



Projektauftrag

Neubau & Sanierung Gelfingen (bis Phase 22)

Auftraggeber Gemeinderat
Zuständiger GR Daniel Eugster, Gemeinderat Immobilienstrategie
**Bauherren-
Projektleiter** 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 in Gelfingen mehrere Schritte vor:

- Schritt 1: Neubau Schulhaus
- Schritt 2: Sanierung Schulhaus Meili
- Schritt 3: Instandsetzung oder Neubau Kindergarten
- Schritt 4: Rochade Werken innerhalb MZH

Für die Details wird auf das Strategiepapier verwiesen.

2 Ziele

Dieses Dokument definiert den Auftrag für die anstehende SIA-Phase 22 (Auswahlverfahren) für alle unter Ausgangslage genannten 4 Schritte. Das Vorgehen ab SIA-Phase 3 ist später in einem neuen Projektauftrag zu definieren. Die Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) liegt bereits vor.

Hauptziel: Bis Q2 2026 soll das Auswahlverfahren in Form eines Planungswettbewerbes abgeschlossen sein.

Es gelten folgende Unterziele:

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
1	Wettbewerbsprogramm	Erstellung des Gesamtareal-Wettbewerbsprogramms über die Schritt 1 bis 4 in Gelfingen	Finalisierung der Bestellung (Bedarf) bzw. Ergänzung der Grundlagen Wettbewerbsprogramm	M
2	Prüfung auf Provisorien	Prüfung, ob provisorischer Schulraum bis zur Realisierung des Neubaus notwendig ist.	Entscheidungsgrundlagen und Entscheid	1
3	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
4	Projektauswahl	Mittels Durchführung eines Planungswettbewerbes wird das zu realisierende Projekt ausgewählt. Die Öffentlichkeit wird informiert.	Siegerprojekt aus dem Wettbewerb	M
5	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 den Resultaten 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 Einzelplanervertrag (im Unterschied zum Generalplaner) abgeschlossen werden. Grund dafür ist die Komplexität im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Meili-Schulhaus. Dennoch soll anschliessend ein Generalplanervertrag oder eine Planergemeinschaft angestrebt werden (Vorteile: 1 Vertragspartner gegenüber der Bauherrschaft, der 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 informiert. Die Rolle der GK beim Planungswettbewerb ist definiert (Teilnahme an GK-Sitzungen, allenfalls GK in Jury).
- Die Denkmalpflege ist 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 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) bzw. Ergänzung der Grundlagen	31.10.2025
Entscheid über Provisorien	31.10.2025
Kreditantrag für 2026 an Gemeindeversammlung	3.10.2025
Öffentliche Mitwirkung ist abgeschlossen	15.12.2025
Abschluss Wettbewerbsprogramm und Start Planungswettbewerb	31.01.2026
Siegerprojekt wird der Öffentlichkeit vorgestellt	31.10.2026

Tabelle 3: Meilensteine und Termine

4 Mittelbedarf

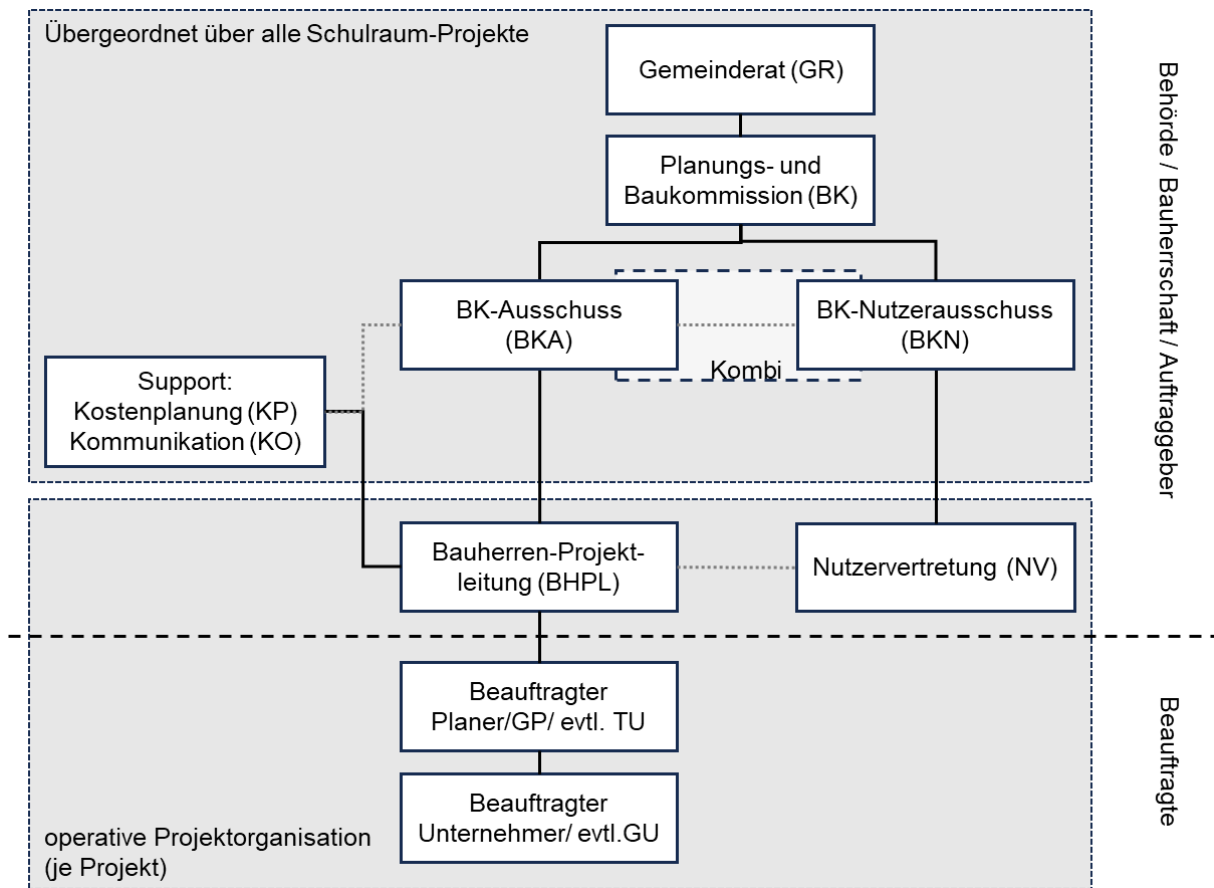
Die Kosten werden wie folgt abgeschätzt.

Nr.	Beschreibung	in CHF
1	Vorlauf; Vervollständigung Arbeitsgrundlagen	<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: 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:	510'000

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	Durchführung des Wettbewerbsverfahrens.
Nutzervertretung 1: Schule Gelfingen	Gabriela Keller, Schulleiterin	GKA	
Nutzervertretung 2: Schule Gelfingen	Lehrperson X		
Nutzervertretung 3: Tagesstrukturen	Derzeit noch nicht vorhanden, da erst ab SJ 25/26		
Nutzervertretung 4: Hauswartung Gelfingen, bei Bedarf	Rene Meier	RME	Wird bei Bedarf eingebunden
Nutzervertretung 5: 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 die BK (Peter Hörler) 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.