

5. Planung Projekt Neubau Oberstufenzentrum / Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 435'000.00 inkl. MWST

Referentin: Barbara Mischler, Gemeinderätin

Ausgangslage

Das Oberstufenzentrum Schwarzenburg ist sanierungsbedürftig, und der Investitionsbedarf – unabhängig davon, ob eine Sanierung oder ein Neubau durchgeführt wird – stellt eines der grössten Investitionsprojekte der Gemeinde in den kommenden Jahren dar. Im November 2024 hat der Gemeinderat an einer Informationsveranstaltung die Varianten «Sanierung» und «Neubau» inklusive Kostenprognosen vorgestellt.

Kostenprognosen für die beiden Varianten:

Variante Sanierung OSZ und Neubau Kindergarten, Bibliothek und Tagesschule Schlossgasse

(bei Kostengenauigkeit $\pm 15\%$):

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Sanierungskosten OSZ: | 13 Mio. CHF |
| ▪ Kindergarten Schlossgasse: | 2 Mio. CHF |
| ▪ Bibliothek und Tagesschule Schlossgasse: | 2 Mio. CHF |

Total:	17 Mio. CHF
---------------	--------------------

Variante Neubau inklusive Abbruch und Neubau Kindergarten Schlossgasse¹

(bei Kostengenauigkeit $\pm 25\%$):

- | | |
|--|--------------|
| ▪ Neubaukosten: | 18 Mio. CHF |
| ▪ Abbruchkosten und
Wiederherstellung Umgebung: | 1,9 Mio. CHF |
| ▪ Kindergarten Schlossgasse: | 2 Mio. CHF |

Total:	21,9 Mio. CHF
---------------	----------------------

Im Anschluss konnten sich die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 in einer Konsultativabstimmung dazu äussern, welche Variante sie bevorzugen. Mit einer Mehrheit von 91 % oder 296 von 324 Stimmberechtigten haben sie sich für das Weiterverfolgen der Variante Neubau ausgesprochen.

Dieses Resultat ist rechtlich nicht bindend. Es diene dem Gemeinderat als wichtige Grundlage zum weiteren Vorgehen.

Der Gemeinderat hat, gestützt auf das Ergebnis der Konsultativabstimmung, am 27. Januar 2025 beschlossen, die Variante Neubau bis zum Abschluss einer Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21) mittels eines Architekturwettbewerbs nach SIA-Ordnung 142 weiterzuentwickeln. Für die Vorbereitungsarbeiten hat der Gemeinderat am 26. Mai 2025 eine nicht-ständige Kommission «Kommission Neubau OSZ» nach Art. 24 der Gemeindeordnung eingesetzt

¹ Die Bibliothek und die Tagesschule werden in den Neubau integriert

Dazu beantragt der Gemeinderat jetzt einen Planungskredit, um einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Die Vorbereitungen dazu haben mit der vom Gemeinderat am 14. Juli 2025 beschlossenen Beauftragung des spezialisierten Büros Planteam S begonnen. Aus dem Wettbewerb wird sich nach der Jurierung ein Siegerprojekt ergeben. Dieses wird anschliessend zu einem Vorprojekt weiterentwickelt, sofern die Mehrheit der Stimmberechtigten dies dannzumal befürworten wird.

In der jetzt vorliegenden Kreditvorlage wird noch nicht beschlossen, dass ein Neubau effektiv realisiert wird.

Weitere Abstimmungen bei Annahme des Planungskredits:

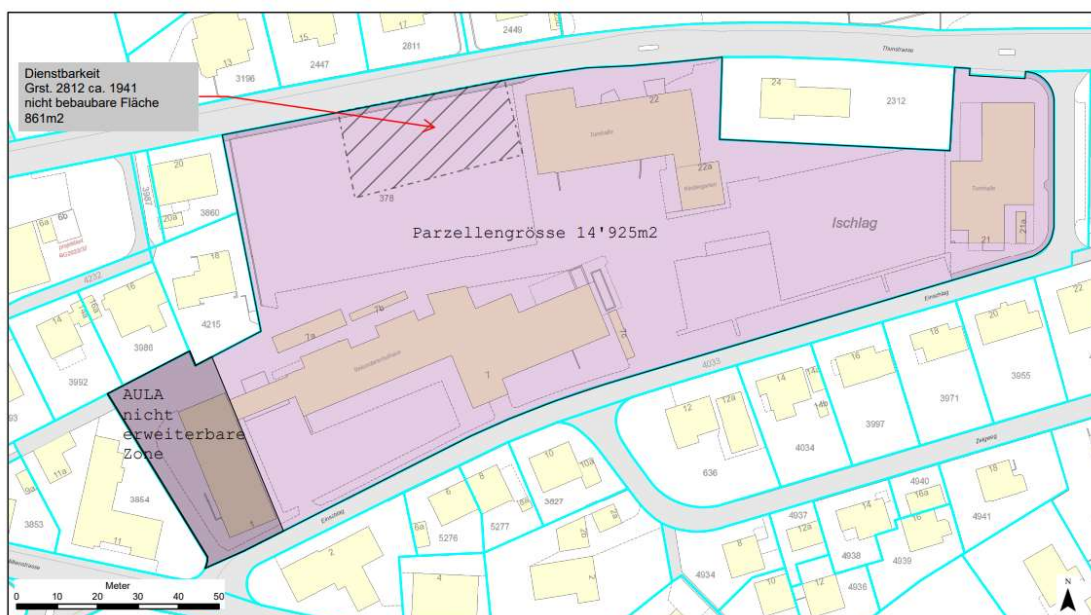
- Abstimmung über den Projektierungskredit mit der Abstimmungsfrage: Soll das Siegerprojekt zum konkreten ausführungsfähigen Bauprojekt weiterentwickelt werden?
Voraussichtlich an der Gemeindeversammlung im Sommer 2027
- Abstimmung über den Baukredit mit der Abstimmungsfrage: Soll der Neubau gebaut werden?
An der Urne voraussichtlich im Sommer/Herbst 2028:

Im Fall einer Ablehnung des Neubauprojekts wird der Gemeinderat die Variante Sanierung zur Baureife bringen.

Projektbeschreibung

Projektperimeter

Das Oberstufenzentrum befindet sich auf dem Grundstück 378 im Eigentum der Einwohnergemeinde Schwarzenburg. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 14'925 m² ist gemäss dem Zonenplan der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN zugewiesen. Für die Planungsarbeiten und die Flächenanordnung künftiger Bauten gilt es eine Bauverbotsfläche von 861 m² auf Seite Thunstrasse zu berücksichtigen. Dieses Bauverbot ist im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten von zwei Anwohnenden gesichert.



Arealentwicklung und Raumprogramm der Hauptnutzflächen

Mit dem Wettbewerb wird auch eine Arealentwicklung angestrebt, die das Potenzial für künftige Sporthalleninfrastruktur beinhaltet.

Zentrale Vorgaben für den Wettbewerb sind folgende Elemente:

- Raumprogramm basierend auf 270 Schülerinnen und Schülern, mit je 13 Klassenzimmern und Gruppenräumen sowie entsprechenden Fachzimmern und Räumen für die Lehrerschaft; Sanitär- und Betriebsräume inklusive Anforderungen an Aussenraumgestaltung. Ebenso wird die öffentliche Bibliothek in den Neubau integriert. (total rund 4000 m²).
- Modulare und etappierbare Arealentwicklung inklusive Mehrfachturnhallen.
- Ausbaustandard Gebäude: funktional-praktisch-nachhaltig in Betrieb und Unterhalt als zentrale Anforderung.
- Energiestandard gemäss Leitsätzen für die Liegenschaftsstrategie (SIA-Klimapfad 390/1) inklusive Photovoltaikanlage.

Höhe / Bestandteile des Planungskredits

Der Planungskredit umfasst die Vorbereitung und Durchführung des zweistufigen Architekturwettbewerbs mit einer so genannten Präqualifikation der interessierten Büros sowie die erste Überarbeitung des Siegerprojekts in Richtung Baureife. Gemäss den Projektphasen nach SIA wird mit dem Kredit die Durchführung bis zum Abschluss der SIA-Phase 21 «Machbarkeitsstudie» finanziert.

Art	Kosten [CHF]
Vorbereitung Verfahren	15'000.00
Preisgelder	150'000.00
Vergütungen Preisgericht/Fachexperten	30'000.00
Verfahrensbegleitung	117'800.00
Grundlagen und Modelle	15'000.00
Jurierung und Modelltransporte	2'500.00
Dokumentation	2'500.00
Gutachten, Kostenplaner	25'000.00
Überarbeitung Wettbewerbsprojekt	15'000.00
Reserve	27'000.00
Mehrwertsteuer 8.1% und Rundung	35'200.00
Total Verpflichtungskredit	435'000.00

Bei Ablehnung des Planungskredits werden die bisher angefallenen Kosten für die externe Projektleitung und die Fachplaner für die ersten Vorbereitungen des Wettbewerbs gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 18. August 2025 mit einem Nachkredit der Erfolgsrechnung 2025 belastet.

Termine und weiteres Vorgehen

Bei der Annahme der Kreditvorlage ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Ausschreibung Wettbewerb Januar 2026
- Durchführung Wettbewerb Februar bis August 2026
- Überprüfung und Auswahl Siegerprojekt Herbst 2026

- | | |
|---|-------------------------------|
| ▪ Wettbewerbsprojekt auf Nutzung optimieren | Winter 2026 bis Frühling 2027 |
| ▪ Abstimmung über Projektierungskredit
(Kompetenz Gemeindeversammlung) | Juni 2027 |
| Falls Zustimmung zum Projektierungskredit | |
| ▪ Erarbeiten Bauprojekt, Eingabe Baugesuch | Sommer 2027 bis Frühling 2028 |
| ▪ Abstimmung Baukredit an der Urne | Sommer 2028 |
| ▪ Baubeginn | Winter 2028/2029 |
| ▪ Inbetriebnahme | Sommer 2031 |

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Die Genehmigung eines Verpflichtungskredits in der Höhe von CHF 435'000.00 inkl. MWST zu Lasten Konto 2171.5040.03 für die Planung (Durchführung eines Architekturwettbewerbs) eines Neubaus des Oberstufenzentrums (OSZ).
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.