



Projektauftrag

Ersatzneubau Turnhalle Ermenseerstrasse (bis Phase 22)

Auftraggeber Gemeinderat
Zuständiger GR Daniel Eugster, Gemeinderat Immobilienstrategie
**Bauherren-
Projektleiter** Vitalij Gert, Bereichsleiter Immobilienstrategie

Version 1.0
Datum 28. Mai 2025
Autor Daniel Eugster

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Änderung	Autor
0.1	10.5.2025	1. Entwurf	Daniel Eugster
1.0	Ende Mai 25	Genehmigung durch die Planungs- und Baukommission und den Gemeinderat	Daniel Eugster

Tabelle 1: Änderungskontrolle

Beschreibung

Der Projektauftrag bildet die verbindliche Grundlage für die Projektfreigabe.

Er ist die Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

1 Ausgangslage

Das Strategiepapier Schulraumplanung sieht als Schritt 4 in Hitzkirch einen Ersatzneubau Turnhalle Ermenseerstrasse vor. Hier der Auszug:

Schritt 4: Ersatzneubau Turnhalle Ermenseerstrasse/Tagesstruktur (Nr. 9) – Option L

Ziel

- **Feuerwehr:** (Ressort Sicherheit, ausserhalb Schulraumplanung) Anpassung an die heutigen Anforderungen, Erweiterung von Fahr-gassen und Räumlichkeiten aufgrund des Wachstums.
- **Schule:** Raum für Tagesstrukturen und weitere Schulnutzungen so-wie für die Musikschule.
- **Weitere:** Zusätzliche Räume für Hauswartung, Werkdienst und die Jugend.
- **Baulich:** Heutige Sporthalle wird durch Ersatzneubau ersetzt, wo-bei möglichst viel der bestehenden Gebäudesubstanz erhalten bleiben soll.



Ausgangslage

- **Feuerwehr:** Nicht mehr zeitgemässe und zu wenig Räumlichkeiten.
- **Schule:** Die Turnhalle wird nach dem Bau der neuen Dreifach-Sport- und Mehrzweckhalle nicht mehr benötigt.

Erläuterungen

- Geschätzte Kosten der Schulraumplanung: ca. CHF 5,3 Mio. In diesem Betrag nicht enthalten sind: Feuerwehr-lokal, Lager Werkdienst und Jugendräume. Die zu erwartenden ressortübergreifenden Gesamtkosten werden im Rahmen einer separat laufenden Machbarkeitsstudie ermittelt.
- Da die Feuerwehr dringenden Handlungsbedarf hat, wird das Projekt vorgezogen und vorrangig angegangen.
- Geplanter Projektstart: 2024 – siehe auch [Kapitel 7 – Umsetzung](#).

Detailziele

- Teilabbruch Turnhallengebäude mit Umnutzung.
- Nutzfläche neu (ausgewiesener Bedarf): Tagesstrukturen 795m², Hauswartung Schule 50m², Musikschule 220m², Feuerwehrstützpunkt 750 m², Lager Werkdienst 120 m², Jugendräume 120 m². Total ca. 2'055 m².
- Siehe auch [Kapitel 9.3 – Ersatzneubau Turnhalle Ermenseerstrasse](#).

2 Ziele

Dieses Dokument definiert den Auftrag für die anstehende SIA-Phase 22 (Auswahlverfahren). Das Vor-gehen ab SIA-Phase 3 ist später in einem neuen Projektauftrag zu definieren. Die Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) ist fertiggestellt und wird nicht mehr als Projektziel beschrieben.

Hauptziel: Bis Q3 2026 soll das Auswahlverfahren in Form eines Planungswettbewerbes abgeschlossen sein.

Es gelten folgende Unterziele:

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
1	Wettbewerbspro-gramm	Erstellung des Wettbewerbspro-gramms	Finalisierung der Bestel-lung (Bedarf) bzw. Er-gänzung der Grundlagen Wettbewerbsprogramm	M
2	Mitwirkung	Im Vorfeld des Planungswettbewer-bes wird die Bevölkerung zur Mitwir-kung eingeladen.	Abgeschlossene Mitwir-kung vor Wettbewerbs-durchführung. Form und Umfang ist im Projekt noch zu definieren.	1

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
3	Projektauswahl	Mittels Durchführung eines Planungswettbewerbes wird das zu realisierende Projekt ausgewählt. Die Öffentlichkeit wird informiert.	Siegerprojekt aus dem Wettbewerb	M
4	Weiteres Vorgehen	Das weitere Vorgehen ab SIA-Phase 3 sowie der Zeitpunkt der Urnenabstimmung (in welcher Planungsphase) sind definiert.	neuer Projektauftrag.	M
* Priorität: M = Muss / 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = tief				

Tabelle 2: Ziele

3 Vorgehen / Rahmenbedingungen

Das Vorgehen richtet sich nach SIA. Folgende Schritte werden hier ergänzend beschrieben:

- Der Bedarf ist - abgeleitet von jenem im Strategiepapier und basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie - zu konkretisieren und zu finalisieren. Ab Freigabe dieser Bestellung sollen grundsätzlich keine Bedarfsänderungen mehr vorgenommen werden («Annäherungsprozess»).
- Eine öffentliche Mitwirkung hat an einem Punkt der Wettbewerbsvorbereitung stattzufinden, an welchem Änderungen noch einfließen können. Das Vorgehen und die Form/Umfang der Mitwirkung ist entsprechend zu planen.
- Für das Wettbewerbsverfahren gilt folgende Stossrichtung (detaillierte Überlegungen dazu sind projektübergeordnet dokumentiert): Es soll ein Generalplanervertrag abgeschlossen werden, womit dieser als alleiniger Vertragspartner gegenüber der Bauherrschaft die ganzen Projekt- und Kostenverantwortung für alle Planer trägt, die Gesamtprojektleitung sowie 100% der Architektur- und der Planerleistungen übernimmt.
- Die Gestaltungskommission (GK) ist angemessen involviert: Die GK wird über das Vorgehen und die Resultate der Machbarkeitsstudie informiert. Die Rolle der GK beim Planungswettbewerb ist definiert (Teilnahme an GK-Sitzungen, allenfalls GK in Jury).

Folgende Grundsätze soll im Sinne von Rahmenbedingungen beachtet werden.

- Es soll, verteilt über die verschiedenen Projekte, möglichst mit bewährten Partnern gearbeitet werden. Dies ist bei der Auswahl von externen Fachexperten zu beachten.
- Gleiches gilt bei der Wettbewerbsjury: es soll soweit möglich und sinnvoll über alle Wettbewerbe die gleiche Jury eingesetzt werden.
- Der Einhaltung der durch die Schulraumstrategie gesteckten Kostenziele ist grösste Beachtung zu schenken. Entsprechend ist die Projektorganisation (inkl. die Wettbewerbsdurchführung) mit einem Kostenplaner auf der Bauherrseite ausgestattet. Zudem sollen die wettbewerbsteilnehmenden Architekten/Generalplaner für ihr eingereichtes Projekt eine eigene Kostenschätzung abgeben (im Sinne des Design-to-Cost-Vorgehens).

Meilensteine	Geplanter Abschluss
Verifizierung «Bestellung» (SIA-Phase 11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien)	30.9.2025

Meilensteine	Geplanter Abschluss
Öffentliche Mitwirkung ist abgeschlossen	31.10.2025
Start Präqualifikation Wettbewerb	30.11.2025
Kreditantrag für 2026 an Gemeindeversammlung	3.10.2025
Abschluss Wettbewerbsprogramm und Start Planungswettbewerb	31.01.2026
Siegerprojekt wird der Öffentlichkeit vorgestellt	30.9.2026

Tabelle 3: Meilensteine und Termine

4 Mittelbedarf

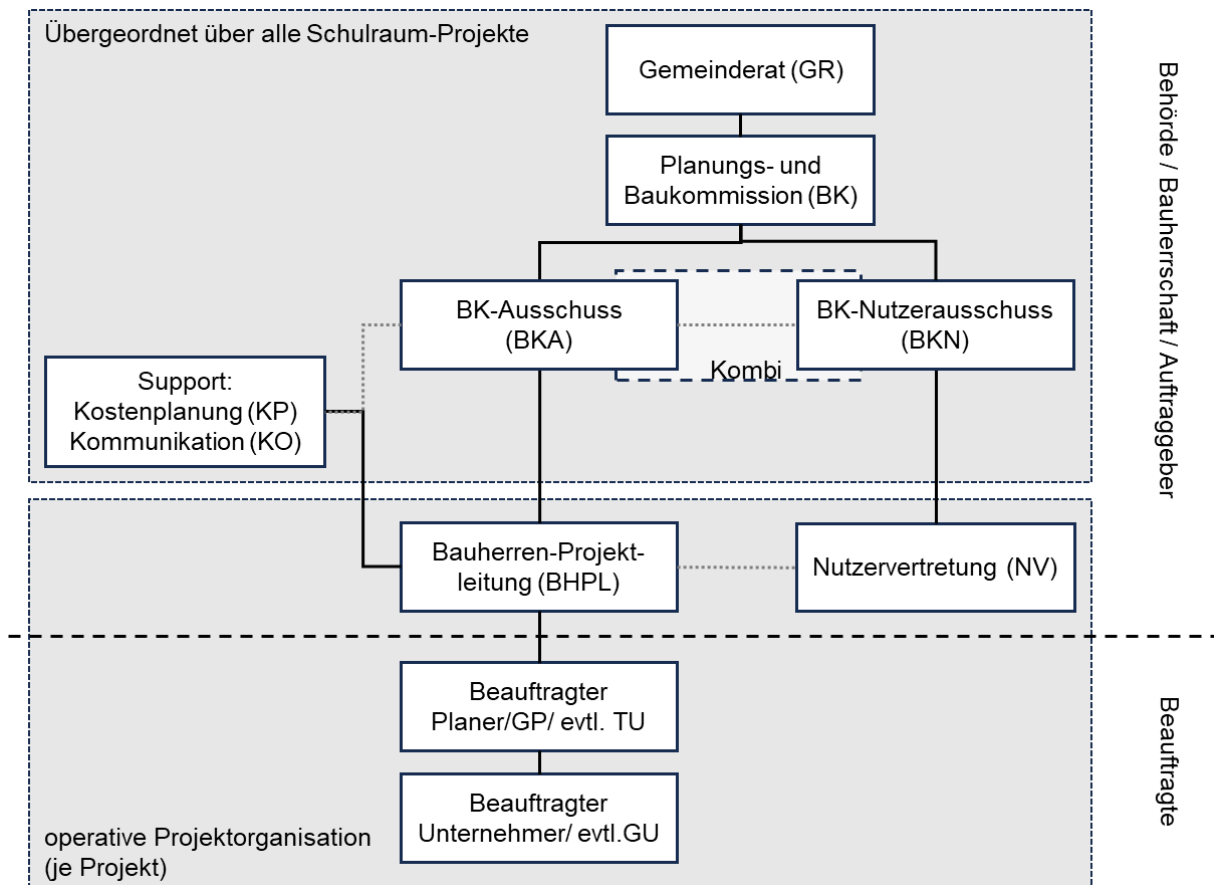
Die Kosten werden wie folgt abgeschätzt.

Nr.	Beschreibung	in CHF
1	Vorbereitung und Durchführung Wettbewerb (extern)	<i>Die Details werden für die öffentliche Publikation ausgeblendet.</i>
2	Wettbewerbskosten (Jury, Honorar Wettbewerbsteilnehmende)	
3	Kostenplaner Bauherrenseite	
4	Expertisen: Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge	
5	Räume/ Infrastruktur Jurierung	
6	Kommunikation (Mitwirkung, Botschaft, Jurybericht, Vorstellung Siegerprojekt etc.)	
7	Interne Bauherrenkosten	
8	Übergeordnete Bauherrenkosten (Anteil aus Planungs- und Baukommission sowie weiteren übergeordneten Kosten)	
9	Nebenkosten	
10	Reserve	
	Gesamt:	500'000

Die im 2025 anfallenden Kosten sind durch den «unspezifischen Schulraumplanungskredit» über Fr. 1,7 Mio abgedeckt. Der für 2026 zu budgetierende Betrag ist noch festzulegen.

5 Projektorganisation

Übergeordnet gilt die Organisation gemäss «Projekthandbuch Schulraumplanung - Umsetzungsphase ab Frühling 2025»:



Funktion	Name	Kürzel	Kommentar
BK, BKA, KP, KO	Gemäss übergeordnetem Projekthandbuch		
BKN	Wird durch den BKA wahrgenommen, zusätzlich werden David Affentranger und/oder Rebekka Renz bei Bedarf zugezogen		Änderung gegenüber übergeordnetem Projekthandbuch
BHPL intern	Vitalij Gert	VGE	
Operative Leitung Wettbewerbsdurchführung	Dieter Grab, arc Consulting + Architektur AG	DGR	«Beauftragter Planer/GP/GU» gibt es in dieser Phase in diesem Sinne noch nicht. Deshalb «Projektleitung»
Nutzervertretung 1: Feuerwehr	Michael Weibel	MWE	
Nutzervertretung 2: Tagesstrukturen Hitzkirch	Genet Negash	GNE	
Nutzervertretung 3 Schule	Leroy Gürber	LGÜ	
Nutzervertretung 4: Musikschule	Geri Amrein	GAM	

Funktion	Name	Kürzel	Kommentar
Nutzervertretung 5: Jugend	Gabi Felber Bürkli, Präsidentin Jugend- kommission	GFE	
Nutzervertretung: Hauswartung Schule Hitzkirch, bei Bedarf	Bruno Rebsamen	BRE	Wird bei Bedarf eingebunden
Nutzervertretung 7: Werkdienst, bei Bedarf	Philipp Steffen	PST	Wird bei Bedarf eingebunden
Nutzervertretung 8: Betrieb, bei Bedarf	Christian Graf	CGR	Wird bei Bedarf eingebunden

Tabelle 4: Organisation des Projekts

6 Zusammenarbeit / Kommunikation

Nr.	Wer	Vorgehen
1	Direktbetroffene Anstösser	Frühzeitig involvieren und angemessenen Kontakt halten.
2	Bauamt (bzw. Abteilung BUW)	Das Bauamt ist über das Vorgehen und den aktuellen Stand im Bild.
3	Gestaltungskommission (GK)	Die GK wird angemessen involviert bzw. informiert.

4	Bildungskommission	Beteiligung im Bedarfsfall. Schnittstelle ist die Peter Hörler (BK-Mitglied) und BiKo-Präsident sowie RRE
5	Vertreter/innen Politische Parteien	Sporadisch informieren (übergeordnet über alle Schulraumprojekte). Schnittstelle ist die BK bzw. DEU/RRE.
6	Controlling Kommission	Regelmässig informieren (übergeordnet, quartalsweises Statusbericht über alle Schulraumprojekte). Schnittstelle ist die BK (Dominique Nöthiger) bzw. DEU/RRE.

Die öffentliche Kommunikation erfolgt durch den Gemeinderat.