

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 22. November 2022

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2022-226</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.5</b>	<b>Bau gemeindeeigene Liegenschaften</b>	
	<b>Baukommission «Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach» -</b>	
	<b>Neubau Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach -</b>	
	<b>Projektpflichtenheft - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

Das Schulhaus Ferrach ist einer der vier Schulstandorte der Schuleinheit Oberdorf in der Gemeinde Rüti ZH. In der Schuleinheit Oberdorf wird zusätzlicher Schulraum benötigt, um den Bildungsauftrag gemäss dem neuen Volksschulgesetz des Kantons Zürich, welches am 28. Juni 2006 in Kraft trat, zu erfüllen.

Eine Analyse der Schule Rüti hat das Areal Ferrach innerhalb der Schuleinheit Oberdorf als geeigneten Standort für die Bereitstellung des benötigten Schulraumes ausgewiesen. Zudem ist auch für die östlich an das bestehende Primarschulhaus angebaute Sporthalle ein Ersatzneubau vorgesehen.

Mit den Änderungen des Volksschulgesetzes haben sich die Anforderungen an die Schulen und deren Infrastruktur stark verändert. Kleinere Massnahmen, um die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten zu optimieren, werden an allen Standorten umgesetzt, jedoch sind die Möglichkeiten zum heutigen Zeitpunkt ausgeschöpft.

Die Notwendigkeit für einen Neubau begründet sich auch damit, dass Spezial- und Nebenräume für besondere Schulanlässe und Weiterbildungen benötigt werden, die der Schuleinheit Oberdorf zu einer stärkeren Identität verhelfen sollen. Dazu gehören beispielsweise Schulanlässe wie Theater und Konzerte, Musikunterricht, Schulkonferenz und Elternforum sowie Weiterbildungsanlässe für Lehrpersonen. Zudem fehlen Räume für die Tagesstrukturen und die Schulbibliothek sowie Infrastrukturen für "Deutsch als Zweitsprache", Hausdienst, heimatliche Sprache und Kulturkurse, Therapieräume und Schulsozialarbeit.

### Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Das vorliegende Projekt hat keinen Bezug zur Strategie Rüti leben Rüti gestalten, da diese aktuell mit der Überarbeitung als Einheitsgemeinde das Ressort Bildung neu aufnimmt.

### Bisherige Planungsschritte

Für den Neubau der Schulanlage Ferrach wurde von der Primarschule Rüti ZH im Jahre 2012 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben und durchgeführt.

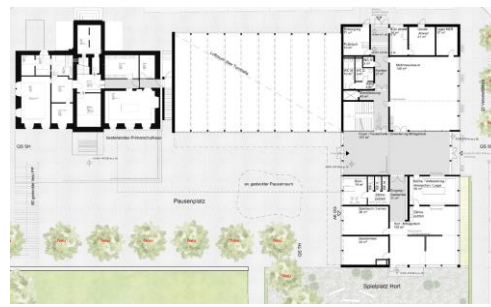
Das Preisgericht empfahl der Auftraggeberin einstimmig, das Projekt AMPLEX - trotz Verstössen gegen das Baurecht - zur Weiterbearbeitung. Dagegen erhob eine unterlegene Wettbewerbsteilnehmende Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hiess diese Beschwerde in der Folge gut (VB.2012.00861 vom 12. Juni 2013). Dieser Entscheid erforderte einen Neustart. Die Schulpflege Rüti befasste sich - gestützt auf vertiefte Entscheidungsgrundlagen - intensiv mit dem weiteren Vorgehen. Sie führte daraufhin eine Honorarsubmission für die Erstellung eines Vorprojektes samt Kostenschätzung ( $\pm 20\%$ ) durch. Den Zuschlag erhielt das Planungsteam Beat Ernst Architekten AG, Rüti | Hornberger Architekten AG, Zürich zusammen mit den Fachplanenden Aschwanden & Partner, Rüti (Bauingenieurbüro), Wolf Elektro AG, Pfäffikon (Elektroplanende) und MD-Plan Haustechnik, Pfäffikon (HKLS-Planende).

Gestützt auf diesen Auftrag arbeitete die ARGE Beat Ernst Architekten AG | Hornberger Architekten AG ein Vorprojekt samt Kostenschätzung aus.

Aufgrund der Überprüfung des Vorprojektes wurde der Raumbedarf durch die Schule Rüti nochmals aktualisiert dabei ist ein Mehrbedarf an Unterrichtsräumlichkeiten gegenüber dem Vorprojekt aus dem Jahr 2019 ausgewiesen. Der angezeigte Mehrbedarf an Unterrichtsräumen soll im aktualisierten bzw. überarbeiteten Vorprojekt mit einem zusätzlichen Geschoss abgedeckt werden. Das überarbeitete Vorprojekt und die Kostenschätzung datieren vom 7. November 2022.



Visualisierung Vorprojekt 7. November 2022



Situation Vorprojekt 7. November 2022

Mit dem Bau eines neuen, zeitgemässen Schulhauses mit Sporthalle werden folgende Ziele angestrebt:

- Architektonisch ansprechender und zukunftsweisender Neubau, der sich in die bestehende Schulanlage und das Quartier eingliedert sowie die Denkmalschutzanliegen berücksichtigt
- Neubau mit zeitgemässen Lern- und Arbeitsbedingungen für die Schüler und Schülerinnen sowie die Lehrkräfte
- Bereitstellung von zusätzlichen Räumen für Unterricht, Schulleitung und Betrieb gemäss Raumprogramm
- Ökologisch nachhaltiges Projekt in Bau, Betrieb und Unterhalt gemäss SNBS Hochbau oder vergleichbarem Label
- Wirtschaftlicher Neubau bezüglich Investition und Betrieb
- Einhaltung der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten»
- Einhaltung Gebäudestandard 2019.1 der Energiestadt
- Anschluss an den «Energieverbund Rüti Zentrum» der Gemeinde Rüti
- Einhaltung der Anforderungen an Minergie P-Eco-Standard (mit Zertifizierung)

- Einhaltung der Anforderungen des Labels GI «Gutes Innenraumklima»
- Gewährleistung der Sicherheit betreffend Brandschutz
- Einhaltung der gemäss Bauprojekt definierten Baukosten
- Termingerechte Inbetriebnahme der Neubauten
- Bauabwicklung unter bestmöglicher Schonung des Schulunterrichtes
- Sicherung der Baustelle mit hohen Schutzstandards
- Aufrechterhaltung des Schulbetriebes (die Schule Ferrach ist während dem Bau des Neubauprojektes immer in Betrieb)

Die vorliegende Kostenschätzung vom 7. November 2022 basiert mit einer Genauigkeit von  $\pm 20\%$  aus der Planungsphase Vorprojekt vom 7. November 2022. Vorgesehen sind Anlagekosten in der Höhe von CHF 30'000'000.00 (inkl. MwSt.), welche als Investitionsausgaben im Budget 2023 sowie im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2030 eingestellt sind.

BKP	Bereich	Erweiterung Schulhaus	Neubau Sporthalle	Schulhaus bestehend	Umgebung Neugestaltung	Photovoltaik	Total
		Kosten Fr. exkl. MwSt.					
BKP 0	Grundstück (exkl. Landkosten)	105'000	55'000				160'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	318'000	328'000	35'000	81'000		762'000
BKP 2	Gebäude	12'109'000	4'554'000	278'000		160'000	17'101'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen						
BKP 4	Umgebung				903'000		903'000
BKP 5	Baunebenkosten (inkl. Anschlussgebühren)	679'000	340'000				1'019'000
BKP 9	Ausstattungen	1'110'000	207'000				1'317'000
BKP 0-9	Anlagekosten exkl. MwSt.	14'321'000	5'484'000	313'000	984'000	160'000	21'262'000
BKP 6	Reserve (10 % & 20 %)	4'397'000	1'745'200	94'000	325'000	48'000	6'608'600
	Mehrwertsteuer 7.7 %	1'434'000	549'000	31'000	99'000	16'000	2'129'000
	Anlagekosten inkl. MwSt.	20'152'000	7'778'000	438'000	1'408'000	224'000	30'000'000

Das vorliegende Vorprojekt vom 7. November 2022 und das zugehörige Raumprogramm wurden durch die Schulpflege mit Beschluss vom 1. November 2022 verabschiedet und soll die Grundlage für die weiteren Planungs- und Bauarbeiten bilden.

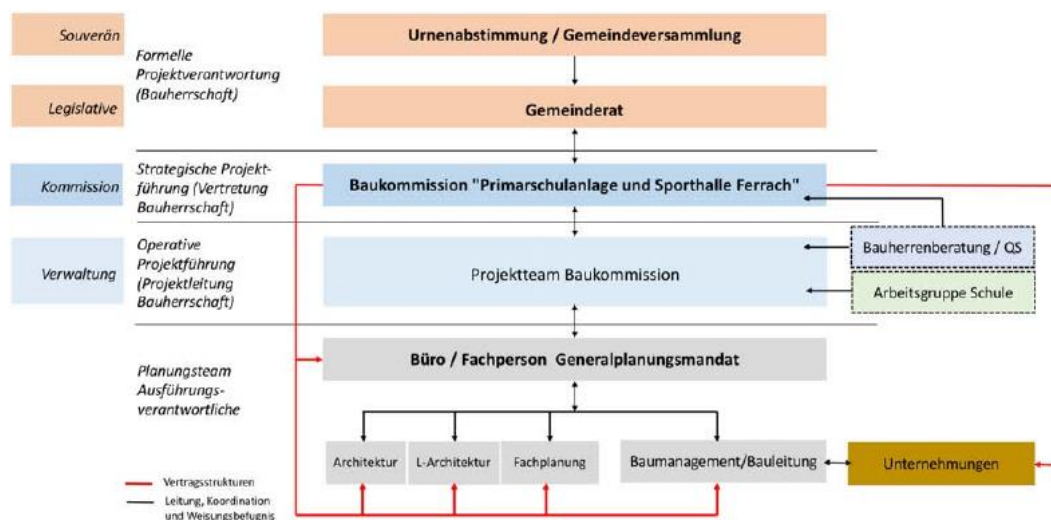
### Projektpflichtenheft - Ziel und Zweck

Das Projektpflichtenheft beschreibt das Projekt, die Projektorganisation und die Steuerungsinstrumente für die Planung und Realisierung des Bauvorhabens Neubau Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach auf der Parzelle Kat. Nr. 7285 in Rüti ZH.

Die Bauherrin für das Bauvorhaben ist die Politische Gemeinde Rüti und wird vertreten durch die Baukommission «Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach». Das vorliegende Projektpflichtenheft definiert die organisatorischen Abläufe und die Entscheidungstragenden von Planung bis und mit Bauabschluss unter Einbezug der Projektziele sowie die damit verbundenen Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der Organe (Urnenabstimmung, Gemeindeversammlung, Baukommission, Projektteam).



Zudem hat es die Aufgabe, die Grundlagen für einen reibungslosen Informationsfluss zu legen. Die klare Abgrenzung dieser Verantwortlichkeiten und Kompetenzen sowie die Definition der Abläufe unter allen Projektbeteiligten ermöglichen eine effiziente und speditive Bearbeitung und Realisierung des Bauprojektes.



### Organigramm Projektorganisation

Das Projektpflichtenheft ist sowohl für die Auftraggebenden als auch für die Auftragnehmenden verbindlich. Es bildet die Grundlage für die Verträge und die weiteren Leistungen im Bereich der Planung und Realisierung.

Das Projektpflichtenheft kann auch nach Annahme durch die Baukommission und den Gemeinderat jederzeit den jeweiligen Bedürfnissen angepasst und ergänzt werden. Die entsprechenden Anträge sind dem Gemeinderat vorzulegen und wiederum durch die Baukommission zu beschliessen.

### Termine

Als approximativer Terminplan sind folgende Meilensteine begleitend:

Submission Bauherrenberatung und Generalplanungsmandat	Ende 2022
Beschluss Bauherrenberatung und Generalplanungsmandat	1. Quartal 2023
Verabschiedung Urnenantrag durch Gemeinderat	4. Juli 2023
Abstimmung über Projektierungskredit durch Urne	19. November 2023

### Objekt-Baukommission Schulhaus Ferrach

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 2022-58 vom 15. März 2022 die Baukommission Schulhaus Ferrach einberufen und mit der weiteren Bearbeitung des Projektes Neubau Schulhaus und Sporthalle Ferrach beauftragt. Als erster Schritt wurde die Baukommission beauftragt, das Vorprojekt sowie den Projektbeschrieb zu aktualisieren und das Projektpflichtenheft zu erarbeiten; danach ist es dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.



Die Erarbeitung des Projektpflichtenheft erfolgte mit Unterstützung durch Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG und unter Einbezug der Baukommission Schulhaus Ferrach in mehreren Schritten. Das erarbeitete Projektpflichtenheft liegt nun vor und ist durch den Gemeinderat zu verabschieden.

### **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

### **Kommunikation, Publikation**

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

### **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss Art. 20 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

### **Beschluss**

1. Für den Neubau Schulhaus und Sporthalle Ferrach wird das Projektpflichtenheft vom 14. November 2022 genehmigt und die Baukommission Schulhaus Ferrach mit der weiteren Umsetzung des Projekts - gestützt auf das Projektpflichtenheft - beauftragt.
2. Die Baukommission «Schulhaus Ferrach» wird beauftragt, den Projektierungskredit für die Urne dem Gemeinderat in Abstimmung mit der aktualisierten Schulraumplanung 2023 dem Gemeinderat zur Verabschiedung an die Urne vorzulegen.
3. Der Gemeinderat und die Schulpflege sind laufend über den Stand der Beratungen zu orientieren. Allfällige Entscheide bzw. Zwischenentscheide - gestützt auf das Projektpflichtenheft - sind dem Gemeinderat rechtzeitig zu beantragen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Mitglieder der Objekt-Baukommissionen «Schulhaus Ferrach»
  - Schulpflege, mit Projektpflichtenheft
  - Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Bau
  - Schulverwaltung, zur internen Weiterleitung an die betroffenen Stellen, mit Projektpflichtenheft
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme mit Projektpflichtenheft)
  - Internet «Baukommission «Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach» - Neubau Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach - Projektpflichtenheft - Verabschiedung»
  - Archiv

Versand: 29. November 2022

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber