



## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 6. Februar 2012

---

19 28 Liegenschaften, Grundstücke  
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

### **Vorlage Nr. 1/2012: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 1'080'000.-- für die Renovation und Erweiterung der Turnhalle Schulstrasse**

---

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel  
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

#### Weisung

#### **A. Ausgangslage/Schulraumplanung/Bevölkerungsentwicklung**

##### Ausgangslage

Die Turnhalle Schulstrasse wurde im Jahr 1910 erstellt. Sie gehört zu den beiden Schulhäusern „Grabenstrasse“ und „Schulstrasse“. Der Garderobenanbau zur Turnhalle wurde erst in den Jahren 1941/42, die Anbauten West im Jahr 1961 realisiert. Schliesslich wurde im Jahr 1984 der Garderobentrakt durch eine grössere Renovation erneuert. Die wichtigsten Gebäudeteile sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Das Objekt ist im kantonalen Inventar der kulturhistorischen Bauten enthalten.

Die Stadt hat die für den Schul- und Turnunterricht erforderlichen Räumlichkeiten, wie auch diejenigen für den Vereinsbetrieb, zur Verfügung zu stellen. Der gesetzliche Auftrag im Rahmen des Schulbetriebes, am richtigen Ort und zum richtigen Zeitpunkt die nötigen Räume in der erforderlichen Grösse und Qualität bereit zu halten, stellt in den nächsten Jahren eine grosse Herausforderung dar. Dringende Renovationen an bestehenden Schulanlagen und notwendige Erweiterungen als Folge von Bevölkerungsentwicklung und Schulreformen bedürfen einer sorgfältigen Planung. Dabei gehören die Schulanlagen zu den wichtigsten öffentlichen Infrastrukturbauten. Kommen doch gerade die Kinder als zukünftige Entscheidungsträger mit dem Schuleintritt erstmals in Berührung mit Räumlichkeiten der öffentlichen Hand.

##### Schulraumplanung

Am 28. November 2005 hat der Stadtrat die im Rahmen eines breit abgestützten Projektes erarbeitete Schulraumplanung 2005 (die Turnhalle Schulstrasse ist darin als Fortbestand enthalten) genehmigt und als Grundlage für die weitere Arbeit gutgeheissen. Das Ressort Finanzen und Liegenschaften wurde beauftragt, die Umsetzung an die Hand zu nehmen. Zuvor hatte die Schulpflege mit Beschluss vom 22. November 2005 die Schulraumplanung ebenfalls gutgeheissen.

##### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungs- resp. Quartierentwicklung ist im Gebiet Schulstrasse mit dem Bezug der Überbauung Hübler I und II weitgehend abgeschlossen. Somit sind die Schulbauten in diesem Quartier teilweise mehr genutzt als es die Schulraumrichtlinien vorsehen. Sie sind aber strategisch und örtlich richtig platziert. Die Turnhalle Schulstrasse wird während der nächsten Jahrzehnte weiterhin genutzt.

#### **B. Gebäudezustand und Vorprojekt**

Der Stadtrat hat am 30. Mai 2011 für die Erarbeitung eines Bauprojektes „Renovation und Erweiterung Turnhalle Schulstrasse“ einen Kredit von Fr. 123'000.-- gesprochen sowie die Planungskommission bestellt. Das mit dem Vorprojekt beauftragte Architekturbüro Wolfgang Christl, IGB, Aarau, hat in Zusammenarbeit mit der Planungskommission ein Renovationsprojekt ausgearbeitet. Die Projektaufteilung in gebundene und nicht gebundene Ausgaben, der Ablauf und die Kostenvoranschläge liegen vor.

Das Gebäude weist verschiedene funktionale, technische und betriebliche Mängel auf:

- Gemeinsame, veraltete Duschanlage für Frauen und Männer.
- Die Zugänge sind nicht behindertengerecht, es besteht keine Behinderten-Toilette.
- Die Fluchtwege entsprechen nicht den feuerpolizeilichen Vorschriften.



- Das Gebäude entspricht nicht dem Energiegesetz. Das Hallendach sowie der Boden sind ungedämmt. Die gesamte Gebäudehülle ist ungenügend gedämmt. Die Lüftung hat keine Wärmerückgewinnung.
- Die Heizzentrale (im Schulhaus) ist am Ende der Lebensdauer.
- Die haustechnischen Anlagen sind veraltet, schadhaft und deren Energieeffizienz ungenügend.
- Es bestehen erhebliche feuerpolizeiliche Auflagen.
- Der Bodenbelag sowie die Turngeräte entsprechen bezüglich Sicherheit nicht den heutigen Normen und Empfehlungen.

### C. Bauprojekt

Der Umbau des bestehenden Garderobentraktes würde praktisch die Investitionen eines entsprechenden Neubaus erreichen. Deshalb kam die Planungskommission, in Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege zum Schluss, dass der alte Garderobentrakt zurück zu bauen und durch einen Neubau zu ersetzen ist. Ein Neubau ist technisch und auch ästhetisch die bessere Lösung.

Der neue Garderobentrakt wird zurückhaltend, aber als ein sichtbar neues Element konzipiert. Etwas eingerückt wird rückseitig (Südfassade) ein zweigeschossiger Neubau erstellt. In diesem Volumen kann das Raumprogramm erfüllt werden. Ergänzt wird der zweigeschossige Baukörper mit einem eingeschossigen Anbau für die Heizzentrale und für Abstellräume. Der Eingang wird neu auf der Westseite liegen, geführt durch den eingeschossigen Anbau. Im Erdgeschoss befinden sich die allgemeinen WC-Anlagen, die WC-Anlage für die Lehrpersonen (behindertengerecht), die Garderobe sowie der Geräteraum für die Turnhalle. Im Obergeschoss sind die Garderoben und Duschen geplant sowie zwei Technikräume (Lüftungszentralen). Beheizt wird das Gebäude mit einer Gasheizung (Bodenheizung). Unterstützt wird die Anlage durch eine Sonnenkollektoranlage für das Warmwasser und die Heizung. Die Garderoben, Duschen, WC-Anlagen und die Turnhalle werden mit einer Zu- und Abluftanlage belüftet.

Die alte Turnhalle wird umfassend erneuert. Die Doppelverglasungs-Fenster werden durch Isolierglas-Fenster mit guter Wärmedämmung ersetzt. Das Dach wird isoliert. Der bestehende Bodenaufbau wird komplett durch eine gedämmte Konstruktion ersetzt. Neu wird die Turnhalle durch eine Bodenheizung beheizt. Sämtliche hervorstehenden Elemente an den Wänden werden eliminiert. Die Längswände werden mit Holzwerkstoffplatten verkleidet, mit entsprechenden Nischen für die Turngeräte. Die bestehenden Turngeräte werden ersetzt beziehungsweise angepasst.

Die Umgebung wird neu gestaltet. Der grosszügige Pausenhof soll weiterhin als zusammenhängende Fläche bestehen bleiben. An der Peripherie des Pausenplatzes und zwischen den neu zu markierenden Hartplatz-Feldern entstehen Sitzgelegenheiten, welche durch Baumgruppen schattiert werden. Seitlich der Turnhalle soll ein technisch gut ausgestattetes Rasenspielfeld entstehen. Dieses ist durch zwei Ballfänger von der Turnhalle und einem Erdwall abgetrennt.

Gemäss Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 20. September 2010, soll die Stadt als Energiestadt mit einem guten Beispiel vorangehen und bei städtischen Bauten, auch bei Sanierungen, den Standard Minergie-P oder Minergie-Eco zur Anwendung bringen, wenn dies technisch und finanziell vertretbar ist. Da die Turnhalle Schulstrasse im kantonalen Inventar der kulturhistorischen Bauten enthalten ist, wäre das Erreichen eines Minergiestandards nur mit unverhältnismässig hohen Kosten möglich, was in diesem Falle nicht zu verantworten wäre. Somit wird auf die Sanierung der einzelnen Gebäudeteile nach Minergie-Vorschriften verzichtet. Beim Ersatz der Fenster, der neuen Dachisolation und der Lüftung werden aber wesentliche energetische Verbesserungen erreicht.

### D. Kosten

Die Kosten wurden mittels eines detaillierten Kostenvoranschlages auf der Basis des Bauprojektes und des Baubeschriebes mit einer Genauigkeit von  $\pm 10\%$  ermittelt. Die Aufwendungen für den Erdbebenschutz, behindertengerechte Anpassungen, Anpassen der Turnhalle an die bfu-Vorschriften und die Auflagen der Denkmalpflege sind in den Kosten ebenfalls eingerechnet.

Kostenvoranschlag (Preisstand 1. April 2011, Zürcher Baukostenindex) inkl. 8 % MWSt.:

<u>BKP</u>	<u>Bereich</u>	<u>Kostenvoranschlag Fr.</u>
1	Vorbereitungsarbeiten	134'000.00
2	Gebäude	1'677'000.00
4	Umgebung	400'000.00
5	Baunebenkosten	759'000.00
9	Ausstattung	100'000.00
	Total BKP 1 - 9 inkl. 8 % MWST.	3'070'000.00
	Unvorhergesehenes	100'000.00
	Bauherrenreserve	80'000.00



**Total Kreditantrag**

**3'250'000.00**

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 22. Dezember 2011 eine Subvention von Fr. 144'090.40 gesprochen. In der Investitionsplanung sind im Jahr 2012 Fr. 900'000.-- und im Jahr 2013 Fr. 1'500'000.-- eingestellt. Der Restbetrag von Fr. 850'000.-- ist im Jahr 2013 zusätzlich in die Investitionsplanung aufzunehmen.

**E. Finanzierung/Folgekosten**

Die jährlichen Folgekosten werden sich auf den städtischen Haushalt auswirken und betragen gemäss den Richtlinien der kantonalen Direktion des Innern:

- Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung 10 %, abnehmend degressiv)	Fr. 325'000.00
- Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)	20'000.00
- Personelle Folgekosten (Hauswartung)	20'000.00
<b>Total Folgekosten im ersten Jahr</b>	<b>365'000.00</b>

Die Summe von Fr. 365'000.-- entspricht beim derzeitigen Steueraufkommen etwas mehr als einem Steuerprozent.

**F. Projektaufteilung in gebundene und nicht gebundene Ausgaben**

Gemäss der bisherigen Praxis werden dringliche Renovationsprojekte in gebundene Ausgaben (unaufschiebbare Renovation an Gebäudeteilen, die das Lebensende erreicht haben) und nicht gebundene Ausgaben (Volumen- oder Nutzungsergänzungen) aufgeteilt. Die gebundenen Ausgaben liegen in der Kompetenz des Stadtrates, die nicht gebundenen Ausgaben (ab Fr. 200'000.--) in der Kompetenz des Gemeindeparlamentes bzw. der Urnenabstimmung (ab Fr. 2'000'000.--).

Im Projekt „Renovation und Erweiterung Turnhalle Schulstrasse“ präsentiert sich die Aufteilung in gebundene und nicht gebundene Ausgaben wie folgt:

BKP	Bereich	Kostenvoranschlag		gebundene Ausgaben		nicht gebundene Ausgaben	
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.		
1	Vorbereitungsarbeiten	134'000.00		100'000.00		34'000.00	
2	Gebäude	1'677'000.00		1'015'000.00		662'000.00	
4	Umgebung	400'000.00		400'000.00		00.00	
5	Baunebenkosten	759'000.00		460'000.00		299'000.00	
9	Ausstattung	100'000.00		77'000.00		23'000.00	
	<b>Total BKP 1 - 9 inkl. 8 % MWST.</b>	<b>3'070'000.00</b>		<b>2'052'000.00</b>		<b>1'018'000.00</b>	
	Unvorhergesehenes	100'000.00		60'000.00		40'000.00	
	Bauherrenreserve	80'000.00		58'000.00		22'000.00	
	<b>Total Kreditantrag</b>	<b>3'250'000.00</b>		<b>2'170'000.00</b>		<b>1'080'000.00</b>	

**G. Zeitplan/Ablauf der Renovation**

Die Bauarbeiten an der Turnhalle könnten in den Sommerferien 2012 begonnen werden und Ende Januar 2013 beendet sein. Mit der Fertigstellung der Umgebung ist bis Ende April 2013 zu rechnen. Während der Renovation der Turnhalle ist vorgesehen, die Turnstunden je nach Witterung im Freien oder in der Sporthalle Unterrohr abzuhalten. Es ist vorgesehen, die Distanzen mit einem Shuttle-Bus zu bewerkstelligen.

**H. Antrag an das Gemeindeparlament für die Bewilligung des Kredites für die nicht gebundenen Ausgaben**

Nebst den dieser Vorlage zu Grunde liegenden Ausbau- und Erweiterungskosten (Anteil nicht gebundene Ausgaben von Fr. 1'080'000.--) hat der Stadtrat am 6. Februar 2012 für die unaufschiebbaren Renovationsarbeiten eine gebundene Ausgabe von Fr. 2'170'000.-- bereits bewilligt. Somit belaufen sich die Renovations- und Erweiterungskosten auf total Fr. 3'250'000.--. Die beiden Projekte müssen koordiniert realisiert werden. Sollte das Gemeindeparlament den hier beantragten Kredit für die Bewilligung der nicht gebundenen Ausgaben ablehnen, müsste das vorliegende Renovationsprojekt entsprechend überarbeitet werden.

**I. Schlussbemerkungen**

Die beiden zur Turnhalle gehörenden Schulhäuser wurden in den letzten Jahren durch gezielte Massnahmen erneuert und befinden sich in einem soweit guten Zustand. Somit ist es angebracht, jetzt die Turnhal-



le einer Renovation und Erweiterung zu unterziehen, zumal das Gebäude auch inventarisiert ist. Die Turnhalle selber rundet ein städtebaulich interessantes Ensemble ab.  
Die Schulpflege stimmt dem Projekt und dem Kostenvoranschlag gemäss Protokoll der Schulpflegesitzung vom 17. Januar 2012 zu.

Antrag an das Gemeindeparlament

1. Für den Ausbau und die Erweiterung der Turnhalle Schulstrasse wird ein Kredit von Fr. 1'080'000.--, inkl. MwSt., erteilt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -Verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung der Kostenermittlung (Basis: Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1. April 2011) und der Bauausführung ergibt.

2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung Kto. 217.5030.48 zu belasten.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber

Toni Brühlmann      Hansruedi Kocher

Versand: 9. Februar 2012