

**2024/308 6.02.04 Bauprojektmanagement  
Primarschulanlage Bühl, Gesamtanierung und Erweiterung, Bewilligung Bau-  
kredit (Parlamentsgeschäft 24.06.13)**

### **Beschluss Stadtrat**

1. Antrag und Weisung des Baukredits für die Erweiterung des Primarschulhauses Bühl werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilungsleiterin Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Akten)
  - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
  - Geschäftsbereichsleiterin Bildung
  - Abteilungsleiterin Immobilien

### **Erwägungen**

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag des Baukredits für die Erweiterung des Primarschulhauses Bühl zur Genehmigung durch das Parlament.

### Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgende Beschlüsse fassen:  
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Erweiterung des Primarschulhauses Bühl wird ein Baukredit von 22'800'000 Franken inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 01.10.2023, 116.0 Punkte) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV00273-9571.5040.00      20'900'000 Franken  
(SH Bühl, Gesamtsanierung und Erweiterung / Hochbauten)  
  
Konto INV00273-9571.5060.00      1'900'000 Franken  
(SH Bühl Gesamtsanierung und Erweiterung / Mobilien)
3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

### Weisung

#### Ausgangslage

Das Primarschulhaus Bühl deckt den Grossteil des Schülereinzugsgebiet von Unterwetzikon ab. Auf der Schulanlage Bühl werden zurzeit elf Primarschulklassen und drei Kindergartenklassen in drei verschiedenen Gebäuden geführt. Im Quartier Schöneich sind nochmals zwei Kindergartenklassen eingerichtet. In den letzten Jahren ist das Einzugsgebiet von Unterwetzikon in Bezug auf Familien mit Kindern stark gewachsen. Auch künftig werden mit der Umsetzung der beiden Gestaltungspläne Mattacher und Pestalozzistrasse weitere Familien zuziehen.

Die Schulraumplanung weist für die Schule Bühl bis 2028 einen Bedarf von 12 Klassenzimmern aus. Gemäss der internen Richtlinie der Schule sollte bei einer Erweiterung zusätzlich noch mindestens ein Ausgleichszimmer eingeplant werden. In den beiden Schulhäusern A und B sind im Bestand maximal zehn Klassenzimmer vorhanden. Da jedoch zurzeit elf Klassen im Bühl geführt werden müssen, konnte das zusätzlich benötigte Klassenzimmer nur noch provisorisch in einem Gruppenraum untergebracht werden. Dadurch verschärft sich das Problem der ohnehin schon fehlenden Gruppenräumen weiter. Im heutigen Zustand gibt es keine Gruppenräume im Schulhaus.

Die Situation im Schulhaus Bühl zeigt deshalb bereits heute klar, dass das zu erwartende Raumdefizit ab dem Schuljahr 2028/2029 von zwei Klassenzimmern nicht im Bestand abdeckbar ist. Für den Schulbetrieb ist die Erweiterung der Schulanlage Bühl daher dringend notwendig.

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl Klassenzimmer im Bestand</b>	<b>Anzahl Klassenzimmer mit Ersatzneubau</b>
Schultrakt A (bleibt bestehen)	4	4
Schultrakt B (Ersatzneubau)	7	8 + 1 Ausgleichszimmer +1 Kindergarten
Kindergarten 1+2 (bleibt bestehen)	2	2
Kindergarten 3 (wird in Ersatzneubau integriert)	1	-

*Darstellung zeigt nur die Veränderung der Anzahl Klassenzimmer. Nebenräume und weitere Fachzimmer sind hier nicht dargestellt.*

Im Sommer 2019 wurde durch das Architekturbüro Konzeptwerk GmbH Wetzikon (Baustatik-Expertise erstellt durch Ing. Büro Schulthess + Dolder AG Wetzikon) eine vertiefte Gebäudeanalyse für das Schulhaus B erarbeitet. Die Resultate sind in allen Teilbereichen schlecht bis sehr schlecht ausgefallen. Eine Sanierung des Gebäudesubstanz ist nur sehr aufwendig, kostenintensiv und unwirtschaftlich umsetzbar.

Zudem ist das Schulhaus B nicht behindertengerecht und erschwert die Integration von Schülerinnen und Schülern mit körperlichen Beeinträchtigungen. Die auf halben Stockwerken liegenden Klassenzimmer behindern aufgrund ihrer Lage die Zusammenarbeit mit den Parallelklassen. Die fehlenden oder schlecht platzierten Gruppenräume beeinträchtigen einen zeitgemässen Unterricht nach Lehrplan 21. Diese Defizite sind innerhalb des Bestands auch mit einer allfälligen Sanierung für die Schule nicht lösbar.

Einen Abbruch des Schulhauses B und einen erweiterten Ersatzneubau sind für die Behebung der baulichen Mängel und einen optimalen Betriebsablauf zwingend notwendig.

Mit Entscheid vom 11. Juli 2023 hat die Schulpflege festgelegt, dass das Schulhaus Bühl auf 12 Schulklassen und einem zusätzlichen Ausgleichszimmer ausgebaut und begrenzt wird.

### **Gesamtleistungswettbewerb**

Die Erweiterung des Primarschulhauses Bühl wird durch einen neuen Ersatzbau anstelle des neueren Schulhauses (Trakt B) realisiert. Daneben hat das alte, denkmalgeschützte Schulhaus (Trakt A) eine starke städtebauliche, wie auch architektonische Präsenz auf dem Schulhausareal. Diese klar definierte Grundvoraussetzung für die architektonische Planung der Erweiterung ermöglichte die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es, ein optimal in die Umgebung das Schulareal Bühl eingefügtes und qualitativ hochwertiges Schulhaus zu beschaffen. Der Bezug zu dem alten Schulhaus und die städtebauliche Setzung, sowie der Umgang mit dem eher beengten Aussenraum der Schulanlage waren wichtige Grundvoraussetzungen des Wettbewerbs. Der Neubau muss den heutigen, wie auch zukünftigen Bedürfnissen eines modernen Schulbaus entsprechen. Dabei stehen Qualität, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Zudem muss der Neubau die Nachhaltigkeitsziele der Stadt Wetzikon erfüllen. Das Wettbewerbsverfahren wurde als selektives Verfahren durchgeführt.

Um für diese anspruchsvolle Aufgabe ein geeignetes und qualifiziertes Team gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht zu finden, hat der Stadtrat am 29. Juni 2022 einen Kredit von 300'000 Franken für die



nigen, filigranen Schulhaus geschickt umgangen. Das Volumen reiht sich in die im Südwesten bereits initiierten Ausrichtung zur Spitalstrasse ein und begrenzt das Schulhausareal vom Norden her. Die Abfolge der Zugänge von Kindergarten und Haupteingang ist einfach und klar gelöst, sowie auch die Absicht, seitens Spitalstrasse den Aussenraum zu aktivieren. Die Erdgeschossnutzungen weisen einen überzeugenden – sowohl räumlichen als auch funktionalen – Bezug zum Aussenraum aus. Insgesamt überzeugt das Projekt durch die präzise Setzung, den kleinen Fussabdruck, den Respekt gegenüber dem geschützten Schulhaustrakt und dem bestehenden Aussenraum.

### *Architektur, Konstruktion und Materialisierung*

Der Baukörper ist in seiner Struktur geprägt durch drei Erschliessungen, d. h. eine Haupteerschliessung an der Südost-Fassade und zwei Nebenerschliessungen an den zwei Stirnfassaden. Die Erschliessung erfolgt primär vom alten Schulhaus her und sekundär von der Spital- resp. Bühlstrasse. Auf eine eigentliche Adressbildung ab einer dieser beiden Strassen wurde bewusst verzichtet, und der Eingang zum neuen Schulhaus wurde ausschliesslich zum Pausenhof gelegt.

Die Statik und die Struktur des Gebäudes wurden so ausgelegt und dimensioniert, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung um ein Geschoss möglich ist.



*Bild 3: Visualisierung mit Blick vom Trakt A nach Norden zum Haupteingang des Trakt B*

Das Erdgeschoss weist neben dem Hauptzugang, der den Eintritt in das Schulhaus über eine Halle definiert, einen Mehrzwecksaal, einen Verpflegungsraum sowie einen Kindergarten mit eigenem Zugang auf. Rückwärtig – entlang der Spitalstrasse – befindet sich der separate Zugang zur Tagesstruktur, ein weiterer Verpflegungsraum sowie die Aufenthaltsräume und die kleineren Räume der Sonderpädago-

gik. In der Mittelzone sind die notwendigen Nebenräume für die Tagesstruktur und die Schule untergebracht.

Die Tragstruktur (in Form von Pfeilern und Stützen) aus der Raumeinteilung der Klassenzimmer der oberen Geschosse kommt klar zum Vorschein.

Das 1. Obergeschoss beinhaltet die restlichen allgemeine Räume wie Teamzimmer, Bibliothek, Ausgleichszimmer Arbeitsvorbereitung sowie die Werkräume. All diese Räume gruppieren sich um die zentrale Erschliessung und sind über übersichtlich gestaltete Garderobenzonen, die dem noch darüberliegenden Klassentrakt dienen, erschlossen.

Das 2. Obergeschoss mit den vier Clustern (zwei Klassenzimmer und einen Grossgruppenraum) ist sehr klar strukturiert und lässt eine überaus hohe Nutzungsflexibilität zu. Die Klassenzimmer mit drei nutzbaren Wänden erhöhen die Nutzungsmöglichkeiten im Betrieb deutlich. Die hohe Transparenz des Innenraums ermöglicht einen ungehinderten, schönen Ausblick von den Besprechungsnischen nach draussen.



*Bild 4: Blick aus den Besprechungsnischen zu den Klassenräumen*

### *Aussenraumgestaltung*

Der geringe Fussabdruck und die Lage des Gebäudes lassen eine grosse zusammenhängende Freifläche entstehen. Die Verbindung zwischen Altbau und Turnhalle erfolgt nicht nur über Wege, sondern auch visuell über die Bühlstrasse hinweg. Der innere Spielbereich mit dem bestehenden Hügel wird komplett belassen. Die Anlage rund um das alte Schulhaus wird 'klimafit' gemacht. Die Funktionen der einzelnen Flächen sind klar zugeordnet und von den Grössen ausgewogen.

## Funktionalität und Nutzungsflexibilität

Die Klassen- und Gruppenräume sind bezüglich Funktionalität und Erschliessung sehr überzeugend gelöst. Die Grundrisse verfügen über jeweils drei Wandflächen, sind flexibel nutzbar und haben attraktive Sichtverbindung in die Lernzonen.

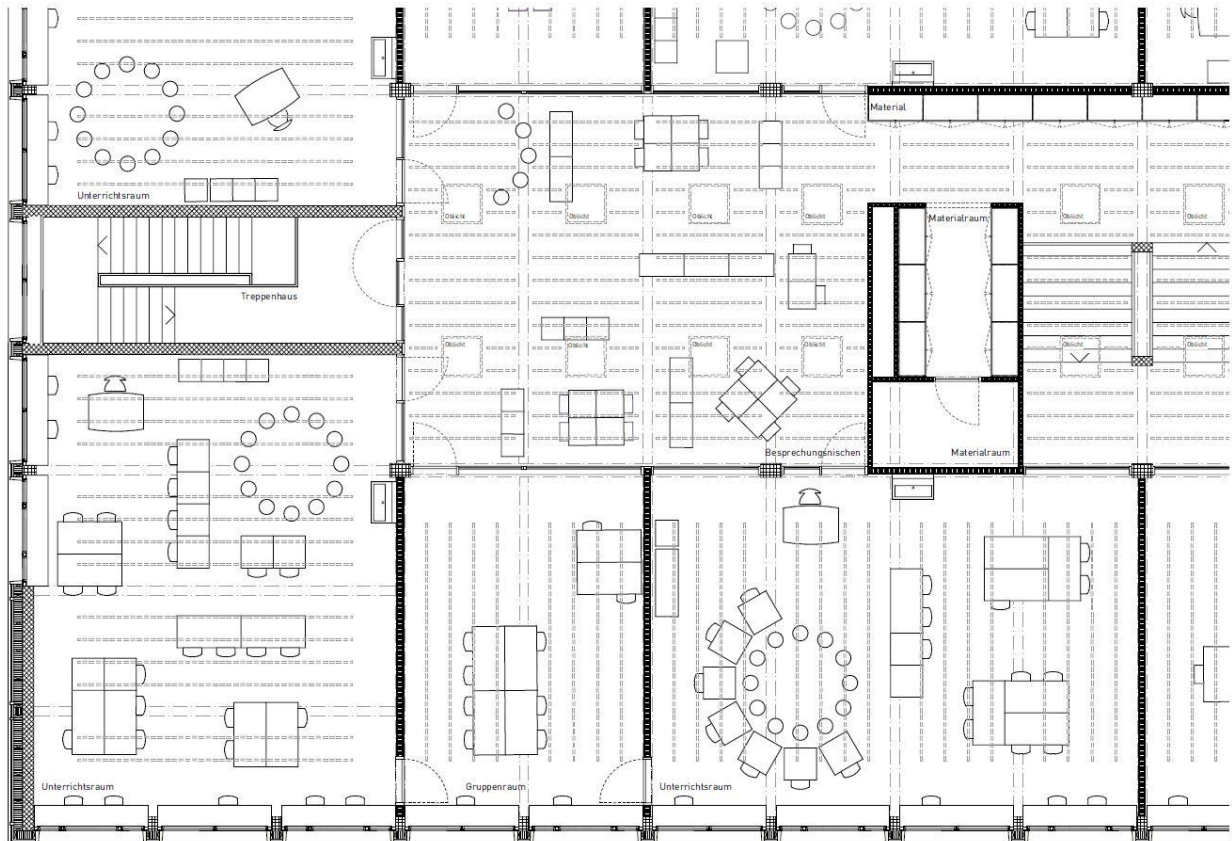


Bild 5: Cluster (bestehend aus 2 Klassenzimmern mit dazwischenliegendem allseits zugänglichen Gruppenraum)

Anstelle der Materialräume sind Wandschränke eingeplant. Die Garderoben wurden zentral im 1. Obergeschoss als 'Wechselzonen' angeordnet.

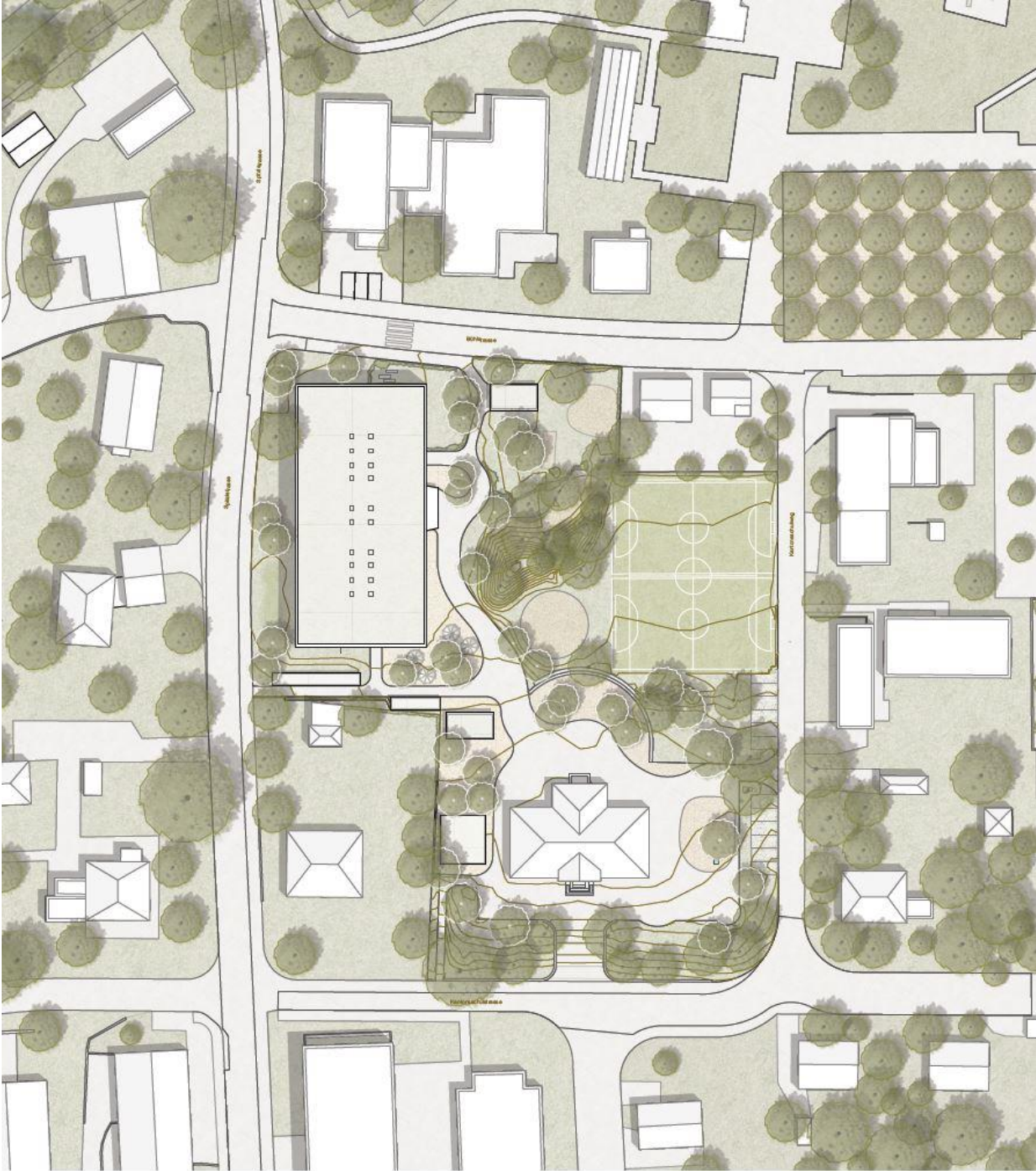
Die Werk- und Materialräume verfügen über einem abgetrennten Staubbereich für die Holzbearbeitung. Auch die Bibliothek und der Mehrzweckraum verfügen über funktional Grundrisse, und der Mehrzwecksaal lässt sich zweckmässig erweitern.

Die Räumlichkeiten der Tagesstruktur sind kompakt angeordnet und verfügen über einen separaten Aussenzugang zur Erschliessung der Küche und der Sitzgelegenheiten im Aussenbereich. Die Zahnputzstation wird in unmittelbarer Nähe angeordnet.

Der Lehrpersonen- / Schulleitungsbereich wird als separater Bereich mit eigener Nasszelle realisiert.

Der Kindergarten weist eine geschickte Raumanordnung, einen separaten Zugang, einem guten Aussenraumbezug sowie eine sehr gute Aussenraumgestaltung auf.

**Projektpläne**



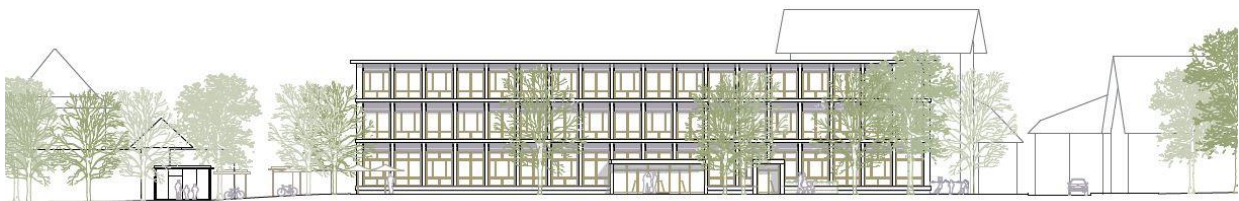
*Situation*



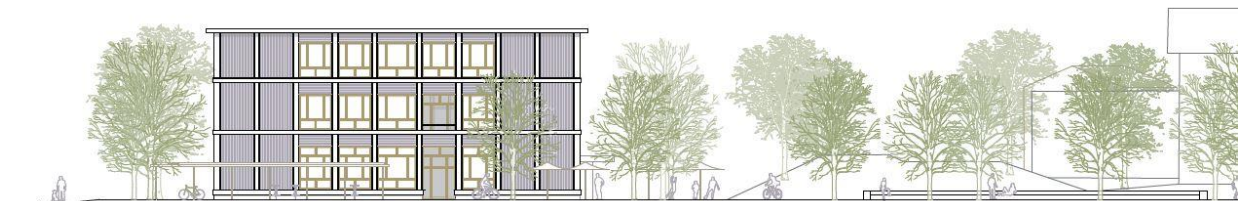




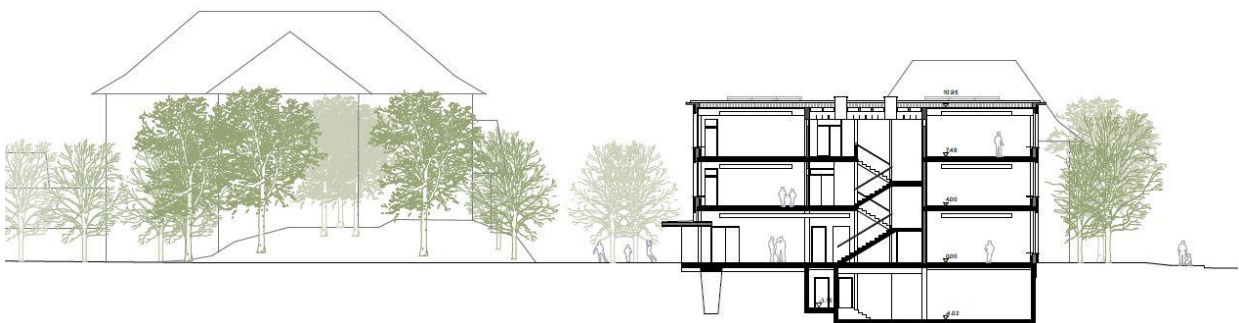
*Ansicht Ost*



*Ansicht Süd*



*Ansicht West*



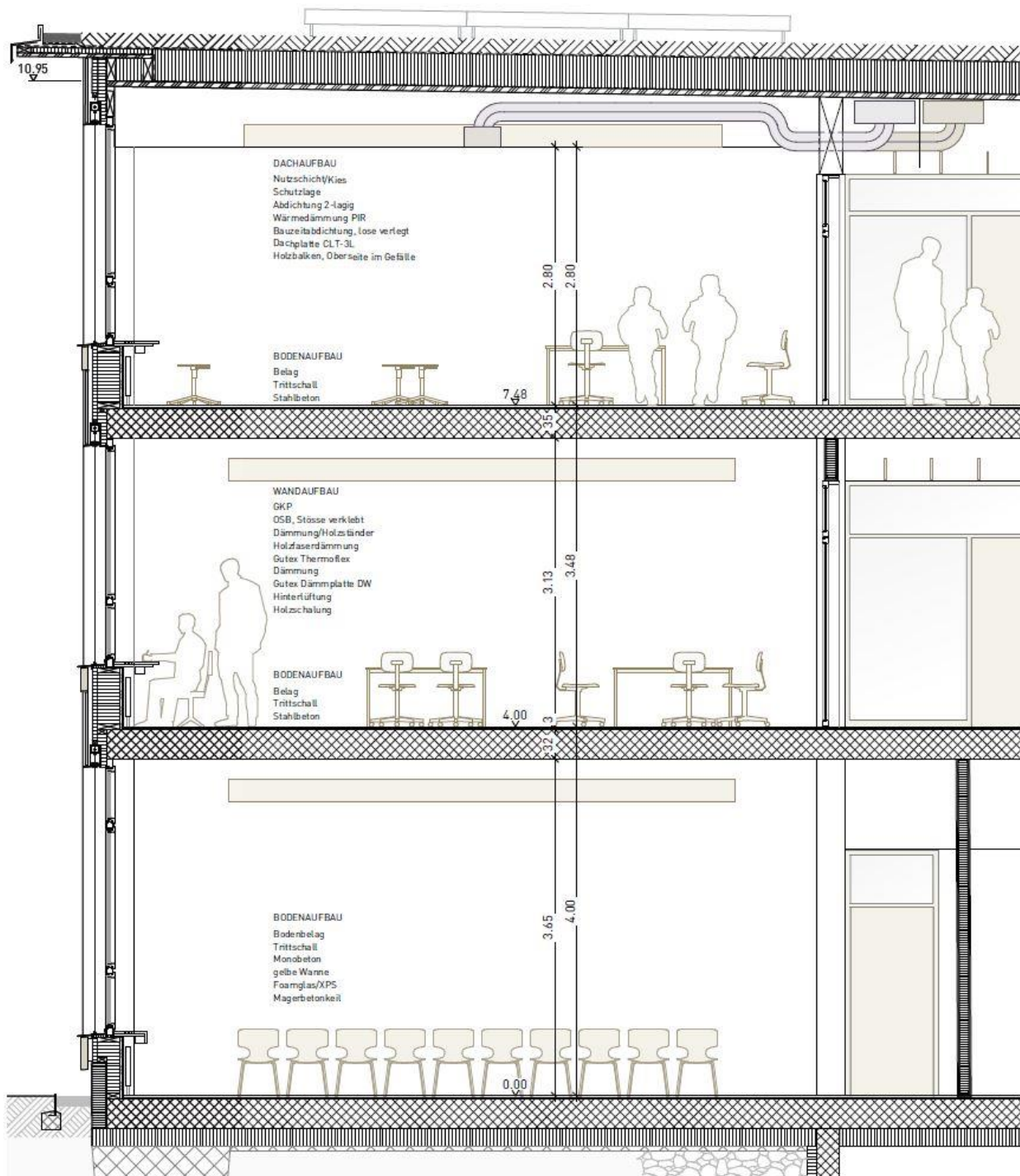
*Querschnitt*



*Längsschnitt*



*Materialisierung Fassade*



Fassadenschnitt

## Ökologie, Nachhaltigkeit und Wärmeerzeugung

Das vorliegende Bauprojekt erfüllt in jeder Hinsicht die vom Stadtrat am 11. Januar 2023 festgesetzte und per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzte "Richtlinie betreffend energetische Aspekte bei Planung, Bau, Sanierung und Bewirtschaftung von Bauten der Stadt Wetzikon".

Der Neubau ist primär als Betonskelettbau konzipiert mit der obersten Decke und Fassade in Holzbauweise. Die Anforderungen gemäss Minergie-P-Eco werden vollumfänglich erfüllt. Auf die Zertifizierung, welche in sich 17'000 Franken kostet, wird verzichtet.

Auf den Flachdächern des Neubaus wird auf der maximal möglichen Fläche eine neue PV-Anlagen installiert. Dabei wird die Anlage mit einer kombinierten Dachbegrünung und Wasserretention realisiert.

#### *Wärmeerzeugung*

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärme und die Wärmeverteilung mittels Heizkörper, um eine langfristige Flexibilität sicherzustellen. Eine Bauteilaktivierung ist mittels manueller Fensterlüftung und den Betondecken als Speichermasse geplant.

### **Denkmalschutz, Grünraumkonzept und Behindertengerechtigkeit,**

#### *Denkmalschutz*

Das alte Schulhaus A befindet sich im Ortsbildschutzinventar und im kommunalen Schutzinventar. Die geplanten baulichen Massnahmen betreffen das Schulhaus A nicht. Das Gebäude ist in einem sehr guten Zustand und die Raumaufteilung funktioniert für den täglichen Schulbetrieb sehr gut.

Die direkte Umgebung um das Schulhaus A ist ebenfalls schützenswert. Da am Schulhaus A keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, ist auch die Umgebung im direkten Anschluss von Veränderungen ausgenommen.

Die restlichen Gebäude und Umgebungsflächen auf dem Schulhausareal sind nicht Bestandteil eines Schutzinventars.

#### *Grünraumkonzept*

Die bestehende Umgebung wird durch den geplanten Neubau und den dazu notwendigen Bauarbeiten nur minimal tangiert, da der Neubau an der Stelle des heute bestehenden Schulhauses B errichtet wird. Der Baumbestand bleibt weitgehendst bestehen. Die Aussenraumgestaltung mit dem zentralen Hügel und der Bepflanzung wurde bewusst in der Planung berücksichtigt. Bäume, welche vom Bau allenfalls tangiert werden, werden durch Baumschutzmassnahmen geschützt oder adäquat durch eine Ersatzpflanzung ersetzt. Die genauen Massnahmen werden im weiteren Projektverlauf detailliert geplant und im Bewilligungsverfahren genehmigt und deren Ausführung beaufsichtigt.

#### *Behindertengerechtigkeit*

Der Neubau wird in allen Bereichen den aktuellen Auflagen an behindertengerechte Bauten entsprechen. Die hindernisfreie Zugänglichkeit wird auf der Schulanlage gewährleistet.

### **Provisorien**

Während der Bauphase fallen alle Räume im heutigen Schulhaustrakt B weg. Diese müssen während der Bauzeit von rund 2 Jahren in Containerprovisorien zur Verfügung gestellt werden. Als einzig möglicher Standort drängt sich die Fussballwiese im Südosten der Parzelle auf, denn an der Lage wird weder die Bautätigkeit gestört noch die geschützte Grünanlage tangiert.

### **Termine**

Die weiteren Meilensteine der Projektplanung sehen wie folgt aus:

Was	Detail	Termine
Genehmigung Baukredit	Entscheid Stadtrat	11. Dezember 2024
	Entscheid Parlament	Frühling 2025
	Entscheid Urne	September 2025
Baubewilligung	Bewilligungsprozess	Bis Ende 2025
Realisierung	Beginn	August 2026
Inbetriebnahme	Gesamtanlage	August 2028

### Baukosten

Das Bauprojekt wurde vom Steuerungsausschuss am 20. November 2024 genehmigt. Der Kostenvorschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Die Baukosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvorschlages vom 2. Februar 2024 (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 01.10.2023, 116.0 Punkte) bis zur Bauvollendung.

Die Erstellungskosten für die Erweiterung des Primarschulhauses Bühl stellen sich wie folgt zusammen:

Auf der Grundlage des Gesamtleistungswettbewerbs mit Totalunternehmer-Angebot vom 2. Februar 2024 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MWST) zu rechnen.

#### *Totalunternehmer-Angebot für die Erweiterung Primarschulhaus Bühl (+/10%)*

BKP	exkl. MWST	inkl. MWST
1 Vorbereitungsarbeiten	1'811'800	1'958'556
2 Gebäude	8'887'200	9'607'063
3 Betriebseinrichtungen	305'700	330'462
4 Umgebung	800'400	865'232
5 Baunebenkosten	180'700	195'337
6 Honorare	3'864'200	4'177'200
<b>BKP 1 - 6 Total</b>	<b>15'850'000</b>	<b>17'133'850</b>

#### *Kostenkennwerte (Erstellungskosten) der Schulanlage Bühl*

Erstellungskosten (BKP 1 – 6, inkl. MWST)	17'133'850
Gebäudevolumen (GV)	16'204 m <sup>3</sup>
Geschossfläche (GF)	4'308 m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert GV</b>	<b>1'057 Fr./m<sup>3</sup></b>
<b>Kostenkennwert GF</b>	<b>3'977 Fr./m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte im Vergleich zu Schulhausbauten desselben Umfangs (Indexiert Okt. 2023)

	Kostenkennwerte GV	Kostenkennwerte GF
Schulhaus Surbaum Reinach	1'017 Fr./m <sup>3</sup>	4'119 Fr./m <sup>2</sup>
Schulhaus Walenbach Projekt	934 Fr./m <sup>3</sup>	3'871 Fr./m <sup>2</sup>
<b>Schulhaus Bühl Projekt</b>	<b>1'057 Fr./m<sup>3</sup></b>	<b>3'977 Fr./m<sup>2</sup></b>

**Baukredit**

Die gesamten Investitionskosten (inkl. 8.1 % MWST) des Baukredits mit allen Nebenleistungen stellt sich wie folgt zusammen:

<b>Baukredit</b>		<b>Kosten</b>
Kontos INV00273-9571.5040.00/-9571.5060.00		Fr. (inkl. MWST)
Vorbereitungsarbeiten	(Schadstoffe Baugrund)	35'000
Totalunternehmer-Angebot	(BKP 1-6)	17'133'850
Leistungen ausserhalb TU-Angebot	(Sanitärapparate, Geometer, Einzäunung, usw.)	45'000
Bereitstellung Provisorien	(Provisorien während Bauzeit)	1'200'000
Mobiliar und IT-Ausstattung	(Ergänzung und Neuausstattung)	1'900'000
Umzugskosten	(Schätzung anhand Erfahrungswerte)	300'000
Gebühren, Nebenkosten	(Bewilligungs- und Anschlussgebühren)	250'000
Versicherung Bauherr	(geschätzt anhand Baukosten)	25'000
Bauherrenbegleitung extern	(punktuelle Beratung bei Bedarf)	150'000.00
Interne Projektbegleitung	(0,5 % der Erstellungskosten)	85'700.00
Unvorhergesehenes / Rundung	(10 % der Erstellungskosten)	1'675'450.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>22'800'000.00</b>

**Folgekosten**

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbau (ANR01313)	33 Jahre	20'900'000.00	633'333.35
Mobilien (ANR01505)	8 Jahre	1'900'000.00	237'500.00
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (1,5 %):			
Zinsaufwand		22'800'000.00	342'000.00
<b>Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>1'212'833.35</b>

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet. Die personellen Kosten ergeben sich durch den Mehraufwand der Reinigung und des Unterhalts des grösseren Gebäudes und der daraus resultierenden grösseren Nettogeschossfläche.

Sachaufwand (2 % der Erstellungskosten, Neubau)	342'677.00
Personalaufwand (30 Stellenprozent)	26'600.00
<b>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</b>	<b>369'277.00</b>

### **Weitere finanzielle Konsequenzen**

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten zur Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs in der Jahresrechnung 2025 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Kosten betragen aktuell rund 300'000 Franken.

### **Erwägungen des Stadtrats**

Die Primarschulanlage Bühl mit Kindergarten weist für die kommenden Jahre einen grösseren Raumbedarf aus als innerhalb der bestehenden Gebäude zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Erweiterung der Schulanlage ist dringend notwendig. Das vorliegende Bauprojekt entspricht einer modernen Schulanlage und ermöglicht einen zeitgemässen Unterricht. Zudem werden die aktuellsten energetischen Anforderungen an den Neubau erfüllt.

### **Obligatorische Referendum**

Gemäss Art. 9 Ziff. 7 der Gemeindeordnung sind neue einmalige Ausgaben von mehr als 2,5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

### **Akten**

- 1 - SPB 2022\_2023\_83 - Raumprogramm Ersatz und Erweiterung Schule Bühl
- 2 - SRB 179 Schulhaus Bühl, Ersatzneubau Schulhaus B mit Erweiterung, Kreditbewilligung zur Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs
- 3 - 2024.02.02, SBW, TU-Angebot

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin