



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 30. Juni 2008

225 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. . 44/2008: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 3'570'000.-- für den Ausbau der Schulanlage Zelgli (367)

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann
Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

A. Volksschule

Gesellschaft und Schule haben sich im Laufe des 20. Jahrhunderts grundlegend verändert. Zu Beginn ging es der Schule im Wesentlichen um die Vermittlung grundlegender Kulturtechniken (Lesen, Schreiben, Rechnen) und die Erziehung zu Disziplin und Ordnung. Heute sollen und wollen Schülerinnen und Schüler befähigt werden, mit den Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft angemessen umzugehen. Das hat Auswirkungen auf den Bedarf an Schulraum. Die Schülerinnen und Schüler verbringen mehr Zeit auf dem Schulareal. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf beispielsweise ist zu einem wichtigen Bestandteil unserer Gesellschaft geworden. Die Schule versucht, mit der Einführung von Blockzeiten und dem Angebot von Mittagstischen den Anforderungen gerecht zu werden. Insgesamt wird der Schulraum aufgrund dieser Trends heute intensiver genutzt als in der Vergangenheit.

Neue pädagogische Ansätze und Reformen werden räumliche Auswirkungen nach sich ziehen. Schon am 31. Oktober 2000 hat der Regierungsrat entschieden, es müsse an allen Vormittagen der Schulwoche ein Vierstundenblock angeboten werden. Weiter sind Gruppenräume in allen Abteilungen der Volksschule ein Bedürfnis. Gruppenräume haben in Bezug auf die Einführung von Blockzeiten, Grund- resp. Basisstufe einen wichtigen Stellenwert, denn sie dienen dem stillen Arbeiten kleiner Gruppen ausserhalb des Klassenzimmers. Das von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich am 5. Juni 2005 angenommene neue kantonale Volksschulgesetz sieht weitere Änderungen und Neuerungen vor. So müssen unter anderem die Schulen ab spätestens Sommer 2008 von Schulleitungen geführt werden. Die Einführung von Blockzeiten verlangt dazugehörige Räumlichkeiten für die Auffangzeiten. Sie sind bei den meisten Schulanlagen nur ansatzweise vorhanden.

B. Schulraum

Die Stadt hat die für den Schulunterricht erforderlichen Schulräume zur Verfügung zu stellen. Dieser gesetzliche Auftrag, 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 Infrastrukturbauten der öffentlichen Hand, kommen doch gerade die Kinder als zukünftige Entscheidungsträger mit dem Schuleintritt erstmals in Berührung mit Räumlichkeiten der öffentlichen Hand.

Das Grundangebot an Schulhäusern hat sich seit der Eröffnung des Oberstufenzentrums Kalktarren im Jahr 1970 nicht verändert. Einzig die Schulanlage Hofacker wurde 1997/98 durch einen Erweiterungsbau ergänzt. Dieser hat im Wesentlichen den inzwischen abgebrochenen Pavillon an der Oberen Bachstrasse ersetzt. Bei Engpässen wurde auf diverse Notbauten und auf Pavillons zurückgegriffen. Durch Einmietungen sind kurzfristige Raumbedürfnisse gedeckt worden. Die Vorlage für den Bau einer Primarschulanlage im Gebiet Sandbühl haben die Stimmberechtigten 1994 abgelehnt, obwohl damit eine deutliche Verbesserung der Schulraumsituation entstanden wäre.



Zusammengefasst fehlen heute die notwendigen Erweiterungsbauten, die zur Linderung der Schulraumsituation beitragen könnten. Des weitern wird der grundsätzlich überalterte Bestand der Schlieremer Schulanlagen in den nächsten Jahren einen grösseren Renovationsbedarf auslösen.

C. Schulraumplanung 2005

Am 28. November 2005 hat der Stadtrat die im Rahmen eines breit abgestützten Projektes erarbeitete Schulraumplanung 2005 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.

Im Juli 2006 haben Absprachen mit den zuständigen kantonalen Instanzen stattgefunden, um die Planung des Kantons und der Stadt aufeinander abzustimmen. Die Fachstellen des Kantons sind der Ansicht, dass mit der Schulraumplanung 2005 eine sehr aufschlussreiche und wertvolle Grundlage vorliegt. Der IST-SOLL-Vergleich zeigt auf, dass heute in der Primarschulstufe 3 Klassenzimmer fehlen. Dies ist praktisch deckungsgleich mit dem Ergebnis der Schulraumplanung 2005, die von einem Bedarf von 3.5 Klassenzimmern ausgeht.

Die Schulraumplanung 2005 hat die letztmals 1995 von der Schulpflege durchgeführte Schulraumüberprüfung ersetzt. Damals sind primär strategische Massnahmen wie zum Beispiel das Anheben der Schülerbestände pro Klasse und der Verzicht auf Gruppenräume im Oberstufenschulhaus Kalktarren ergriffen worden. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, damit die Primarstufenklassen im Schulhaus Kalktarren verbleiben können. Dennoch fehlt es der Schule bis heute an Räumen. Jede zusätzliche Klasse bringt die Verantwortlichen in Not. Gruppenarbeiten finden gegen die Vorschriften der Feuerpolizei in Korridoren statt und Mittagstische werden provisorisch in Untergeschossen ohne Tageslicht geführt.

Gemäss Schulraumplanung 2005 soll die Schulanlage Zelgli im Zuge einer dringend notwendigen Renovation auch mit zusätzlichen Schulräumen sowie zusätzlich einem Kindergarten erweitert werden. So kann der Schulraumbedarf im Gebiet mit der grössten baulichen Entwicklung nördlich der SBB Linie Zürich - Baden gedeckt werden. Gleichzeitig entsteht auch eine Linderung des gesamtstädtischen Defizites. Es bleibt offen, ob mit dem Ausbau im Zelgli weitere Investitionen in neue Schulanlagen hinausgeschoben werden können.

D. Entwicklung der Bevölkerungszahl

Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren praktisch konstant geblieben. Für die Bevölkerungsentwicklung in der Planungsperiode wurden verschiedene Szenarien erstellt. Die Schulraumplanung geht davon aus, dass der Zuwachs bis ins Jahr 2025 ca. 100 Einwohner pro Jahr beträgt. Für die Schätzung der Schülerzahlen ist die Altersgruppe der unter 15-Jährigen besonders relevant. Gesamtschweizerisch nimmt der Anteil der unter 15-Jährigen ab. Ursache sind einerseits eine rückläufige Geburtenziffer und andererseits eine höhere Lebenserwartung. Die Schulraumplanung in Schlieren geht bezüglich der Entwicklung der unter 15-Jährigen von einer Zunahme um ca. 10 Jugendliche pro Jahr aus. Somit dürfte die Schülerzahl bis ins Jahr 2025 von heute ca. 1450 auf insgesamt rund 1'630 wachsen.

E. Schulanlage Zelgli

Die Schulanlage Zelgli wurde 1963 erstellt und hat seither ausser einer wärmetechnischen Fassadensanierung mit Fensterersatz keine wesentlichen Renovations- und grösseren Unterhaltsarbeiten erfahren. Die Baustruktur ist grundsätzlich in gutem Zustand, jedoch weisen die Aussenhülle und die haustechnischen Anlagen erhebliche Mängel auf. Die haustechnischen Anlagen entsprechen nicht mehr den gültigen Vorschriften. Der Innenausbau und die allgemeine Zugänglichkeit der Anlage werden in vielen Punkten den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Teile der Einrichtungen genügen den heute gültigen pädagogischen Erfordernissen nicht mehr. Die Aussenbeläge weisen starke Abnutzungserscheinungen auf.



F. Bedarfsnachweis für Erweiterungsbauten im Zelgli

Mit der Sanierung des Schulhauses Zelgli drängt sich eine Erweiterung der Anlage auf. Zahlreiche Räume sind mehrfach belegt, und diverse Unterrichtsstunden müssen an verschiedenen Orten im Quartier durchgeführt werden. Der ausgewiesene Bedarf ist wie folgt:

Klassenzimmer

Ein Klassenzimmer ist hinter dem Schulhaus in einem Pavillon untergebracht. Die Schüler benützen die Toiletten bei den Turnhallen. Ab Schuljahr 2010/2011 wird eine vierte Klasse im Zelgli nicht genügen. Es zeichnet sich ab, dass eine zweite Klasse eröffnet werden muss, was einen weiteren Pavillon bedingen würde.

Gruppenräume

Zu jedem heute bestehenden Schulzimmer fehlen die entsprechenden Gruppenräume. Die Bereiche Logopädie, Stütz- und Fremdsprachenunterricht sind heute in Containern untergebracht. Das Schulleiterbüro sowie der Raum für die Schulkonferenz - Vorgabe des neuen Volksschulgesetzes ab 2008 - müssen zwingend im Schulhaus sein. Auch sie müssten ohne einen Ausbau in einem Pavillon untergebracht werden.

Mittagstisch

Für den Mittagstisch Zelgli (heutiger provisorischer Standort in der ehemaligen Hauswartwohnung) muss ein definitiver Standort gefunden werden. Um die Schüler - auch die kleineren - sicher und effizient betreuen zu können, ist der heutige Standort sinnvoll, wenn entsprechende Renovationen getätigt werden können.

Quartiertreffpunkt

Seit Frühjahr 2006 wird ein provisorischer Pavillon auf dem Pausenplatz gemeinsam mit der Schule durch das Elternforum Zelgli genutzt. Im Zuge des Umbaus muss dieses baufällige Gebäude weichen, damit der Pausenplatz wieder seiner ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden kann. Es ist vorgesehen, den geplanten Auffangraum auch für Quartieraktivitäten zur Verfügung zu stellen.

Zusammenfassung der Bedürfnisse

Der Erweiterungsbau sowie die Anbauten am vorhandenen Schulhaus ermöglichen es, für die Zukunft eine moderne Schulanlage zur Verfügung zu stellen. Sie wird genügend Platz und zweckmässige Schulzimmer aufweisen, welche mehrfach und sinnvoll genutzt werden können. Durch die Integration aller Schulbereiche in einer einzigen Anlage kann die Schule den neuen Anforderungen des Volksschulgesetzes gerecht werden.

G. Projekt für die Renovation und Erweiterung

a) Projekt

Am 19. März 2007 hat der Gemeinderat nach längerer Diskussion mit 18:14 Stimmen den Rückweisungsantrag (Kredit von Fr. 13'600'000.-- für die Renovation und Erweiterung der Schulanlage Zelgli) der GRPK-Mehrheit angenommen. Am 4. Juni 2007 hat der Stadtrat das weitere Vorgehen der Planungskommission gutgeheissen und für die Planung einer revidierten Projektvorlage einen Kredit von Fr. 123'000.-- bewilligt. Die Architektur- und Koordinationsarbeiten (Fachplaner und Spezialisten) wurde an den Generalplaner Martin Halter, Wädenswil, erteilt. Der Auftrag beinhaltete die Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Diagnosebericht), eines Vorprojektes (Massnahmenplan) und eines Projektes (Konzeptvorschlag) sowohl für die Renovation als auch für die Erweiterung der Schulanlage.

b) Renovation der Schulanlage

Die Kosten für die Instandsetzung müssen mit rund Fr. 8'300'000.-- budgetiert werden, dies entspricht einem Kubikmeterpreis von Fr. 596.-- über alles (Volumen 13'420m³ gemäss GVZ). Dieser Aufwand ist deshalb relativ hoch, weil nebst den gesamten haustechnischen Anlagen auch der Innenausbau der Verkehrsflächen - als Folge von feuerpolizeilichen Auflagen und Empfehlungen BfU - weitestgehend ersetzt werden muss. Die Bauweise mit drei separaten Baukörpern - für den Schulbetrieb von Vorteil - ist kostentreibend (grosse Fassadenflächen, ineffizienter Leitungsbau). Zudem muss das Gebäude erdbebensicher



gemacht, der Blitzschutz nachgerüstet und die 45-jährige Möblierung ausgewechselt werden. Die 1983 ausgeführte Renovation wirkt sich weniger positiv aus als erwartet: bei den damals ausgewechselten Metallfenstern müssen die Gläser bereits heute wieder ausgetauscht werden. Auch die Dachhaut - selbstverständlich mit optimierter Wärmedämmung - muss ersetzt werden.

c) Erweiterung der Schulanlage

Raumprogramm:

- 3 neue Klassenzimmer à 64 m²
- 11 neue Gruppenräume à 16 m²
- 1 neues Lehrerzimmer à 64 m²
- 1 Bibliotheksraum à 25 m²
- 1 frei unterteilbarer Raum für DAZ und Fachstunden 50 m²
- 1 Raum für Förderunterricht 30 m²
- 1 Raum für Schulsozialarbeiter 24 m²
- 1 Büro Hauswart à 22 m²
- 1 Lager- und Maschinenraum 100 m²
- 1 neues Behinderten-WC
- 1 neues Lehrer-WC
- 1 neuer gedeckter Pausenbereich 200 m²

Der Archiv-, Material- und Kopierraum (heute mehrere Räume) wird zu einem Raum von 64 m² zusammengezogen. Der Mittagstisch bleibt in der heutigen Form bestehen.

Zusätzlich erwähnenswert ist, dass kein Schulraum auf Reserve geschaffen wird, jedoch mit einer weit-sichtigen Planung auf die Schülerentwicklung der nächsten 5 bis 10 Jahre Rücksicht genommen werden kann. Diese Punkte unterscheiden dieses Projekt klar vom letzten.

d) Beschreibung der Erweiterungen

Die Architekten Knecht und Habegger haben bereits 1963 Vorschläge erarbeitet, wie das Schulhaus erweitert werden kann. Diese Ideen werden nun aufgegriffen, ein neues Schulzimmer wird auf dem Dach realisiert. Weiter wird bereits heute eine Andockstelle für modulare Bauten (analog den Züri-Modulen) gebaut. Nachdem der Sanitätsposten im Untergeschoss der Schulanlage aufgehoben werden kann, besteht die Möglichkeit, durch minimale Geländekorrekturen weitere Klassenzimmer und andere wichtige Räume zu schaffen.

g) Beschreibung der Umgebungsarbeiten

Die Anbindung der Turnhalle an das Wegüberdachungsnetz ist ein Beitrag zur Optimierung der Umgebungsgestaltung und des Schulbetriebes. Sie schafft die geforderte, gedeckte Pausenplaterweiterung. Auch später eventuell notwendig werdende, modulare Bauten sind an dieses Netz angebunden. In der Folge entsteht zudem ein räumlich gefasster, neuer Pausenplatz, der als offenes Klassenzimmer genutzt werden kann.

h) Energie/Ökologie

Die bestehende Ölheizung muss innerhalb der nächsten 2 - 3 Jahre ersetzt werden. Zu diesem Zeitpunkt soll die Schulanlage an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Die Erwärmung des Brauchwarmwassers könnte durch eine Solaranlage unterstützt werden. Die hohen Anforderungen an die Wärmedämmvorschriften werden vollumfänglich umgesetzt. Erfolgt ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung, ist allenfalls ein Bonus für erneuerbare Energien erhältlich, was wiederum zur Erreichung des Labels „Minergie“ führt. Der Ökologie wird hinsichtlich der Materialwahl sorgfältige Beachtung geschenkt.



H. Gesamtvorlage oder Aufteilung in Renovation und Erweiterung?

Die Renovation der bestehenden Schulanlage ist eine so genannte gebundene Ausgabe. Sie kann vom Stadtrat in eigener Kompetenz bewilligt werden. Ein Kreditbeschluss des zuständigen Organs - im vorliegenden Fall des Gemeinderates und der Urnenabstimmung - ist hingegen für den Ausbau der Schulanlage nötig.

H. Kosten

Die Kosten wurden mit einem detaillierten Voranschlags auf der Basis des Vorprojektes und des Baubeschriebes mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ ermittelt. Ein neutrales Kostenermittlungsbüro hat sie überprüft.

Kostenzusammenstellung (Preisstand 1. April 2008, Zürcher Baukostenindex):

<u>BKP</u>	<u>Bereich</u>	<u>Kosten</u>
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 297'450.00
221	Rohbau 1	Fr. 536'950.00
222	Rohbau 2	Fr. 256'630.00
223	Elektroanlagen	Fr. 129'300.00
224	HLKK Anlagen	Fr. 192'000.00
225	Sanitäranlagen	Fr. 123'000.00
227	Ausbau 1	Fr. 324'500.00
228	Ausbau 2	Fr. 103'600.00
229	Honorare	Fr. 334'000.00
4	Umgebung	Fr. 428'950.00
5	Baunebenkosten	Fr. 115'670.00
9	Ausstattung	Fr. 141'000.00
	Total exkl. MWST.	Fr. 2'983'050.00
	7,6% MWST.	Fr. 226'711.00
	Total inkl. MWST.	Fr. 3'209'761.00
	Bauherrenreserve 5%	Fr. 160'239.00
	Kosten Minergie bei Wechsel von Gas auf Wärmeverbund	Fr. 200'000.00
	Total Renovationskosten	Fr. 3'570'000.00

Der Staatsbeitrag beträgt ca. 9 Prozent der anrechenbaren Kosten. Beim Erweiterungsbau dürften ca. 20 % unter die anrechenbaren Kosten fallen. Es können somit rund Fr. 60'000.-- erwartet werden.

Nebst dem Baukredit von Fr. 3'570'000.-- für die Erweiterungsbauten hat der Stadtrat am 30. Juni 2008 in eigener Kompetenz einen Kredit von Fr. 8'340'000.-- für gebundene Renovationsmassnahmen genehmigt.

In der Schulraumplanung 2005 sind für die Renovation und Erweiterung „Schulanlage Zelgli“ Kosten von approximativ Fr. 11 Mio. aufgeführt. Nach Vorliegen eines konkreten Detailprojektes könnte die Summe von rund Fr. 12 Mio. in die Investitionsplanung 2009 - 2013 aufgenommen werden.

I. Finanzierung/Folgekosten

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

- Kapitalfolgekosten
Abschreibung und Verzinsung Fr. 357'000.00

- Betriebliche Folgekosten
Allg. Hochbauten Fr. 20'000.00

- Personelle Folgekosten



Abwart/Reinigung	<u>Fr. 30'000.00</u>
Total Folgekosten pro Jahr	<u>Fr. 407'000.00</u>

Die Summe von Fr. 407'000.-- entspricht beim derzeitigen Steueraufkommen etwas weniger als einem Steuerprozent.

K. Zeitplan

Nach einer positiv verlaufenen Volksabstimmung bis im Frühjahr 2009 würde die Detailprojektierung erfolgen mit dem Ziel, die Ausbauten auf den Schulbeginn 2010 (Parallel mit der übrigen Renovation der Schulanlage) in Betrieb nehmen zu können. Die Instandsetzung- und Erweiterungsarbeiten würden während des Schulbetriebes erfolgen (Arbeiten unter Betrieb). Lärmige Arbeiten sollen möglichst in den Schulferien erfolgen. Die beiden Projekte (Instandsetzung und Erweiterung) sollten koordiniert realisiert werden.

L. Schlussbemerkungen

Seit der Ablehnung des Schulhauses Sandbühl im Jahre 1994 wurden keine grösseren Erweiterungsbauten von schulischen Infrastrukturen projektiert. In diesen 14 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl wesentlich erhöht. Der bereits 1994 bekannte dringende Platzmangel zwingt jetzt zu Erweiterungsbauten mit zusätzlichen Klassenzimmern. Die Platznot in allen Schlierer Schulhausanlagen ist erheblich. Dies zeigt auch die Schulraumplanung 2005 mit aller Deutlichkeit auf.

Die Aufbruchstimmung in Schlieren (Stadt-, Gebiets- und Bevölkerungszahentwicklung, Aufschwung in der Wirtschaft etc.) zieht auch die städtischen Infrastrukturbauten mit, denn städtische Bauten sind nicht nur die Visitenkarte der Stadt, sondern mitentscheidend über den Zuzug von neuen Bewohnern.

Ob der Erweiterungsbau im Zelgli den Druck auf einen Schulhausneubau in Schlieren West reduziert, ist von der Entwicklung der Schülerzahlen abhängig, respektive vom Umgang mit den ebenfalls engen Platzverhältnissen in der gemischten Schulanlage Kalktarren.

Die Arbeitsgruppe Schulraumplanung sowie die Schulpflege haben einstimmig dem nun vorliegenden Projekt zugestimmt.

Antrag an den Gemeinderat

1. Für den Ausbau der Schulanlage Zelgli wird ein Kredit von Fr. 3'570'000.-- 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 (1. April 2008) und der Bauausführung ergibt.

2. Die Ausgabe ist der Investitionsrechnung zu belasten.
3. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzuordnen und die Vorlage an die Stimmberechtigten zu verfassen.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Peter Voser Daniel Widmer

Versand: 7. Juli 2008