



20-284 L2.2

Verabschiedung Abrechnung Baukredit von Fr. 5'851'000.00 für die Teilsanierung und Erweiterung der Schulanlage Will
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

1861 wurde der erste Gebäudetrakt der Schulanlage Wil erstellt. Die Anlage wurde 1965 mit einem Erweiterungsbau vergrössert. 1992 und 1998 nahm man in beiden Gebäuden Teilsanierungen vor. Im Gesamtentwicklungskonzept 2011 wurden bei der Schulanlage Wil räumliche Defizite ausgewiesen sowie ein Instandsetzungsbedarf. Die Schulanlage war in die Jahre gekommen und entsprach den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr, sowohl hinsichtlich bautechnischer Anforderungen als auch in Bezug auf Unterricht und Schulleben.

Die Analyse zum Sanierungsbedarf im Jahr 2011 hatte ergeben, dass ein Instandsetzungsbedarf der einzelnen Bauteile klar ausgewiesen war und umfassende Instandsetzungsmassnahmen notwendig waren. Neben dem Sanierungsbedarf bei Fenstern und Fassade wies das Steildach Schäden an der Eindeckung auf, die Sanitärsteigleitungen waren erneuerungsbedürftig und die Wärmeisolierung entsprach nicht mehr dem Stand der Technik und war entsprechend den neusten kantonalen Anforderungen anzupassen. Ebenso war der Brandschutz den neusten kantonalen Vorschriften anzupassen (Richtlinien 2015), die fehlende hindernisfreie Erschliessung war mit baulichen Ergänzungen (Lift, rollstuhlgerechte Toilette) zu realisieren und die veraltete Beleuchtung durch energiesparende LED-Leuchten zu ersetzen.

Ziel der geplanten Erweiterung war es, das ausgewiesene Flächendefizit von -19 % zu beheben. Insbesondere bei den Gruppen- und Spezialräumen bestand dringender Optimierungsbedarf. Den 6 Primarklassen stand kein Gruppenraum, sondern lediglich ein Förderraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Das Lehrerzimmer sowie das Vorbereitungszimmer waren für die Anzahl beschäftigter Lehrpersonen unzureichend. Es fehlten geeignete Vorbereitungs- und Besprechungsräume, und das als Provisorium erstellte Schulleiterbüro war ungeeignet. Auch fehlten Räumlichkeiten, um eine Tagesbetreuung an diesem Standort anbieten zu können. Unterrichtslektionen wie Werken oder Logopädie mussten in die Schulanlage Högler ausgelagert werden. Neu sollte, abgesehen von den Sportlektionen im Schulhaus Högler, sämtlicher Schulunterricht im Schulhaus Wil angeboten werden können. Das Schulhaus Högler sollte entsprechend entlastet werden und zusätzliche Raumkapazität erhalten. Das Augenmerk war auch auf die Gestaltung der Aussenanlage zu richten. Da das Schulhaus Wil keine eigene Turnhalle hat, sollte der Sportunterricht bei geeigneter Witterung in der Aussenanlage durchgeführt werden können.

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 wurde der Bruttokredit für die Teilsanierung und Erweiterung des Schulhauses Wil in der Höhe von CHF 5'851'000.00 gutgeheissen.

Die Planung der Erweiterung der Schulanlage Wil startete im Jahr 2011 mit einem Studienauftrag. Es wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet, anhand dessen der räumliche Bedarf sowie die Instandsetzung geplant werden konnten. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen zum Brandschutz und zum hindernisfreien Bauen wurde ein bewilligungsfähiges Bauprojekt erarbeitet.



Eingabe Bauprojekt

Im Juli 2016 wurde das Baugesuch für das Bauprojekt zur Teilsanierung und Erweiterung des Schulhauses Wil mit den nötigen Unterlagen und Plänen eingereicht. In diesem Zusammenhang wurden feuerpolizeiliche Auflagen gestellt, die es zu erfüllen galt. Ein Teil der Auflagen war subventionsberechtigt und konnte bei der GVZ (Gebäudeversicherung Zürich) beantragt werden. Um allfällige Subventionen zu erhalten, mussten das Baugesuch kurzfristig sistiert und Planänderungen neu eingereicht werden. Am 27. Februar 2017 wurde das Baugesuch bewilligt und die Beschlüsse zu den Auflagen standen für die endgültige Bauplanung fest.

Bauablauf

Am 3. Juli 2017 begannen die ersten baulichen Massnahmen zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wil. Die Herausforderungen dieses Projekts waren die vorgegebenen Terminziele sowie die Tatsache, dass der Umbau bei laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden sollte.

Die Abbruch- und Sanierungsarbeiten vom UG bis zum 1. OG mussten während der Schulferien im Sommer ausgeführt werden und soweit fertiggestellt sein, dass die Wiederaufnahme des Schulbetriebs per Mitte August 2017 möglich war. Insbesondere der Abbau der Dachwohnung erwies sich als schwieriger als geplant. Während des Schulbetriebs wurden im Spätsommer die weiteren Bauarbeiten im Innen- und Aussenbereich fortgesetzt, so dass die Erweiterung mit den Holzbauelementen in den Herbstferien 2017 ausgeführt werden konnte. Nach der Erstellung des 3. und 4. Obergeschosses begann der Innenausbau. Der Herbst war teilweise nass und der Winter kalt, weshalb diverse ausserplanmässige Abdeckarbeiten ausgeführt werden mussten. Der Endsput während der Schulferien im Frühling 2018 ermöglichte es, die Arbeiten soweit abzuschliessen, dass alle Räumlichkeiten von den Schulkindern und Lehrpersonen wieder genutzt werden konnten. Am 26. Mai 2018 fand bei schönem Wetter und guter Stimmung das Einweihungsfest der sanierten und erweiterten Schulanlage Wil statt.

Kreditabrechnung

Verwendung des Baukredits von 5,851 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wil.

Abrechnung nach Baukostenplan (BKP)

BKP	Arbeitsgattung	CHF	Betrag
1	Vorbereitungen	CHF	211'828.90
2	Gebäude	CHF	4'047'217.67
4	Umgebungsarbeiten	CHF	1'126'894.69
5	Baunebenkosten	CHF	95'316.52
6	Reserven/Unvorhergesehenes	CHF	0.00
9	Mobiliar	CHF	343'695.45
Total		CHF	5'824'953.23

Mehr- und Minderkosten

Baukredit	CHF	5'851'000.00
Bauabrechnung	CHF	5'824'953.23
Minderausgaben	CHF	26'046.77



Abrechnung nach Investitionskonten

Kontonummer	Jahr	Betrag
1217.5030.50	2013–2017	3'497'979.46
7106.504000.IR00047	2018–2020	2'326'973.77
Total		5'824'953.23

Mehr- Minderkosten

Erläuterung der Sachlage:

Die ersten Schritte erfolgten im Jahr 2011 mittels Studien und Grobkostenschätzungen. Grundlage für die Volksabstimmung im November 2016 war der Kostenvoranschlag vom 4.12.2014, in dem in Ermangelung detaillierter Informationen diverse Positionen als Budgetposten erfasst und mit genügend Reserven eingerechnet worden waren. Die Auftragserteilung für die Ausführungsplanung und die Realisierung erfolgte im März 2017.

Da die Um- und Erweiterungsbauarbeiten wegen Kapazitätsengpässen beim Schulraum stark drängten, musste der Baustart in den Sommerschulferien 2017 erfolgen. Architekt und Bauleitung konnten den Baustart nur unter enormem Termin- und Zeitdruck einhalten, was sich in den Kostendifferenzen zwischen Kostenvoranschlag und Abrechnung widerspiegelt. Mehrkosten entstanden unter anderem durch neue behördliche Auflagen sowie durch die notwendige Aufrechterhaltung des Schulbetriebs während des Umbaus.

Minderkosten ergaben sich durch tiefere Gebühren als angenommen und durch preiswerte Vergaben. Wo möglich, wurden bestehende Elemente und Mobiliar aufgefrischt und weiterverwendet.

Mehrkosten

Aussenanlage:

Da die Schulanlage Wil über keine Turnhalle verfügt, wurde bei der Ausführungsplanung auch besonderes Gewicht auf Gestaltung und Umsetzung des Aussenraums gelegt. Es wurden zusätzliche Bewegungs- und Koordinationsgeräte erstellt, damit ein sinnvoller Sportunterricht auch im Freien möglich ist. Diese Erweiterung der Sport- und Spielgeräte bedeutet auch einen Gewinn für das Wohnquartier rund um das Schulhaus Wil und die ausserschulische Nutzung.

Abbrucharbeiten:

Der Abbruch der Dachwohnungen erwies sich als aufwendiger als angenommen. Beim Abbruch des oberen Dachstockes zeigte sich, dass die Betonschwellen rund um das Gebäude mit übermässig viel Beton ausgekleidet waren und sie mit schwerem Gerät abgebaut werden mussten. Die von der Stadtbildkommission angeregte Verlegung des geplanten Aussenlifts in das Gebäudeinnere hatte zur Folge, dass zusätzliche Durchbrüche ausgeführt werden mussten. Diese Mehraufwendungen waren bei der Kostenplanung nicht kalkulierbar gewesen.

Schreinerarbeiten:

Die akustischen Massnahmen erwiesen sich für den schulischen Unterrichtsbetrieb als zu tief berechnet. Das Nachhallen konnte mit zulässigen Wandverkleidungen im Korridor behoben werden. Sie dienen nun zur Befestigung von Kunstwerken der Schülerinnen und Schüler. In den unteren Schulzimmern mussten die bestehenden Schallschutzplatten aufgrund der Deckengestaltung ersetzt werden. Schliesslich mussten die Rückwände der Waschbecken mit einer abwaschbaren Platte ausgestattet werden.



Küche:

Im Planungsprozess wurde der anfänglich angedachte Mittagstisch neu als Tagesbetreuung ausgewiesen. Es war deshalb nötig, eine grössere und zweckmässige Regenerationsküche einzubauen. Der Küchenbauer führte auch die Kombination für die Zahnhygiene aus. Im Lehrerzimmerbereich erstellte er Garderobe, Ablagefächer und Lehrerspind. Dies führte zu höheren Kosten im Bereich Kücheneinrichtungen.

Gipserarbeiten:

Im Zuge der Anpassungen an neue Normen mussten neue Brandschutz-Gipsplatten montiert werden. Zugunsten eines besseren Raumklimas und energetischer Massnahmen wurden Wärmedämmungen in den Zimmerdecken eingebracht. Der Abrieb im Bestand wurde grossflächiger ersetzt als ursprünglich angenommen.

Minderkosten

Elektroanlagen/Beleuchtung:

Die Ausarbeitung eines optimierten Beleuchtungskonzepts mit zeitgemässen Raumleuchten und Steuerungen konnte preiswerter vergeben werden als eingeplant. Die Ausführung der Elektroinstallationen und die Elektroanlagen konnten günstiger vergeben werden als im Kostenvoranschlag berechnet.

Fenster/Türen/Trennwände:

Die Fenster wurden gegenüber dem Kostenvoranschlag deutlich günstiger vergeben als angenommen. Bestehende Zimmertüren konnten aufgefrischt und weiterverwendet werden. Die Trennwände und Türen aus dem Bestand der Sanitäranlagen erwiesen sich als weiterhin gebrauchsfähig und wurden bei der Sanierung übernommen.

Möbiliar:

Sämtliches mobiles Schulmöbiliar aus dem Bestand der Schulanlage Wil konnte weiterverwendet und genutzt werden. Die Standardisierung von Schul- und Unterrichtsmöbiliar ermöglichte es, gute Konditionen auszuhandeln, was sich positiv auf die Möbielkosten auswirkte.

Die relevanten Kostenverschiebungen der Mehr- und Minderkosten zwischen Kostenvoranschlag bei Kreditantrag und revidiertem Kostenvoranschlag sind in Anhang 5 aufgeführt.

Subventionen

Gesuche für Fördergelder und Subventionen wurden eingereicht für die Modernisierung der Gebäudehülle, für brandschutztechnische Verbesserungen und für die Einmalvergütung von Photovoltaikanlagen. Bis heute sind gesamthaft CHF 51 520.00 Subventionen zurückvergütet worden. Der Förderbeitrag für die Einmalvergütung von Photovoltaikanlagen wurde bei der zuständigen Stelle Pronovo beantragt. Da der Bund die Förderquoten jährlich neu festlegt, ist eine Aussage über die Höhe und den Auszahlungstermin der Fördergelder zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Die Auszahlung kann sich bis zu 4 Jahre hinziehen.



Beschluss

1. Antrag und Weisung der Primarschulpflege vom 7. April 2020 für die Abrechnung des Bruttokredites von Fr. 5'851'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 5'824'953.23 und Minderausgaben von Fr. 26'046.77 für die Teilsanierung und Erweiterung der Schulanlage Wil werden durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen und unterstützt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates / der KSG
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Leitung Finanz- und Controllingdienste (für alle Kreditbeschlüsse)
- Kreditkontrolle (für alle Kreditbeschlüsse)
- Primarschulpflege
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber