

# Schul-und Gemeindezentrum Risi in Dottikon (AG) Sanierung in Rekordzeit





Nach 28 Jahren musste das Schul- und Gemeindezentrum Risi in Dottikon umfassend saniert und heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Erste Priorität hatte die Nutzung des alten Schulhausteils und der Doppelturnhalle sowie die Sicherstellung der Betriebssicherheit für die nächsten 25 Jahre. Das Programm umfasste auch die Auffrischung des äusseren Erscheinungsbildes und die Verbesserung der Raumverhältnisse. Darüber hinaus wurden die Haustechnik erneuert und isolierende Massnahmen realisiert. Dies führte zu einer Reduktion des Energieverbrauchs um 30 Prozent. Die Sanierung erfolgte teilweise während laufendem Schulbetrieb. Dank sorgfältiger Planung in allen Details konnte im Vergleich mit



anderen Angeboten eine um fünf Monate kürzere Ausführungszeit garantiert werden. Zusätzlich wurde gegenüber dem bewilligten Kredit eine Kostenersparnis von nahezu 15 Prozent erzielt.

Die effiziente Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Bauherrenvertreter, den Architekten sowie der Projekt- und Bauleitung hatte wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Sanierung. Dazu Architekt Martin Halter, Verantwortlicher für die Projektplanung: «Die Sanierung eines Schulhauses bedarf eingehender Vorbereitung. Bautechnische Fragen sowie die Materialisierung wurden deshalb bereits vor Baubeginn bis ins letzte Detail definiert. Als

die Bauarbeiten begannen, waren 99 Prozent der Entscheidungen bereits gefällt. Zeitraubende Diskussionen mit Kostenfolge auf der Baustelle konnten so gar nie aufkommen.» Voraussetzungen für diese Arbeitsform waren zudem die hohe Leistungsbereitschaft und die partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Beteiligten.

# Umfassende Sanierung



Die Gebäude des Schul- und Gemeindezentrums waren seit 1976 in Betrieb. Eine von der Bauherrschaft in Auftrag gegebene Studie über den Gebäudezustand führte zu der Entscheidung, unter Berücksichtigung neuer Auflagen und Sicherheitsvorschriften eine umfassende Sanierung vorzunehmen. Die Schulgemeinde Dottikon setzte sich zum Ziel, den Betrieb der Gebäude für weitere 25 Jahre sicherzustellen und die Liegenschaft in einem zeitgemäßen Standard zu erneuern. Daraus ergaben sich folgende Sanierungsziele und Massnahmenswerpunkte:



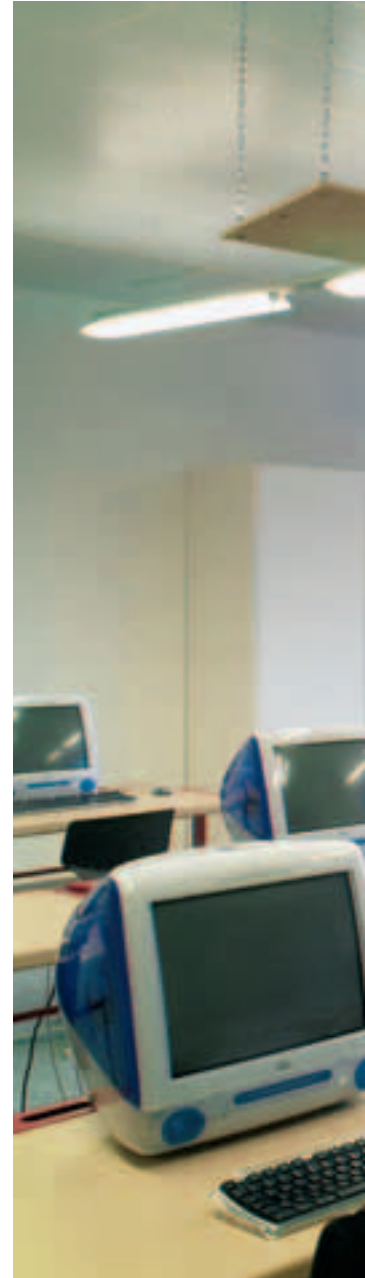
### Ziele

- Gewährleistung der Betriebssicherheit der Liegenschaft für weitere 25 Jahre
- Neuer, optisch zeitgemässer Auftritt
- Bessere Nutzung der Gebäudevolumen und Modernisierung der Räume
- Reduktion des Energieverbrauchs um 30 Prozent
- Verbesserung des Brandschutzes
- Wärmeschutz im Sommer
- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Schulbetriebes

### Massnahmen

- Sanierung von Dächern und Fassaden, Einbau von neuen Fenstern und Lamellenstoren
- Sanierung im Innern: Erneuerung von Schulzimmern, Korridoren, Lichtquellen, Deckenverkleidungen und Bodenbelägen
- Haustechnik: Einbau von Neu- und Ersatzeinrichtungen (Heizung, Lüftung, Wasser, Beleuchtung und EDV-Netzwerk)
- Anpassung der Gebäude an die geltenden Sicherheitsnormen

## Renovation bei laufendem Schulbetrieb



Wie bei jeder Gebäudesanierung, müssen auch beim Schulhaus Risi spezielle Vorgaben und Bedingungen beachtet werden. Dass die Sanierung bei laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden sollte, war eine besondere Herausforderung. Weitere Kriterien waren:

- Angebotssumme, inklusive Aufwendungen Dritter für die Sanierungs- und Umbauarbeiten
- Strukturierung des Planungs- und Bauablaufs
- Ausführungsplanung und Gewährleistung des Schulbetriebs
- Kompetenz und Erfahrung der Projektleitung



Die Baukommission entschied sich für Allreal, «weil diese Generalunternehmung eine sehr kurze Umbauzeit zu günstigen Konditionen anbieten konnte», begründet Stefan Wietlisbach, Präsident der Baukommission die Entscheidung. «Wichtig war uns zudem die Erfahrung und Kompetenz der Projektverantwortlichen». Entscheidend für die Vergabe an Allreal war nicht nur der Preis, sondern auch die vorgeschlagene Strukturierung des Bauablaufs. Dazu Felix Wuhrmann, Projektleiter der Allreal Generalunternehmung AG: «Um die Bauarbeiten möglichst schnell ausführen zu können, planen wir einen effizienten Baubetrieb mit geringer Störung des Schulbetriebes. Deshalb entschieden wir uns, die

lärm- und zeitintensiven Arbeiten – beispielsweise den Einbau neuer Fenster, Dichtungen und Fassaden-Blechverkleidungen – während der fünfwöchigen Schulferien vorzunehmen.» So blieben die Auswirkungen auf den Schulbetrieb mit 260 Schülern relativ gering und die Umbauzeit konnte um fünf Monate verkürzt werden.

## Planung im Detail – schnelle Ausführung



Basis für den Totalunternehmer-Auftrag bildeten der Maßnahmenplan der Bauherrschaft, ein Raumbuch, ein Beschrieb der zu vergebenden Arbeiten sowie ein Musterzimmer. Das Raumbuch beschrieb den Ist-Zustand der einzelnen Räume, der Maßnahmenplan die vorzunehmenden Sanierungsarbeiten, und das Musterzimmer zeigte den gewünschten Ausführungsstandard. Nach der Auftragserteilung an Allreal konnte – nach viermonatiger Vorbereitungszeit – auf breiter Front mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Dazwischen lagen die Ausführungs-, Sicherheits- und Detailplanung sowie die Vorproduktion der zu erneuernden Fassade. Entscheidend war die Einhaltung der Ausführungstermine für die rund 30 Arbeitsgattungen. Die Erneuerung der Schulräume erfolgte in Sanierungseinheiten von bis zu sechs Zimmern. Die Innensanierung umfasste rund 50 auf zwei Gebäude und drei Geschosse verteilte Räume, darunter 35 Schulzimmer, eine Doppelturnhalle und den Gemeindesaal. Nach nur fünfenehalb Monaten war die Sanierung abgeschlossen und die erneuerte Liegenschaft konnte bereits im Dezember 2003 der Bauherrschaft übergeben werden.



Gebäudesanierungen bei laufendem Betrieb stellen hohe Anforderungen an die Ausführenden. Die erfolgreiche Sanierung des Schul- und Gemeindezentrums Risi zeigt, dass eine sorgfältige und umfassende Planung die beste Grundlage für eine optimale Umsetzung bietet. Das ehrgeizige Projekt Risi forderte nicht nur Planer und Handwerker, sondern auch die Lehrerschaft, welche den Unterricht während des Baubetriebes für rund 260 Schülerinnen und Schüler von Bezirksschule, Sekundarschule, Realschule, Werkjahr und Oberstufen-Kleinlassen aufrecht erhalten musste. Trotz der kurzen Bauzeit konnte das anspruchsvolle Sanierungsprogramm termingerecht und in der gewünschten Qualität realisiert werden.

Die Zusammenarbeit mit Allreal ermöglichte der Bauherrschaft, das Schul- und Gemeindezentrum Risi in kürzerer Frist als veranschlagt und zu Kosten unter dem bewilligten Kredit zu sanieren. Die Bausubstanz ist nun für weitere 25 Jahre gesichert, und die Betriebskosten konnten um 30 Prozent reduziert werden. Mitentscheidend für den erfolgreichen Abschluss waren:

- Die Personalunion von Bauherrenvertreter und Architekt sowie eine entscheidungsfreudige Baukommission
- Umfassende Planung und strukturierte Vorbereitungsphase
- Effiziente und unbürokratische Arbeitsabläufe
- Hohe Leistungsbereitschaft aller Beteiligten

# Daten und Fakten

<b>Bauherrschaft</b>	Gemeinde Dottikon
<b>Generalunternehmer</b>	Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
<b>Bauherrenvertreter und Architekt/ Generalplaner</b>	Martin Halter, dipl. Architekt ETH/SIA, Wädenswil
<b>Architekt Ausführung</b>	schibliholenstein architekten sia fsai, Zürich
<b>Projekt</b>	Totalsanierung des alten Schulhausteils und der Doppelturnhalle Risi; Sanierung der Fassaden; teilweiser Ersatz und Erneuerung der Haustechnik; Modernisierung der Schulzimmer
<b>Raumprogramm</b>	Grundstücksfläche 34 679 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Sanierung) 6 515 m <sup>2</sup> Gebäudeinhalt 32 100 m <sup>3</sup>
<b>Baukosten</b>	CHF 5,8 Mio.
<b>Termine</b>	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung Juni 2002 Baubewilligung August 2002 Sanierungsbeginn Juni 2003 Übergabe Dezember 2003

## Impressum

Konzeption und Redaktion:  
Allreal, Unternehmenskommunikation, Zürich  
Text: Hansruedi Amrein, Hittnau  
Fotos: Theodor Stalder visus GmbH, Zürich  
Gestaltung und Produktion:  
WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich  
Prepress: Visiolink AG, Zürich  
Press: Printlink AG, Wetzikon

Allreal Generalunternehmung AG  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich  
Tel 044 319 11 11, Fax 044 319 11 12  
E-Mail: [info@allreal.ch](mailto:info@allreal.ch)  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**allreal**

**schafft Werte**