

Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat

GGR-Geschäft 11/2016

Stadtratsbeschluss vom 7. Dezember 2016

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Henry Vettiger)

Für die Gesamtanierung der Schulanlage Walenbach wird ein Projektierungskredit von 590'000 Franken als neue Ausgabe bewilligt.

Weisung

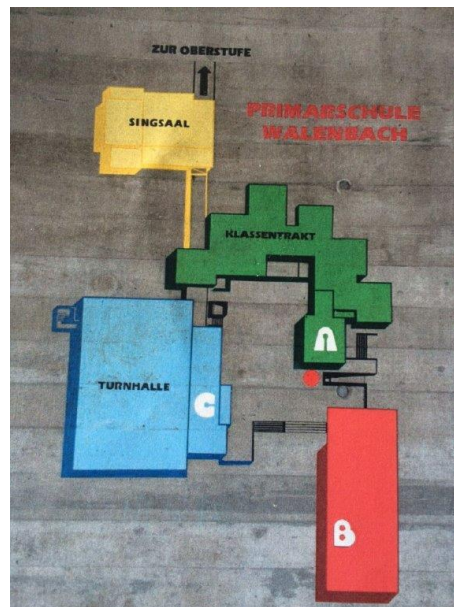
Ausgangslage

Auf der Primarschulanlage Walenbach stehen insgesamt vier Gebäude:

- ein Primarschulhaus, erstellt 1974
- eine Turnhalle/Gymnastiksaal, erstellt 1974
- ein Singsaal, erstellt 1974
- ein zweites Schulhaus B, Holzbau, erstellt 2012



Bilder Situationsplan SA PS Walenbach



An den 1974 erstellten Bauten wurde mit Ausnahme der Heizung, bislang keine Sanierung durchgeführt. Diese steht nun an. Mit der Sanierung soll auch die Schulraumplanung aus dem Planungsbericht 2008/2011 mit diversen fehlenden Nebenräumen für den heutigen Schulbetrieb (Gruppenräume usw.) umgesetzt werden.

Es bestehen zwei Expertisen zum Zustand der alten Gebäude:

1. Zustands- und Massnahmenbericht der Firma Hirzel GU aus dem Jahre 2011/2012
2. Machbarkeitsstudie Architekt Moos.Giuliani.Herrmann Uster aus dem Jahr 2014

Die Primarschulpflege hat im Jahr 2011/2012 eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz in Auftrag gegeben. Der detaillierte Bericht der Hirzel GU kam zum Schluss, dass eine Gesamtsanierung dringend notwendig sei. Zusammengefasst beinhaltet die Empfehlung folgende Massnahmen:

- die Klassentrakte bis auf die Tragstruktur zurückbauen
- die Gebäudehülle der Turnhalle sanieren
- den Singsaal abreißen und neu bauen

Aufgrund der damit verbundenen grossen Eingriffstiefe und den daraus zu erwartenden erheblichen Kosten liess die Abteilung Immobilien im Jahr 2014 eine Machbarkeitsstudie durch die Architekten Moos.Giuliani.Herrmann, Uster, sowie die Bauingenieure Walt + Galmarini, Zürich, durchführen. Ziel der Studie war, zusätzlich verschiedene Sanierungs- bzw. Neubauvarianten zu prüfen. Der Auftrag beinhaltete gleichzeitig eine Überprüfung der gesamten Bausubstanz inkl. der Betonfassade mit Sonden, aber auch energetische Elemente. Auch die Umsetzung der Schulraumplanung aus dem Jahr 2010 wurde miteinbezogen.

Das Resultat der Machbarkeitsstudie ist im Bericht *Nutzungskonzept 2017 Primarschulanlage Walenbach (26.10.2015)* des Büros Landis, Geroldswil, zusammengefasst. Diese Studie kommt zum Schluss, dass folgende Varianten möglich sind:

- a. Sanierung (ohne Rückbau bis auf die Tragstruktur)
- b. Neubau in konventioneller Bauweise sowie Modulbauweise
- c. Teilneubau mit Neubau Schulhaus konventionell sowie Sanierung Turnhalle / Singsaal
- d. Teilneubau mit Neubau Schulhaus in Modulbauweise sowie Sanierung Turnhalle / Singsaal

Die vier Varianten wurden einander nach einem klar definierten Kriterienkatalog gegenübergestellt und gewichtet:

Kriterium	Faktor (Gewicht)	Sanierung		Neubau				Teilneubau			
		ohne Aufstockung		Konventionelle Bauweise		Modulbauweise		„Neubau SH“ konventionell Sanierung TH+SS		„Neubau SH“ Modulbauweise Sanierung TH+SS	
		Beschrieb	Punkte unge- wichtet ge- wichtet	Beschrieb	Punkte unge- wichtet ge- wichtet	Beschrieb	Punkte unge- wichtet ge- wichtet	Beschrieb	Punkte unge- wichtet ge- wichtet	Beschrieb	Punkte unge- wichtet ge- wichtet
Investitionskosten	4	17.6 Mio. (=100%)	6 24	27.3 Mio. (=155%)	0 0	24.3 Mio. (=138%)	2 8	23.1 Mio. (=131%)	2 8	20.4 Mio. (=116%)	4 16
Schule in Provisorium / Einschränkung des Schulbetriebs	2	Notwendig, jedoch etappiert ausführbar	2 4	nicht notwendig, Ersatz Turnhalle benötigt mehr Zeit als Sanierung	4 8	nicht notwendig, Ersatz Turnhalle benötigt mehr Zeit als Sanierung	4 8	Nicht notwendig / optimierte Zeit für TH+SS	6 12	Nicht notwendig / optimierte Zeit für TH+SS	6 12
Ettappierbarkeit	1	möglich	6 6	möglich	6 6	möglich	6 6	möglich	6 6	möglich	6 6
Optimierungspotenzial	2	Design to cost (Reduktion Umfang Sanierung) möglich	6 12	Wenig (Optionen können ausgeschrieben werden)	2 4	Wenig (Optionen können ausgeschrieben werden)	2 4	Teilweise „design to cost“ möglich	4 8	Teilweise „design to cost“ möglich	4 8
Graue Energie	1	wird geschont	6 6	Substanz wird vernichtet	0 0	Substanz wird vernichtet	0 0	Substanz wird nur teilweise vernichtet	3 3	Substanz wird nur teilweise vernichtet	3 3
Flexibilität der Raumstrukturen (Lehrplan 21)	1	kaum vorhanden	1 1	sehr gross	6 6	wenig	2 2	sehr gross	6 6	wenig	2 2
Heutige Schulbauempfehlungen	1	können eingehalten werden	6 6	können eingehalten werden	6 6	Raumhöhe der Module ungenügend	0 0	können eingehalten werden	6 6	Raumhöhe der Module ungenügend	0 0
Nutzungsdauer	1	mind. 30 Jahre - Statik (gemäss Statiker)	3 3	Statik mind. 50 Jahre	6 6	Statik mind. 50 Jahre	6 6	Teilweise 30 Jahre / Teilweise 50 Jahre	4 4	Teilweise 30 Jahre / Teilweise 50 Jahre	4 4
Architektur	2	Wie bestehend	3 6	„unbeschränkt“ möglich	6 12	Wenig / kaum möglich	1 2	Schulhaus „unbeschränkt“, TH+SS wie bestehend	4 8	Wie bestehend (TH+SS)/ kaum möglich (SH)	2 4
Total (max. mögliche Punktzahl: 84)			68		48		36		61		55

Quelle: Bericht Landis

Aufgrund dieser Bewertung wird die Variante (a), d. h. Sanierung ohne Rückbau bis auf die Tragstruktur, empfohlen. Dafür sprechen insbesondere die folgenden Faktoren: Es ist die mit Abstand günstigste Variante, sie vernichtet keine unnötige Bausubstanz (graue Energie), sie bedingt nur wenige Bauprovisorien und sie erfüllt alle Anforderungen der Schulraumplanung der Primarschule aus dem Jahr 2010.

Der Bericht wurde im Oktober 2015 einer Delegation der Primarschulpflege (Franz Behrens und Robert Tüscher) sowie der Schulleitung (Ursula Ehrensberger und Frank Bierlein) vorgestellt und besprochen.

Für diese Variante wird momentan von folgenden, gegenüber der Kostenschätzung im Bericht bereits reduzierten Baukosten ausgegangen (Grobkostenschätzung +/- 25 %):

Objekt: Was	Geschätzte Kosten [Franken]
Schulhaus: Sanierung und Umbau	5'500'000
Turnhalle: Sanierung	5'500'000
Singsaal: Sanierung	2'000'000
Umgebung: Sanierung	2'000'000
Total Kosten	15'000'000

Im Budget 2016 ist ein Planungsbetrag von 850'000 Franken eingestellt. In der aktuellen und vom Stadtrat verabschiedeten Finanzplanung sind in den Jahren 2017 – 2019 für die Gesamtsanierung insgesamt 15 Mio. Franken vorgesehen.

Geplanter Lösungsweg der Abteilung Immobilien

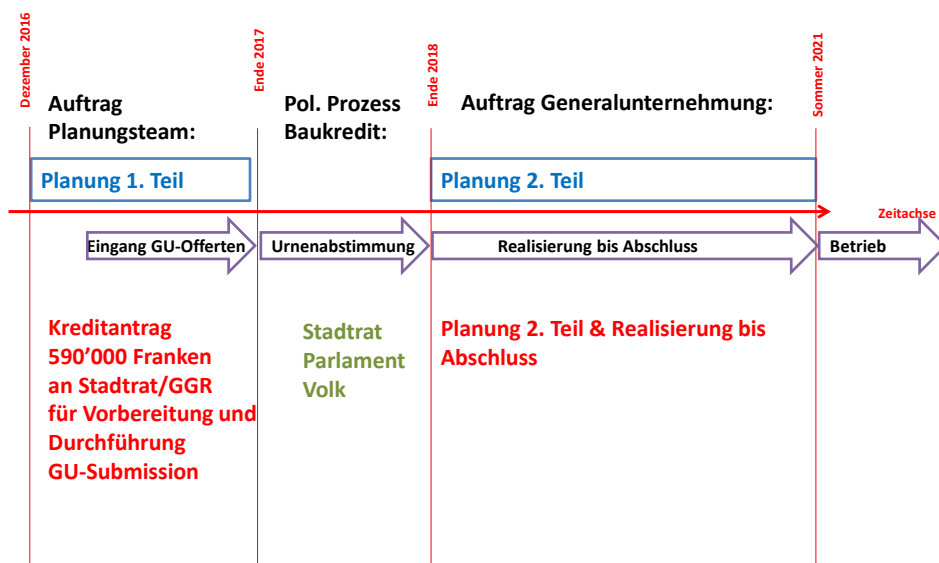
Aufgrund der bereits gemachten vertieften Abklärungen und in Anbetracht der vorliegenden Problemstellung wird ein Verfahren mit Gesamtleistungsausschreibung vorgeschlagen. Denkbar wäre auch, eine Honorarsubmission für Architekten/Generalplaner durchzuführen. Gegen diese Lösung spricht, dass es ein langwieriges Verfahren ist, da sowohl für die Planer-Leistungen als auch für die Bauleistungen aufwändige Submissionsverfahren notwendig wären. Das Kostenrisiko für Kreditüberschreitungen des Baus würde bei der Stadt liegen, da der Baukredit aufgrund eines Kostenvoranschlags eingeholt wird.

In einem ersten Schritt müssen nun dazu die Grundlagen durch ein kompetentes Planungsteam ausgearbeitet werden. Das heisst:

1. Die beauftragten Planungsbüros (Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure, Spezialisten) nehmen alle Sanierungsbereiche minutiös auf und erstellen die detaillierten Unterlagen, welche erforderlich sind, um eine Ausschreibung durchzuführen (Abschluss: Ende 2017).
2. Darauf basierend wird eine Gesamtleistungsausschreibung mit vier bis sechs Generalunternehmungen durchgeführt, so dass letztlich die Gesamtsanierungskosten detailliert und transparent vorliegen (Abschluss: Mai 2018).
3. Darauf aufbauend wird der Baukreditantrag für den Grossen Gemeinderat und für die Urnenabstimmung erstellt (Ziel: Urnenabstimmung Ende 2018).

Die nachfolgende Darstellung hält summarisch den Ablauf fest:

SA Walenbach, Gesamtsanierung Planung – Realisierung – Abschluss



Die Erarbeitung und Durchführung einer verbindlichen Gesamtleistungssubmission bedingt umfangreiche Koordinations- und Planungsleistungen, damit keine Überraschungen in der Realisierung des Bauvorhabens auftreten. In den Vorbedingungen der Submission fließen neben den baulichen, technischen und rechtlichen Forderungen auch die politischen Vorgaben ein (Berücksichtigung des einheimischen Gewerbes etc.). Für diese Phase (Vorprojekt) ist ein Planungskredit von 590'000 Franken inkl. MWST erforderlich.

Dieser setzt sich folgendermassen zusammen:

Auftrag und Angebot	Preis in Franken
Formeller Ausschreibungsteil: Durchführung Gesamtleistungssubmission und Projektleitung	90'000
Fachplanerkonzepte Brandschutz / Entwässerung	20'000
Materieller Ausschreibungsteil: Ausarbeiten Vorprojekt teilweise Bauprojekt Architektur	149'000
Ausarbeiten Vorprojekt / Bauprojekt Bauingenieur, erstellen Ausschreibungsunterlagen	68'000
Ausarbeiten Vorprojekt, teilweise Bauprojekt HLKSE-Ing., erstellen Ausschreibungsunterlagen.	79'000
Ausarbeiten Vorprojekt Landschaftsarchitekt, erstellen Ausschreibungsunterlagen	40'000
Ausarbeiten Vorprojekt Bauphysiker/Akustik, erstellen Ausschreibungsunterlagen	19'000
Weitere anfallende Kosten als Ergänzung zu den materiellen Ausschreibungsunterlagen, Baugrunduntersuchung, Terrainaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen, Sondagen	47'000
Entschädigung Gesamtleistungsanbieter (5 x 8'000 Franken)	40'000
Bauherrenseitige Aufwendungen wie Begleitkommission etc.	10'000
Reserve für Unvorhergesehenes und Zusatzarbeiten	28'000
Total (inkl. 8 % MWST)	590'000

Budget und Kredit

Im Voranschlag 2016 ist für die Sanierung der Primarschulanlage Walenbach in der Investitionsrechnung, Konto 1.826.5033.00, ein Betrag von 850'000 Franken eingestellt.

Die Sekundarschule Wetzikon-Seegräben übernimmt gemäss geltender Vereinbarung die Hälfte der Investitionskosten für den Singsaal sowie einen Viertel der Kosten für die Turnhalle, da die Sekundarschule diese Räumlichkeiten ebenfalls nutzt. An den nun vorliegenden Planer-Leistungen beteiligt sich die Sekundarschulgemeinde folglich mit rund 95'000 Franken.

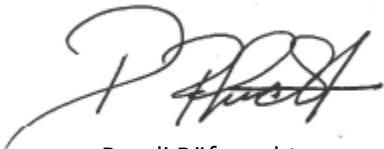
Erwägungen des Stadtrates

Die bestehenden Bauten der Primarschulanlage Walenbach aus dem 1974 sind sanierungsbedürftig und entsprechen räumlich nicht mehr den Anforderungen und Bedürfnissen einer modernen Schule. Mit einer umfassenden Gesamtsanierung der Gebäude und der Aussenanlagen wird die Schulanlage Walenbach für die heutigen Bedürfnisse wieder fit gemacht und für die kommenden Generationen werterhaltend und nachhaltig instand gesetzt. Als kostengünstigste und terminlich effizienteste Variante ist vorgesehen, die Planung und Realisierung im Verfahren des Gesamtleistungsanbieterwettbewerbes durchzuführen. Die Erarbeitung und Durchführung einer verbindlichen Gesamtleistungssubmission bedingt umfangreiche Koordinations- und Planungsleistungen, damit keine Überraschungen in der Realisierung des Bauvorhabens stattfinden. In den Vorbedingungen der Submission fliessen neben den baulichen, technischen und rechtlichen Forderungen auch die politischen Vorgaben ein (Berücksichtigung des einheimischen Gewerbes etc.). Der Terminplan sieht vor, dass Ende 2018 dem Souverän eine Baukreditvorlage zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt dann von 2019 bis 2021.

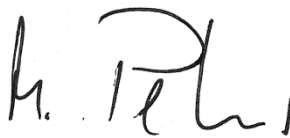
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Bericht Zustand und Massnahmen (Hirzel GU September 2012)
- Bericht Nutzungskonzept 2017 Primarschule Walenbach (Büro Landis, 28.10.2015)
- Offerte für Vorbereitung und Durchführung der GL-Submission (Büro Landis, 21.06.2016))