



Projektauftrag

Ersatzneubau Turnhalle Aargauerstrasse (bis Phase 22)

Auftraggeber Gemeinderat
Zuständiger GR Daniel Eugster, Gemeinderat Immobilienstrategie
**Bauherren-
Projektleitung** Vakanz Bereich Immobilienstrategie (ad interim Vitalij Gert)

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 3 in Hitzkirch einen Ersatzneubau Turnhalle Aargauerstrasse vor. Hier der Auszug:

Schritt 3: Ersatzneubau Turnhalle Aargauerstrasse (Nr. 8) – Option XL

Ziel

- **Pädagogisch:** Zusätzlicher Raum für Primarschule, neu Büro für Schulleitung/Rektorat. Untergeschoss dient wie bisher dem Werkunterricht.
- **Baulich:** Sanierung und Ertüchtigung (Erhalt) Untergeschoss, die darüber liegende Turnhalle weicht einem dreigeschossigen Neubau mit Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen.



Ausgangslage

- **Pädagogisch:** Die heutige Turnhalle wird nach dem Bau der neuen Dreifach-Turnhalle nicht mehr benötigt. Die bestehenden Werkräume im Untergeschoss werden den Anforderungen gut gerecht und sollen erhalten/ertüchtigt werden.
- **Baulich:** Das Gebäude mit Baujahr 1960 entspricht energetisch und bautechnisch nicht mehr den Anforderungen. Die Infrastruktur ist stark veraltet. Eine Sanierung bzw. ein Umbau der Turnhalle in ein Schulhaus wurde detailliert geprüft und ist nicht verhältnismässig.

Erläuterungen

- Geschätzte Kosten: ca. CHF 9,4 Mio.
- Geplanter Projektstart (Planung): 2026 – siehe auch [Kapitel 7 – Umsetzung](#).
- Detaillierte Abklärungen ergaben, dass eine Substanzerhaltung mit Umnutzung der Halle in Schulräume durch den Einbau eines Zwischenbodens nicht sinnvoll ist. Entsprechend wurde diese in der bisherigen Immobilienstrategie formulierte Absicht verworfen. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wird auch eine Zwischennutzung als Schulraumprovisorien verworfen.

Detailziele

- Bereitstellung von Teilen des dringend benötigten Schulraums.
- Das Volumen des Ersatzneubaus ist leicht grösser als jenes der Turnhalle.
- Hauptnutzungsfläche: ca. 1'900m², mit ca. 7 bis 9 Unterrichtszimmern Primarstufe, Gruppenräumen und Fachzimmern, sowie weiteren Räumen für Förderangebote und Rektorat/Schulleitung.
- Generelle Ertüchtigung und Weiternutzung des Untergeschosses.

2 Ziele

Dieses Dokument definiert den Auftrag für die anstehenden SIA-Phase 21 (Machbarkeitsstudie) und 22 (Auswahlverfahren). Das Vorgehen ab SIA-Phase 3 ist später in einem neuen Projektauftrag zu definieren.

Hauptziel: Bis Anfang 2026 soll eine Machbarkeitsstudie vorliegen und bis Q1 2027 soll das Auswahlverfahren in Form eines Planungswettbewerbes abgeschlossen sein.

Es gelten folgende Unterziele:

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
1	Bedarfsdefinition	Bedarf definieren (Anzahl und Art der Räume, Rahmenbedingungen)	«Bestellung» und Auftrag für Machbarkeitsstudie	M
2	Prüfung der Machbarkeit	Machbarkeit und Möglichkeiten für einen Ersatzneubau liegen vor.	Auftrag Machbarkeitsstudie Resultat Machbarkeitsstudie	M

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
3	Wettbewerbsprogramm	Erstellung des Wettbewerbsprogramms	Wettbewerbsprogramm	M
4	Mitwirkung	Im Vorfeld des Planungswettbewerbes wird die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen.	Abgeschlossene Mitwirkung vor Wettbewerbsdurchführung. Form und Umfang ist im Projekt noch zu definieren.	1
5	Projektauswahl	Mittels Durchführung eines Planungswettbewerbes wird das zu realisierende Projekt ausgewählt. Die Öffentlichkeit wird informiert.	Siegerprojekt aus dem Wettbewerb	M
6	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 - 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).
- Die Denkmalpflege ist bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie sowie im Wettbewerbsvorgehen angemessen involviert.

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 Bauherrenseite 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
Finalisierung «Bestellung» (SIA-Phase 11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien)	30.9.2025
Formulierung des Auftrages für die Machbarkeitsstudie	31.10.2025
Kreditantrag für 2026 an Gemeindeversammlung	3.10.2025
Vorliegen finaler Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21 Machbarkeit)	28.02.2026
Öffentliche Mitwirkung zu Wettbewerbsprogramm ist abgeschlossen	30.6.2026
Abschluss Wettbewerbsprogramm und Start Planungswettbewerb	31.8.2026
Siegerprojekt wird der Öffentlichkeit vorgestellt	31.5.2027

Tabelle 3: Meilensteine und Termine

4 Mittelbedarf

Die Kosten werden wie folgt abgeschätzt.

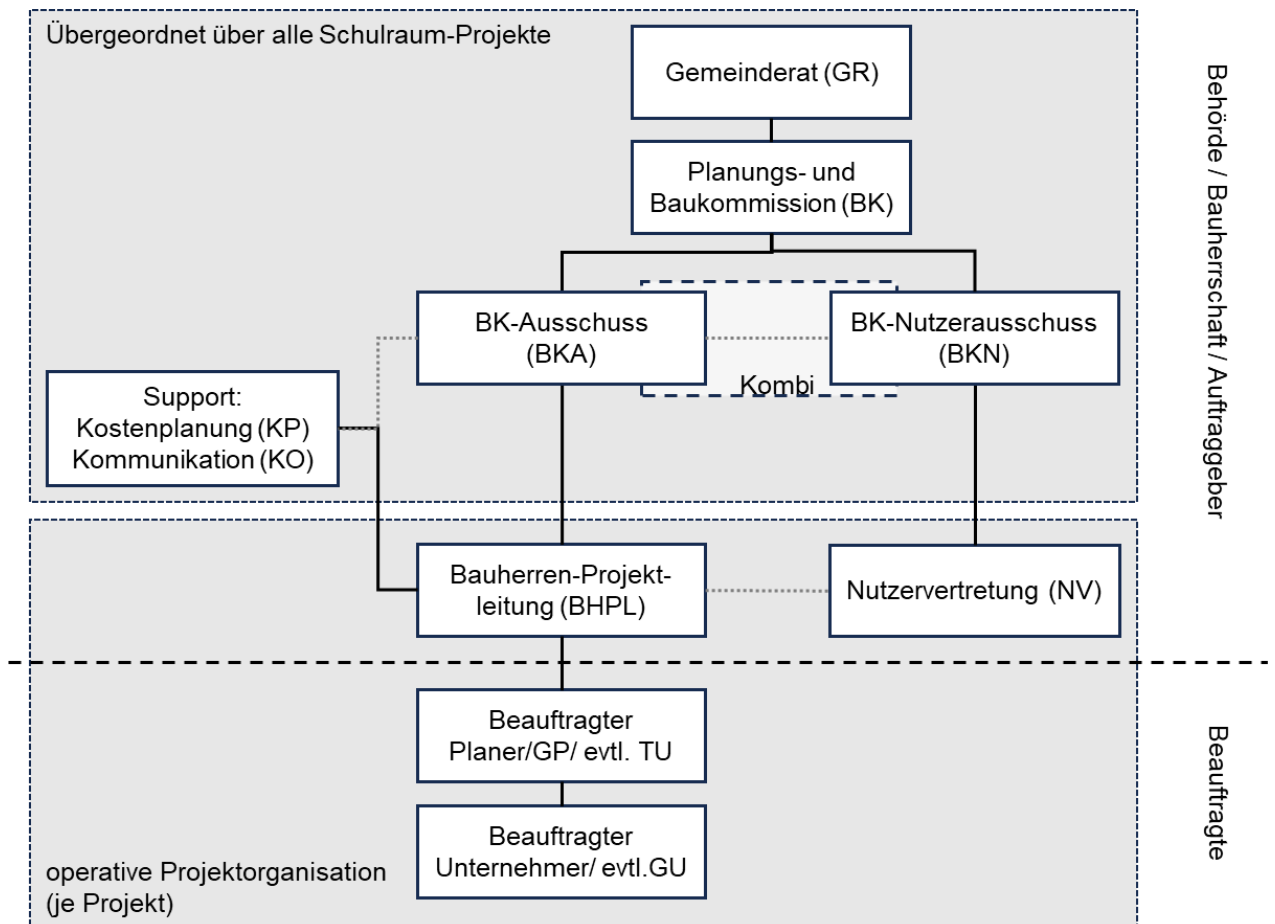
Nr.	Beschreibung	in CHF
1	Vorlauf; Vervollständigung Arbeitsgrundlagen und Machbarkeitsstudie	<i>Die Details werden für die öffentliche Publikation ausgeblendet.</i>
2	Vorbereitung und Durchführung Wettbewerb (extern)	
3	Wettbewerbskosten (Jury, Honorar Wettbewerbsteilnehmende)	
4	Kostenplaner Bauherrenseite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

11	Reserve	
		Gesamt: 585'000

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, BKN, KP, KO	Gemäss übergeordnetem Projekthandbuch		
BHPL intern	Daniel Vaczi	DVA	
Extern beauftragter BHPL (operative Leitung)	Thomas Mosimann, moarch GmbH	TMO	Beauftragung der Machbarkeitsstudie und Durchführung des Wettbewerbsverfahren.
Nutzervertretung 1: Schule Hitzkirch	Sabrina Mezzadri	SME	

Funktion	Name	Kürzel	Kommentar
Nutzervertretung 2: Schule Hitzkirch	Irene Stocker	IST	
Nutzervertretung 3: Hauswartung Hitzkirch, bei Bedarf	Bruno Rebsamen	BRE	Wird bei Bedarf eingebunden
Nutzervertretung 4: 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	Denkmalpflege	Die Denkmalpflege wird angemessen involviert bzw. informiert

5	Bildungskommission	Beteiligung im Bedarfsfall. Schnittstelle ist Peter Hörler (BK-Mitglied) und BiKo-Präsident und RRE
6	Vertreter/innen Politische Parteien	Sporadisch informieren (übergeordnet über alle Schulraumprojekte). Schnittstelle ist die BK bzw. DEU/RRE.
7	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.