

2. Vorgeschichte Projekt und jüngere Entwicklung des Schulareals Zelgli, Kennzahlen

27. Juni 2017/ 08.Mai 2018	Die Schulpflege bestellt einen Doppelhort mit Mittagstisch und zusätzlichen Kindergarten auf dem Areal Zelgli zur Ablösung der gemieteten Kindergärten im Unterrohr resp. Engstringerstrasse
13. Juli 2019:	Der Stadtrat bewilligt einen Kredit über Fr. 50'000.00 zur Überprüfung der Machbarkeit auf dem Areal der Schule Zelgli
28. April 2020:	Die Schulpflege bestellt zwei bis vier zusätzliche Klassenzimmer, zwei zusätzliche Kindergärten und mindestens einen Dreifachhort
17. Juli 2020:	Das Baugesuch für den Pavillon Zelgli auf dem Areal der Schule wird eingereicht
14. September 2020:	Die Arbeitsgemeinschaft Schulraumplanung stellt fest, dass die Maximalvariante der Bestellung vom 28. April 2020 benötigt wird
27. Oktober 2021:	Der Stadtrat bewilligt Fr. 80'000.00 für die strategische Planung und Konkretisierung der Machbarkeitsstudie von 2019
17. August 2021:	Der Pavillon Zelgli wird abgenommen und dem Nutzer übergeben
30. November 2021:	Die Schulpflege legt ein detailliertes Raumprogramm für die Bestellung der vier Klassenzimmer und des Vierfachhorts fest
23. Februar 2022:	Der Stadtrat legt in einem Aussprachetraktandum den Wettbewerbsperimeter fest und folgt damit der Einschätzung der Schulpflege und der Arbeitsgemeinschaft Schulraumplanung
18. Mai 2022:	Die strategische Planung, die Machbarkeitsstudie und der Antrag für einen Kredit über Fr. 515'000.00 zur Durchführung eines Projektwettbewerbs werden im Stadtrat vorgestellt

Die Kennzahlen zum Areal der Schule Zelgli stellen sich wie folgt dar:

Parzelle Kataster Nr.	8489
Grundstücksfläche insgesamt	19'603 m ²
Zone	100 % Oe – Zone für öffentliche Bauten
Kaufdatum Grundstück	1959
Kaufpreis Grundstück	Fr. 1'008'950.00 / Fr. 51.00 pro m ²
Erstellungskosten Gebäude 1963	Fr. 4.8 Mio.
Sanierungskosten 2008–2010	Fr. 8.3 Mio.
Gebäudeversicherungswert (ohne Doppelhort, Schätzung steht noch aus)	Fr. 12'723'000.00

3. Strategische Planung und Konkretisierung Machbarkeitsstudie

Die strategische Planung und die Konkretisierung der Machbarkeitsstudie (Phase 1 bis 2.1 nach SIA 112) liegen zur Genehmigung vor. Die Art des Projektwettbewerbs konnte bestimmt und mit einem Ablaufplan sowie einer Schätzung der Verfahrenskosten hinterlegt werden.

Zum Umfang der strategischen Planung, Phase 1 nach SIA 112, gehören:

- Beschaffung, Analyse und Auswertung relevanter Grundlagen
- Standortanalyse Schulareal Zelgli
- Abklärung bau- und planungsrechtlicher Grundlagen, Abklärung bautechnischer Grundlagen
- Vorabstimmung mit der Abteilung Bau und Planung der Stadt Schlieren
- Bedürfnisklärung mit Nutzer und Facility Management
- Studium Lösungsmöglichkeiten, inkl. Erläuterung und Abstimmung mit der Bauherrschaft
- Daraus abgeleitet definitive Standortwahl Gebäude, städtebauliche Setzung
- Konzepte Gebäudevolumen bzw. Gebäudevolumina inkl. Geschossigkeit
- Freiraumkonzept
- Dokumentation in Form eines Berichts (Pläne, Modelle, Beschriebe)

Zum Umfang der Machbarkeitsstudie, Phase 2.1 nach SIA 112, gehören:

- Genaue Raumbedürfnisse auf Basis der Bestellung und in Abstimmung mit Nutzer und Facility Management festlegen
- Erarbeitung eines entsprechenden Raumprogramms inkl. notwendiger Raumbezüge
- Einbezug Option Gebäudeerweiterungen
- Daraus abgeleitet Festlegung Planungssperimeter Projektwettbewerb
- Festlegen von Nachhaltigkeitszielen gem. SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau
- Übergeordnetes Gesamtkonzept zur Energieversorgung der neuen Gebäude und des Areals
- Übergeordnetes Gesamtkonzept zur Entwässerung der neuen Gebäude und des Areals
- Ggf. Einbezug benötigter Provisorien
- Richtkosten +/- 30 % (Indexiert) auf Basis kubischer Berechnungen gem. SIA 416
- Bestimmung von Art und Ablauf des Projektwettbewerbs
- Grober Ablaufplan Projektwettbewerb und Bauvorhaben
- Abschliessender Bericht über planerische und verfahrenstechnische Belange

4. Qualitäten, Termine und Kosten Projekt

4.1 Raumprogramm und Projektidee

In Abstimmung mit der Schulpflege, der Arbeitsgruppe Schulraumplanung sowie Nutzer und Betreiber wurde für beide Nutzungen je ein detailliertes Raumprogramm erarbeitet, welche den Normen, Vorgaben und Empfehlungen der Stadt Schlieren und dem Kanton Zürich für die Planung und den Betrieb von Schulanlagen und Betreuungsstätten entspricht.

Das Raumprogramm für die Schulraumerweiterung beinhaltet:

- 4 Klassenzimmer
- 4 Gruppenräume
- 1 Kombiraum Werken und Textil
- 1 Materialraum Werken und Textil
- 1 Halbklassenraum
- 2 Kleingruppenräume
- 1 Bibliothek / Mediathek
- WC-Anlagen Schüler, Lehrer und IV
- 1 Lehrerzimmer für 55 Personen
- 1 Büro
- 2 Sitzungszimmer
- 1 Raum für EDV / IT
- 4 Räume für Archiv und Lager (können ggf. zusammengefasst werden)
- 1 Raum für Server / IT
- 1 Technikraum

Das Raumprogramm für den Vierfachhort beinhaltet:

- 4 Aufenthaltsräume / Essen
- 4 Gruppenräume / Hausaufgaben
- 4 Ruheräume
- WC-Anlagen Schüler, Lehrer und IV
- 2-4 Küchen (können ggf. zusammengefasst werden)
- 2-4 Garderoben / Zähne putzen (können ggf. zusammengefasst werden)
- 2-4 Räume für Archiv und Lager (können ggf. zusammengefasst werden)
- 2 Büros
- 2-4 Räume für Reinigung (können ggf. zusammengefasst werden)
- 1 Technikraum

Zu jeder Betreuungsstätte gehört eine Aussenanlage, welche von den Innenräumen gut einsehbar, direkt an den Hort angeschlossen und altersgerecht ausgestattet ist.

Auf Basis dieser Raumprogramme wurden als Teil der Machbarkeitsstudie diverse Standorte, Konzepte und Volumina auf dem Areal Zelgli überprüft und in den verschiedenen Gremien vorgestellt und diskutiert. Es wurde daraufhin entschieden, das Konzept der Tagesschule umsetzen zu wollen, weswegen die Nutzungen Schule und Hort schliesslich in einem Gebäude zusammengefasst wurden. Dies ermöglicht zudem Symbiosen, welche Kosten in der Erstellung und dem Betrieb einsparen und gleichzeitig der Nachhaltigkeit dienen. Der nun definierte Standort wurde bereits von den ursprünglichen Architekten 1963 für eine mögliche Erweiterung vorgesehen. Das bestehende Biotop und das umgebende Wäldchen müssten für den Neubau zurückgebaut werden. Als Ersatz könnte an geeigneter Stelle und zum besseren Nutzen der Schule ein neues Biotop angelegt werden.

Städtebaulich wird das Gelände durch die nun vorgenommene Verortung nach innen hin verdichtet, der Pausenplatz wird als zentrales und verbindendes Element gestärkt. Es bestehen Sichtbezüge sowohl zum künftigen Kindergarten wie auch zum Hauptgebäude der Schule, der Turnhalle und dem Singsaal, was vom Nutzer und Betreiber gewünscht wurde.

Das Gebäude wird aufgrund seiner Lage in der zukünftigen Schutzwasserzone "S3" nicht unterkellert und soll 3-geschossig (ggf. mit zusätzlichem Attikageschoss) ausgeführt werden, wobei die spätere Erweiterung angedacht werden soll. Das neue Gebäude soll hinsichtlich Nachhaltigkeit in der Erstellung und im Betrieb vorbildlich und fortschrittlich sein, weswegen auf diesen Aspekt im Rahmen des Wettbewerbs ein besonderer Fokus gelegt wird.

4.2 Termine Projekt

Der Meilensteinterminplan sieht für das Projekt zukünftig folgende Schritte vor:

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Semester 2022: | Antrag Kredit Wettbewerb im Stadtrat und Gemeindeparlament |
| 2. Semester 2023: | Projektwettbewerb bis Jurierung der Wettbewerbsergebnisse |
| 1. Semester 2024: | Projektierungskredit im Stadtrat |
| 2. Semester 2024: | Projektierung mit Ergebnis KV +/- 10 % und präzisiertem Terminplan |
| 2. Semester 2025: | Baukredit im Stadtrat und Gemeindeparlament, Volksentscheid |
| 1. Semester 2026: | Baubewilligungsverfahren bis Baufreigabe |
| 2. Semester 2026: | Baustart, Bauausführung |
| 2. Semester 2027: | Abnahme und Übergabe an den Nutzer |

Der Terminplan ist zu diesem frühen Planungszeitpunkt noch volatil und unterliegt zudem verschiedenen Vorbehalten. Eine Optimierung des Terminplans ist möglich und wurde als Teil der Machbarkeitsstudie aufgezeigt. Durch die Überlagerung einzelner Phasen entsteht ein neues Risikoprofil. Der Terminplan wird zukünftig phasengerecht überprüft, bewertet, und angepasst.

4.3 Schätzung der Grössenordnung der Planungs- und Baukosten (+/- 30 %)

Aus den Raumprogrammen, den Anforderungen an die Qualitäten des Gebäudes und auf Basis des Meilensteinterminplans wurde eine phasengerechte Schätzung der Grössenordnung der Planungs- und Baukosten (+/- 30 %, indexiert mit Stand 1. Oktober 2021) erarbeitet, welche auch die Kosten für die Verfahrensbegleitung und die Verfahrenskosten für den Wettbewerb beinhaltet und sich wie folgt darstellt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	SRB 133 vom 13.07.19 Machbarkeitsstudie	50'000.00
0	SRB 182 vom 27.10.21 strategische Planung + Konkretisierung	80'000.00
Kosten bisher (inkl. MWST)		130'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Wettbewerb Phase 2.2 gem. SIA 112)	1'270'000.00
2	Gebäude (inkl. BKP 3 und Honoraren)	8'800'000.00
4	Umgebung	520'000.00
6	Reserve (ca. 20 % der BKP 2)	910'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	530'000.00
9	Ausstattung	940'000.00
Total insgesamt (inkl. MWST)		13'100'000.00

5. Qualitäten, Termine und Kosten Konkurrenzverfahren

5.1 Beschrieb Konkurrenzverfahren

Das Konkurrenzverfahren soll als selektiver, einstufiger und anonymer Projekt- bzw. Generalplanerwettbewerb durchgeführt werden. Dadurch soll das bestmögliche Projekt und das Generalplanerteam (voraussichtlich Architektur, Baumanagement, Statik, Haustechnik und Landschaftsplaner) für dessen Realisierung ermittelt werden.

Der Projektwettbewerb muss öffentlich ausgeschrieben werden. Aus dem Bewerberkreis sollen im Rahmen einer Präqualifikation anschliessend 4–6 Teams zur Bearbeitung des Wettbewerbs eingeladen werden. Der Teilnehmerkreis kann und sollte um zwei Nachwuchsteams ergänzt werden, um auch vielversprechenden jungen Büros eine Chance zu bieten. Bereits im Rahmen des Wettbewerbs soll die Wirtschaftlichkeit (Kostengrobschätzung mit +/- 25 %) durch einen zertifizierten Kostenplaner überprüft werden. Mindestens ein Experte aus der Jury soll zudem qualifiziert sein, die Projekte bezüglich der Nachhaltigkeit im Erstellungsprozess und auch im Betrieb zu beurteilen. Beide Experten-honorare sind in die Schätzung der Verfahrenskosten eingeflossen.

Der Projektwettbewerb untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Er wird gemäss Art 12 Abs. 1 lit. B und Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe von 2009.

5.2 Kostenschätzung für die Durchführung des Wettbewerbs

Die Verfahrenskosten (Preisstand: Index 1. Oktober 2021) für den selektiven, einstufigen und anonymen Projektwettbewerb mit sechs Teams stellen sich wie folgt dar:

Leistung	Kosten in Fr.
Bisherige Kredite vom 2019/21	130'000.00
Entschädigungen Fachpreisrichter (3 Personen x 3.5 Tage)	21'500.00
Honorar und Entschädigung Fachexperten (2 Personen x 3.5 Tage)	16'200.00
Vorprüfung Wirtschaftlichkeit von 6 Projekten mit +/- 25 %	11'500.00
Preisgelder Projektwettbewerb gemäss SIA 142	166'900.00
Nebenkosten (Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Berichte o.ä.)	8'000.00
Externe Verfahrensbegleitung	85'900.00
Reserven / Unvorhergesehenes (ca 5 %)	10'000.00
Überarbeitung des Siegerprojekts	65'000.00
Total Kosten gerundet inkl. MWST	515'000.00

Im Budget 2023 sind 6.5 Mio. Franken für das Projekt Schulanlage Zelgli, Neubau für Schulraumerweiterung und Tagesstrukturen eingestellt. Insgesamt wurden in der Investitionsplanung 2021–2025 8.5 Mio. Franken aufgenommen. Der Restbetrag zur Grobkostenschätzung von 4.6 Mio. Franken wird in die Investitionsplanung 2022–2026 integriert.

5.3 Termine Durchführung Wettbewerb

Nach der Genehmigung des Kredits für den Architekturwettbewerb (Annahme 3. Quartal 2022) durch das Gemeindeparlament kann die Wettbewerbsphase (Phase 2.2 gem. SIA 112) beginnen. Dabei sind folgende Meilensteine angedacht:

4. Quartal 2022	Vorbereitung Präqualifikation (Entwurf Wettbewerbsprogramm) Durchführung der Präqualifikation
1. Quartal 2023	Entscheid Präqualifikation, Start Durchführung Projektwettbewerb
3. Quartal 2023	Abgabe Wettbewerbsbeiträge, Vorprüfung
4. Quartal 2023	Beurteilung und Entscheid Wettbewerb
1. Quartal 2024	Bericht und Ausstellung, Überarbeitung Siegerprojekt

Anschliessend kann die Phase Vorprojekt (Phase 3.1 nach SIA 112) als Teil der Projektierung gestartet werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs Schulanlage Zelgli, Neubau für Schulraumerweiterung und Tagesstrukturen, wird ein Kredit von Fr. 515'000.00 bewilligt.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Projektleiterin Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschige
Stadtpräsident


Selina Brücker
Stadtschreiberin-Stv.