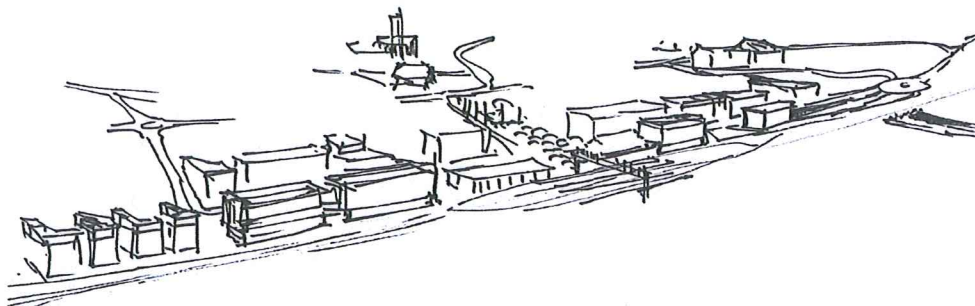




Gemeinde Wohlen AG
Schulraumplanung Umsetzung
- Projekt Schulzentrum Halde (inkl. Bezirksschule)

Vorgehensvorschlag mit Honorarangebot

Jauch Zumsteg Pfyl AG
Raumplanung I Städtebau

Zürich, 19. Juli 2013

Ausgangslage

Die Gemeinde Wohlen hat in der Schulraumplanung 2012 die SchülerInnen- und Klassenprognosen sowie die resultierende Standort-, Raum- und Realisierungsstrategie der Schule Wohlen dargestellt.

Die Schulraumplanung wurde durch die Jauch Zumsteg Pfyl AG erarbeitet und von der Schulraumplanungskommission begleitet. Für die Erarbeitung des Raumstandards und der Raumstrategie wurden zudem die Schulleitungen einbezogen. Der Bericht zur Schulraumplanung wurde vom Gemeinderat behandelt und zur Kenntnis genommen. Der ausgewiesene Raumbedarf wurde im Grundsatz gutgeheissen (GR-Protokoll der Sitzung vom 22. April 2013).

In einem nächsten Schritt soll nun das Projekt **Schulzentrum Halde** (gemäss Bericht zur Schulraumplanung, Seite 44/45) lanciert und bearbeitet werden. Das Projekt beinhaltet folgende Schulanlagen/Gebäude mit ausgewiesenem Handlungsbedarf und prognostizierten Klassenzielgrössen/Turnhallenkapazitäten:

Anlagen/Gebäude	Handlungsbedarf	Klassenkapazitäten	Klassen
		SJ 11/12	Zielgrösse
Schulanlage Halde	Gebäudesanierung	20 Kl. Bez	--
	Umbau Raumanpassungen	10 Kl. PS	18 Kl. PS
		2 Kl. KG	2-3 Kl. KG
		2 Kl. EK	3 Kl. EK
		1 Turnhalle	--
Kindergarten Schulweg	Ersatzneubau	(2 Kl. KG)	(2-3 Kl. KG)
Schulhaus Bezirksschule	Standortdefinition	--	18 Kl. Bez
	Neubau		2-3 Turnhallen
Schulhaus Wietlisbach	Umbau Raumanpassungen evtl. Gebäudesanierung	Therapie	Therapie
			Tagesstrukturen
Pavillon Halde	Abbruch/Ersatz		--
Provisorium Oberdorfweg	Aufhebung/Ersatz		--
Total		34 Kl. / 1 TH.	42 Kl. / 3 TH.

Die Gemeinde Wohlen beabsichtigt, die weiteren Arbeiten durch ein externes Fachplanungsbüro erarbeiten respektive begleiten zu lassen. Dieses soll im Rahmen der Projektlancierung und -bearbeitung einerseits Koordinationaufgaben (Projektleitung) wahrnehmen und andererseits Fachplanungsarbeiten erledigen.

Vorgehensvorschlag

Projekt Schulzentrum Halde

Im Projekt Schulzentrum Halde sind die Kindergarten, Primar und Bezirksschule sowie Tagesstrukturen und Musikschule enthalten. Diese Nutzungseinheiten bilden eine betriebliche und bauliche Einheit und sollen darum als strategisches Ganzes bearbeitet werden. Bei der Umsetzung ist der Fokus nebst dem Schulbetrieb auf die Abhängigkeiten und Synergiemöglichkeiten der betroffenen einzelnen Bauten und Anlagen zu richten.

Folgende Aspekte sollen bearbeitet werden:

- | | |
|------------------|--|
| — Raumbestellung | A) Betriebsplanung (definitive Festlegung) <ul style="list-style-type: none">- Klassenkapazitäten- Turnhallenkapazitäten B) Raumprogramme (definitive Festlegung) |
| — Vorstudien | C) Machbarkeitsüberprüfung <ul style="list-style-type: none">- Machbarkeit Geschossflächen/Statik- Standortevaluation- Bauweise/Investitionsgrössen/Realisierungsmodell- Etappenplanung/Planungskredite |
| — Umsetzung | D) Sofortmassnahmen |

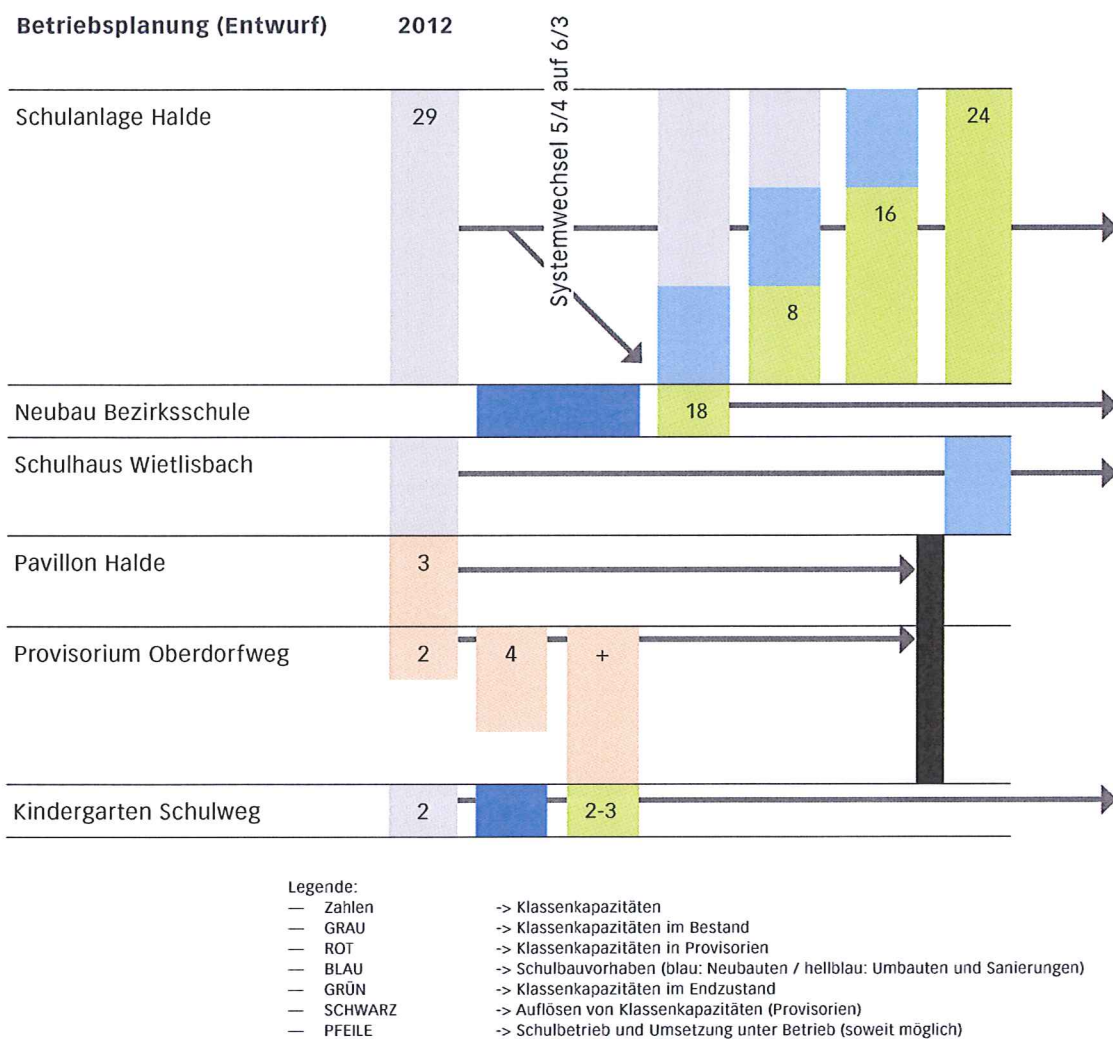
Zur Behandlung dieser Aspekte ist in Ergänzung zum kommunal vorhandenen Verwaltungs- und Politikwissen in den Bereichen Schulraumplanung, Baumanagement, Baustatik und öffentliches Vergabewesen zusätzliches Fachwissen notwendig.

- Verwaltungs- und Politikwissen wird innerhalb der Gemeinde abgedeckt und bewirkt keine Planungskreditfolgen.
- Schulraumplanung und Baumanagement sind zwingend zu vergebende Auftrags-teile (vorliegende Offerte).
- Baustatik und öffentliches Vergabewesen sollen bei Bedarf nach Aufwand beauftragt werden.

Raumbestellung

Betriebsplanung I Zur Erläuterung der Notwendigkeit einer strategischen Gesamtbetrachtung, der Abhängigkeiten und Synergiemöglichkeiten ist an dieser Stelle ein Entwurf der Betriebsplanung dargestellt. Mit einer abgestimmten Planung und Realisierung kann ein Minimum an Provisorien und ein Maximum an Raumoptimierung erreicht werden. Die Betriebsplanung ist gemeinsam mit der Schulpflege und den Schulleitungen zu erstellen.

Raumprogramme I Basierend auf der Betriebsplanung und den aktuellen Anforderungen an den Schulraum werden die in der Schulraumplanung bereits entworfenen Raumprogramme mit der Schulpflege und den Schulleitungen konsolidiert und festgelegt.



Vorstudien und Umsetzung

Machbarkeitsprüfung I Die Machbarkeitsprüfung wird anhand der Aspekte Machbarkeit Geschossflächen/Statik, Standortevaluation, Bauweise/Investitionsgrößen/Realisierungsmodell und Etappenplanung/Planungskredite bearbeitet.

Die Prüfung soll Grundlage für folgende Entscheide/Priorisierung sein:

1. Standortevaluation (Entscheid):
Auf welchem Areal wird die Schulraumerweiterung geplant?
2. Realisierungsmodell (Entscheid):
Nach welchem Modell wird die Schulraumerweiterung erstellt?
 - 2.1) Gemeinde als Bestellerin, Bauherrin und Eigentümerin (inkl. Kauf/Baurecht)
 - 2.2) Gemeinde als Bestellerin und Eigentümerin (inkl. Kauf/Baurecht), Dritte als Bauherr
 - 2.3) Gemeinde als Bestellerin und Mieterin (Public Private Partnership), Dritte als Bauherr und Eigentümer
3. Bauweise (Priorisierung):
Welche Bauweise soll priorisiert werden?
 - 3.1) Massivbauweise
 - 3.2) Systembauweise

Das Schlussprodukt wird als Faktenblatt mit Materialiensammlung erstellt. Es ist eine zweckdienliche Entscheidungsgrundlage und nicht eine Vorstudie etc. im Sinne der SIA-Honorarordnungen. Basis für diese Offerte ist die Annahme der Bearbeitung von acht Arealen (siehe Folgeseiten) in der Reihenfolge der Aspekte gemäss Seite 3. Die zu erarbeitende Tiefe/Vollständigkeit der einzelnen Prüfungsaspekte werden nach laufenden Erkenntnissen mit der Auftraggeberin besprochen und festgelegt.

Bei der **Machbarkeit Geschossflächen/Statik** wird eine Grobauscheidung erstellt, ob der Raumbedarf grundsätzlich auf dem zu prüfenden Areal (Landfläche/Statik bei Aufstockung) realisierbar ist: Frühzeitiges Ausscheiden von Arealen möglich.

Bei der **Standortevaluation** wird geprüft, ob das Areal im vorgesehenen Sinne verfügbar ist: Frühzeitiges Ausscheiden von Arealen möglich. Vertragsverhandlungen sind nicht Bestandteil der Prüfung. Der Kontakt zur Grundeigentümerschaft erfolgt durch die Gemeinde.

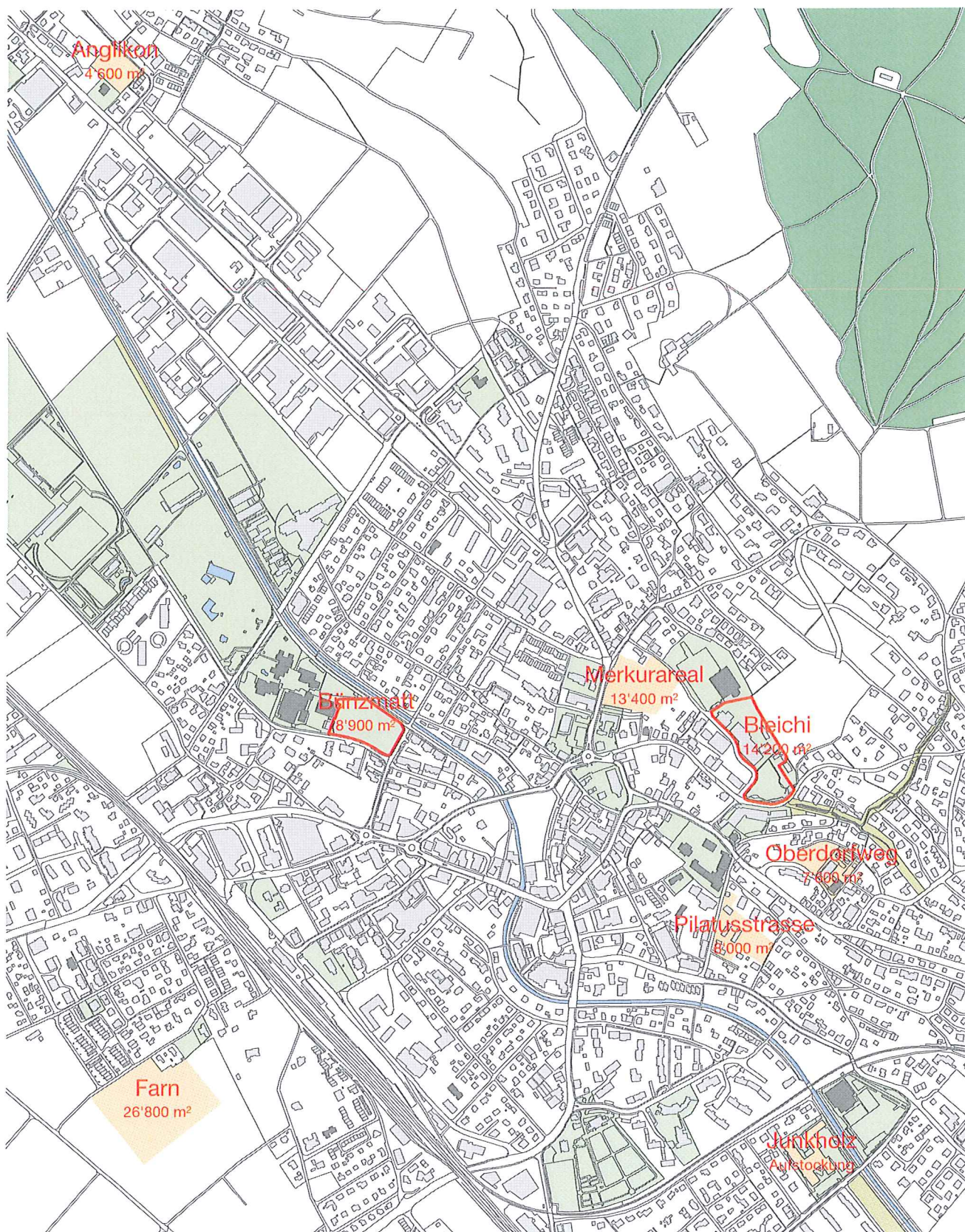
Die **Investitionsgrösse** wird approximativ errechnet und auf der Basis einer Vergleichbarkeit (indexiert) für die geprüften Areale (nicht absolute Grobkostenschätzungen) behandelt. Auch werden an dieser Stelle die approximativen Folgekosten/Opportunitätskosten (Horizont 30 Jahre) je nach Realisierungsmodell dargelegt.

Zur **Bauweise** und zum **Realisierungsmodell** werden Entscheidungsgrundlagen (Vor-/Nachteile) erstellt. Ein **Etappenplan** wird entworfen und eine approximative Schätzung zum einzuholenden **Planungskredit** erstellt.

Umsetzung I Die notwendigen Sofortmassnahmen im Rahmen des Projekts Schulzentrum Halde sind auf Basis der Schulraumplanung 2012 und parallel zur Bearbeitung der Raumbestellung und Machbarkeitsprüfung zu planen, prüfen und umzusetzen.

Zu bearbeitende Areale (Plan siehe folgende Seite):

Parzellen	Standort-evaluation	Machbarkeit	Bauweise		Investitions-grösse
			Massivbauweise	Systembauweise	
«Pilatusstrasse»	Baurecht/PPP	Flächen	Neubau	Neubau	Kosten
«Merkurareal»	Eigentum Gde.	Flächen	Neubau	Neubau	Kosten
«Oberdorfweg»	Erwerb/Baurecht/PPP	Flächen/Statik	Umbau/Erweiterung Bestand	Umbau/Erweiterung Bestand	Kosten
Schulzentrum «Junkholz»	Eigentum Gde.	Flächen/Statik	Umbau/Erweiterung Bestand	Umbau/Erweiterung Bestand	Kosten
Schulzentrum «Bünzmatt»	Eigentum Gde.	Flächen	Neubau	Neubau	Kosten
«Farn»	Eigentum Gde.	Flächen	Neubau	Neubau	Kosten
Schulhaus «Anglikon»	Eigentum Gde.	Flächen	Neubau	Neubau	Kosten
«Bleichi»	Eigentum Gde.	Flächen/Statik	Umbau/Erweiterung Bestand/ Neubau	Umbau/Erweiterung Bestand/ Neubau	Kosten



Honorarangebot

Auftrag

JZP wird sich für die inhaltliche Erarbeitung der schulraumplanerischen Aspekte und für das Projektmanagement verantwortlich zeigen. In der Offerte miteingerechnet ist auch das Baumanagement. Für diesen Teil verstärkt sich JZP mit einem Subunternehmer (langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit). Offeriert werden diese Auftrags-teile anhand einer Grobschätzung der zu erwartenden Arbeiten.

Die Bereiche kommunales Verwaltungs- und Politikwissen, Baustatik und öffentliches Vergabewesen sind in der Offerte nicht eingerechnet und durch die Auftraggeber-schaft sowie Mittels Beizug der Fachdisziplinen abzudecken.

Die Vorgehensweise wird mit der Auftraggeberin laufend abgesprochen und koordiniert. Die Kommission wird situativ einberufen.

In der Folge sind die Honoraraufwände für die Auftragsbearbeitung ausgewiesen. Die Schätzungen basieren auf einer Annahme der zu leistenden Arbeiten. Die Offerte gilt als Richtofferte. Aus der Bearbeitung resultierende Änderungen der Aufgabenstellung können gemeinsam mit der Auftraggeberin angeordnet werden. Allfällige Kostenfolgen werden durch JZP deklariert.

Zeitraum

Die offerierten Leistungen werden im Jahr 2013 erbracht. Sofern sich die Inangriffnahme der Arbeiten verzögern sollte oder geplante Termine nicht gefunden werden können, verschiebt sich der Abschluss um die entsprechende Dauer.

Schätzung nach zeitlichem Aufwand

Das Honorarangebot basiert auf einer Schätzung des zeitlichen Aufwandes gemäss SIA-Honorarordnung 110¹. Für die Bearbeitung des Auftrages werden folgende Mitarbeitende/Subunternehmer eingesetzt.

Mitarbeiter	Funktion	SIA-Kategorie	Einsatzanteil
Markus Pfyl	Partner/Experte	B: CHF 180.--/h	1/3
Karin Rüthemann	Projektleitung	C: CHF 155.--/h	2/3
Walter Pasquale	Baumanagement		(Subuntern.)

Tagesansatz

Unter der Annahme eines durchschnittlichen Arbeitstages von 8.5 h und der vorgesehenen Einsatzzeit des Personals in Anteilen resultiert ein Tagessatz von rund CHF 1'400.--/Arbeitstag (AT).

Kostenschätzung

Arbeiten gemäss Aufstellung (siehe nächste Seite).

¹ Basis bilden die jährlichen Empfehlungen der Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes (KBOB) für das Jahr 2013.

Auftrag	Aufwand (AT)	Honorar (CHF)
Raumbestellung	6	8'400.--
A) Betriebsplanung		
- Klassenkapazitäten		
- Turnhallenkapazitäten		
B) Raumprogramme		
Vorstudien	28	39'200.--
C) Machbarkeitsüberprüfung		
- Machbarkeit Geschossflächen/Statik		
- Standortevaluation		
- Bauweise/Investitionsgr./Realis.-mod.		
- Etappenplanung/Planungskredite		
Umsetzung	3	4'200.--
D) Sofortmassnahmen		
Total	37	51'800.--
<i>Sitzungen für die Fachplanung und das Projektmanagement inkl. Schlusspräsentation sind in der Schätzung enthalten. Weitere Sitzungen (Aufwand 3 h/S.) und Präsentationen (Aufwand 5 h/P.) werden in Absprache mit der Auftraggeberin durchgeführt und nach Aufwand gemäss ausgewiesenem Stundensatz verrechnet.</i>		
<i>Aufwände für Verwaltung, Politik, Baustatik und öffentliches Vergabewesen werden bei Bedarf deklariert und nach Aufwand verrechnet.</i>		
Nebenkosten (NK): ca. 5 %		2'600.--
Mehrwertsteuer (MwSt.): 8 % gerundet		4'400.--
Richtpreis (inkl. NK + MwSt.)		58'800.--

Folgende Aufwendungen sind in der vorangehenden Kostenschätzung nicht enthalten:

- *siehe oben Text kursiv,*
- Druckkosten für Schlussprodukt in grosser Auflage,
- Inputdaten: Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Unterlagen und Inputdaten vorliegen und kostenlos abgegeben werden.

**Gültigkeit und
Rechnungsstellung**

Dieses Angebot behält während 6 Monaten seine Gültigkeit. Sobald wir im Besitz einer Auftragserteilung sind, können wir die Arbeiten speditiv in Angriff nehmen. Die Rechnungsstellung erfolgt monatlich. Das Angebot gilt als Richtpreis für die offerierten Leistungen. Es kann nur nach Absprache mit der Auftraggeberin erhöht werden.

Unterlagen

Die für die offerierten Arbeiten notwendigen Unterlagen sind noch zu definieren.

Jauch Zumsteg Pfyl AG

Raumplanung I Städtebau

Angaben zur Unternehmung

Geschäftsleitung

Dieter Zumsteg, Dipl. Ing. Raumplaner FH SIA, Executive MBA, Partner

Markus Pfyl, Dipl. Ing. Raumplaner FH SIA, Partner

Men-Duri Gaudenz, Dipl. Ing. Raumplaner FH

Rebekka Zumsteg, PR-Fachfrau mit eidg. FA, Finanzplanerin mit eidg. FA

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Claudio Grünenfelder, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Rolf Heinrich Breer, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH

Philip Knecht, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Karin Rütthemann, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Carole Signer, MSc in Geografie UZH

Thomas Spörri, Dipl. Ing. Raumplaner FH

Nina Scherer, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH / cand. Master of Urbanism

Ursula Kälin, Eidg. dipl. Direktionsassistentin

Lino Gonzalez, Cand. Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Miro Suter, Zeichner EFZ Fachrichtung Raumplanung in Ausbildung

Fachbereiche

- Arealentwicklungen
- Entwicklungskonzepte, Leitbilder und Masterpläne
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Nutzungsplanungen
- Organisation von Konkurrenzverfahren
- Planungsrechtliche Beratung
- Projektmanagement
- Prozessbegleitung
- Schulraumplanungen
- Standortevaluationen
- Städtebauliche Studien
- Teilnahmen an Konkurrenzverfahren

Rechtsform

Aktiengesellschaft seit 2007

Jauch Zumsteg Pfyl AG

Raumplanung I Städtebau

Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Telefon 044 456 20 25

info@jzp.ch / www.jzp.ch

Jauch Zumsteg Pfyl AG

Raumplanung I Städtebau

Schlüsselpersonen

Markus Pfyl

Ausbildung:	dipl. Ing. Raumplaner FH SIA
Jahrgang:	1970
im Beruf seit:	1996
Kompetenzen:	— Schulraumplanung — Entwicklungskonzepte, Leitbilder — Arealentwicklungen, Masterpläne — Nutzungs-/Sondernutzungsplanungen — Planungs- und baurechtliche Beratung — Prozessbegleitung

Karin Rüthemann

Ausbildung:	Bachelor of Science FHO in Raumplanung
Jahrgang:	1982
im Beruf seit:	2008
Kompetenzen:	— Schulraumplanung — Entwicklungskonzepte, Leitbilder — Machbarkeitsstudien — Gestaltung öffentlicher Raum — Organisation Konkurrenzverfahren — Prozessbegleitung

Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen

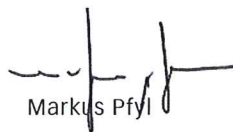
Die eingesetzten Schlüsselpersonen sind für die im Honorarangebot deklarierten Einsatzzeiten jederzeit verfügbar.

Referenzen Schulraumplanung

Jauch Zumsteg Pfyl AG

— Rollende Schulraumplanung Stadt Winterthur	seit 2003
Referenz: Jürgen Zoske, Leiter Schulbauten, Stadt Winterthur, Tel. 052 267 53 67	
— Stadt Adliswil ZH	seit 2007
— Gemeinde Wettswil ZH	seit 2008
— Gemeinde Birmensdorf ZH	seit 2009
— Gemeinde Pfäffikon ZH	2009 - 2011
— Gemeinde Embrach ZH	2010 - 2012
— Kanton Zug, Mittelschulplanung	2011 - 2012
— Gemeinde Bonstetten ZH	seit 2011
— Gemeinde Fehraltorf ZH	seit 2011
— Gemeinde Wohlen AG	seit 2011
— Stadt Zürich, Musikschulplanung	seit 2012
— Gemeinde Stadel ZH	seit 2012
— Gemeinde Erlenbach ZH	seit 2012
— Gemeinde Neftenbach ZH	seit 2012
— Stadt Uster ZH	seit 2013

Zürich, 19. Juli 2013


Markus Pfyl


Men-Duri Gardenz