Sitzung vom 17. September 2024

Beschl. Nr. **2024-255**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
Finanzen: Schulanlage Kopfholz, Sanierung und Erweiterung;
Kreditbewilligung und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Die Schulanlage Kopfholz besteht aus dem Schulhaus (Trakt C) und der Sporthalle (Trakt B), welche beide im Jahr 1969 erstellt wurden, sowie dem im Jahr 2014 erstellten Schulhaus mit Betreuung (Trakt A). Die Anlage wird durch eine Sportwiese, einen Hartplatz sowie einen Spielplatz im Aussenbereich ergänzt.

Die Gebäudehülle des Schulhauses (Trakt C) wie auch der Sporthalle (Trakt B) wurde im Jahr 1998 zeitgleich mit der Wärmeerzeugung, den damals üblichen Standards entsprechend, energetisch saniert.

Die gemeinsame Wärmeerzeugung befindet sich im Trakt B und wird mittels Fernleitung, welche im Herbst 2021 notfallmässig ersetzt werden musste, in den Trakt C geliefert. Die Heizungsanlage (Öl / Gas) hat aus technischer Sicht ihr Lebensende erreicht.

Gestützt auf die IST-Analyse der vergangenen Jahre sowie der aktuell vorliegenden Schulraumplanung zeigt sich eine klare Überschreitung der Betreuungs- und Mittagstisch-kapazitäten auf der Schulanlage Kopfholz. Im Auftrag der Abteilung Liegenschaften wurde eine Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Hort- und Mittagstisch-Gebäudes erstellt.

Die genannten Teilprojekte Gebäudehüllensanierung, Heizungsersatz, Horterweiterung, wie auch die Realisierung einer fehlenden überdachten Aussenfläche und die Installation einer Photovoltaikanlage bedürfen einer Gesamtbetrachtung. Die Schulanlage Kopfholz soll künftig als Ensemble wahrgenommen werden.

Mit SRB 2022-342 vom 29. November 2022 wurde die Projektdefinition beschlossen sowie die Durchführung einer Generalplanersubmission freigegeben. Nachfolgend wurde mit SRB 2023-219 vom 11. Juli 2023 für die Projektierung «Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kopfholz» das Generalplanerteam ARGE Spoerri Thommen / Anderegg Partner mit dem Vorprojekt (Phase SIA 31) beauftragt.

Das Vorprojekt wurde durch den Projektausschuss am 11. Juni 2024 geprüft. Das Ergebnis weist einen dem Stand entsprechenden Detailierungsgrad auf. Sämtliche Disziplinen wie Architektur, Landschaftsplanung sowie HLKS und Elektro wurden entsprechend der geforderten Tiefe erarbeitet und mit Kosten hinterlegt. Alle in der Projektdefinition erläuterten Teilprojekte wie die Sanierung der Gebäudehülle, der Heizungsersatz, die Horterweiterung, die Realisierung fehlender überdachter Aussenflächen sowie die Installation einer Photovoltaikanlage wurden im Vorprojekt erarbeitet. In dieser Phase wurden neue Erkenntnisse berücksichtigt, wie die Aufhebung der Zivilschutzanlage unterhalb der Turnhalle sowie die vollständige Gewährleistung der Barrierefreiheit durch den Einbau eines Aufzugs im Trakt C und die Anbindung der Aussenbereiche mittels Rampen.

Projektbeschrieb

Mit einem Kopfbau an der Turnhalle wird das geforderte Raumprogramm für eine Horterweiterung in einem kompakten Volumen realisiert. Mit dieser Verdichtung des Bestandes können der Freiraum erhalten und Synergien mit dem Sanierungsvolumen geschaffen werden.

Durch die Aufhebung der Zivilschutzanlage unter der Turnhalle wird der Kopfbau um ein zweites Untergeschoss erweitert. Dies ermöglicht die Installation der Haustechnik in der ehemaligen Zivilschutzanlage. Das dadurch freiwerdende Volumen auf dem Niveau der Turnhalle kann für zwei zusätzliche Garderobeneinheiten genutzt werden.

Der Einbau des Aufzugs im Trakt C ausserhalb des bestehenden Grundrisses sowie die Errichtung einer zusätzlichen Fluchttreppe ermöglichen die uneingeschränkte Nutzung des grosszügigen Korridor- und Treppenbereichs.

Die Gebäudehüllen des Schulhauses (Trakt C) und der Sporthalle (Trakt B) werden mit einer vertikalen Holzfassade zeitgemäss saniert.

Die geplanten Eingriffe im Aussenraum ermöglichen es, den Charakter des Bestands zu bewahren. Punktuelle Massnahmen im Bestand adressieren die Themen Biodiversität, Entsiegelung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den bestehenden Räumen. Zusätzlich werden die unterschiedlichen Niveaus der Aussenflächen durch Rampen verbunden, sodass auch der Aussenbereich den Anforderungen der Barrierefreiheit entspricht. Überdachte Aussenräume sind ebenfalls vorgesehen.

Die sanierten Dächer werden mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Die Wärmeerzeugung wird erneuert und die Schulzimmer im Trakt C werden mit Einzellüftungseinheiten ausgestattet, um eine konstante Raumluftqualität sicherzustellen.

Projektorganisation

Projekthandbuch:
Ziel des vorliegenden Projekthandbuches ist es, die Projektorganisation und alle, für das reibungslose Zusammenarbeiten notwendigen Regelungen, festzuhalten. Aufgaben und Kompetenzen werden festgelegt, die Schnittstellen definiert, die Prozesse dargelegt und Mechanismen zur Überwachung und Steuerung des Projektes definiert.

Ablauforganisation:
Der Ablauf des Projektes basiert auf dem Leistungsmodell SIA112 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein). Die Phase 31 Vorprojekt wurde mit der Genehmigung des Projektierungskredits ausgelöst und abgeschlossen. Nach Annahme des vorliegenden Realisierungskredits durch den Grossen Gemeinderat wird die Phase 32 Bauprojekt ausgelöst. Die nachfolgenden Phasen SIA 33 (Bewilligungsverfahren), SIA 41 (Ausschreibung), SIA 51 bis 53 (Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss) werden phasenweise vom Projektausschuss freigegeben.

Aufbauorganisation:
Das Organigramm im Projekthandbuch stellt den Aufbau der Projektorganisation dar. Die einzelnen Rollen im Projekt und ihre Aufgaben sind detailliert beschrieben.

Der Projektausschuss (PA) ist das strategische Koordinations- und Entscheidungsorgan, in dem Anliegen der Projektpartner koordiniert, aufeinander abgestimmt und entschieden werden. Der PA ist verantwortlich für die übergeordnete Projektsteuerung und Einhaltung der Projektziele. Er gibt Phasen frei, legt die Informationsstrategie fest, entscheidet über grössere Projektänderungen und bereinigt Konflikte im Projektteam.

Das Projekt «Sanierung und Erweiterung Schule Kopfholz» wurde, um eine kontinuierliche Entwicklung und Steuerung zu gewährleisten, mit dem SRB 2022-342 vom 29. November 2022 der Verantwortlichkeit des bereits bestehenden Projektausschusses (PA) Schule übergegeben. Der PA setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Karin Fein	Vorsitz mit Stimmrecht	Behördendelegierte *
Farid Zeroual	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter *
Markus Bürgi	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter *
Joshua Renshaw	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierter Ressort Bildung
Sonja Schiffner	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierte Liegenschaften

* Entscheidungsbefugnis für Vergaben ausschliesslich bei den Delegierten des Stadtrates. Sie rapportieren quartalsweise dem Gesamtstadtrat über den aktuellen Vergabe- und Kostenstand sowie über die Endkostenprognose.

Der PA beschliesst Vergaben für Aufträge bis zu einer Summe von CHF 500'000 inkl. MwSt. und trifft alle erforderlichen taktischen Entscheidungen innerhalb des vorgegebenen Kreditrahmens.

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von ± 15 % beantragt:

BKP Leistungen		Anteil gebundene Ausgaben	Anteil neue Ausgaben	Kreditbedarf CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	1'101’000	0	1'101’000
2	Gebäude	11'337’000	2'562’000	13'899’000
3	Betriebseinrichtung	84’000	0	84’000
4	Umgebung	811’000	144’000	955’000
5	Baunebenkosten	603’000	0	603’000
6	Reserve	1'105’000	167’000	1'272’000
Total (CHF, inkl. MwSt.)		15'041’000	2'873’000	**17'914’000**

Der Beschluss SRB 2023-219 vom 11. Juli 2023 über den Projektierungskredit für die Planung über CHF 165`000 (inkl. MwSt.) ist im Gesamtkredit inkludiert.

Im Finanzplan 2025 – 2028 sind für das Projekt Gebäudehüllensanierung und Umgebung inkl. Überdachung CHF 17'400’000 eingestellt.

Für die Gebäudehüllensanierung, die Installation der Photovoltaikanlage sowie die zusätzlichen Garderoben sind Beiträge Dritter von rund CHF 500’000 zu erwarten.

Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung des Kantons Zürich sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten.

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard sind bei der Sanierung der Schulanlage Kopfholz als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Dazu gehört die Gebäudehüllensanierung (Dach, Fassade, Fenster und Türen), die Erneuerung der Elektro-, Kanalisations- und Sanitärinstallationen, Ersatz der bestehenden Heizungsanlage sowie diverse Arbeiten am Innenausbau des Gebäudes. Die Realisierung eines Aufzugs zur Erfüllung der Behinderten-gerechtigkeit, Brandschutzertüchtigung sowie Anpassungen an heutige Normen und Gesetze sind ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen.

Arbeiten, für die ein erheblicher Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie z.B. die Erweiterung der Horträume, Schaffung von zwei zusätzlichen Garderoben, die PV-Anlage sowie die gedeckten Unterstände, stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen.

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 20 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 1'380'191.38 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 895'700.00 einer Zinsbelastung von CHF 70'536.38 sowie betrieblichen Folgekosten von CHF 358'280.00 und personellen Folgekosten von CHF 55'675.00. Der jährliche Mehraufwand der betrieblichen und personellen Folgekosten beträgt rund CHF 100‘000.00.

Termine

Vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat sowie der Rechtskraft der Baubewilligung sind folgende Meilensteine im Projekt vorgesehen:

- Bauprojekt: Januar 2025 bis März 2025
- Baubewilligungsverfahren: April 2025 bis Juli 2025
- Ausführungsplanung: ab April 2025
- Realisierung: Herbst 2025 bis Herbst 2026

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

1 Für die Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kopfholz wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 15'041'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 138.5040.14 bewilligt und freigegeben.

2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:

2.1. Für die Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kopfholz wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2’873'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.14 bewilligt.

2.2. Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand 6. Juni 2024 (Baupreisindex Oktober 2023) und der Inbetriebnahme.

2.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2.4. Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.

2.5. Veröffentlichung von Dispositivziffer 2.1. – 2.3. im amtlichen Publikationsorgan.

2.6. Mitteilung von Dispositivziffer 2.1. und 2.2. an den Stadtrat.

3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

4 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.

5 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmittelung verschickt wurde.

6 Mitteilung an:

6.1 Grosser Gemeinderat
6.2 Ressortleiter Bildung
6.3 Ressortleiter Finanzen
6.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber