



# **Bemessungs-Richtlinien über Baubeiträge**

## für Schulanlagen der Volksschule

Anhang 2

Schwyz, 1. Dezember 2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Beiträge an Schulanlagen</b>	<b>3</b>
	1. Ausgangslage	3
	2. Empfehlungen der IPC/BD zu den beitragsberechtigten Kosten	3
	2.1 Hinweise zur Festlegung der Pauschalbeiträge	3
	2.2 Beitragskategorien	4
	3. Beitragsberechtigte Kosten	5
	3.1 Kindergärten	5
	3.2 Schulanlagen	5
	3.3 Turnanlagen	5
	4. Basis zur Festlegung der Pauschalbeiträge	5
	5. Reduktion der Objekt- und Flächenpauschale	6
	6. Restwertabzug	6
<b>B</b>	<b>Baukostenplan</b>	<b>7</b>

# A Beiträge an Schulanlagen

## Grundsätze gemäss dem Gesetz über Beiträge an Schulanlagen (SRSZ 611.310):

### § 3

<sup>1</sup> Der Kanton leistet ordentliche Beiträge von 20 Prozent an die subventionsberechtigten Kosten:

- a) des Neu- und Erweiterungsbaus von Schulanlagen;
- b) der Umnutzung von Räumen, die nicht schulischen Zwecken dienen, zu Schulanlagen;
- c) von baulichen Massnahmen an Schulanlagen infolge kantonaler Vorgaben in schulbetrieblicher oder pädagogischer Hinsicht.

<sup>2</sup> Gemeinden mit Anspruch auf Strukturzuschläge im Finanzausgleich erhalten einen Zuschlag von 30 Prozent zum ordentlichen Beitrag.

<sup>3</sup> An die Kosten von baulichen Massnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung werden keine Beiträge ausgerichtet.

### § 4

Der Regierungsrat legt die beitragsberechtigten Kosten unter Berücksichtigung der Teuerung pauschal fest. Einbezogen werden die Kosten von Projektierung, Bau und Erstausrüstung, die mit der Erstellung einer einfachen, zweckmässigen Schulanlage verbunden sind.

## 1. Ausgangslage

- Die Bemessungs-Richtlinien wurden im August 2013 erlassen und die Pauschalbeiträge an Schulanlagen neu festgelegt (vgl. RRB Nr. 747 vom 27. August 2013).
- Die Pauschalbeiträge werden nicht verändert, da die Teuerungsanpassung geregelt ist.
- Ergänzungen erfolgen aufgrund von Gerichtsurteilen bezüglich Reduktionsmöglichkeiten und Restwertabzug.

## 2. Basis beitragsberechtigter Kosten

### 2.1 Hinweise zur Festlegung der Pauschalbeiträge

- Zur Aktualisierung der beitragsberechtigten Kosten, ausgerichtet auf das neue Richtprogramm für Schulanlagen der Volksschule, wurden ausgeführte und abgerechnete Referenzprojekte beigezogen, analysiert und ausgewertet. Alle ermittelten Kostenwerte sind auf den Kostenstand des ZBKI vom 1. April 2010 indexiert.
- Die Kenndaten und die Kennwerte der einzelnen Referenzprojekte können sowohl für die Festlegung der Pauschalbeiträge wie auch für eine Kostenschätzung auf der Basis eines Raumprogramms beigezogen werden.
- Die Teuerung wird auf den Zeitpunkt der definitiven Beitragszusicherung festgelegt. Sie bleibt unverändert bis zur Schlusszahlung.
- Die Kennwerte sollen als Basis für künftige Teuerungsanpassungen beigezogen werden. Eine Teuerungsanpassung soll nach einer Veränderung des Zürcher Baukostenindex' um 5 Punkte erfolgen. (Grundlage 2010 = 100 Punkte)
- Alle Kostenwerte sind inklusive MWST von 8 %

- Die Kostenanalyse zu den Schulbauten hat gezeigt, dass erhebliche Kostenunterschiede zwischen Kindergärten, Primarschulanlagen und Sekundarschulanlagen bestehen, so dass für jeden dieser Schulbautypen, je separat, die beitragsberechtigten Kosten festzulegen sind.
- Die Umgebungsarbeiten weisen in der Kostenanalyse einen erheblichen Streubereich aus, so dass zur Festlegung des beitragsberechtigten Kostensatzes ein vertretbares Kostenmittel festzulegen ist.
- Seit 1989 wurden keine neuen Lehrschwimmbecken erstellt, so dass auf die aufwändige Ermittlung von Referenzkosten verzichtet wird. Im Bedarfsfall sind die beitragsberechtigten Kosten auf der Basis des eingereichten Kostenvoranschlags und in Analogie zu der Ermittlung der beitragsberechtigten Kosten für Alters- und Pflegeheime (Bemessungsrichtlinien über Baubeiträge, Anhang 2, 1. Februar 2010) festzulegen.

## **2.2 Beitragskategorien**

### **Kindergärten**

Für Einfach-, wie für Doppelkindergärten können beitragsberechtigte Pauschalbeiträge für die Gesamtanlage festgelegt werden, weil im Richtraumprogramm klar definierte Flächenstandards, sowohl für die Kindergartenräume wie auch für die Aussenanlagen, umschrieben sind. Bei begründeten Abweichungen zu Minderflächen ist der Pauschalbeitrag entsprechend zu kürzen. Dazu sind die Kennwerte des Kostendatenblattes beizuziehen. Grössere Anlagen, mit Abweichungen gegenüber den Standards im Richtraumprogramm, haben keinen Anspruch auf eine Anpassung des festgelegten Pauschalbeitrags.

### **Schulanlagen**

Für Schulanlagen ist ein Pauschalbeitrag pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) zu den Schulräumen festzulegen, weil die Schulanlagen in unterschiedlichen Grössen geplant und realisiert werden. Die Umgebungsarbeiten sind im Pauschalbeitrag eingeschlossen, vorausgesetzt sie entsprechen den Vorgaben im Richtraumprogramm. Bei Schulanlagen, die den Standard zu den Umgebungsanlagen nicht erfüllen, sind die beitragsberechtigten Kosten entsprechend zu kürzen. Dazu sind die Kennwerte des Kostendatenblattes beizuziehen. Für Primar- wie für Sekundarschulen sind differenzierte Pauschalbeiträge festzulegen. Bei der Erweiterung von Sekundarschulanlagen sind ohne die Realisierung von kostenintensiven Infrastrukturräumen, wie Schulküchen, Werkräumen, Aula, Naturlehrzimmern, der Pauschalbeitrag für Primarschulanlagen beizuziehen.

### **Turnhallen**

Für die Turnhallen werden Pauschalbeiträge für die Gesamtanlage, differenziert nach Hallentyp, festgelegt, weil im Richtraumprogramm klar definierte Flächen- und Raumstandards umschrieben sind. Im Pauschalbeitrag sind die Umgebungsarbeiten wie auch die Kosten für die Sportanlagen nicht enthalten, weil sie je nach Situation variieren. Die beitragsberechtigten Kosten für die Aussenanlagen sind je nach Projekt und geplanter Umgebungsfläche unter Bezug des festgelegten Pauschalbeitrags pro m<sup>2</sup> Fläche zu ermitteln. Dabei wird unterschieden zwischen den Pauschalbeiträgen für die ordentlichen Umgebungsarbeiten und für die Aussen-sportanlagen

### 3. Beitragsberechtigte Kosten

(Zürcher Baukostenindex Grundlage 2010 = 100 Pkt.)

#### 3.1 Kindergärten (Objektpauschalen BKP 1 – 9)

- |                       |     |                       |                       |
|-----------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| – Einfachkindergarten | Fr. | 880 000.--            | Gesamtanlagekosten    |
| – Doppelkindergarten  | Fr. | 1 520 000.--          | Gesamtanlagekosten    |
| – Umgebungsanlagen    | Fr. | 130.--/m <sup>2</sup> | bei Bedarf für Abzüge |

#### 3.2 Schulanlagen (Flächenpauschalen pro m<sup>2</sup> HNF, BKP 1 – 9)

- |                              |     |  |                       |
|------------------------------|-----|--|-----------------------|
| – Primarschulanlagen (PS)    | Fr. | 4 500.--/m <sup>2</sup>                                    | HNF (Hauptnutzfläche) |
| – Sekundarschulanlagen (SEK) | Fr. | 5 100.--/m <sup>2</sup>                                    | HNF                   |
| – Umgebungsanlagen           | Fr. | 150.--/m <sup>2</sup> (PS) bis 170.--/m <sup>2</sup> (SEK) | b. Bedarf für Abzüge  |

#### 3.3 Turnanlagen (Objektpauschalen BKP 1 – 3 + 5 + 9)

- |  |     |                       |                                  |
|--|-----|-----------------------|----------------------------------|
| – Einfachturnhalle (EH)<br>Typ 28 m x 16 m x 7 m     | Fr. | 2 650 000.--          | Gesamtanlagekosten ohne Umgebung |
| – Doppeltturnhalle (DH) A<br>Typ 32.5 m x 28 m x 8 m | Fr. | 4 560 000.--          | Gesamtanlagekosten ohne Umgebung |
| – Doppeltturnhalle (DH) B<br>Typ 44 m x 23.5 m x 8 m | Fr. | 4 560 000.--          | Gesamtanlagekosten ohne Umgebung |
| – Dreifachturnhalle (3FH)<br>Typ 49 m x 28 m x 9 m   | Fr. | 9 080 000.--          | Gesamtanlagekosten ohne Umgebung |
| – Umgebungsanlagen                                   | Fr. | 130.--/m <sup>2</sup> | Anlagefläche                     |
| – Aussensportanlagen                                 | Fr. | 155.--/m <sup>2</sup> | Anlagefläche                     |

### 4. Basis zur Festlegung der Pauschalbeiträge

- Die Pauschalbeiträge wurden auf der Basis der ermittelten Kostenkennwerte beigezogener Referenzprojekte festgelegt.
- Die Referenzkostenwerte sind in Anlehnung der Bemessungsrichtlinien über Baubeiträge für Pflegeheime um die nicht beitragsberechtigten BKP 5, Baunebenkosten, 5.5 % und um einen Pauschalabzug von 1 % gekürzt. Der Pauschalabzug steht für Mehrkosten, die durch Änderungen und Reparaturen während der Bauausführung entstehen und auf Konzeptänderungen, Planungsfehler, unsachgemässe Arbeit oder Beschädigungen zurückzuführen sind.
- Die Definition der Hauptnutzflächen entspricht der der SIA-Norm 416 (Ausgabe 2003, Flächen und Volumen von Gebäuden) und wird von den Architekten als Berechnungsinstrument angewendet.
- Die Hauptnutzflächen, eingeschlossen die Toilettenräume, sind auch im RICHTRAUMprogramm für die Schulbauten auf der Volksschulstufe erfasst.

## 5. Reduktion der Objekt- und Flächenpauschale

Die Objekt- und Flächenpauschale ist zu kürzen, wenn der Schulträger Minderaufwand hat, weil auf gewisse Massnahmen oder Arbeiten verzichtet wird bzw. werden darf.

Eine Reduktion der Objekt- und Flächenpauschale erfolgt insbesondere bei:

- |  |           |
|--|-----------|
| – Ausführung ohne Minergie                               | 5 %       |
| – Einbau in bestehende Gebäudehülle                      | max. 60 % |
| – Keine Erweiterung der Umgebungsanlagen bei Aufstockung | 10 %      |

Weitere angebrachte Reduktionen können projektspezifisch ermittelt werden.

## 6. Restwertabzug

Bei Aufgabe einer funktionstüchtigen Schulanlage, die bereits Subventionen erhalten hat, und der Erstellung eines Ersatzbaus wird bei der Subventionierung des Ersatzbaus ein Restwert der bisherigen Schulanlage abgezogen. Bei Bauten mit einer Gesamtnutzungsdauer von mehr als 80 Jahren wird kein Restwert in Abzug gebracht.

## B Baukostenplan

### 1. Beitragsberechtigte Baukosten

Die folgenden Seiten geben im Detail an, welche Hauptpositionen nach dem Baukostenplan (BKP) in den Pauschalbeiträgen enthalten und beitragsberechtigt sind.

<b>BKP</b> <b>Beschrieb</b>	<b>0 = nicht subventionsberechtigt</b> <b>X = subventionsberechtigt</b>
<p><b>0 Grundstück</b> (Inkl. Erschliessung generell)</p> <p>Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erwerb geeignetes Gebäude für Schulnutzung ohne Anteil Land- und Nebenkosten, wenn die Gesamtanlagenkosten (Umbau und Instandsetzung) nicht höher ausfallen als ein Neubauvorhaben</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p style="text-align: center;"><b>X</b></p>
<p><b>1 Vorbereitungsarbeiten</b> (generell)</p> <p>Ausnahmen:</p> <p>12 Provisorien, die dem Betrieb dienen</p> <p>13 Betriebs- und Wartungskosten für Büro Bauleitung, Unterkunfts- und Verpflegungseinrichtungen</p>	<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p style="text-align: center;"><b>0</b></p>
<p><b>2 Gebäude</b> (generell)</p> <p>Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebührenablösung Telekommunikation</li> <li>– Reservematerial</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p style="text-align: center;"><b>0</b></p>
<p><b>3 Betriebseinrichtungen</b> (generell)</p>	<p style="text-align: center;"><b>X</b></p>
<p><b>4 Umgebung</b> (generell)</p> <p>Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Betrag über 1.5 % der subventionsberechtigten Gebäudekosten BKP 2 für: Pflanzenlieferungen, Pflanzarbeit, Biotope, Pergola, Sitzstufen, einfache Zierbrunnen, feste Sitzbänke usw., alles inkl. Honoraranteile und kleinere Folgekosten</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>X</b></p> <p style="text-align: center;"><b>0</b></p>

<b>5 Baunebenkosten</b> (generell) Ausnahmen: 50 Wettbewerb (nur Preise und Ankäufe) 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen	<b>0</b>   <b>X</b>  <b>X</b>
<b>9 Ausstattung</b> (generell: Nur Erstausrüstung) Ausnahmen: 95 Reservemobiliar und –material 96 Betriebsfahrzeuge, die ausserhalb des Betriebsareals verwendet werden 97 Verbrauchsmaterial 98 Künstlerischer Schmuck <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kunst am Bau: max. 1 % von BKP 2, inklusive Honorare und Baunebenleistungen</li> <li>– Bilder, Wechselrahmen, Reproduktionen usw.</li> </ul>	<b>X</b>   <b>0</b>  <b>0</b>  <b>0</b>  <b>X</b>  <b>0</b>

## 2. Minderwert

Allfällige Minderwerte infolge baulicher, konzeptioneller oder organisatorischer Mängel werden von Fall zu Fall durch die Subventionsbehörde festgesetzt und in Abzug gebracht.