



Projektauftrag

Schulhaus Gerbi Hitzkirch - Aufstockung (bis Phase 5)

Auftraggeber Gemeinderat
Zuständiger GR Daniel Eugster, Gemeinderat Immobilienstrategie
**Bauherren-Projekt-
leitung** Vitalij Gert

Version 3.0
Datum 19. Dezember 2025
Autor Vitalij Gert

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Änderung	Autor
0.9	21.06.2024	1. Entwurf	V. Gert
1.0	27.06.2024	Ergänzungen Steuerungsausschuss	V. Gert
1.1	19.08.2024	Ergänzungen nach 1. Lesung GR	V. Gert
1.2	22.08.2024	Genehmigung durch GR	V. Gert
1.3	06.02.2025	Ergänzungen Steuerungsausschuss	V. Gert
2.0	10.05.2025	Ergänzung um die SIA-Phase 22 (Auswahlverfahren). Genehmigung durch die Planungs- und Baukommission und den Gemeinderat	D. Eugster
3.0	19.12.2025	Ergänzung um die SIA Phase 5 (Realisierung) bis zur Fertigstellung	V. Gert

Tabelle 1: Änderungskontrolle

Beschreibung

Der Projektauftrag bildet die verbindliche Grundlage für die Projektfreigabe.
Er ist die Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

1 Ausgangslage

Das Schulhaus Gerbi wurde 2020 errichtet und bietet im Erdgeschoss Flächen für drei Kindergarteneinheiten inkl. Gruppenräumen sowie für Förderunterricht. Das Gebäude wurde aufstockbar konzipiert und gebaut.

Im Zuge der Schulraumplanung wurde die Option einer Aufstockung für mögliche zukünftige Nutzungen geprüft.

Aufgrund der steigenden Anzahl Klassen besteht am Standort Hitzkirch kurzfristiger Bedarf für weiteren Schulraum (vierte Kiga-Abteilung, zusätzliche Klassenzimmer mit Gruppenräumen, Räume für Time-In Angebot sowie provisorisch Raum bei anstehenden Sanierungsmassnahmen).

Zentraler Vorteil einer Aufstockung Gerbi ist die schnelle Realisierbarkeit.

2 Ziele

Hauptziel: Der Bezug soll nach den Herbstferien 2026 möglich sein.

Dabei gelten folgende Unterziele:

Nr.	Kategorie	Beschreibung	Lieferobjekt	Prio
1	Bestellung	Bedarf definieren (Anzahl und Art der Räume)	Raumbuchhaltung	M
2	Projektierung	Bauprojekt inklusive Kostenvoranschlag		M
3	Baugesuch		Rechtzeitig eingereichtes Baugesuch	M
4	Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung	Ausschreibung für die gesamte Umsetzung (GU/TU), inkl. Auswertung und Empfehlung	Auftragsvergabe	M
5	GV Antrag	Kosten, Kreditantrag, weiteres Vorgehen	GV-Botschaft	1
6	Bewilligung für die Ausführung	Eingereichtes Baugesuch durch die Genehmigungsbehörden geprüft und allenfalls mit Auflagen für die Ausführung vorliegend	Bauentscheid (Bewilligung)	1
7	Fertigstellung	Ausführung gemäss Planung und Bewilligung abgeschlossen	Abnahmeprotokolle	M
* Priorität: M = Muss / 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = tief				

Tabelle 2: Ziele

3 Rahmenbedingungen / Vorgehen

- Bedarf/Bestellung für die Schulräume wird durch die Schule (Rektorat und GR Bildung/Kultur/Sport) zur Verfügung gestellt. Eine erste Basis wurde bereits im Rahmen der Schulraumplanung erarbeitet.
- Es gelten die Vorgaben aus der Immobilienstrategie, sofern diese durch die Schulraumplanung nicht geändert wurden.
- Bisherig vorliegende Ergebnisse zur Arealentwicklungsplanung Schulen Hitzkirch
- Bisherig vorliegende Berichte & Kosten für Sanierungsmassnahmen
- Abhängigkeiten o.ä. zu anderen Gebäuden auf dem Schulareal Hitzkirch sind gemäss bisherigen Ergebnissen und Erkenntnissen bei der Schulraumplanung Gemeinde Hitzkirch zu berücksichtigen
- Auf eine öffentliche Mitwirkung, wie in anderen parallellaufenden Projekten, wird explizit verzichtet, da der Komplexitätsgrad und die Grösse des Spielraums als gering eingestuft werden.
- Die Gestaltungskommission (GK) ist angemessen involviert
- Der Einhaltung der durch die Schulraumstrategie gesteckten Kostenziele ist grösste Beachtung zu schenken. Entsprechend ist die Projektorganisation mit einem Kostenplaner auf der Bauherrenseite ausgestattet.
- Vorgaben/Hinweise/Empfehlungen aus dem vorliegenden Masterplan Schulareal Hitzkirch

Meilensteine	Geplant
<i>SIA Phase 3 Projektierung, Freigabe Vorprojekt</i>	<i>30.6.2025</i>
<i>Ausschreibung Publikation (SIA Phase 4)</i>	<i>15.8.2025</i>
<i>Eingabe Baugesuch</i>	<i>31.8.2025</i>
<i>Zuschlagsverfügung erfolgt</i>	<i>31.10.2025</i>
<i>Erhalt der Fachberichte / Baubewilligung</i>	<i>30.11.2025 / 31.12.2025</i>
<i>Kredit Antrag Gemeindeversammlung</i>	<i>03.12.2025</i>
<i>Werkvertrag Abschluss</i>	<i>Januar 2026</i>
<i>Ausführungsphase</i>	<i>April – Mitte Oktober 2026</i>
<i>Übergabe Totalunternehmer an Bauherrschaft</i>	<i>09.10.2026</i>
<i>Aufnahme Schulunterricht Obergeschoss</i>	<i>19.10.2026</i>

Tabelle 3: Meilensteine und Termine

4 Mittelbedarf

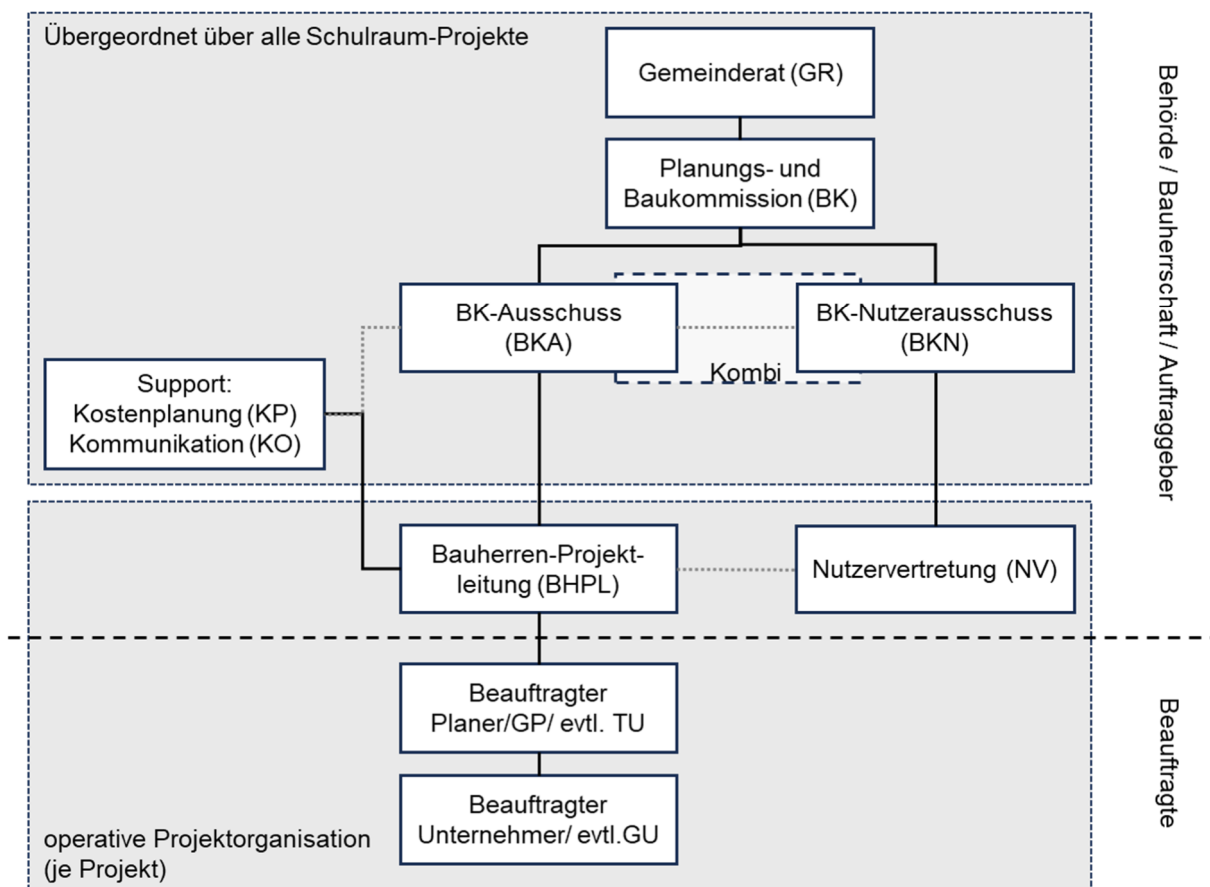
Die Kosten für die notwendigen Leistungen setzen sich aus externen und internen Kosten zusammen (Grobschätzung).

Nr.	Beschreibung	in CHF
<i>Projektierung und Ausschreibung bis zur Baubewilligung</i>		
1	Planungsarbeiten bis zur Baubewilligung (Architekt, Fachplanungen, Holzbau/Bauphysik/Brandschutz, Bewilligungsgebühren, anteilmässige Bauherrenkosten)	250'000
<i>Bauprojekt und übergeordnete Kosten</i>		
2	Bauprojekt, inkl. allfällige Zusatzmassnahmen	2'050'000
3	Externe Unterstützung Bauherrschaft (Qualität, Controlling, gestalterische Leitung, etc.)	50'000
4	Ausstattung	180'000
5	Bauherrenkosten und Gebühren	120'000
6	Reserve	200'000
	Gesamt:	2'850'000

Der notwendige Mittelbedarf für 2025 wurde in der IR 2025 im Globalbudget unter dem Konto 5040.19 "Schulraumplanung Umsetzung" eingeplant. Für 2026 wird ein Sonderkredit geführt.

5 Projektorganisation

Ab Juni 2025 gilt die folgende Organisation gemäss «Projekthandbuch Schulraumplanung - Umsetzungsphase ab Frühling 2025»:



Phase "Beauftragte": ist noch skizzenhaft zu ergänzen nach erfolgter Abstimmung Bauherrschaft mit TU

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion / Vertretene Organisationseinheit
BK, BKA, BKN, KP, KO	Gemäss übergeordnetem Projekthandbuch		
BHPL	Vitalij Gert	VGE	In der Realisierungsphase????
Projektleitung (Planender Architekt)	Lukas Thalman, atak	LTA	LTA steht nach der Auftragsvergabe an einen TU noch als gestalterische Beratung zur Verfügung (keine weiteren Aufgaben).
Qualitätssicherung Bauherrschaft	Moritz Hübscher	MH	Qualitätssicherung (Bauqualität, Termine, Kosten)
Projektcontrolling	Jürg Scheidegger	JS	Extern beauftragter Kostenplaner. Nach Bedarf für vertragliche Prüfungen (allfällige Nachträge, Kosten, Termine) als zusätzliches Controlling zur Qualitätssicherung.
Totalunternehmer Ausführung Aufstockung	Richard Stadelmann	RST	ARGE Stadelmann & Stutz AG / Stöckli + Ramundo Architektur GmbH
Totalunternehmer Bauleitung	Rene Ramundo	RRA	Bauleitung in der Ausführungsphase

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion / Vertretene Organisationseinheit
Nutzervertretung 1: Schule	Irene Stocker	IST	Primarschulleitung in Co-Funktion
Nutzervertretung 2: Schule Hitzkirch	Ursi Salzmann	USA	
Nutzervertretung 3: Schule Hitzkirch	Rahel Duss	RDU	
Nutzervertretung 4: Betrieb, bei Bedarf	Christian Graf	CGR	
Nutzervertretung 5: Hauswartung Hitzkirch, bei Bedarf	Bruno Rebsamen	BRE	

Tabelle 4: Organisation des Projekts

6 Zusammenarbeit / Kommunikation

Nr.	Wer	Vorgehen
1	Anstösser Nr. 1 nördliches Grundstück, Nr. 574, Eigentümergemeinschaft Familie Demarmels-Ledermann	Frühzeitig involvieren (bereits erfolgt) und angemessenen Kontakt halten.
2	Anstösser Nr. 2 Grundstück Nr. 594 Alleineigentum Kündig-Rogger Anna	Frühzeitig involvieren (bereits erfolgt) und angemessenen Kontakt halten.
3	Anstösser Nr. 3 Grundstück Nr. 837 Alleineigentum Kündig-Rogger Anna	Frühzeitig involvieren (bereits erfolgt) und angemessenen Kontakt halten.
4	Anstösser Nr. 4 Grundstück Nr. 504 Familie Bussmann	Frühzeitig involvieren (bereits erfolgt) und angemessenen Kontakt halten.
5	Bauamt (bzw. Abteilung BUW)	Das Bauamt ist über das Vorgehen und den aktuellen Stand im Bild.
6	Bildungskommission	Beteiligung im Bedarfsfall. Schnittstelle ist Peter Hörler (BK-Mitglied) und BiKo-Präsident und RRE
7	Vertreter/innen Politische Parteien	Informieren im Rahmen der Gesamtschulraumplanung. Schnittstelle ist die BK bzw. DEU/RRE.
8	Controlling Kommission	Regelmässig informieren (übergeordnet, quartalsweises Statusbericht über alle Schulraumprojekte). Schnittstelle ist die BK (Dominique Nöthiger) bzw. DEU/RRE.

9	Gestaltungskommission (GK)	Die GK wird angemessen involviert bzw. informiert.
---	----------------------------	--

Die öffentliche Kommunikation erfolgt durch den Gemeinderat.