

Fakten und Zahlen zur Delegiertenversammlung vom 23.02.2023

Zum Geschäft:

Bericht und Antrag der Gemeinderäte von Hallau, Neunkirch und Wilchingen über:

1. Den Planungs- und Baukredit für den Neubau eines Oberstufenschulhauses, einer Doppelturnhalle, der zugehörigen Aussensportanlage und der Umgebungsgestaltung in Neunkirch; Projektgenehmigung; Krediterteilung von CHF 32'445'000 brutto inkl. MWST.
2. Die Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität»; Projektgenehmigung; Krediterteilung von CHF 1'023'150 brutto inkl. MWST.

1. Planungsstand Chronologie und Ausblick:

- **17.09.2021** Gründung des Zweckverbandes GOSU durch die Gemeindeversammlungen Hallau, Neunkirch und Wilchingen mit dem Auftrag an den Zweckverband eine gemeinsame Schulanlage in Neunkirch zu planen.
- **30.11.2021** Genehmigung des **Planungskredits** für einen 2-stufigen Studienauftrag und eine Planung bis und mit Stufe Vorprojekt+ über **CHF 750'000.- inkl. MWSt.** durch die Delegiertenversammlung.
- **27.01.2023** Genehmigung des Vorprojekt+ des Generalplanerteams Dahinden Heim Partner Architekten AG gemäss Projektdokumentation «22-68 Gemeinsame Oberstufe Underchläggi GOSU vom 24.01.2023» inklusive zugehörigen Plänen und Kostenberechnung zu Händen der Delegiertenversammlung vom 23.02.2023.
- **23.02.2023** Verabschiedung des Berichts und Antrag für den **Planungs- und Baukredit** über **CHF 32'445'000 brutto inkl. MWST** (Beinhaltet die Fortsetzung der Planung ab Stufe Bauprojekt) durch die Delegiertenversammlung zu Händen der Gemeinderäte Hallau, Neunkirch und Wilchingen.
- **24.02. - 3.03.2023** Genehmigung des Planungs- und Baukredits durch die Gemeinderäte Hallau, Neunkirch zu Händen der Gemeindeversammlungen vom 13.04.2023.
- **13.04.2023** Abstimmung über den Planungs- und Baukredit an den Gemeindeversammlungen von Hallau, Neunkirch und Wilchingen.
- Weitere Planungsschritte und Grobprojektplan siehe **Beilage 1**

Erklärung zu dem von der Delegiertenversammlung 2021 gewählten Vorgehen, mit dem Planungsstand Vorprojekt+ über den Baukredit abzustimmen:

Mit diesem Vorgehen werden die Planungskosten vor der Abstimmung, gegenüber dem Planen bis und mit Bauprojekt, massiv reduziert. Dieses Vorgehen bietet uns bei Ausgaben von CHF 750'000, also 2.3% Planungskosten gerechnet auf die Bausumme von CHF 32'445'000, dank vertiefter Kostenplanung die Kostensicherheit, die wir benötigen. Dies im Gegensatz zur Planung bis zum Bauprojekt welche bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10%, mindestens 10% der Bausumme verschlingen würde. Dieses Geld vor der Abstimmung auszugeben war die Delegiertenversammlung nicht bereit, sie hat aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt und geht sparsam mit den Mitteln um.

2. Kosten und Genauigkeit:

- Der Planungs- und Baukredit beläuft sich über **CHF 32'445'000 brutto inkl. MWSt. Die Kostengenauigkeit** auf Basis des Schweizer Baupreisindex Hochbau Oktober 2022 (113.2 Punkte) **beträgt +0 %**. Das heisst, Kostensicherheit bereits in einer frühen Planungsphase.

Auswertung Benchmark:

(Kosten exkl. MWSt)

Volumen Schule SIA 416: 19'731 m³

Volumen Sporthalle SIA 416: 18'668 m³

Schule:

- BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 773.00/m³

- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 815.00/m³

Sporthalle:

- BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 469.00/m³

- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 503.00/m³

- Der Planungs- und Baukredit für die Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität»; Projektgenehmigung; Krediterteilung von **CHF 1'023'150 brutto inkl. MWST ist mit einer Genauigkeit von +/- 15%** behaftet. Dies ist der raschen technischen und preislichen Entwicklung dieser Anlagen geschuldet. Die Auswirkung einer maximalen Abweichung von CHF 150'000 nach oben würde 0.5% auf die Gesamtkosten ausmachen.

Alle Baukosten innerhalb des Perimeters gemäss Projekt sind eingerechnet.

Nicht eingerechnet gem. Vorprojekt S. 251/265:

- BKP 113 Altlasten, Schadstoffe, Neophyten, etc (gemäss den aktuellen Planungsunterlagen liegen keine vor)
- BKP 234 Elektromobilität
- BKP 236 Aktivkomponenten Schwachstromanlagen (Telefonie, Racks, Server, etc.)
- BKP 239 Photovoltaikanlage als Gesamte Dachanlage, eingerechnet im Grundangebot ist der Minimalanteil zur Erreichung Minergie-P, Mehrpreis für komplette PV-Dachanlage als «Option maximale PV-Nutzung»
- BKP 290.1 Planungskosten bis und mit Phase Vorprojekt+, enthalten im Planungskredit vom 31.11.2021
- BKP 9 Mobiliar/Einrichtungen (beweglich)
- Innere Verdunklungseinrichtungen

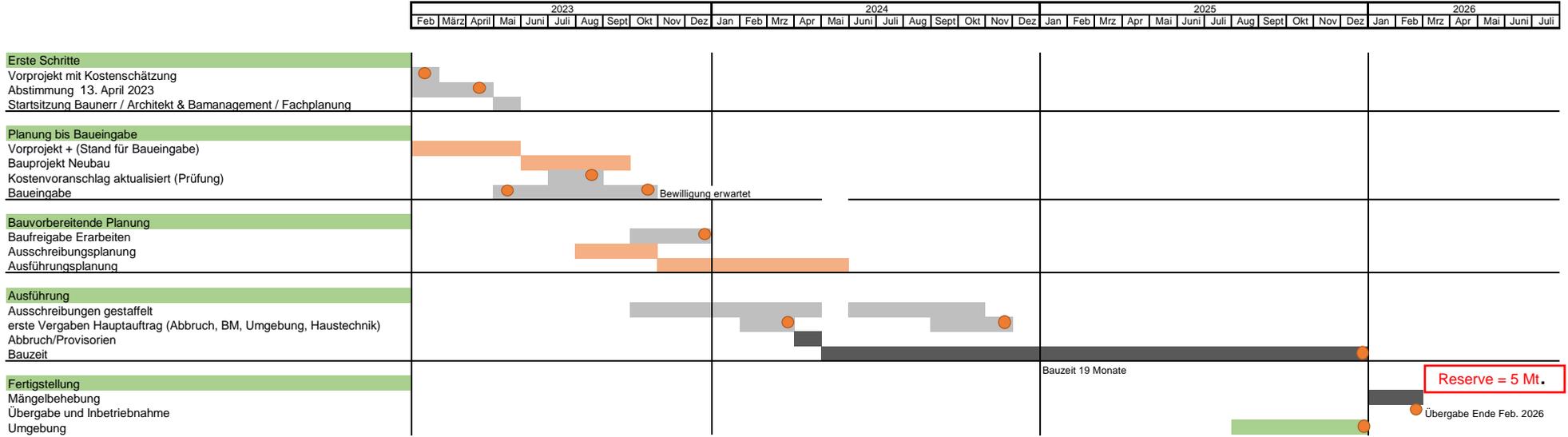
3. Kostenentwicklung

- **17.09.2021**, Abstimmung über die Gründung des Zweckverbandes GOSU **Machbarkeitsstudie** aus dem Jahr 2019, CHF 22'800'000, Genauigkeit +/- 25%
Prognose zwischen CHF 17'100'000 und CHF 28'500'000
Basis Schweizerischer Baukostenindex 99.7%-Punkte
- **11.01.2022**, Publikation **Studienauftrag**, Zielkosten CHF 28'000'000, Genauigkeit +/-20%
Zielkosten zwischen CHF 22'400'000 und CHF 33'600'000
Basis Schweizerischer Baukostenindex 104.6%-Punkte
- **24.01.2023**, Abschluss **Vorprojekt +**, Kostenberechnung, Genauigkeit +0%
Stand Schweizerischer Baukostenindex 113.2%-Punkte
CHF 32'445'000 entspricht den Zielkosten Studienauftrag + 15.8% also im Rahmen der Prognose. Die detaillierte Aufschlüsselung siehe **Beilage 2**
- Ein detaillierter Vergleich mit der, durch die Gemeinde Neunkirch im **April 2019** erstellten Machbarkeitsstudie Genauigkeit +/- 25% lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Volumina des Schulgebäudes nicht sinnvoll darstellen. Für den Studienauftrag wurde das Raumprogramm neu erarbeitet. Die Berechnung der Baukosten pro m3 zeigen aber klar, dass das vorliegende Vorprojekt +, teuerungsbereinigt auf demselben Level liegt, wie die damalige Machbarkeitsstudie. Die Abstimmungsvorlage enthält keinen Prunkbau.

4. Termine:

Der Grobterminplan in Beilage 1 zeigt, dass bei einer Annahme der Vorlage durch das Stimmvolk und keinen Verzögerungen durch Einsprachen die Übergabe Ende Februar 2026 realistisch ist. Dies bedeutet eine **Reserve von 5 Monaten** auf den Schulbeginn. Das sind 15% der, nach der Abstimmung vom 13.04.23 verbleibenden Planungs- und Bauzeit von 35 Monaten.

**Zeitplan Bauvorhaben Schulgebäude und Turnhalle
GOSU, 8213 Neunkirch**



Reserve = 5 Mt.

Vergleich Kostenziel Studienauftrag mit dem Kostendach Vorprojekt + (alle Beträge inkl. MWSt.)

	Basis Oktober 2020 100%	Basis Studienauftrag Oktober 2021 104.60%		Stand Vorprojekt + Oktober 2022 113.20%
Schweizer Baupreisindex				
Kostenziel für Studienauftrag +/- 20%		CHF 28'000'000		CHF 30'302'103.00
Effektive Abweichung gegenüber Studienauftrag (Rückrechnung)	3.14%			CHF 880'018.00
Kosten ohne zusätzliche Flächen + Volumen				CHF 31'182'121.00
Zusätzliche Flächen + Volumen				
Aussensportanlage zu CHF/m2 150.- + MWSt.	10'090.0 m2		16'005.0 m2	CHF 955'568.00
Mehrvolumen Sporthalle, Geräteraum zu CHF/m3 = 514.- + MWSt.	0.0 m3		310.0 m3	CHF 171'609.00
Aussengerätraum zu CHF/m3 = 400.- + MWSt.	0.0 m3		315.0 m3	CHF 135'702.00
Baukreditantrag 23.02.2023	116%			CHF 32'445'000.00

teuerungsbereinigt