



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 14. Juni 2011

145 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 5/2011: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 1'260'000.-- für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes nach SIA für den Neubau Schulanlage Schlieren West

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

A. Zweck der Vorlage

Die Schule Schlieren sieht sich seit einigen Jahren mit schwierigen Raumverhältnissen durch veränderte Vorgaben im Bildungswesen (z. B. Gruppenräume, integrative Förderung, Heilpädagogik, Informatik etc.) und durch Zuzüge von Familien mit Kindern in die neuen Überbauungen konfrontiert. Insbesondere im Gebiet Schlieren West und im Fäbiareal sind in den letzten Jahren mehr als 500 neue Wohnungen entstanden. Rund 600 weitere Wohnungen werden in den nächsten Jahren hinzukommen. Aufgrund dieser prekären Situation beschloss der Stadtrat im Jahre 2010, den Neubau des Schulhauses Schlieren West in den Finanzplan aufzunehmen. Dies mit dem Ziel, den Bau spätestens per Beginn des Schuljahres 2015/2016 in Betrieb zu nehmen.

Der Bereich Liegenschaften erarbeitete in der Folge gemeinsam mit der Planungskommission und der Schulpflege eine Machbarkeitsstudie und ein Raumprogramm. Für die Erstellung der Schulanlage wird mit Kosten von rund Fr. 40 Mio. (inklusive Landanteil) gerechnet. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbes ist mit Kosten von Fr. 1'100'000.-- verbunden.

Damit das Verfahren gestartet werden konnte, bewilligte der Stadtrat am 16. Juni 2008 einen Kredit von Fr. 160'000.-- für Abklärungen, Machbarkeitstudien, Expertisen und Schätzungen. Am 18. März 2011 hat das Gemeindeparlament dem Kaufvertrag über eine Fläche von mindestens 12'500 m² Bauland an der Badenerstrasse 80/82 (ehemals Züblin-Areal) mit 28 zu 3 Stimmen zugestimmt. Die Vorbereitungen für die Ausschreibung des städtebaulichen Architekturwettbewerbes nach SIA (allenfalls inklusive Investorenwettbewerb) sind angelaufen und können ab Herbst 2011 umgesetzt werden. Damit die Durchführung dieses Architekturwettbewerbes in die Wege geleitet werden kann, wird dem Gemeindeparlament die Erhöhung des bisher bewilligten Kredites um Fr. 1'100'000.-- auf neu Fr. 1'260'000.-- beantragt.

Nach der Bestimmung des Siegerprojektes soll zum dannzumaligen Zeitpunkt für dessen Optimierung und die Erarbeitung der Grundlagen für die Volksabstimmung (Kostenvoranschlag von +/- 10% des Baukredites) dem Gemeindeparlament ein Projektierungskredit in der Höhe von rund 2.5 Mio. Franken zur Bewilligung vorgelegt werden.

B. Ausgangslage

Der am 28. Juli 2010 beurkundete Kaufvertrag zwischen der AXA Leben AG und der Stadt Schlieren sieht vor, dass eine Teilfläche des Grundstückes Kat Nr. 7531 von mindestens 12'500 m² Bauland an der Badenerstrasse 80/82 von der Stadt erworben werden kann. Sollten eine oder beide der nachstehenden Bedingungen bis zum 31. Dezember 2013 nicht erfüllt sein, fällt der Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin und die Verkäuferin hat in diesem Fall der Käuferin die bei der Beurkundung geleistete Anzahlung von Fr. 1'000'000.-- innerhalb von 30 Tagen ohne Zins zurückzuzahlen:

- Rechtskräftige Volksabstimmung, in welcher das geplante Schulhausprojekt für das Gebiet "Schlieren West" gutgeheissen wird
- Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes „Schlieren West“



Die Eigentumsübertragung und der Baubeginn können erst ab dem 1. Januar 2014 bis spätestens 31. März 2014 erfolgen, da das Grundstück bis zu diesem Datum noch vermietet ist. In der Zwischenzeit kann jedoch mit dem Einverständnis der AXA Leben AG die Planung der Schulanlage erfolgen.

C. Bauvorhaben Schulanlage Schlieren West

Die geplante Schulanlage Schlieren West soll ein zentraler Teil der städtebaulichen Entwicklung in Schlieren West werden und dem neuen Quartier ein erkennbares und lebendiges Zentrum geben. Die Aussenanlagen und diversen Räume sollen daher auch ausserhalb der ordentlichen Schulzeit dem Quartier zur Verfügung stehen und als Begegnungsort für Spiele, Sport und diverse Veranstaltungen dienen.

Mit Beschluss vom 15. März 2011 hat die Schulpflege die Klassenzimmer und die dazugehörige Infrastruktur für 23 Klassen wie folgt bestellt:

- 3 Kindergärten
- 9 Primarklassen
- 11 Oberstufenklassen
- 1 3-fach Sporthalle
- 1 Hort
- 1 Schwimmhalle
- 1 Lokalität für Mittagsbetreuung
- 1 Psychomotoriktherapieraum

Dazu kommen die Nutzflächen für den Schulbereich gemäss „Schulbaurichtlinien Kanton Zürich“.

D. Architekturwettbewerb nach SIA

Die Planungskommission soll einen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren durchführen. Zum Wettbewerb zugelassen sind Planerteams, bestehend aus den Fachleuten der Sparten Architektur, Landschaftsarchitekten, Bau-, Elektro-, Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäringenieurwesen, um in der frühen Entwurfsphase die gesetzlichen und betrieblichen Zielvorgaben interdisziplinär lösen zu können. Zurzeit ist noch nicht abschliessend geklärt, ob tatsächlich ein Architekturwettbewerb durchgeführt oder ein Studienauftrag vergeben werden soll. Die damit verbundenen Kosten sind vergleichbar.

Mit dem Neubau der Schulanlage Schlieren West wird die Gelegenheit wahrgenommen, einen betrieblich wie architektonisch hohen Qualitätsansprüchen genügenden, städtebaulich optimalen Schulhausbau zu realisieren, der sich gut ins Quartier einfügt sowie eine Quartierzentrumsfunktion einnimmt. Zusätzlich soll die Schulanlage energetisch und ökologisch vorbildlich sein.

Phasenplanung für den Ablauf des Wettbewerbs:

- Phase 1: Rahmenbedingungen und Grundlagen bis September 2011
- Phase 2: Präqualifikation bis Dezember 2011
- Phase 3: Projektwettbewerb bis Oktober 2012

E. Kosten für die Durchführung des Architekturwettbewerbes nach SIA

Kostenzusammenstellung für den Architekturwettbewerb (Preisstand: Index 1. Juni 2011):

Bereich	Fr.
Begleitung Wettbewerb durch externe Büros	200'000.00
Begleitung Rechtsabklärungen durch externes Büro	60'000.00
Entschädigung Wettbewerbsteilnehmer	330'000.00
Grundlagen	26'000.00
Entschädigung Jury	88'000.00
Entschädigung Kostenplaner	35'000.00
Entschädigung Experte Nachhaltigkeit und Energie	35'000.00
Entschädigung Experte Lärmschutz	30'000.00
Geologisches Gutachten	20'000.00
Ausgleich Teilleistungen (GU/PPP Realisierung)	200'000.00
Diverses im Rahmen der Wettbewerbspräsentation	30'000.00



Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit	25'000.00
Diverses	21'000.00
Total, inkl. MWST	<u>1'100'000.00</u>

Im Budget 2011 sind Fr. 400'000.-- vorgesehen. Dementsprechend sind in die Investitionsplanung 2012 Fr. 700'000.-- aufzunehmen.

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit Stadtratsbeschluss vom 16. Juni 2008: Kredit für Abklärungen, Machbarkeitsstudien, Expertisen und Schätzungen	160'000.00
Kosten für Durchführung Architekturwettbewerb	<u>1'100'000.00</u>
Total Projektierungskredit, inkl. MWST	1'260'000.00

F. Termine

Die Planungskommission beabsichtigt den Architekturwettbewerb im Herbst 2011 im selektiven Verfahren durchzuführen. Im Herbst 2012 ist mit dem Entscheid zu rechnen, so dass die Volksabstimmung über den Objektkredit im ersten Halbjahr 2013 stattfinden kann. Der Baubeginn ist für Anfang 2014 geplant. Ein Abschluss der Bauarbeiten und der Bezug der Schulanlage Schlieren West ist auf den Beginn des Schuljahres 2015/2016 vorgesehen.

G. Schlussbemerkung

Mit dem Grundstück Kat. Nr. 7531 der AXA Leben AG an der Badenerstrasse 80/82 steht eine Fläche von mindestens 12'500 m² zur Verfügung, die zeitlich (Übernahme per 1. Januar 2014) und räumlich (Entwicklungsgebiet mit hohem Wohnungsbauvolumen) eine sehr gute Ausgangslage ergibt. Diese einmalige Gelegenheit bietet die Möglichkeit, die Schulanlage Schlieren West zu beplanen und bis spätestens 31. Dezember 2013 die Bedingungen für die Eigentumsübertragung zu erfüllen.

Die Platznot in allen Schlieremer Schulhausanlagen ist erheblich. Dies zeigten bereits die Schulraumplanung 2005 respektive die Schülerzahlen per 1. August 2010 mit aller Deutlichkeit auf. Bereits mussten ab dem Schuljahr 2010/11 erste externe Räumlichkeiten (Theodosianum) dazugemietet, respektive Containerlösungen (Schulhaus Schulstrasse) erstellt werden.

Nach der erfolgten Testplanung auf dem vorgesehenen Areal, der Bedarfsabklärung durch die Schule Schlieren sowie der Sicherung des Grundstückes steht nun die Durchführung eines Architekturwettbewerbes an.

Antrag an das Gemeindeparlament

1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes nach SIA für den Neubau der Schulanlage Schlieren West wird ein Kredit von Fr. 1'260'000.-- genehmigt.
2. Die Planungskommission wird beauftragt, den Architekturwettbewerb nach SIA im selektiven Verfahren auszuschreiben und durchzuführen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 17. Juni 2011