

Archiv 29.06
Geschäft 2018-77
Status öffentlich
Stossrichtung 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Beschluss des Gemeinderates vom 15. Mai 2018

Sanierung Schulhaus Steinlig A + B
Genehmigung Bauprojekt und Kreditbewilligung über CHF 12'220'000 (inkl. MWST)
Neueinsetzung Baukommission und genehmigung Pflichtenheft

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2017 (GRB 2017-202) bewilligte der Gemeinderat einen Kredit über CHF 184'000 für die Erstellung eines Vorprojektes mit vertiefter Kostenschätzung für die Sanierung der beiden Schulhäuser Steinlig A + B.

Das Vorprojekt vom Generalplanerteam Bucher Partner Dipl. Architekten AG, Winterthur, liegt nun vor. Der Kostenvoranschlag konnte innerhalb des gesprochenen Kredits genauer ausgearbeitet werden, sodass eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % ausgewiesen wird. Somit liegen die Grundlagen vor, um das Bauprojekt und den Baukredit zu bewilligen.

Bauprojekt

Die beiden Schulhäuser Steinlig A + B aus dem Jahr 1965 weisen tiefgreifende, bauliche Mängel auf, sind kaum gedämmt und vermögen den heutigen pädagogischen Anforderungen nicht mehr zu genügen. Die Infrastruktur ist zudem veraltet. In diesem Zusammenhang ist die Raumordnung übergreifend neu definiert worden und nun vollumfänglich in das vorliegende Projekt integriert.

Nebst Lehrerbereich und zwei Klassenzimmern zeigt das Erdgeschoss im Trakt Steinlig A neu Büroräumlichkeiten für die Schulleitung und die Schulsozialarbeit in Verbindung mit einem Sitzungszimmer. Im Untergeschoss wird neu ein Betreuungsraum eingerichtet. Im Obergeschoss ergänzen ein Gruppen- und ein Grossgruppenraum vier Regelklassenzimmer. Die Korridore im Erd- und Obergeschoss sind durch Glasabschlüsse vom Fluchtweg getrennt und können so als sogenannte Kombizonen pädagogisch genutzt werden.

Im Trakt Steinlig B gruppieren sich um die lichtdurchflutete Kombizone im Erdgeschoss drei Regelklassenzimmer, ein Gruppen- und ein Grossgruppenraum. Im Untergeschoss zeigt das Projekt ein neu gestaltetes Werkzentrum mit integrierten Materialräumen. Ein kleines Förderzentrum mit Logopädie, Deutsch als Zweitsprache (DaZ) und Begabtenförderung ergänzt das Raumprogramm. Ein zusätzlicher Vorbereitungsraum soll helfen, die Arbeit der Lehrpersonen effizienter zu gestalten. Insgesamt sind heute im Steinlig A + B zehn Regelklassenzimmer ohne Gruppenräume vorhanden. Nach dem Umbau werden es neun Regelklassenzimmer sein, davon zwei Zimmer mit integriertem Gruppenraum, zwei Gruppenräume mit einer Fläche von ca. 29 m² und zwei Grossgruppenräume mit einer Fläche von ca. 43 m². Weitere Veränderungen wird es bei den Handarbeitszimmer / Werken und den Spezialzimmer geben. Details siehe unter Raumprogramm und Projektpläne.

Der projektierte und kostenmässig erfasste Standard im Bereich Innenausbau sowie die Wahl der Ausstattungselemente orientieren sich unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes an den Vorgaben für das sich im Bau befindliche Schulhaus Mösli A.

Um allen bautechnischen und betrieblichen Anforderungen an zeitgemässe Schulbauten gerecht zu werden und um die Bauten für einen weiteren unterhaltsfreien Lebenszyklus installationstechnisch und energetisch aufzubereiten, werden beide Trakte auf den Rohbau rückgebaut. Vorgängige Schadstoffsanierungen starten die baulichen Massnahmen.

Das vorliegende Projekt zeigt eine sanfte, rücksichtsvolle Sanierung der Gebäudehüllen (Aussendämmung im Bereich der verputzten Fassadenteile), berücksichtigt die Massstäblichkeit der einzelnen Bauelemente (Dachgesimse, Fenster und Aussentüren) und respektiert die Qualitäten der Gesamtanlage.

Nebst der energetischen Sanierung der Gebäudehülle beinhaltet das Projekt auch die Ertüchtigung der Erdbebensicherheit im gesetzlich geforderten Rahmen. Die haustechnischen Installationen werden ganzheitlich erneuert und den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen angepasst. Die nicht natürlich belüfteten WC-Anlagen, Neben- und Lagerräume werden mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (WRG) ausgerüstet. Im Singsaal Steinlig B wird auf eine Lüftungsanlage verzichtet. Im Singsaal ist eine Benützung von max. 100 Personen geplant (Mösli A: max. 200 Personen). Eine kontrollierte Bedarfslüftung ist nicht vorgesehen. Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt im Schulhaus Mösli A. Eine neue Fernleitung versorgt die beiden Trakte mit Energie.

Mit dem projektierten Personenlift wird das Schulhaus Steinlig A vollumfänglich behindertengerecht erschlossen. Da innerhalb der Gesamtanlage bereits ein Singsaal im Mösli A behindertengerecht erschlossen ist, kann im Schulhaus Steinlig B auf einen Personenlift verzichtet werden. Die Ebene Untergeschoss im Schulhaus Steinlig B wird neu über den Aussenraum erschlossen. Behindertengerechte WC-Anlagen in beiden Trakten ergänzen die diesbezüglichen baulichen Massnahmen und tragen dazu bei, dass allen Anforderungen des Gleichstellungsgesetzes Rechnung getragen wird. Das Projekt setzt im Weiteren die Vorschriften der aktuellen Brandschutzrichtlinien um.

Im Bereich der Umgebung werden die beiden Pausenplätze "Ost" und "Mitte" ganzheitlich saniert. Der Pausenplatz "Ost" soll weiterhin dem Ballspiel dienen. Der Pausenplatz "Mitte" mit neuer Brunnenanlage, Tischtennistischen und Sitzgelegenheiten bildet das Zentrum der Aussenräume, gibt der Anlage ein Gesicht und soll auch zum Ankommen und Verweilen einladen. Eine neue Aussentreppe erschliesst ab dem Pausenplatz "Ost" die Ebene über der ehemaligen Militärunterkunft. Die heutige Rasenfläche wird inselartig mit Spielgeräten möbliert und soll als eigentlicher Spielplatz die Aussenanlagen ergänzen.

Raumprogramm Steinlig A

| Raumprogramm | Vor Sanierung | Nach Sanierung |
|--|---------------|----------------|
| Regelklassenzimmer, davon zwei nach der Sanierung mit integriertem Gruppenraum | 5 | 6 |
| Grossgruppenraum | 0 | 1 |
| Gruppenraum | 0 | 1 |
| Lehrerzimmer | 1 | 1 |
| Arbeitsbereich / Bibliothek für Lehrpersonen | 1 | 1 |
| Büro Schulleiter | 0 | 1 |
| Büro Schulsozialarbeiter | 0 | 1 |
| Deutsch als Zweitsprache (DaZ) | 1 | 0 |
| Betreuungsraum | 0 | 1 |
| Logopädie | 1 | 0 |
| Handarbeit | 2 | 0 |
| Hausdienste | 0 | 1 |
| Sitzungszimmer | 0 | 1 |
| Bibliothek/Töpferraum | 1 | 0 |

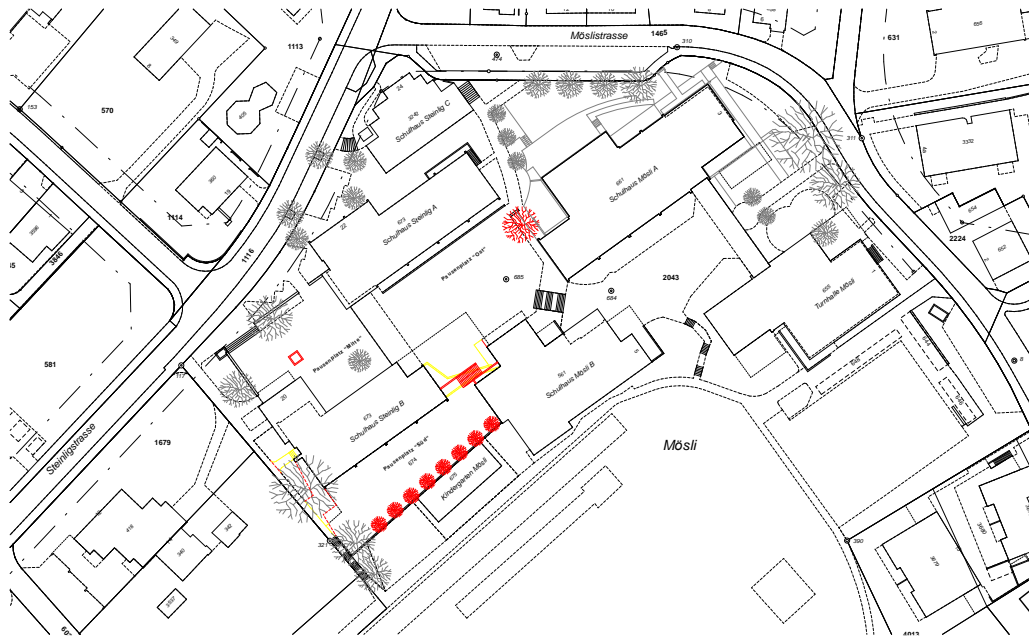
- Einbau einer Liftanlage
- Einbau einer behindertengerechten WC-Anlage

Raumprogramm Steinlig B

| Raumprogramm | Vor Sanierung | Nach Sanierung |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Regelklassenzimmer | 5 | 3 |
| Grossgruppenraum | 0 | 1 |
| Gruppenraum | 0 | 1 |
| Singsaal | 1 | 1 |
| Werkraum | 1 | 1 |
| Handarbeit | 1 | 1 |
| Deutsch als Zweitsprache (DaZ) | 0 | 1 |
| Logopädie (Logo) | 0 | 1 |
| Begabtenförderung | 0 | 1 |
| Betreuungszimmer | 1 | 0 |
| Hausdienste | 1 | 1 |
| Vorbereitung für Lehrpersonen | 0 | 1 |

- Einbau von 2 behindertengerechten WC-Anlagen

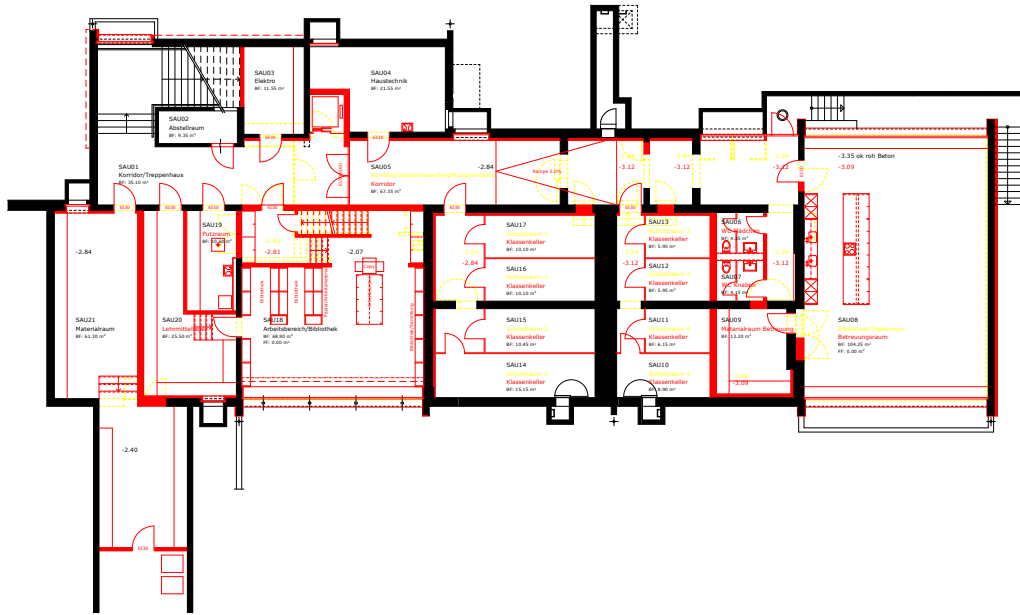
Situation



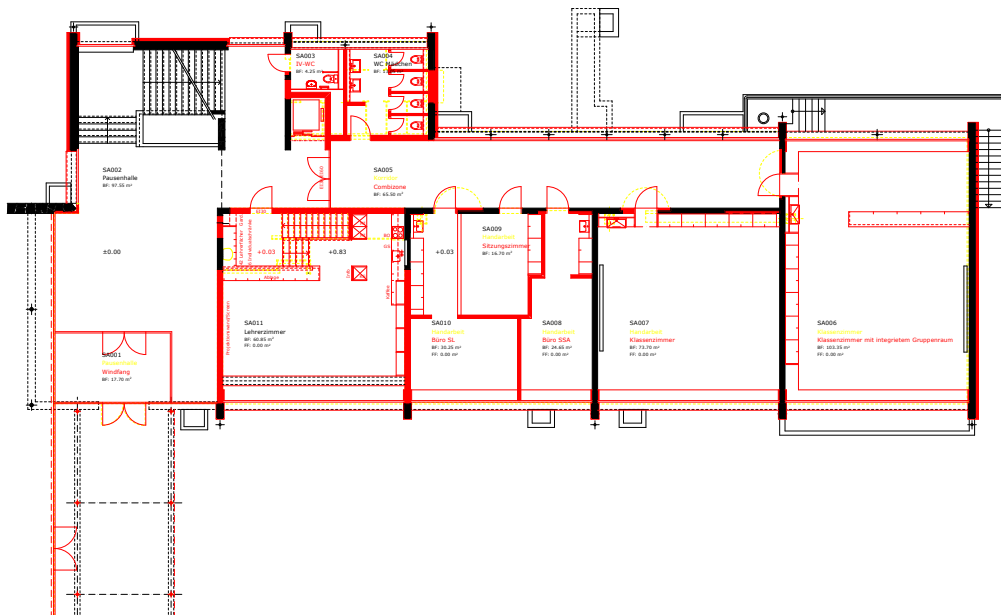
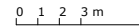
Situation - Aussenraumgestaltung

0 5 10 15 m

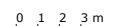
Projektpläne Steinlig A

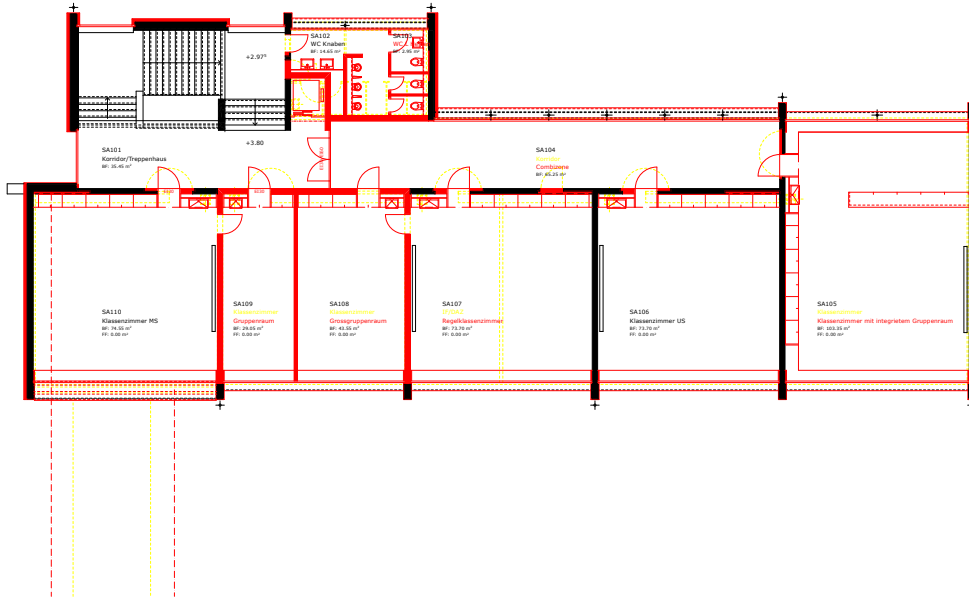


1. Untergeschoss



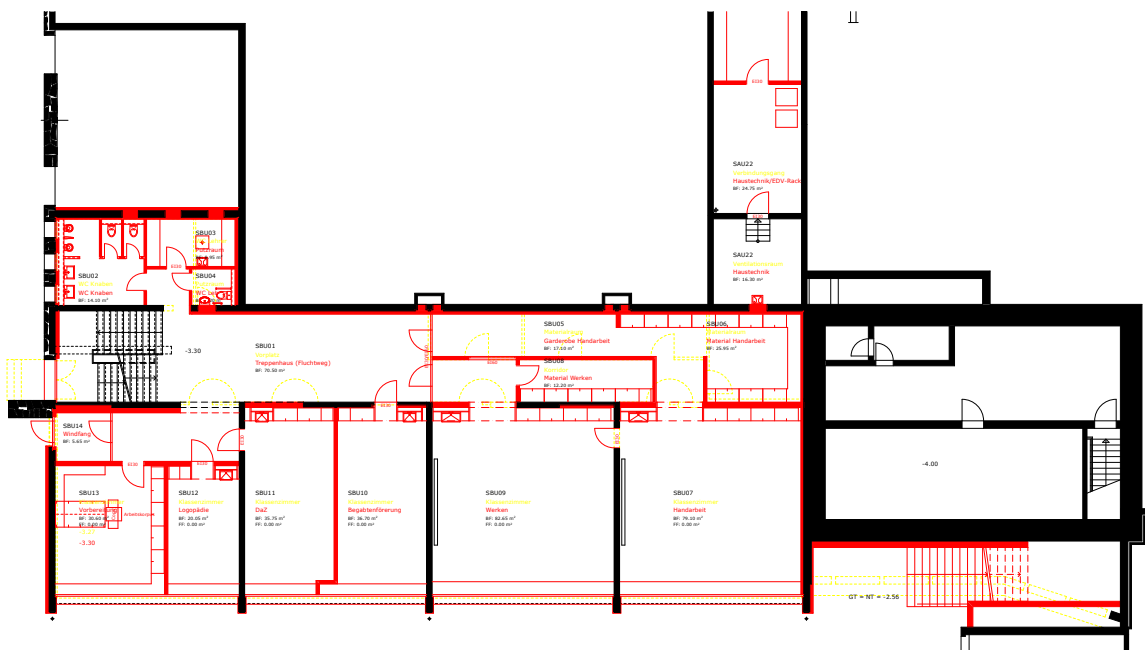
Erdgeschoss



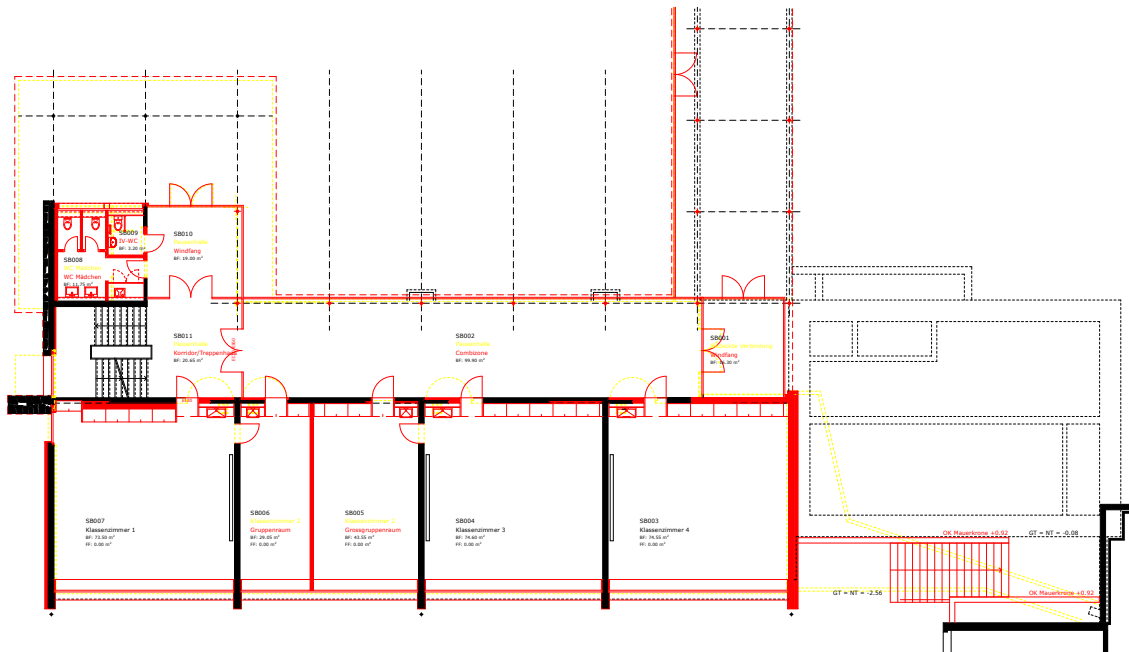


1. Obergeschoss

Projektpläne Steinlig B

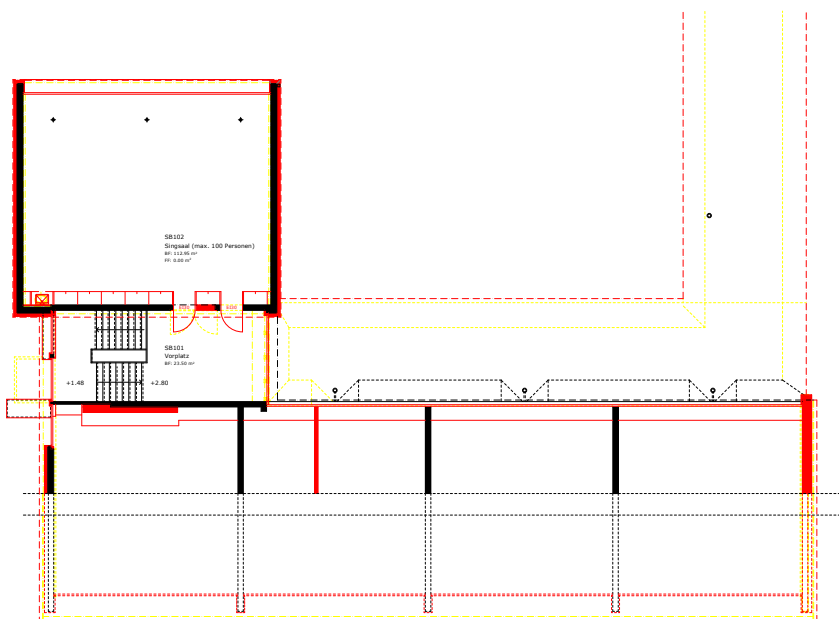


1. Untergeschoss



Erdgeschoss

0 1 2 3 m



1. Obergeschoss

0 1 2 3 m

Terminplan

Die Termine gelten gemäss heutigem Wissenstand und unter der Voraussetzung, dass keine grossen Projektänderungen vorgenommen werden müssen und dass beim Bewilligungsverfahren keine unvorhergesehenen Verzögerungen entstehen.

- Mitte Mai 2018: Auftragserteilung an den Generalplaner GP
- Mitte Juni 2018: Baueingabe
- Ende August 2018: Baubewilligung
- Bis Ende September 2018: Auflagenbereinigung
- Anfang Herbstferien 2018: Baubeginn
- Oktober 2018 bis Oktober 2019: Bau / Realisierung
- Nach Herbstferien 2019: Bezug / Betrieb

Investitionskosten / Gebundene Ausgaben

| BKP | Arbeitsgattung | Kostenvoranschlag in CHF |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 1'085'000 |
| 2 | Gebäude | 8'333'000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 114'000 |
| 4 | Umgebung | 925'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 412'000 |
| 8 | Reserve | 686'500 |
| 9 | Ausstattung | 664'500 |
| Total Baukosten inkl. MwSt. | | 12'220'000 |
| | | |

Kostengenauigkeit: +/- 10 %

Kostenstand 1. April 2017, 1034.5 Punkte (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen dem Kostenvoranschlag (KV 2. Mai 2018) und der Bauausführung.

Finanzierung und Folgekosten

Nach § 37 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich vom 10. Oktober 1984 ist im Bericht zu den Anträgen an die Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung jeweils auf die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten hinzuweisen. Die Ausgaben sind in der Finanz-/Investitionsplanung wie folgt dargestellt:

Im Jahr 2018 sind CHF 816'000 budgetiert.
Im Jahr 2019 sind CHF 10'000'000 zu budgetieren.
Im Jahr 2020 sind CHF 1'384'000 zu budgetieren.

Der Finanzplan wird für die Jahre 2019 / 2020 angepasst.

| | |
|---|-----------------------|
| Lineare Abschreibung BKP 1, 2 und 5 über 33 Jahre (Beginn mit Fertigstellung) | CHF 297'878 |
| Lineare Abschreibung BKP 3 über 20 Jahre (Beginn mit Fertigstellung) | CHF 5'700 |
| Lineare Abschreibung BKP 4 über 20 Jahre (Beginn mit Fertigstellung) | CHF 46'250 |
| Lineare Abschreibung BKP 9 über 5 Jahre (Beginn mit Fertigstellung) | CHF 132'900 |
| Betriebliche Folgekosten (Servicevertrag für den Lift, Lüftungsanlage) | CHF 4'000 |
| Reduktion Heizkosten | nicht quantifizierbar |
| Gegenüber dem heutigen Zustand fallen keine zusätzlichen Personalfolgekosten an | |

| | |
|---|--------------------|
| Total jährliche Folgekosten in den nächsten 5 Jahren | CHF 486'728 |
| Total Jährliche Folgekosten ab 5 Jahren | CHF 353'228 |
| Total jährliche Folgekosten ab 20 Jahren | CHF 301'878 |

Gebundenheit

Die Gebundenheit der Kosten von CHF 12'220'000 ist sowohl örtlich, sachlich und zeitlich gegeben und ist in Übereinstimmung mit dem durch den Bezirksrat genehmigten Werterhaltungskonzept Hochbauten. Gemäss aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtes dürfen bei Sanierungen durchaus auch Anpassungen an den aktuellen technischen und technologischen Standards vorgenommen werden, sodass die Gebundenheit der Ausgaben bejaht werden kann.

Zudem wurde an der Gemeindeversammlung (GV) vom 7. Dezember 2017 ein Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK) abgelehnt, die Umbaukosten als nicht gebunden der GV vorzulegen. Damit ist die Gebundenheit bestätigt.

Denkmalpflege

Die beiden Schulhäuser Steinlig A + B sind unter Schutz gestellt mit dem Schutzziel, ihre Struktur zu erhalten. Die Schulhäuser Steinlig A + B dürfen daher nicht abgebrochen werden. Bautechnische Verbesserungen sind möglich,

solange das Gesamterscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die Fassadenstruktur erhalten bleibt. Bei der weiteren Planung der Umbauten wird die örtliche Denkmalpflege bei Bedarf miteinbezogen.

Beiträge von Dritten

Seit dem 1. Januar 2012 werden vom Kanton Zürich für Schulhausanlagen keine Subventionsbeiträge mehr ausbezahlt. In diesem Zusammenhang wurden die Schulbaurichtlinien in eine Empfehlung für Schulanlagen umgewandelt. Im weiteren Planungsverlauf wird abgeklärt, ob von anderen Seiten Förder- oder Unterstützungsbeiträge beantragt werden können (Bsp. Gebäudeversicherung, Das Gebäudeprogramm)

Beschluss Schulpflege

Die Schulpflege genehmigte das Bauprojekt für die Sanierung der Schulhäuser Steinlig A + B an ihrer Sitzung vom 9. April 2018.

Mitglieder Baukommission

Die Sanierung wird von einer Baukommission begleitet, es sind folgende Mitglieder vorgesehen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Vorsitz: RV Finanzen + Liegenschaften (zurzeit Christoph Fülleemann)

Mitglieder: RV Bildung (zurzeit Hans Stutz)
Zweites GR-Mitglied, wird nach der Konstituierung bestimmt

Nicht stimmberechtigte Mitglieder (beratende Stimme)

Mitglieder: Daniel Saager, Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften
Daniel Irminger, designierter Bereichsleiter Liegenschaften
Thomas Wolfangel, Schulleiter
Yvonne Krebser, Lehrperson
Thomas Bucher, Generalplaner Bucher Partner AG
Martin Bertoldo, Projektleiter Bucher Partner AG
Felix Stephan, Landis AG

Die Protokollierung der Baukommissionssitzungen erfolgt durch den Generalplaner.

Die Baukommission nimmt ihre Tätigkeit nach der Genehmigung der Neueinsetzung Baukommission und Genehmigung Pflichtenheft vom 15. Mai 2018 auf.

Pflichtenheft

Das Pflichtenheft regelt die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der Baukommission.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Bauprojekt für die Sanierung der Schulhäuser Steinlig A + B wird genehmigt.
2. Der Kredit für die Gesamtsanierung der beiden Schulhäuser Steinlig A + B über CHF 12'220'000 (Kostengenauigkeit +/- 10 %) inkl. 7.7 % MWST wird zulasten der Investitionsrechnung Konto 191.50311 „Sanierung Schulhaus Steinlig A + B“ als gebundene Ausgaben bewilligt.
3. Eine Baukommission für die Sanierung der Schulhäuser Steinlig A + B ist einzusetzen.
4. Die Mitglieder der Baukommission werden, wie unter Kapitel „Baukommission“ aufgeführt, bestätigt.
5. Das Pflichtenheft wird genehmigt.
6. Der Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften sowie der Bereichsleiter Liegenschaften werden ermächtigt, alle für das Projekt notwendigen Unterschriften zu tätigen. Die Finanzkompetenz gemäss Finanzreglement vom 18. Juni 2013 ist einzuhalten.

Mitteilung an (elektronisch):

- _ Rechnungsprüfungskommission
- _ Mitglieder Baukommission (Versand durch F + L)
- _ Bereichsleitung Finanzen
- _ Akten (Original)

Gemeinderat Bassersdorf

Doris Meier-Kobler
Gemeindepräsidentin

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:

Hans Dübendorfer, Tel. 044 838 85 88, hans.duebendorfer@bassersdorf.ch