Gemeinde
Hans Peter Flückiger	Gemeindeammann Ressort Finanzen	Gemeinde
Daniel Schambron	Finanzkommission	Gemeinde
Urs Salzmann	Bauverwaltung	Gemeinde
<b>Externe Begleitung durch Kontextplan AG</b>		
Noëmi Gaudy	Fachliche Begleitung und Führung	

Die Arbeitsgruppe wird nicht nur die Art der Beschaffung, sondern auch die Etappen und Meilensteine für die nächsten Projektphasen sowie den Projektierungskredit für die nächste GV im November 2023 festlegen.

## 1.3 Rahmenbedingungen

---

### 1.3.1 Dokumente

- [1] Phase 1: 21133\_SRP Fischbach-Göslikon\_Handlungsbedarf\_Bericht\_220411.pdf (Bericht, Kontextplan AG)
- [2] Phase 2(a): Variantenstudie Schulraumerweiterung Fischbach-Göslikon (Präsentation Gemeinderat vom 20. März 2023, Bauart Architekten und Planer AG)
- [3] Phase 2(b): 21133.2\_Schulraumplanung Fischbach Göslikon\_Kurzbericht\_Phase 2b\_230703.pdf (Bericht, Kontextplan AG)
- [4] Kostenschätzung BKP 1-9, Szenario 2.1 vom 18.7.2023 (Besprechungsgrundlage für den Finanzplan)
- [5] Untersuchung Gebäudeschadstoffe (Gebäudecheck) Schulhaus Lohren (Bericht Gebäudeconsulting, vom 28.7.2023)
- [6] Finanzplan (Der Finanzplan lag zur Zeit der Genehmigung des Berichts Phase 2c am 11. September 2023 noch nicht vor)



### 1.3.2 Zusammenfassung strategische Grundsatzentscheide Phase 2b

Nachfolgend sind alle Grundsatzentscheide der Phase 2b (vgl. Kap. 1.3.1) aufgeführt. Diese wurden vom Gemeinderat am 03. Juli 2023 verabschiedet.

#### Qualitative Überprüfung

- › Der Baustandard gemäss Machbarkeitsstudie von Bauart wird beibehalten  
*Niedrige bis mittlere Klassifizierung gemäss kennwerte.ch, kein erhöhter Energiestandard, keine angestrebten Labels.*

#### Quantitative Überprüfung

- › Es ist weiterhin vom «Szenario MAX» bzgl. Anzahl SuS auszugehen.  
*Das Szenario geht vom grösstmöglichen Anstieg der Anzahl Kinder im Kindergarten- und Primarschulalter aus. Ausgangslage hierfür ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2040, basierend auf der Annahme, dass die Arealentwicklung Widacher wie geplant gebaut und das Areal Unterdorf relativ zeitnah umgesetzt wird.*

*Variante 1: Mit Ø 22 Schüler:innen pro Klasse  
2023 (keine zusätzliche Kl. = Insgesamt 6 Kl.)  
2024 (+1 zusätzliche Kl. = Insgesamt 7 Kl.)  
2025 (+2 zusätzliche Kl. = Insgesamt 9 Kl.)*

- › Die «Reduktion Max.» des Soll-Raumprogramms wird nicht weiterverfolgt.  
*Das Raumprogramm wurde bei der «Reduktion Max» maximal reduziert: Minimale Raumflächen und kleinstmöglich Anzahl an Räumen. Die Kostendifferenz gegenüber einer weniger drastischen Reduktion des Soll-Raumprogramms ist marginal. Die Qualität bzw. die Einschränkungen sind in Bezug auf die Grösse, Anzahl und Nutzung der Räume zwischen «Reduktion» und «Reduktion Max» dagegen gross.*
- › Die «Reduktion» des Soll-Raumprogramms wird weiterverfolgt.  
*Das Raumprogramm wurde reduziert. Aus dieser Reduktion resultiert eine GF von 2'245m<sup>2</sup> und eine GV von 8'980m<sup>3</sup>. Das detaillierte Raumprogramm ist dem Bericht Phase 2b (vgl. Kap. 1.3.1) beigelegt.*
- › Die Tagesstruktur soll nicht ausgelagert werden.  
*Mögliche synergetische Nutzungen sind anzustreben, so kann die Tagesstruktur zukünftig Schritt für Schritt, gemessen an der Nachfrage, ausgebaut werden. Insbesondere für den Mittagstisch sind Lösungen außerhalb der Schule nicht optimal (z.B. hinsichtlich Wegdistanzen und Lärmbelastung). Das Angebot wird nahe der Schule gebraucht und ist zentral anzusiedeln.*

#### Weitere planungsrelevante Faktoren

- › Das Schulhaus Löhrlí soll gestaffelt und auf die minimal notwendigen Arbeiten reduziert saniert werden. Der Fokus liegt auf der Realisierung der Neubauten.  
*Die Neubauten sollen so rasch wie möglich realisiert werden, damit ein Rückbau des sanierungsbedürftigen Schulhaus Löhrlí so rasch als möglich erfolgen kann.*

- › Es soll Szenario 2.1 [vgl. Abbildung 1] realisiert werden. Die Mehrzweckhalle soll nach den Schulneubauten erstellt werden.
  - › Provisorien sollen der temporären Bereitstellung sämtlicher Räume gemäss Lehrplan 21 dienen.  
*Je nach Nutzungsdauer der Provisorien kann kurzfristig auf einzelne Räume wie Gruppenräume verzichtet werden. Der Entscheid zum Kauf oder zur Miete von Provisorien ist ausstehend und abhängig von der benötigten Provisorienanzahl sowie deren Einsatzdauer.*

### 1.3.3 Szenario 2.1 mit Kostenschätzung +-25%

In der Phase 2b hat sich der Gemeinderat im Zuge der strategischen Grundsatzentscheide (vgl. Kap. 1.3.2) für das Umsetzungsszenario 2.1 entschieden.

Szenario 2.1: Totalsanierung Lohren, Ersatzbau Löhrl, Erweiterungsbau, Neubau Turnhalle/MZH (Reduktion Min. & Max.)

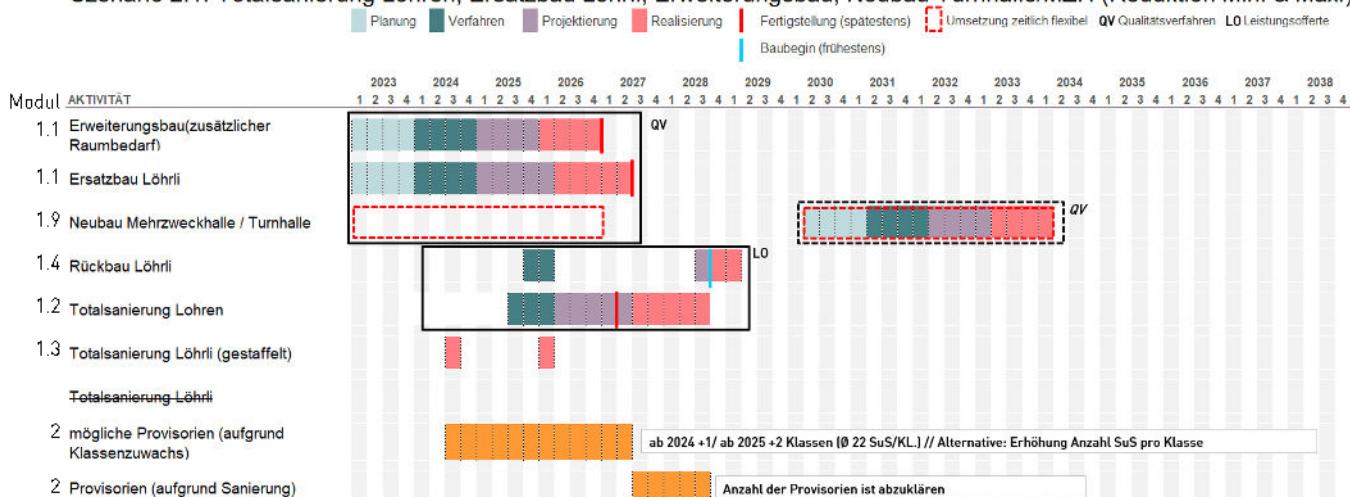


Abbildung 1: Umsetzungsplan Szenario 2.1 gemäss Bericht vom 3. Juli 2023 «Phase 2b: Überprüfung Minimalvariante»

Für das Szenario 2.1 [siehe Abb.1] hat Kontextplan AG die Kostenschätzung BKP 1-9 mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  zusammengestellt [vgl. Anhang 6.1].

Die Kosten der Totalsanierung des Schulhaus Lohren und der Neubau der Mehrzweckhalle (Modul 1.2 und 1.9) entsprechen der Kostenberechnung aus der Machbarkeitsstudie von Bauart, Variante B 1.3, Phase 2(a) [vgl. Kap. 1.3.1], wobei eine Reserve von 5% für den Neubau der Mehrzweckhalle berücksichtigt wurde.

Die Kosten für den Erweiterungsbau, den zusätzlichen Raumbedarf und den Ersatzneubau Löhrlí (Modul 1.1) wurden unter Berücksichtigung des reduzierten Raumprogramms durch Kontextplan AG neu berechnet und orientieren sich an den Standards, die Bauart in der Machbarkeitsstudie für die Neubauten verwendet hat.

Im Rahmen des anstehenden Beschaffungsverfahrens werden die Kosten speziell in Bezug auf den zu definierenden Perimeter und das gewählte Verfahren, die Umgebungskosten, die Geschossigkeit, sowie ein mögliches Untergeschoss sowie die Technikräume weiter konkretisiert und nochmals gerechnet.



Modul	Bezeichnung	Kosten BKP 1-9 CHF (+/- 25%, gerundet, inkl. MwSt.)
1.1	<b>Erweiterungsbau, zusätzlicher Raumbedarf und Ersatzneubau Löhrlí</b>	8'506'000
1.2	<b>Totalsanierung Lohren</b>	4'295'000
1.3	<b>Teilsanierung Löhrlí</b>	174'000
1.4	<b>Rückbau Löhrlí</b>	105'000
1.9	<b>Neubau MZH</b>	5'471'000
2	<b>Provisorien (Kauf)</b>	2'022'000

Abb. 2: Kostenschätzung BKP 1-9 | Szenario 2.1 | +/- 25% vom 18. Juli 2023  
gemäss Anhang 6.1

*Hinweis: Die Kosten für Provisorien sind abhängig von der benötigten Provisorienzahl, der Einsatzdauer / Nutzungsdauer sowie vom gewählten Beschaffungsverfahren. Bevor die Gemeinde über den Kauf oder die Miete von provisorischem Schulraum entscheiden kann, ist es notwendig, dass die Gemeinde mit der Schulleitung die Anzahl der zwingend benötigten Schulräume für die Provisorien und die entsprechende Nutzungsdauer definiert. Zudem hat die Definition der maximalen Anzahl Schüler\*innen pro Klassen einen Einfluss auf die benötigte Anzahl der Klassenprovisorien (vgl. Kapitel 1.3.2, Quantitative Überprüfung).*



---

## 2. Ziel und Vorgehen Phase 2c

Auf der Grundlage der Phase 2b «Kurzbericht Überprüfung Minimalvariante» [3] und der Kostenschätzung [4] hat der Gemeinderat am 14. August 2023 beschlossen, an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2023 nur den Kredit für das Modul 1.1 (Erweiterungsbau, zusätzlicher Raumbedarf und Ersatzneubau Löhrlí) zu holen. Damit kann die Gemeinde die Finanzierung und die rechtzeitige Bereitstellung von Schulraum sichern.

Basierend auf den strategischen Grundsatzentscheiden (vgl. Kap 1.3.2) gilt es in dieser Phase die Umsetzungsplanung anzupassen, die Abhängigkeiten aufzuzeigen und die Beschaffungsart zu klären. **Ziel ist die Wahl eines geeigneten Beschaffungsverfahrens für die Bereitstellung von genügend Schulraum.**

Für die Phase 2c sind folgende Termine vorgesehen und zu berücksichtigen:

- 11. September 2023, 10:00 – 12:00 Uhr  
Sitzung Klärung Beschaffungsform
- 20. September 2023, 15:00 – 16:00 Uhr  
Sitzung Vorbesprechung Informationsveranstaltung
- 19. Oktober 2023 (öffentlich), ab 19:00 Uhr  
Informationsveranstaltung zur Schulraumplanung
- 22. November 2023 (öffentlich), ab 19:30 Uhr  
Gemeindeversammlung



### 3. Das öffentliche Beschaffungsrecht

Öffentliche sowie gewisse private Auftraggeber\*innen unterstehen dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Das öffentliche Beschaffungsrecht – als Synonyme werden auch die Begriffe «Submissionsrecht» oder «Vergaberecht» verwendet – enthält Vorschriften, wie die entsprechenden Auftraggeber\*innen Bauleistungen, Güter oder Dienstleistungen einkaufen dürfen. Das Vergabeverfahren soll die transparente, nachvollziehbare und willkürfreie, objektiv begründbare Vergabe eines Auftrags an einen Leistungserbringenden unter mehreren interessierten Anbietenden gewährleisten. Der Hauptzweck besteht darin, den wirtschaftlichen, effizienten und nachhaltigen Einsatz der öffentlichen Gelder sicherzustellen und den wirksamen und qualitätsvollen Wettbewerb zu fördern.

#### **Wer ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt?**

- Bund
- Kantone
- Gemeinden (Einwohner-, Burger-, Kirchgemeinden)
- Kantonale und kommunale Anstalten und sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften (z.B. Hochschulen)
- Staatlich beherrschte und konzessionierte Organisationen
- Private Vergabestellen, die kantonale und kommunale Aufgaben wahrnehmen

#### **Welches sind die zwingend einzuhaltenden Grundsätze im Beschaffungsrecht?**

- **Gleichbehandlung der Anbietenden:** Keine Bevorzugung, kein Einfluss subjektiver Präferenzen (*Hinweis: Im Studienauftrag ist dies schwieriger einzuhalten als im Wettbewerb, da ein Studienauftrag meist nicht anonym durchgeführt wird.*)
- **Keine Interessenskonflikte, unzulässige Wettbewerbsabreden und Korruption**
- **Transparenz, Objektivität, Unparteilichkeit:** Spielregeln sind im Voraus bekannt, jeder Beschaffungsentscheid ist dokumentiert und nachvollziehbar
- **Striktes Verhandlungsverbot:** Verbot von Abgaberunden
- **Vertraulichkeit der Angaben der Anbietenden**
- Seit dem 1. Januar 2021 liegt die **Qualität bei der Angebotsbewertung im Fokus; zuvor war die Wirtschaftlichkeit der Hauptaspekt.** Nach dem neuen Recht erhält das vorteilhafteste Angebot den Zuschlag. Die Angebotsbewertung soll nicht mehr in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit erfolgen, sondern vielmehr die qualitativen Aspekte der Beschaffung umfassender berücksichtigen.

#### **3.1 Übersicht Beschaffungsverfahren**

Das Vergaberecht kennt vier Arten von Beschaffungen. Diese Verfahren bzw. die einzelnen Verfahrensschritte dürfen nicht miteinander vermischt werden. Ebenso ist die Schaffung anderer Verfahren unzulässig.



## Welche Arten von Beschaffungen gibt es?

- **Freihändige Vergabe**  
Die Vergabestelle kann Leistungserbringern direkt für Offerten anfragen. Es ist keine öffentliche Ausschreibung notwendig.
- **Einladungsverfahren**  
Die Vergabestelle muss eine bestimmte Anzahl (mind. drei) Leistungserbringer zur Offertstellung anfragen. Es ist keine öffentliche Ausschreibung notwendig.
- **Selektives Verfahren**  
Die Vergabestelle muss eine Selektionsphase öffentlich und allen zugänglich ausschreiben (Präqualifikation) und danach mit den ausgewählten Leistungserbringern die eigentliche Vergabe durchführen.
- **Offenes Verfahren**  
Alle Leistungserbringer, haben die Möglichkeit einen Beitrag einzureichen. Eine öffentliche Ausschreibung ist erforderlich.

## Wie wird die Art des Beschaffungsverfahrens ausgewählt?

Die Wahl der möglichen Beschaffungsverfahren bzw. die Art des Beschaffungsverfahrens richtet sich nach bestimmten Schwellenwerten. Der Schwellenwert bestimmt zudem, ob sich die Beschaffung im Staats- oder nicht Staatsvertragsbereich (Bilaterales Abkommen CH-EU) befindet.

Für die Berechnung des Schwellenwerts sind folgende Regeln zu beachten:

- Der Auftragswert ist aufgrund des «voraussichtlichen maximalen Gesamtwerts einer Beschaffung» zu schätzen;
- Bei dieser Bestimmung des Gesamtwerts ist jede Form der Vergütung zu berücksichtigen (ohne MWST);
- Ein sachlich zusammenhängender Auftrag darf nicht aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot);
- Folgeaufträge und Optionen sind einzurechnen;
- Bei mehrjährigen Verträgen bestimmt sich der Auftragswert nach dem Gesamtwert; bei Verträgen mit unbestimmter Laufzeit und Daueraufträgen anhand der jährlichen Rate multipliziert mit vier.

Da die vorliegende Beschaffung (z.B. Architektur- und Planungsleistungen) ein Dienstleistungsauftrag ist und von einer Gemeinde ausgeschrieben wird, werden nachfolgend nur die betreffenden Schwellenwerte dafür ausgewiesen:

	Dienstleistungsauftrag	
	Nicht-Staatsvertragsbereich	Staatsvertragsbereich
Art Beschaffungsverfahren	Schwellenwert	
Freihändiges Verfahren	Unter 150'000	
Einladungsverfahren	Ab 150'000	
Offenes/ selektives Verfahren	Ab 250'000	Ab 350'000*

Abb. 3: Übersicht Schwellenwerte für Dienstleistungsaufträge einer Gemeinde



\*Wird dieser Schwellenwert erreicht, ist immer das offene oder selektive Verfahren anzuwenden (vorbehältlich Art. 21 Abs. 2 BöB/ IVöB). Liegt das Verfahren nicht im Staatsvertragsbereich sind alle Verfahrensarten (je nach Schwellenwert) zulässig.

### **Welche Beschaffungsformen gibt es?**

Die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) sowie der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA 142,143,144) unterscheidet grundsätzlich zwischen drei Beschaffungsformen:

- **Wettbewerb**

Ein Wettbewerb eignet sich für Aufgabenstellungen, bei denen die Anforderungen im Voraus ausreichend und abschliessend festgelegt werden können. Dabei werden verschiedene Lösungen, insbesondere in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher, sozialer, funktionaler oder technischer Hinsicht, ausgearbeitet. **Gesucht wird der bestgeeignete Lösungsansatz.** Die Teilnehmenden an einem Wettbewerb haben in der Regel einen gewissen Gestaltungsspielraum, um kreative Lösungen zu entwickeln, solange sie die von der Vergabestelle definierten Rahmenbedingungen einhalten.

- **Leistungsofferte (z.B. Planerwahlverfahren)**

Leistungsoffert- und Planerwahlverfahren finden bei Planungsaufgaben Anwendung, bei denen der Gestaltungsspielraum gegenüber Wettbewerb und Studienauftrag kleiner ist (Instandsetzungen, Umbauten, lokale Eingriffe etc.). **Gesucht wird der bestgeeignete Leistungserbringer.** Bei Planungsaufgaben mit mittlerem bis grossem Gestaltungsspielraum sind die Beschaffungsformen des Wettbewerbs oder Studienauftrags vorzuziehen.

- **Studienauftrag**

Der Zweck von Studienaufträgen besteht darin, Lösungsansätze für komplexe Probleme zu entwickeln, bei denen die genauen Anforderungen erst im Laufe des Verfahrens präzisiert werden können. Der Dialog mit den Architekturteams in den Zwischenbesprechungen (keine Anonymität) ermöglichen der Auftraggeberseite verschiedene Lösungsansätze insbesondere in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher, sozialer, funktionaler oder technischer Hinsicht zu analysieren. **Gesucht wird der bestgeeignete Lösungsansatz.**

Die Unterschiede bzw. Übereinstimmungen der drei Beschaffungsformen Wettbewerb, Leistungsofferte und Studienauftrag sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Verfahrensart	Wettbewerb (offen/ selektiv)	Leistungsofferte z.B. Planerwahlverfahren (offen/ selektiv)	Studienauftrag (selektiv)
Anonymität	Anonym	Nicht anonym	Nicht anonym (Dialog)
Grundlagen	Studienauftragsprogramm	Ausschreibungsunterlagen	Wettbewerbsprogramm
Was wird beschafft/ Leistungsart	Konkretes Bauprojekt und Architekturbüro, welches dieses plant: <b>Lösungsorientiert</b> Neubau, Umbau	Architekturbüro, welches das Bauprojekt plant: <b>Leistungsorientiert</b> Umbau, Instandsetzung	Konkretes Bauprojekt und Architekturbüro, welches dieses plant: <b>Lösungsorientiert</b> Neubau, Umbau
Gestaltungsspielraum	Aufgabenstellungen mit mittlerem bis grossem Projektierungs- und Gestaltungsspielraum	Aufgabenstellung mit minimalem bis mittlerem Gestaltungsspielraum	Aufgabenstellung mit mittlerem bis grossem Projektierungs- und Gestaltungsspielraum, deren Rahmenbedingungen im Dialog geklärt werden müssen
Anwendungsbereich/ Umfang der Beschaffungsaufgabe	Planung und Projektierung/ Projektentwurf Aufwand: mittel bis gross	Analysen, Konzeptideen für Teilespekte des Projekts sowie Honorarofferte Aufwand: klein bis mittel	Planungs- oder Konzeptstudie sowie Realisierungslösung Aufwand: gross
Ziel des Verfahrens	Wenn für eine Bauaufgabe eine Lösung gesucht wird. Mit dem geeigneten Projekt wird auch das entsprechende Architekturbüro beauftragt.	Wenn für eine bereits klar definierte Bauaufgabe ein Architekturbüro gesucht wird.	Wenn für eine Bauaufgabe eine Lösung gesucht wird. Mit dem geeigneten Projekt wird auch das entsprechende Architekturbüro beauftragt.
Bewertung	Preisgericht (Unabhängiges Expertengremium)	Vergabestelle (bei Planerverfahren Bewertungsgremium)	Beurteilungsgremium (Unabhängiges Expertengremium)
Entschädigung	Preisgeld (auch Pauschalentschädigung möglich)	Keine Entschädigung/ Unkostenbeitrag erwünscht	Pauschalentschädigung
Verfahrensdauer (inkl. Programmearbeitung)	Selektiv: Ca. 9 Monate Offen: Ca. 7 Monate	Selektiv: Ca. 6 Monate Offen: Ca. 4 Monate	Ca. 12 Monate

Abb. 4: Übersicht Wettbewerb, Leistungsofferte und Studienauftrag

### 3.2 Beschaffungsverfahren Schulraum Fischbach-Göslikon

Die nachfolgende Grafik zeigt den Entscheidungsprozess, um die geeignete Verfahrensart – und Form für das Szenario 2.1, Varianten a und b (vgl. Kap.4) zu eruieren. Um die geeignete Verfahrensart und -form zu finden, stellen sich Grundfragen. Über die Beantwortung der Fragen gemäss nachfolgenden Fragestellungen kann die richtige Verfahrensart und -form bestimmt werden (vgl. Abb. 5).

1. Unterliegt die Beschaffungsstelle dem öffentlichen Beschaffungsrecht? Ja, Gemeinden unterliegen dem öffentlichen Beschaffungsrecht.
2. Wie hoch ist der Auftragswert der entsprechenden Beschaffung? Es ist davon auszugehen, dass die Planerleistungen für den Neu- bzw. Ersatzbau sowie die Sanierung den Schwellenwert von über CHF 350'000 übersteigen. Die entsprechenden Projekte der Variante a und b liegen somit im Staatsvertragsbereich und müssen nach den entsprechenden Regeln ausgeschrieben werden.
3. Wird eine bauliche Lösung gesucht oder ist ein Auftrag zu erteilen? Bei der Variante a wird für den Neu- bzw. Ersatzbau eine bauliche Lösung, für die Sanierungsarbeiten eine Leistung gesucht bzw. erteilt. Bei der Variante b wird eine bauliche Lösung gesucht.

te b wird ein Gesamtkonzept gesucht, welches sämtliche baulichen Massnahmen beinhaltet. Es wird demnach eine bauliche Lösung gesucht.

4. Liegt der Beschaffung eine **komplexe Aufgabenstellung** zugrunde, welche sich in Teilen erst während des Verfahrens konkretisieren lässt, oder ist die Aufgabenstellung schon vor dem Verfahren genügend bestimmt? Für die Beschaffung des Neu- bzw. Ersatzbaus in der Variante a kann ein offener oder selektiver Projektwettbewerb angewendet werden. Die Rahmenbedingungen sind bereits weitestgehend geklärt. Da bei der Variante b unterschiedliche Lösungswege möglich sind, wird ein selektiver Studienauftrag im Dialog empfohlen.

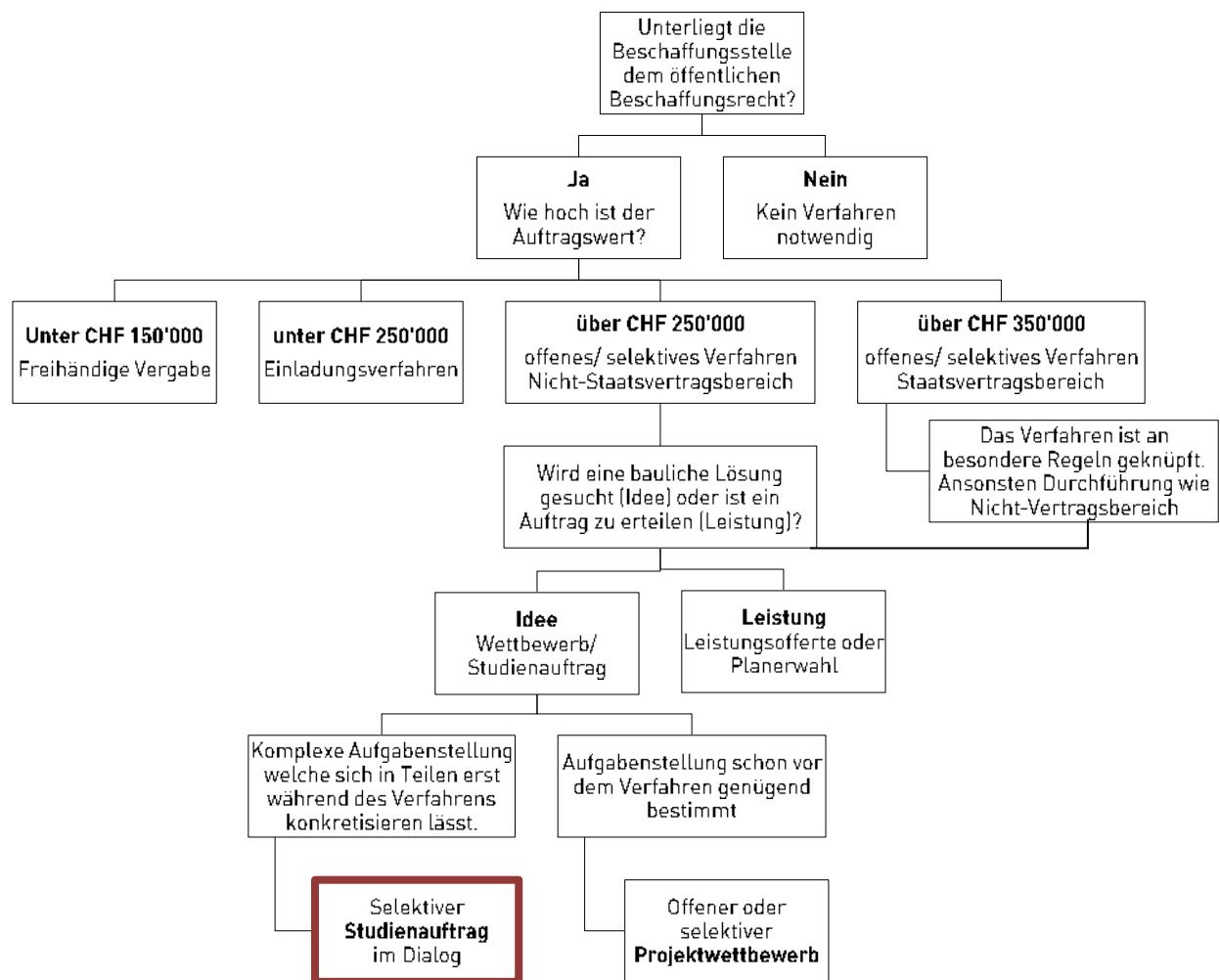


Abb. 5: Entscheidungsprozess geeignete Verfahrensart- und Form



---

## 4. Aktualisierung Umsetzungsplan Szenario 2.1 und Kostenschätzung

Nach Abschluss der Phase 2 hat der Gemeinderat am 14. August 2023 auf der Basis des Finanzplanes entschieden, dass in einer ersten Etappe das Modul 1.1 «Erweiterungsbau, zusätzlicher Raumbedarf und Ersatzneubau Löhrl» beschafft werden soll.

Die aufgeführten Bearbeitungsdauern entsprechen Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte mit ähnlicher Projektgrösse. Diese werden im Laufe der Arbeiten konkretisiert. Es sind keine Zeitpuffer für Unvorhergesehenes wie beispielsweise Einsprachen oder Bauverzögerungen berücksichtigt.

Von folgenden Prämissen ist nebst den Grundsatzentscheiden (vgl. Kapitel 1.3.2) für die Variante a (vgl. Kapitel 4.1 und b (vgl. Kapitel 4.2) auszugehen:

- Sämtliche Massnahmen beziehen sich auf das Raumprogramm «Reduktion».
- Für das Schulhaus Löhrl ist keine Totalsanierung (gestaffelt) vorgesehen. Es sollen nur Instandhaltungsarbeiten vorgenommen werden.
- Das Schulhaus Löhrl soll nach der Erstellung des Ersatzneubaus und während der Totalsanierung des Schulhauses Löhren zwischenzeitlich als Provisorium dienen. Anschliessend wird das Schulhaus Löhrl rückgebaut.
- Der Neubau der Mehrzweckhalle ist zeitlich flexibel, soll aber frühestens nach Inbetriebnahme des Neubaus und der Fertigstellung der Totalsanierungsarbeiten am Löhren erstellt werden.
- Ein Finanzplan der Gemeinde mit Etappierung ist nicht vorhanden.
- Keine Angaben zur Anzahl Provisorien (aufgrund Sanierung), deren Ausbaustandard sowie zum Kauf- oder Mietentscheid vorhanden; Annahme: Richtwerte für Kauf von Klassenzimmer mit dazugehörigem Gruppenraum, Toiletten, Montage, Fundation, Elektro- und Kaltwasseranschluss (vgl. Anhang 6.1).

Das Szenario 2.1 wurde entsprechend den Rahmenbedingungen aktualisiert und es wurden zwei mögliche Umsetzungsstrategien, Variante a und b, erarbeitet. Die Durchführung der Verfahren für den Ersatz- bzw. Neubau sowie für die Totalsanierung des Schulhaus Löhren kann einzeln (vgl. Kapitel 4.1) oder als Gesamtpaket (vgl. Kapitel 4.2) erfolgen.

## 4.1 Szenario 2.1, Variante a

Im Szenario 2.1a wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der verschiedenen Module in **drei** verschiedenen Beschaffungsverfahren erfolgt.

### Etappe 1:

- Der Neubau (Modul 1.1) wird erstellt.
- Bereitstellung von benötigten Provisorien (aufgrund Klassenzuwachs) vor dem Neubau des zusätzlichen Schulraumes

### Etappe 2:

- Die Totalsanierung des Schulhaus Lohren (Modul 1.2) soll frühestens nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgen. Das Schulhaus Löhrlí dient bis zur fertigen Totalsanierung als Raumkapazität/Provisorium, so können weitere Provisorien grösstenteils vermieden werden. Das Schulhaus Löhrlí wird nach der Totalsanierung rückgebaut (Modul 1.4).
- Bereitstellung von benötigten Provisorien (aufgrund Klassenzuwachs)

### Etappe 3:

- Die Planung vom Neubau der Mehrzweckhalle (Modul 1.9) erfolgt ab 2030 in einem weiteren, dritten Verfahren.

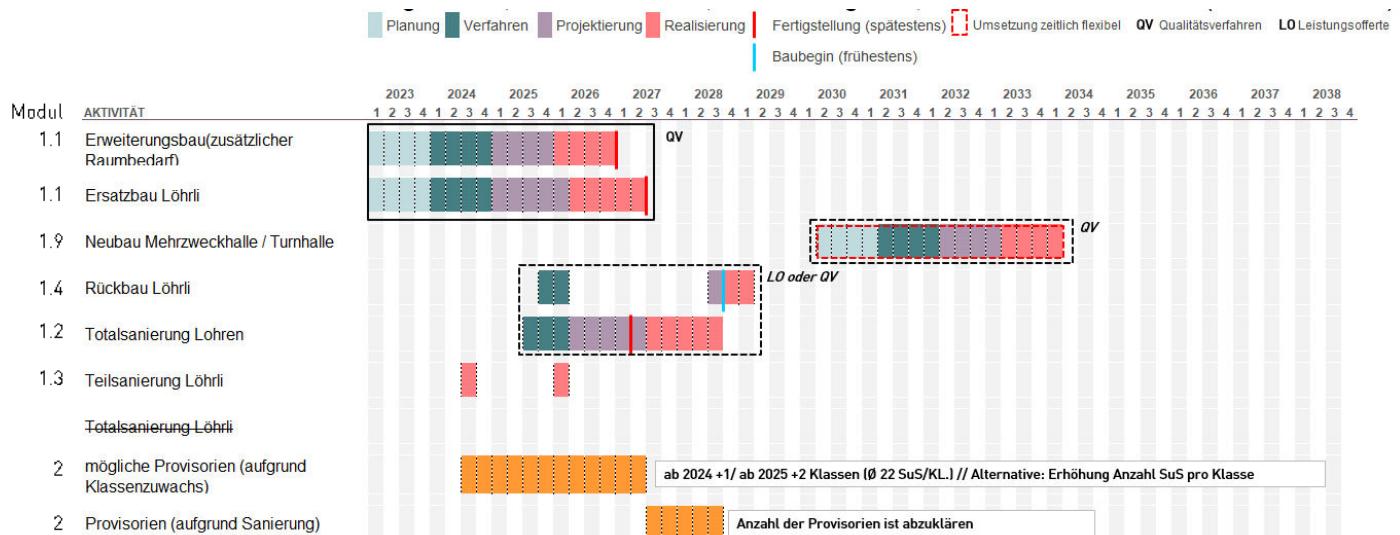
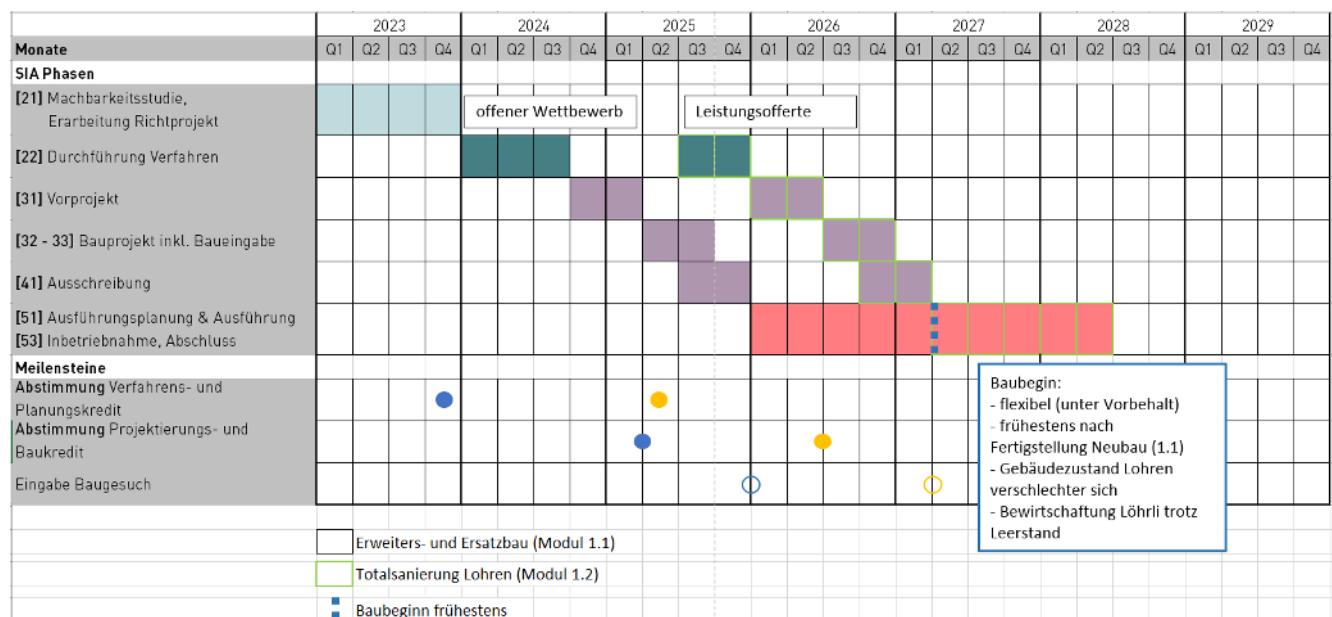


Abb. 6: Umsetzungsplan Szenario 2.1, Variante a

#### 4.1.1 Terminplan Szenario 2.1, Variante a (Etappe 1+2) nach SIA-Phasen

Im Szenario 2.1, Variante a wird davon ausgegangen, dass die Beschaffung des Erweiterungs- und Ersatzbaus sowie der Totalsanierung Lohren (inkl. Rückbau Löhrl) in zwei Teilen bzw. Verfahren durchgeführt wird. Die Beschaffung, Projektierung sowie Ausführung der Arbeiten erfolgen gemäss Szenario 2.1, Variante a ca. 9 Monate nacheinander. Über die entsprechenden Kredite wird pro Verfahren je nach Finanzkompetenz der Gemeinde mit jeweils ca. einem Jahr Abstand in der Gemeindeversammlung abgestimmt.



#### 4.1.2 Grobkosten Variante a Etappe 1 und 2

Die nachfolgende Übersicht zeigt die anfallenden Grobkosten (vgl. Anhang 6.1) für die in der Etappe 1 und 2 enthaltenen Projekte (Abb. 8) sowie für die jeweiligen Verfahren (Abb. 9):

Bauliche Massnahme	Kosten (gerundet) in CHF BKP 1-9/ +/-25% inkl. MWST
Ersatz- und Erweiterungsbau	8'506'000
Totalsanierung Schulhaus Lohren (oder untenstehende IS/IH Kosten Jährlich)	4'295'000
Instandhaltung und Instandsetzung Schulhaus Lohren gemäss Stratus Phase 2a (Abhängigkeit vom Zeitraum)	Instandsetzung (Annuität) 234'000 CHF / Jahr Instandhaltung (Annuität) 72'000 CHF / Jahr
Instandhaltung Schulhaus Löhrlis gemäss Stratus (Abhängigkeit vom Zeitraum)	Instandhaltung (Annuität) 27'000 CHF / Jahr
Rückbau Schulhaus Löhrlis	100'000
Provisorien (Aufgrund Klassenzuwachs, Annahme Kauf, KL & GR): 1 ab 2024 (22 SuS) = 3 (Bis Sommer 2027) 2 ab 2025 (22 SuS) = 4 (Bis Sommer 2027)  (Aufgrund Klassenzuwachs, Annahme Kauf, KG & GRI): 1 ab 2024 (22 SuS) = 3 (Bis Sommer 2027)	840'000

Abb. 8: Übersicht Grobkosten Bauliche Massnahmen Variante a, Etappe 1 und 2

Verfahrenskosten offener Wettbewerb (Annahme)	Kosten in CHF inkl. MWST
Honorar Verfahrensbegleitung KXP (Abhängig der Anzahl Eingaben bzgl. Vorprüfung und Optionen, Richtwert, Offerte erforderlich)	60'000
Drittleistungen	
Entschädigung Beurteilungsgremium (3 Fachmitglieder + 1 Ersatz à 3 Sitzungen inkl. Spesen)	25'000
Gesamtpreissumme (gemäss SIA 142)	110'000
Honorar Experten (Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit)	25'000
Modell	15'000
Honorar Architekt:innen Vorprojekt bis Kreditgenehmigung	125'000

<b>Reserve (5%)</b>	15'000
<b>MwSt. (7.7%, gerundet)</b>	29'000
<b>Zwischentotal</b>	<b>404'000</b>
<hr/>	
<b>Verfahrenskosten Leistungsofferte / Planerwahlverfahren [Annahme]</b>	<b>Kosten in CHF Inkl. MWST</b>
Honorar Begleitung Beschaffung KXP (Offerte erforderlich)	35'000
<b>Drittleistungen</b>	
Honorar Experten (Bauing., Bauphysik)	20'000
Entschädigung Beurteilungsgremium (ohne externe Sach- und Fachjury)	5'000
Honorar Architekt:innen Vorprojekt bis Kreditgenehmigung	65'000
Reserve (5%)	5'000
MwSt. (7.7%, gerundet)	10'000
<b>Zwischentotal</b>	<b>140'000</b>
<b>GESAMTTOTAL VERFAHRENSKOSTEN [offener Wettbewerb und Leistungsofferte]</b>	<b>544'000</b>

Abb. 9: Übersicht Grobkosten Verfahren Variante a, Etappe 1 und 2

## 4.2 Szenario 2.1, Variante b

Im Szenario 2.1b wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der verschiedenen Module in zwei Beschaffungsverfahren beschafft wird.

### Etappe 1:

- Der Neubau (Modul 1.1) wird erstellt. Die Totalsanierung des Schulhaus Lohren (Modul 1.2) soll direkt nach der Fertigstellung des Neubaus (optional auch zeitgleich) erfolgen. Das Schulhaus Löhrlis dient bis zur fertigen Totalsanierung als Raumkapazität/Provisorium, so können weitere Provisorien grösstenteils vermieden werden. Das Schulhaus Löhrlis wird nach der Totalsanierung rückgebaut (Modul 1.4).
- Bereitstellung von benötigten Provisorien (aufgrund Klassenzuwachs)

### Etappe 2:

- Die Planung des Neubaus Mehrzweckhalle (Modul 1.9) erfolgt ab 2030 in einem weiteren Verfahren.

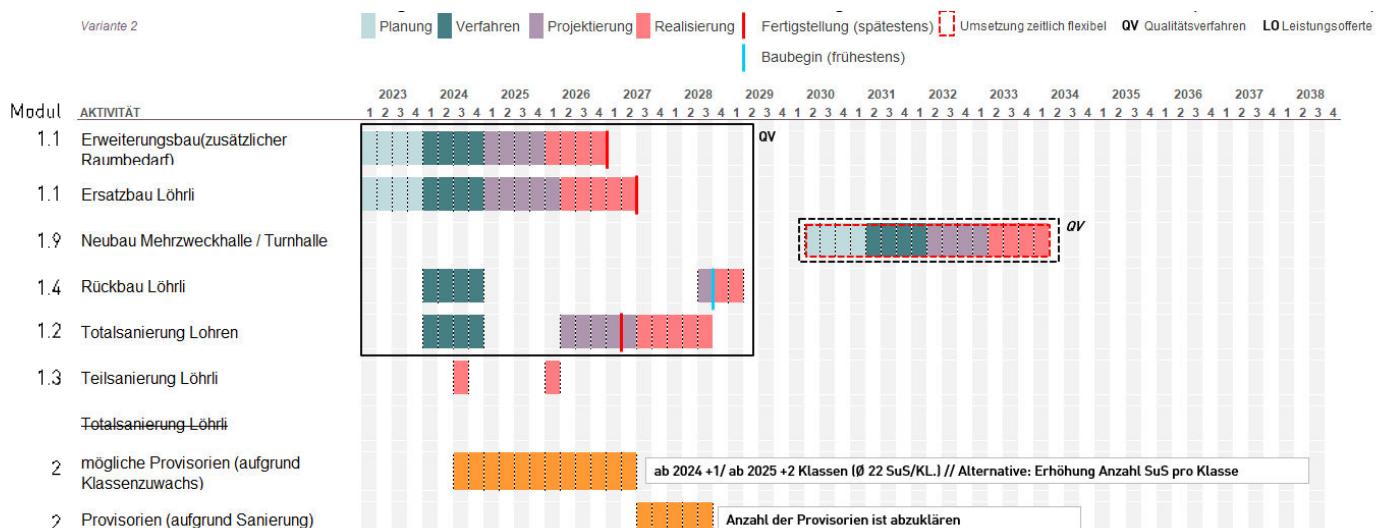


Abbildung 2: Umsetzungsplan Szenario 2.1, Variante b

#### 4.2.1 Terminplan Variante b nach SIA Phasen

Im Szenario 2.1b wird davon ausgegangen, dass die Beschaffung des Erweiterungs- und Ersatzbaus sowie der Totalsanierung Lohren (inkl. Rückbau Löhrl) in einem einheitlichen Verfahren durchgeführt wird. Die Beschaffung für sämtliche Bauvorhaben kann somit per Ende Jahr 2024 abgeschlossen werden. Der Verfahrens- und Planungskredit sowie der Kredit für die Projektierung und den Bau sämtlicher Projekte wird ebenfalls auf einmal zur Abstimmung. Die Projektierung sowie Ausführung der Arbeiten erfolgen direkt nacheinander oder ca. 6 Monate versetzt (ab Baubewilligung, sollte der Baustart in 2 Jahren erfolgen).

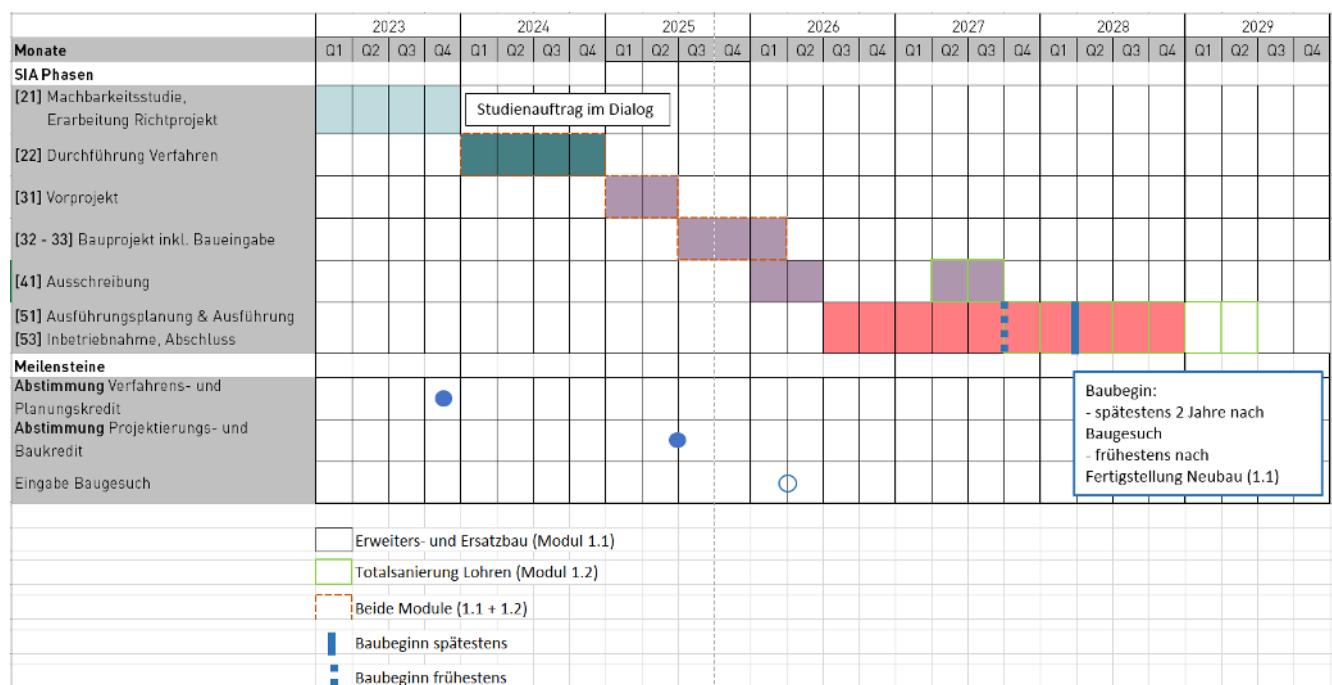


Abb. 10: Terminprogramm Szenario 2b gegliedert nach SIA-Phasen

#### Hinweise:

- Es sind für die zwei Etappen insgesamt zwei Verfahren notwendig
  - Das Zusammenlegen der Verfahren für die Neu- bzw. Ersatzbauten und für die Totalsanierung bietet die Chance, die bauliche Entwicklung des Schulhausareals gesamtheitlich zu denken. Die betrieblichen Abläufe und insbesondere der Landverbrauch könnten so optimal geplant und umgesetzt werden. Zusätzlich wirkt sich diese Umsetzungsvariante positiv auf die Verfahrenskosten (vgl. Kap.4.2.2) aus: Das Beschaffungsverfahren könnte in einem Gesamtpaket durchgeführt werden (1 Verfahren).
  - Es ist ein Solitärbau oder ein Anbau für die Aufgabenstellung denkbar. Somit sind mehr Synergien (Erschließung, Nasszellen, Materiallager etc.) möglich, was sich positiv auf die Gesamtinvestitionen auswirken kann.
  - Der Dialog mit den Teams ermöglicht es, die Aufgabenstellung anhand verschiedener Lösungsansätze zu konkretisieren. Zudem besteht die Möglichkeit, während des Prozesses mit den Architekturteams einen Echo- raum durchzuführen, an welchem verschiedenen Parteien (Vereine, Lehr- personen etc.) eingeladen werden können. Dieses Vorgehen kann die politische Verankerung fördern.

- Da geplant ist, das Gebäude Löhrlí rückzubauen, wird empfohlen nur die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten zu machen. Die genauen baulichen Massnahmen müssen noch konkretisiert werden.
- Ab der Baubewilligung ist innerhalb von zwei Jahren mit der Realisierung des Bauvorhabens zu starten, ansonsten verfällt die Baubewilligung.
- Werden die Phasen 51 und 53 gemeinsam ausgeführt (Option), verkürzt sich die Baustelle auf dem Schulhausareal um ca. 1 Jahr

#### 4.2.2 Grobkosten Variante b Etappe 1

Die nachfolgende Übersicht zeigt die anfallenden Grobkosten für die in der ersten Etappe enthaltenen Projekte (Abb. 11) sowie für die jeweiligen Verfahren (Abb.12):

Bauliche Massnahme	Kosten [gerundet] in CHF BKP 1-9 / +-25% / inkl. MWST
Ersatz- und Erweiterungsbau	8'506'000
Totalsanierung Schulhaus Lohren (oder untenstehende IS/IH Kosten Jährlich)	4'295'000
Instandhaltung und Instandsetzung Schulhaus Lohren gemäss Stratus Phase 2a (Abhängigkeit vom Zeitraum)	Instandsetzung (Annuität) 234'000 CHF / Jahr Instandhaltung (Annuität) 72'000 CHF / Jahr
Instandhaltung Schulhaus Löhrlí gemäss Stratus (Abhängigkeit vom Zeitraum)	Instandhaltung (Annuität) 27'000 CHF / Jahr
Rückbau Schulhaus Löhrlí	100'000
Provisorien (Aufgrund Klassenzuwachs, Annahme Kauf, KL & GR): 1 ab 2024 (22 SuS) = 3 (Bis Sommer 2027) 2 ab 2025 (22 SuS) = 4 (Bis Sommer 2027)  (Aufgrund Klassenzuwachs, Annahme Kauf, KG & GR): 1 ab 2024 (22 SuS) = 3 (Bis Sommer 2027)	840'000

Abb. 11: Übersicht Grobkosten Bauliche Massnahmen Variante b, Etappe 1

Verfahrenskosten Studienauftrag im Dialog (Annahme)	Kosten in CHF Inkl. MWST
Honorar Begleitung KXP	Vgl. Honorarofferte Verfahrensbegleitung vom 14.9.23
Drittleistungen	
Honorar Experten (Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit)	40'000
Modell und Grundlagen	20'000
Entschädigung Preisgericht (3 Fachmitglieder + 1 Ersatz à 4 Sitzungen inkl. Spesen)	45'000



Pauschalentschädigung (Annahme 35'000 pro Team, min. 4 Teams)	140'000
Honorar Architekt:innen Vorprojekt bis Kreditgenehmigung	190'000
Reserve (5%, gerundet)	24'000
MwSt. (7.7%, gerundet)	38'000
<b>GESAMTTOTAL VERFAHRENSKOSTEN [Studienauftrag im Dialog]</b>	<b>Vgl. Honorarofferte Verfahrensbegleitung vom 14.9.23</b>

Abb. 12: Übersicht Grobkosten Variante b, Etappe 1



## 5. Weiteres Vorgehen

### 5.1 Stellungnahme Arbeitsgruppe

#### Finanzplan / Budget

Da der Finanzplan per 11. September 2023 der Arbeitsgruppe noch nicht vorlag, konnten die Bau- und Verfahrenskosten des vorliegenden Berichts nicht mit dem Budget der Gemeinde abgeglichen werden.

#### 5.2 Vorschlag KXP Kreditantrag GV 2023

##### Inhalte

- Die Verfahrenskosten für den Ersatzneubau Löhrl und den Erweiterungsbau von zusätzlichem Schulraum sowie die Totalsanierung des Schulhauses Lohren, weitere Verfahrenskosten/Drittosten (Offerte KXP)
- Die Kosten für den Planungsaufwande der Phase 31, Vorprojekt (Architektenhonorar) für den Ersatzneubau Löhrl und Erweiterungsbau von zusätzlichem Schulraum sowie die Totalsanierung des Schulhauses Lohren (basiert auf der Grobkostenschätzung der Projektkosten +/-25%, gemäss Anhang 6.1). (Drittosten, Offerte KXP)
- Für die ersten Provisorien während Erstellung Neubau (aufgrund Klassenzuwachs) wird aufgrund ausstehender Entscheide für Kauf oder Mietoption durch die Gemeinde eine Budgetposition für einen Kauf der Provisorien eingesetzt. Der Betrag kann durch eine Offertanfrage durch die Verwaltung konkretisiert werden. (Drittosten, Offerte KXP)

##### Keine Inhalte

- Die weitere Anzahl der Provisorien (aufgrund der Totalsanierung Lohren) ist nicht im Kreditantrag enthalten und ist im weiteren Prozess zu definieren (Offertanfrage durch die Verwaltung für den nächsten Kreditantrag)
- Kosten für die anfallenden Instandhaltungen (Löhrl) sowie auszuführende Instandsetzungsarbeiten (Lohren) sind durch die Verwaltung einzuplanen.

#### 5.3 Antrag Arbeitsgruppe an den Gemeinderat

Auf Grundlage des vorliegenden Berichts wurden am 11. September 2023 folgende Anträge der Arbeitsgruppe an den Gemeinderat formuliert:

##### Verfahren

Die Arbeitsgruppe spricht sich für die Umsetzung auf Basis der Variante b (vgl. Kap. 4.2) aus. Für die Beschaffung von Schulraum bedeutet dies folgendes:

- Für die gesamte Schulraumplanung (inkl. Mehrzweckhalle) werden zwei Verfahren (Etappe 1 und Etappe 2) durchgeführt.
- Der selektive Studienauftrag im Dialog (Etappe 1) dient der Beschaffung des Erweiterungsbaus (Zusätzlicher Raumbedarf), des Ersatzbaus Löhrl,



des Rückbaus Löhrli sowie der Totalsanierung Lohren.

Ziel ist es, die bauliche Entwicklung des Schulraums integral zu denken und dafür nebst den einzelnen Projekten im Rahmen des Verfahrens auch Lösungsansätze für ein Gesamtkonzept zu erhalten.

- Das Verfahren gliedert sich in zwei Phasen: Die Phase der Präqualifikation (Selektion) und die Phase des Studienauftrags im Dialog.  
In der ersten Phase haben Planungsteams die Möglichkeit sich für die Teilnahme zu bewerben. Aus den Teilnahmeanträgen wird eine bestimmte Anzahl an Teams ausgewählt, welche im Studienauftrag Lösungsansätze erarbeiten. Der Dialog wird in Form einer oder mehreren Besprechungen durchgeführt, bei der die Zwischenergebnisse der Projekte beurteilt werden und die Aufgabenstellung konkretisiert werden kann.
- Die Mehrzweckhalle (Etappe 2) ist in die Gesamtkonzeption miteinzubeziehen, wird aber erst zu einem späteren Zeitpunkt beschafft (hierfür ist das geeignete qualitätssichernde Verfahren noch zu bestimmen).



## Perimeter

- Die Arbeitsgruppe spricht sich für die Parzellen 125, 126 und 127 als Bearbeitungsperimeter für den Studienauftrag aus. Weitere Rahmenbedingungen hierfür werden in der nächsten Phase geschärft und definiert.



## Provisorien

- Der definitive Entscheid bezüglich Kauf oder Miete der Provisorien ist noch ausstehend. Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, weiterhin mit der Option Kauf (Kreditantrag GV November 2023) zu rechnen. Als Berechnungsgrundlage sind dabei «nur» die Anzahl Klassenzimmer und die dazu benötigten Gruppenräume berücksichtigt, welche aufgrund des Klassenzuwachses und der definierten Anzahl SuS entstehen.
- Der definitive Entscheid bezüglich Anzahl, Räumlichkeiten und Einsatzdauer der Provisorien (inkl. Provisorienanzahl aufgrund der Sanierung) ist noch ausstehend und kann erst im Rahmen des Studienauftrags geklärt werden. Diese Informationen werden durch die Gemeinde bei der Schulleitung abgeholt. Kontextplan empfiehlt hierfür eine Detailplanung seitens Schule. Der Gemeinderat kann aufgrund dessen über Kauf oder Miete entscheiden (zu beachten ist dabei der Verkauf der Provisorien nach Beendigung des Bauvorhabens).
- Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus, weiterhin mit einer Anzahl von durchschnittlich 22 SuS pro Klasse zu rechnen.



## Offerte

- Die Arbeitsgruppe spricht sich für die Kostenzusammenstellung in der Honorarofferte zur Verfahrensbegleitung von Kontextplan aus. Die im Bericht aufgeführten Kosten dienen lediglich als Entscheidungsgrundlage.

## 5.4 Beschluss Gemeinderat

---

Der Gemeinderat nimmt vom Geschäft «Schulraumplanung Kurzbericht Phase 2c: Beschaffungsklärung» an der Sitzung vom 18. September Kenntnis und genehmigt diesen.



---

## 6. Anhang

### **6.1 Kostenschätzung BKP 1-9 | Szenario 2.1 | +- 25% vom 12.09.2023**

---

## Kostenschätzung BKP 1-9 | Szenario 2.1 | +25%

Frühj.: 2.'9.2023

Szenario 2.1 Modul Bezeichnung		BKP 0	BKP 1	BKP2	BKP3 Betriebs- einrichtung	BKP4	BKP5	BKP6	BKP7	BKP8	BKP9	Total Ertellungskosten (+/- 25%)	Total Ertellungskosten (+/- 25%, gerundet)
Grundstück		Vorbereitungsarbeiten	Gebäude	Umgebung	Baunebenkosten	Reserve	Reserve	Reserve	Reserve	Ausstattung			
Erweiterungs- und Ersatzneubau		279'000	6'886'000	0	239'000	312'000	405'090	0	0	385'800	CHF 8'506'890.00	CHF 8'506'000.00	
Totalsanierung		200'000	3'610'000	0	20'000	160'000	204'500	0	0	100'000	CHF 4'294'500.00	CHF 4'295'000.00	
Instandhaltung											Instandhaltung (Annuität: 27'000 CHF / Jahr)		
Löhrl Löhrl Rückbau Löhrl		100'000	0				5'000	0	0		CHF 105'000.00	CHF 105'000.00	
Etappe 1											Total Etappe 1 (inkl. Mwst.)	CHF 12'906'390.00	
Etappe 2		1.9 Neubau MZH	110'000	4'370'000	0	300'000	180'000	260'500	0	0	250'000	CHF 5'471'000.00	
2) Provisorien											Total Etappe 2 (inkl. Mwst.)	CHF 5'470'500.00	
Richtwert Provisorien (aufgrund Klassenprognose)											Total Etappe 1 & Etappe 2 (inkl. Mwst.)	CHF 18'376'890.00	
												CHF 18'377'000.00	

Richtwert Provisorien (aufgrund Klassenprognose)	Falls der Bauabschluss vom Neubau wie im Szenario 2.1b stattfindet (2027) braucht es ab 2024 +1 zusätzliche Klasse und ab 2025 +2 zusätzliche Klassen (22 SuS / Klasse) = 3 Klassen (Sommer 2024/25-2027/28 à 1 Klasse) + 4 Klassen (Sommer 2025/26-2027/28 à 2 Klassen) / ab 2025/26 + 1 zusätzliche Kindergartenklassen	Genau Anzahl Provisorien (muss durch die Gemeinde mit der Schulleitung geklärt werden)	Genau Anzahl Provisorien (muss durch die Gemeinde mit der Schulleitung geklärt werden)
Kauf / Eigentum	ca. 2'000 CHF/ m2*	Kauf (à ca. 1'011m2)	Kauf (à ca. 1'011m2)

Richtwert Provisorien (aufgrund Totalsanierung Schulhaus Löhren)	Falls wie im Szenario 2.1 beim Start der Totalsanierung (Dauer ca. 1 Jahr) des Schulhaus Löhren der Ersatz- und Erweiterungsbau für das Schulhaus Löhrl im 2027 fertiggestellt ist. Das Schulhaus Löhrl also als Provisorium zur Verfügung steht.	Genau Anzahl Provisorien (muss durch die Gemeinde mit der Schulleitung geklärt werden)	Genau Anzahl Provisorien (muss durch die Gemeinde mit der Schulleitung geklärt werden)
Bestand Schulhaus Löhren:	1'824 m2 -287m2(Turnhalle)= 1537m2		
Bestand Löhrl:	526 m2		
-> Differenz Raumfläche als Richtwert: 1'011m2 (Die genaue Anzahl muss mit der Schulleitung ermittelt werden)			
-> Die Turnhalle ist separat zu betrachten			
Kauf / Eigentum	ca. 2'000 CHF/ m2*	Kauf (à ca. 1'011m2)	Kauf (à ca. 1'011m2)
Miete	ca. 35 CHF/m2 pro Monat*	Miete (à ca. 1 Jahr)	Miete (à ca. 1 Jahr)

Richtwert Provisorien (aufgrund Instandhaltung Schulhaus Löhrl)	Falls wie im Szenario 2.1 beim Start der Totalsanierung (Dauer ca. 1 Jahr) des Schulhaus Löhren der Ersatz- und Erweiterungsbau für das Schulhaus Löhrl im 2027 fertiggestellt ist. Das Schulhaus Löhrl also als Provisorium zur Verfügung steht.	Genau Anzahl Provisorien (muss durch die Gemeinde mit der Schulleitung geklärt werden)	Genau Anzahl Provisorien (muss durch die Gemeinde mit der Schulleitung geklärt werden)
Bestand Schulhaus Löhren:	1'824 m2 -287m2(Turnhalle)= 1537m2		
Bestand Löhrl:	526 m2		
-> Differenz Raumfläche als Richtwert: 1'011m2 (Die genaue Anzahl muss mit der Schulleitung ermittelt werden)			
Kauf / Eigentum	ca. 2'000 CHF/ m2*	Kauf (à ca. 1'011m2)	Kauf (à ca. 1'011m2)
Miete	ca. 35 CHF/m2 pro Monat*	Miete (à ca. 1 Jahr)	Miete (à ca. 1 Jahr)

Richtwert Total Provisorien (Kauf)	Richtwert Total Provisorien (Miete)
424'620.00	CHF 1'182'000.00

Richtwert Total Provisorien (Kauf)	Richtwert Total Provisorien (Miete)
424'620.00	CHF 718'620.00

\* Die Kfz-Zulassung Richtwerte sind gültig ab 01.01.2023 bis 31.12.2023 (für einen Aufenthalt von 12 Monaten). Funde: um Sanierungszahlung (Kfz-Zulassung - um Ersatzbauschiff 25)

\* Die Mietpreise sind Richtwerte für die Vermietung den Ozeanum inkl. Kfz-Zulassung - "Gleicher Stand 01.01.-31.12.2023". Es besteht die Möglichkeit für die Vermietung einen Kontrakt für die Nutzung einer Räumlichkeit zu schließen. Die Anfrage für die Mietmöglichkeit von Vermietungen muss jeweils im Wy. Jahr ... Herbst für das vorstehende Schuljahr (Saison) gestellt werden.



## **6.2 Zusammenstellung Raumprogramm vom 12.09.2023**

---

		Totalsanierung				Erweiterungsbau				Ersatzbau				Ersatz- und Erweiterungsbau		
		1,2+3				2				3				2+3		
		Zukunft / SOLL TOTAL				Lohren (ohne Umbau/ Umstrukturierung)				Neubau / SOLL (Erweiterung zusätzlicher Raumbedarf)				Neubau / SOLL (Ersatzneubau Löhrl)		
Raum-Nr.	Bezeichnung	Bestand (Lohren und Lörl)	Fläche gesamt Raum	Anzahl NF/ Raum	Fläche gesamt Raum	Anzahl NF/ Raum	Fläche gesamt Raum	Anzahl NF/ Raum	Fläche gesamt Raum	Anzahl NF/ Raum	Fläche gesamt Raum	Anzahl NF/ Raum	Fläche gesamt Raum	Anzahl NF/ Raum	Fläche gesamt Raum	
A	Schule															
A1	Klassenzimmer	6	70	420	9	75	675	4	71	284	3	75	225	2	75	
A2	Gruppenraum 1	3	35	105	3	25	75	2	34	68		0	1	25	1	25
A3	Textiles Werken	1	70	70	1	65	65	0	0			0	1	65	1	65
A4	Technisches Werken	1	96	96	1	65	65	0	0			0	1	65	1	65
A5	Bildnerisches Gestalten	0	0	0	1	75	75	0	0	1	75	75		0	1	75
A6	Sprachen	1	72	72	1	75	75	1	72	72		0		0	0	0
A7	Musik	1	132	132	1	75	75	1	132	132		0		0	0	0
A17	Gruppenraum 2 (Arbeitsnischen)	3	6	18	3	6	18	3	6	18		0		0	0	0
A8	NMG													0	0	0
A9	Malatelier	1	22	22				0		0		0		0	0	0
A20	Sprachen 2	0	0	0	1	35	35	0	1	35	35	0	0	1	35	35
AS	Total SCHULE		925			1158			574		335		305		640	
A	Kindergarten															
A1	Hauptraum	2	118	236	3	95	285	1	121	1	95	95	1	95	2	95
A2	Nebenraum	1	35	35	3	25	75	0	0	2	25	50	1	25	3	25
A3	Garderobe	2	19	38	3	20	60	1	19	19	1	20	20	1	20	40
A4	Ruheraum	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0	0	0	0
A5	Bastelraum	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0	0	0	0
A6	Küche	1	25	25	1	25	25	0	0	0	0	0	1	25	1	25
AS	Total KINDERGARTEN		334			445			140		165		165		330	

		Totalsanierung			Erweiterungsbau			Ersatzbau			Ersatz- und Erweiterungsbau		
		1, 2 + 3			2			3			2+3		
		Zukunft / SOLL TOTAL			Lohren (ohne Umbau/ Umstrukturierung)			Neubau / SOLL (Erweiterung zusätzlicher Raumbedarf)			Neubau / SOLL (Ersatzneubau Löhrlj)		
Raum-Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Fläche	Anzahl	Fläche	Fläche	Anzahl	Fläche	Fläche	Anzahl	Fläche	Fläche
		NF/Raum	NF/gesamt	Raum	NF/Raum	NF/gesamt	Raum	NF/Raum	NF/gesamt	Raum	NF/Raum	NF/gesamt	Raum
B	<b>Lehrpersonen/ Dienste</b>												
B1	Schulleitung	1	25	25	1	18	1	25	25	0	0	0	0
B2	Aufenthaltsraum	1	51	51	1	90	1	51	51	0	0	0	0
B3	Sitzungszimmer/Lernarbeitsplätze	1	71	71	0	0	0	1	71	71	0	0	0
B4	Lehrzimmer	0	0	0	0	0	0	1	34	34	0	0	0
B5	Arbeitsplatz	1	34	34	1	34	34	0	0	0	0	0	0
B6	Büro/Sekretariat	1	11	11	1	10	10	1	11	11	0	0	0
B7	Kopieren	0	0	0	1	15	15	0	1	15	0	1	15
B8	Küche	1	8	8	1	8	8	1	8	8	0	0	0
BS	<b>Total Lehrpersonen/ Dienste</b>	200			175			200		15	0	0	15
C	<b>Diverse Nutzungen</b>												
C2	Aula	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C3	Turnhalle	1	287	287	1	287	287	1	287	287	0	0	0
C4	Bibliothek	1	70	70	1	35	35	1	70	70	0	0	0
C5	Logopädie	1	18	18	1	20	20	0	0	0	0	0	0
C6	Legasthenie	0			0			0			0		0
C7	Psychomotorik	0			0			0			0		0
C8	Spez. Förderung	0			0			0			0		0
C9	Heilpädagogik	1	34	34	3	20	60	1	34	34	2	20	40
C10	IF-Förderung				0			0			0		0
C11	DAZ	0			1	18	18	0	1	18	0	1	18
CS	<b>Total Diverse Nutzungen</b>	409			420			391		58	20	0	78

		Totalsanierung			Erweiterungsbau			Ersatzbau			Ersatz- und Erweiterungsbau		
		1, 2 + 3			2			3			2+3		
		Bestand [Löhren und Lörl]		Zukunft / SOLL TOTAL		Löhren (ohne Umbau/ Umstrukturierung)		Neubau / SOLL (Erweiterung zusätzlicher Raumbedarf)		Neubau / SOLL (Ersatzneubau Lörl)		Neubau / SOLL (Total)	
Raum- Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Fläche Raum	Anzahl	Fläche Raum	Anzahl	Fläche Raum	Anzahl	Fläche Raum	Anzahl	Fläche Raum	Anzahl	Fläche Raum
<b>Ausserschulische Nutzungen</b>													
D1	Tagesstruktur (Homebase)	0	1	132	132	0	1	132	132	0	1	132	132
D2	Spielgruppe	1	75	75	95	0	1	95	95	0	1	95	95
D3	Instrumentalunterricht	0				0		0		0		0	
D3	Vereine	0		1	75	75	1	75	75	0	0	0	
D5	Gemeinde	0				0		0		0		0	
D6	Küche	1	40	40	40	1	40	40	0	0	0	0	0
<b>Total Ausserschulische Nutzungen</b>		115		342		115		227		0		227	
<b>Nebenräume</b>													
E1	Toiletten	8	10.7	85.6		0	5	11.4	57	0	0	0	0
E2	Putzräume	2	7.5	15		0	1	10	10	0	0	0	0
E3	Hauswart	2	16.5	33		0	1	16	16	0	0	0	0
E4	Lager Schule KIGa	2	32.05	64.1		0	3	9.6	28.8	0	0	0	0
E5	Technik/Heizung	3	21.75	65.25		0	2	21.5	43	0	0	0	0
E6	Zivilschutträume	1	0	0		0	1	0	0	0	0	0	0
E7	Foyer	1	70	70		0	1	70	70	0	0	0	0
E8	Erschließung	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
E9	Garderobe	8	12	96		0	6	18	108	0	0	0	0
E10	Aussengeräte	3	27.25	81.75		0	2	14.5	29	0	0	0	0
E13	Materialraum Techn. Werken	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
E14	Lager Vereine	2	48	96		0	2	48	96	0	0	0	0
E15	Turngeräte	1	37.5	37.5		0	1	37.5	37.5	0	0	0	0
<b>Total Nebenräume</b>		644.2				495.3	0.4 am Total	#BEZUG!	0.4 am Total	#BEZUG!	0.4 am Total	#BEZUG!	2150
<b>Total</b>		2637		1915.3		1333.3		816.67					