



Protokollauszug
5. Sitzung vom 13. März 2024

55/2024 6.1.5.1 Schulanlage Zelgli, Neubau für Schulraumerweiterung und Tagesstrukturen
Vorlage Nr. 2/2024: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines Projektierungskredits von Fr. 1'960'000.00

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Am 24. Oktober 2022 genehmigte das Gemeindeparlament einen Kredit von Fr. 515'000.00 zur Durchführung des Projektwettbewerbs zur Erweiterung der Schulanlage Zelgli. Mit SRB 274 vom 14. Dezember 2022 bestimmte der Stadtrat die erweiterte Jury und genehmigte das Wettbewerbsprogramm für die Ausschreibung der Phase Präqualifikation. Mit SRB 67 vom 5. April 2023 genehmigte der Stadtrat das Wettbewerbsprogramm vom 30. März 2023 für die Ausschreibung des SIA Architekturwettbewerbs. Zehn Projekte wurden anonym eingereicht. Zwei Teams haben aus Kapazitätsgründen abgesagt. Das Preisgericht hat am 29. September und 27. Oktober 2023 getagt. Gemäss dem Jurybericht vom 27. November 2023 wurde das Siegerprojekt "Lilia" von Bob Gysin + Partner AG, Zürich, und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Am 6. Dezember 2023 genehmigte der Stadtrat den Jurybericht und die Weiterbearbeitung des erstklassierten Projekts.

2. Entwicklung der Schülerzahlen Schlieren 2005 bis 2030

Der Schulraumbedarf wird zweimal jährlich aufgrund der aktuell bekannten Daten berechnet und geplant. Die Schulpflege bestellte am 14. September 2020 vier neue Klassenzimmer, die Vergrößerung des Zimmers für Lehrpersonen sowie den Neubau eines Vierfachhorts mit den jeweils dazugehörigen Nebenräumlichkeiten. An der Sitzung vom 30. November 2021 legte die Schulpflege ein detailliertes Raumprogramm zur Bestellung fest, welches mit Unterstützung durch den Bereich Liegenschaften erarbeitet wurde.

3. Aufgabenstellung an den SIA Architekturwettbewerb

An die teilnehmenden Architekturteams wurden im Bereich städtebauliche Einbindung hohe Anforderungen gestellt. Der Wirtschaftlichkeit des Projekts bezüglich Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten kommt grosse Bedeutung zu. Gefordert war eine hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Um das Ziel betreffend Energie und Nachhaltigkeit zu erreichen, strebt die Stadt als Bauherrschaft die entsprechenden Gebäudestandards 2019.1 wie auch die aktuellen Labels wie zum Beispiel Minergie-A-Eco und SNBS Gold an. Der Aussenraum der bestehenden Schulanlage Zelgli soll zu einer Gesamtanlage ergänzt werden, welche pädagogisch genutzt werden kann und die Ansprüche an die Biodiversität erfüllt. Das mit der Realisierung des Projekts zu verlegende Biotop soll sich ins Gesamtkonzept einfügen.

4. Das Siegerprojekt

Mit der Überarbeitung des Siegerprojekts "Lilia" von Bob Gysin + Partner AG, Zürich, und vetsch-partner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, werden sowohl die Empfehlungen der Jury als auch die laufend im Nutzerteam erarbeiteten Erkenntnisse berücksichtigt. Das im Wettbewerb definierte Raumprogramm wird den Nutzungsbedürfnissen entsprechend geschärft und angepasst.

4.1 Städtebauliche Situation

Der Erweiterungsbau für die Schulanlage Zelgli wird als kompaktes dreigeschossiges Volumen umgesetzt, welches die Eingriffe in die bestehenden Aussenräume minimiert und sich gut in die bestehende Schulanlage integriert. Der Bau wird in der Fernwirkung durch den Rhythmus der Holzbaustruktur und die windmühlenartige Grundriss-Typologie gegliedert. In der Nahwirkung schaffen horizontale und vertikale Fassaden-Lisenen ein feines Relief, das auf hochwertige Handwerkskunst verweist und vielfältige Schattenspiele bietet. Das Dach wird als fünfte Fassade genutzt, um im Äusseren eine integrative Körnigkeit, Gliederung und Energiegewinnung zu ermöglichen und im Inneren eine spannungsvolle Raumwirkung, gute Belichtung und natürliche Belüftung zu bieten.

4.2 Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung knüpft an bestehende Strukturen an und führt diese zu einem Ganzen fort. Die Kleinteiligkeit der Räume mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten schafft eine hohe freiräumliche Vielfalt mit Bereichen für aktive und kontemplative Nutzungen mit einem Wechsel aus multifunktionalen und bespielten Abschnitten. Durch den hohen Grünflächenanteil, das Ersatzbiotop und einheimische Grossbäume leistet die Umgebung einen positiven Beitrag zu einem guten Gebietsklima und einer ökologischen Aufwertung.

4.3 Konzept Architektur

Alle Geschosse bieten grosszügige Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche, eine gute Orientierung und vielfältige Aus- und Durchblicke. Die kollektiven Vorzonen sind individuell nutzbar und schaffen attraktive innere Adressen. Aufgrund des Brandschutzkonzepts sind die Flächen frei möblierbar und können für den Unterricht und Aufenthalt einbezogen werden.

4.4 Konstruktion

Die gewählte Konstruktion in Holzbauweise mit Stützen und Unterzügen in Brettschichtholz sowie vier aussteifend wirkenden Wandscheiben in Holz bildet die Primärtragstruktur und ermöglicht einen einfachen Lastabtrag, sowohl vertikal als auch horizontal. Als Sekundärtragsystem sind Brettsperrholzdecken vorgesehen. Die geringen Spannweiten und die vorhandene Scheibenwirkung generieren ein effizientes und wirtschaftliches Tragsystem.

4.5 Haustechnik und Nachhaltigkeit

Die robuste Struktur des Gebäudes erlaubt ein low tech Konzept, das die baulichen Anforderungen an Minergie-A-Eco und SNBS Gold erfüllt. Die passiven Massnahmen – gutes Oberflächen/Volumenverhältnis, angemessener Glasanteil, aussenliegender Sonnenschutz, gradlinig verlaufender Dämmperimeter, gute Qualität der Gebäudehülle, interne Speichermasse u.a. – schaffen ein thermisch gutmütiges Gebäude und somit optimale Bedingungen für einen geringen Technikeinsatz mit höchster Effizienz. Der Neubau "Schulhaus Zelgli" wirkt so als nachhaltiges Gesamtsystem, das städtebauliche, betriebliche und ökologische Aspekte vorbildlich angeht und die Nutzenden – Schülerinnen und Schüler, Lehrpersonen sowie Besucherinnen und Besucher – ins Zentrum stellt und deren Wohlbefinden zum Ziel hat.

5. Voraussichtliche Baukosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags für das Bauprojekt (Stand Wettbewerb 2023) präsentiert sich wie folgt:

| BKP | Arbeitsbereich | Kosten in Fr. |
|---------------------------|--|----------------------|
| 0 | Machbarkeitsstudie und Wettbewerbsverfahren | 515'000.00 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 904'000.00 |
| 2 | Gebäude | 11'624'000.00 |
| 4 | Umgebung | 1'400'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten und Übergangskonten | 2'710'000.00 |
| 6 | Reserve / Unvorhergesehenes / Bauherrenreserve | 680'000.00 |
| 9 | Ausstattung | 967'000.00 |
| Total (inkl. MWST) | | 18'800'000.00 |

In den approximativen totalen Baukosten im SRB 112 vom 18. Mai 2022 wurden im BKP 2, Gebäude die Bauteuerung von rund 10 % nicht berücksichtigt und im BKP 6, Reserve keine Reserve abgebildet.

6. Projektierung

Um eine für die Urnenabstimmung über den Baukredit erforderliche Kostengenauigkeit von +/- 10 % zu erreichen, sind weitere, phasenübergreifende Arbeiten in der Projektierung erforderlich. Dazu sind zahlreiche Fachplanerinnen und Fachplaner bzw. Spezialistinnen und Spezialisten zu beauftragen. Die erforderlichen Projektierungskosten für den Detaillierungsgrad der Planung, die Baugrunduntersuchung, die Wahl des Energieträgers sowie auch die Erstellung der Abstimmungsunterlagen wurden aufgrund der approximativen Baukosten des Siegerprojekts nach der SIA-Honorarordnung 102 ermittelt. Mit dem Projektierungskredit werden die SIA-Phasen Vorprojekt und Bauprojekt (31–32) ausgelöst. Die Beauftragung des Planerteams wird in Form eines Generalplanervertrags mit dem Siegerteam des Wettbewerbs erfolgen.

Das Auswahlverfahren der Fachplanerinnen und Fachplaner wird durch das Generalplanerteam durchgeführt.

6.1 Kosten für Phasen 31-33/41 Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibungsplanung

Die Projektierungskosten für die weitere Planung ergeben sich wie folgt:

| Phase | | Kosten in Fr. |
|---------------------------|--|---------------------|
| 31 | Vorprojekt Honorare Architekten, Fachplaner und Spezialisten | 345'000.00 |
| 32 | Bauprojekt Honorare Architekten, Fachplaner und Spezialisten | 690'000.00 |
| 33 | Bewilligungsverfahren Honorare Architekten, Fachplaner, Spezialisten | 104'000.00 |
| 41 | Ausschreibungsplanung Honorare Architekten, Fachplaner, Spezialisten | 690'000.00 |
| 31-32 | Bauherrenvertretung | 50'000.00 |
| | Interne Honorare | 81'000.00 |
| Total (inkl. MWST) | | 1'960'000.00 |

Die bisherigen vom Stadtrat und Gemeindeparlament genehmigten Kredite belaufen sich auf total Fr. 690'000.00. Mit den nun vorliegenden Kosten für die Projektierung erhöht sich der totale Planungsaufwand auf Fr. 1'960'000.00. Diese Kosten sind Bestandteil der Baukosten von rund 18.8 Mio. Franken. Für die Projektierung und Bauvorbereitung sind in der Finanzplanung 2023-2027 die Beträge von Fr. 800'000.00 für 2025 und von Fr. 600'000.00 für 2026 vorgesehen. Die gesamten Projektierungs- wie auch Baukosten werden im nächsten Finanzplan abgebildet.

7. Projektorganisation

Mit SRB 15 vom 26. Januar 2022 bestellte der Stadtrat die Planungskommission.

8. Terminplan

Für die Weiterführung des Projekts sind folgende Meilensteine geplant:

| | |
|------------------------|---|
| Erstes Semester 2024: | Start Projektierung (Überarbeitung Siegerprojekt) |
| Zweites Semester 2024: | Projektierungskredit zuhanden Stadtrat/Gemeindeparlament |
| Erstes Semester 2025: | Baukredit zuhanden Stadtrat/Gemeindeparlament/Volksabstimmung |
| Erstes Semester 2026: | Baubewilligungsverfahren bis Baufreigabe |
| Zweites Semester 2026: | Baubeginn |
| Zweites Semester 2027: | Fertigstellung, Abnahme und Bezug |

9. Erwägungen

Die 1963 erstellte Schulanlage Zelgli bietet das Potenzial für einen weiteren Ausbau. Die aktuelle Schulraumplanung zeigt auf, dass im Gebiet Rietpark/Zelgli zeitnah vier neue Klassenzimmer sowie die dazugehörigen Nebenräumlichkeiten benötigt werden. Mit dem Siegerprojekt "Lilia" von Bob Gysin + Partner AG, Zürich und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich wird der Schulraumbedarf architektonisch sehr gut eingebettet. Bis zum Bezug des Erweiterungsbaus im 2027 werden ab Schulbeginn 2024/25 zwei modulare Klassenzimmer als Provisorium erstellt. Für die nächste Phase der Detailplanung respektive Projektierung wird der Projektierungskredit benötigt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für das Projekt Schulanlage Zelgli, Neubau für Schulraumerweiterung und Tagesstrukturen wird ein Kredit von Fr. 1'960'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom 2023 und der Bauausführung.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.


2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bildung und Jugend
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Unterhaltsleiter Liegenschaften
 - Projektleitung Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren



Markus Bartschiger
Stadtpräsident



Janine Bron
Stadtschreiberin