



# STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau  
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kempittal · Ottikon

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 6. September 2001

Gesch. Nr. 197/01 Vorberatung RPK

**29.5 Schulgebäude. - Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Hagen, Illnau, mit Holzschnitzelheizung und Wärmeverbund.-**

### A n t r a g

#### Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 25 Ziffer 6 der Gemeindeordnung -

### b e s c h l i e s s t :

1. Für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Hagen, Illnau, mit Holzschnitzelheizung und Wärmeverbund wird ein Objekt-Kredit von Fr. 10'520'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 312.5030.03) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2001.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung bei Renovation und Umbau der Oberstufe und des Kindergartens von mehr als 15 % bzw. beim Neubau der Primarschule und beim Wärmeverbund eine solche von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gemäss § 6 Ziffer 3 der Gemeindeordnung untersteht dieser Beschluss der obligatorischen Urnenabstimmung.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) den Stadtrat, zweifach,
  - b) die Schulpflege, zweifach,
  - c) die Finanzverwaltung.

Sperrfrist zur Veröffentlichung  
bis Montag, 24.9.2001, 11.00 Uhr

## W e i s u n g

### 1. Rückblick

Die Schulanlage Hagen in Unter-Illnau deckt den gesamten Volksschulbereich für den Gemeindeteil Illnau ab und besteht aus einem Kindergarten, einer Primar- sowie einer Oberstufenabteilung. Die Schulanlage wurde im Laufe der Zeit mit insgesamt 4 Doppelpavillons ergänzt. Die älteren Schulpavillons der Primarschule sind in einem schlechten baulichen Zustand und müssten demnächst ersetzt werden. Ebenso sind das Oberstufenschulhaus wie der Kindergarten dringend sanierungsbedürftig.

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 5. Oktober 2000 einen Objekt-Kredit von Fr. 425'000.—für die Projektierung der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Hagen. Gleichzeitig wurde am Grundsatz von 2 Oberstufenschulen in den Gemeindeteilen Effretikon und Illnau festgehalten.

Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass der Ersatzbau für die baufälligen Pavillons der Primarschule am Nordende des Schulareals platziert werden sollte. Es zeigte sich jedoch, dass diese Disposition in betrieblicher Hinsicht nicht überzeugte. Aus diesem Grund wurde eine Lösung angestrebt, welche den Bezug zur bestehenden Schulanlage sicherstellt. Das vorliegende Projekt schliesst deshalb mit dem neuen Schultrakt direkt an den bestehenden Pausenplatz an und verbindet die Schulanlage zu einer organischen Einheit.

### 2. Zustand der Anlagen / Projekt

Die gesamte Schulanlage besteht heute aus 8 verschiedenen Schultrakten und Pavillons. Das Primarschulhaus stammt aus der Vorkriegszeit und wurde 1938/39 gebaut. Der Kindergarten weist das Baujahr 1956 und die 1. Etappe des Oberstufenschulhaus das Baujahr 1959 auf. Die Turnhallen kamen in späteren Etappen hinzu, und die älteren Pavillon-Provisorien stammen aus dem Jahre 1960.

Ebenso vielfältig ist die Energieversorgung der Schulanlage. Bei der Renovation des Primarschulhauses im Jahre 1987 wurde vorausschauend die erste Holzschmitzelheizung in einem öffentlichen Gebäude der Stadt Illnau-Effretikon eingebaut. Der Kindergarten und 1 Doppelpavillon werden elektrisch beheizt, während die Oberstufenschulanlage mit einer Ölheizung versehen ist. Die übrigen Pavillons sind jeweils an die Heizungen der Hauptgebäude angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung der Oberstufen-Turnhalle wird durch eine Wärmepumpe unterstützt.

Unverzichtbar ist der Ersatz von 2 Doppelpavillons der Primarschulanlage, wovon der ältere Pavillon ein Alter von über 40 Jahren aufweist. Die Pavillons sind baulich in einem sehr schlechten Zustand und können mit vertretbarem Aufwand nicht mehr saniert werden.

Die übrigen Pavillons bei der Oberstufenanlage können erhalten und mit vernünftigem Aufwand renoviert werden. Der Kindergarten ist ebenfalls sanierungsbedürftig und benötigt zudem einige bauliche Anpassungen, um den heutigen Ansprüchen zu genügen.

Die Oberstufenschulanlage ist generell in einem sanierungsbedürftigen Zustand, da im Hinblick auf ein Gesamtprojekt wichtige Renovationsarbeiten immer wieder hinausge-

schoben wurden. Aufgrund einer detaillierten Zustandserhebung kann das Sichtmauerwerk erhalten bleiben. Ersetzt werden müssen jedoch die Dacheindeckung und die Spenglerarbeiten, wobei die Ausbildung eines kleinen Dachvorsprunges zum Schutz der Sichtsteinfassaden beitragen soll. Die Doppelverglasungs-Holzfenster sollen durch Holz-/Metallfenster ersetzt werden.

Im Innern des Schulgebäudes sind einige bauliche Anpassungen zur Erfüllung des Raumprogrammes vorgesehen. Insbesondere sind der Einbau von Gruppenräumen und die Neuorganisation des Lehrerzimmers sowie der Einbau einer behindertengerechten WC-Anlage im Erdgeschoss gefordert. Der hintere Schulhauseingang soll mit einem kleinen Windfang und mit einem gedeckten Vorplatz neu gestaltet und verbessert werden.

Die Umgebung erfährt bei der Primarschulanlage einige Anpassungen und Ergänzungen. Durch den neuen Schultrakt wird die bestehende Spielwiese geringfügig verkleinert und im Gegensatz dazu der Pausenplatz etwas vergrössert. Durch den Wegfall der Pavillons entsteht die Möglichkeit für einen weiteren Hartplatz für Basketball und ein Spielfeld bei schlechtem Wetter.

### **3. Wärmeverbund/Energie**

Illnau-Effretikon ist Energiestadt und übernahm damit die Verpflichtung, in Energiefragen eine Vorbildfunktion auszuüben. Aus diesem Grund ist es naheliegend, die bestehenden Öl- und Elektroheizungen durch Heizungen zu ersetzen, welche auf einem erneuerbaren Energieträger basieren. Ausserdem ist das Ortsgebiet Illnau im behördenverbindlichen Energie-Richtplan für Holzenergie vorgesehen.

Die technischen Abklärungen zeigten, dass der Aufwand für eine Holzschnitzelheizung sehr gross ist. Deshalb soll die gesamte Schulanlage mittels eines Wärmeverbundes an eine zentrale Holzschnitzelheizung angeschlossen werden. Es zeigte sich ausserdem, dass die bestehende Holzschnitzelheizung der Primarschule dafür nicht geeignet ist, da die Raumverhältnisse und die Silokapazität ungenügend sind. Ebenso ist die Rückwärtsanlieferung der Holzschnitzel auf dem bestehenden Pausenplatz aus Sicherheitsgründen nicht mehr zu verantworten. Aus diesen Gründen ist die neue Heizzentrale am Kopf des neuen Primarschultraktes mit direkter Zufahrt ab der Hagenstrasse disponiert.

Für beide Schulbauten, für den neuen Primarschultrakt wie auch für das zu sanierenden Oberstufengebäude gilt der Minergistandard. Dieser heute weitgehend anerkannte Standard erlaubt nochmals eine erhebliche zusätzlich Reduktion des Energieverbrauches für die gesamte Schulanlage.

## **4. Projekt**

### **4.1. Primarschule**

Das Projekt des neuen Schultraktes samt neuer Heizzentrale und Wärmeverbund ist in einem separaten Beschrieb der Architekten R. Kirschke und F. Eidenbenz samt Planbeilage ausführlich dokumentiert.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Konzept eines isolierten Klassentraktes am Nordende des Schulareals erlaubt das vorgesehene Projekt des „eingebundenen“ Schultraktes in die bestehende Schulanlage verschiedene sinnvolle Synergien im Zusammenspiel mit dem bestehenden Altbau. So ist der heute in zwei Räumen untergebrachte Lehrerbereich zukünftig im Neubau disponiert und gleichzeitig entsprechend dem höheren Raumbedarf vergrössert worden. Die frei werdenden Räume werden als Gruppenräume für den Bereich des Altbaues benutzt. Ebenso ist die Verlagerung der Schulbibliothek in den Neubau vorgesehen, wobei der frei werdende Raum im Altbau als Hauswartbüro umgenutzt werden soll.

Im Neubau sind im Untergeschoss auf dem Niveau der Spielwiese ein Werk- und 2 Handarbeitsräume mit den notwendigen Material- und Maschinenräumen sowie einem Vorbereitungs- und Brennraum vorgesehen. Damit ist der Werkbereich organisatorisch zusammengelegt und erlaubt die Aufhebung des Handarbeitsraumes im Altbau zu Gunsten eines vollwertigen Klassenzimmers. Die Tendenz nach grösseren Gruppen bei der Spezialbetreuung wird mit etwas grösseren Flächen bei den Gruppenräumen berücksichtigt.

Die Grösse der Klassenzimmer mit 68 m<sup>2</sup> Bodenfläche sowie diejenigen der Bibliothek und des Lesebereiches entsprechen den Mittelwerten, welche von den kantonalen Bau- und Bildungsdirektionen in den Schulbaurichtlinien vom 1. April 1999 angegeben sind. Für Neubauten gelten diese Flächen als Richtmasse mit einem Spielraum von +/- 10%. Das detaillierte Raumprogramm des neuen Primarschultraktes in Verbindung mit dem Altbau gestaltet sich wie folgt:

Nutzung	Raumprogramm			Bemerkungen
	Anz.	m <sup>2</sup>	Standort	
Klassenzimmer	6	78	Altbau	1 zu Lasten Handarbeit
	5	68	Neubau	
Gruppenräume	1	37	Altbau EG	ehem. Lehrerzimmer ehem. Vorbereitung  zus. Wunsch
	1	25	Altbau OG	
	1	24	Neubau OG	
	1	34	Neubau OG	
	1	29	Neubau UG	
Handarbeiten	2	69	Neubau	jeweils gemeinsam
Vorbereiten	1	13	Neubau	
Materialraum	1	29	Neubau	
Werkraum	1	68	Neubau	Mitbenützung Masch.-Raum abtrennbar inkl. Brennmaterial
	1	81	Pavillon B	
Mat. Raum	1	27	Neubau	
Brennraum	1	27	Neubau	
Mehrzwecksaal	1	136	Oberstufe	Mitbenützung
Bibliothek / Mediothek	1	68	Neubau	
Lehrkraftbereich	1	105	Neubau	unterteilt
Archiv/Material/Lager	1	160	Altbau Estrich	bestehend ehem. Werkraum/Heizr.
	1	120	Altbau 2. UG	
Pausenfläche überdeckt	1	79	Altbau	
	1	78	Neubau	
Pausenplatz	1	1000	Alt/Neubau	erweitert

Nutzung	Raumprogramm			Bemerkung
	Anz.	M2	Standort	
WC Schüler (Sitz od. Stand)	8	Stk.	Altbau	
WC Lehrer/Inv.	1	Stk.	Altbau	
WC Schüler (Sitz od. Stand)	6	Stk.	Neubau	
WC Lehrer/Inv.	2	Stk.	Neubau	
Abwartbüro	1	14	Altbau	ehem. Bibliothek
Heizr./Lüftung/Schnitzelsilo	1	97	Neubau	angebaut

Das neue Schulgebäude erfüllt den Minergiestandard. Damit verbunden sind Mehraufwendungen bei den Isolationen, bei den Fensterverglasungen sowie die Ausführung einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese Massnahmen garantieren minimalsten Energieverbrauch bei sehr guten Luft- und Klimaverhältnissen im Gebäudeinnern während des ganzen Jahres.

#### 4.2 Oberstufenschulanlage und Kindergarten

##### Oberstufe

Das Sanierungsprojekt für die Oberstufe und den Kindergarten ist ebenfalls in einem separaten Beschrieb der SRT-Architekten AG dokumentiert. In beiden Fällen handelt es sich um eine weitgehend technische Gebäudesanierung und notwendige Instandstellung der Gebäude. Das Oberstufenschulhaus wird sein Gesicht nicht wesentlich verändern, da das Sichtmauerwerk erhalten bleibt. Hingegen sind innere Umbauten vorgesehen mit Neugestaltung und Aufwertung des hinteren Schuleinganges. Der markante Kamin wird abgebrochen, da die Wärmeversorgung über das Fernheizungssystem erfolgen soll.

Mit der vorgesehenen Verschiebung der Treppe in den technischen Bereich des Untergeschosses kann im Erdgeschoss ein Invaliden-WC eingerichtet und der Lehrerzimmerbereich verbessert werden. Im 1. Obergeschoss kann im hinteren Bereich des Korridors ein Gruppenraum mit direkter Verbindung zum Klassenzimmer einrichtet werden; im Bereich des Singsaales erfolgt der Einbau eines Büros für den Hauswart. Die Klassenzimmer bleiben im 1. Obergeschoss unverändert. Im 2. Obergeschoss ist ebenfalls der Einbau eines Gruppenzimmers am Ende des Korridors vorgesehen. Im Klassenzimmerbereich der 1. Bauetappe sollen die 3 flächenkleinsten Klassenzimmer mit je knapp 60 m<sup>2</sup> umgewandelt werden in 2 Klassenzimmer mit je 72,1 m<sup>2</sup> und einen neuen Gruppenraum von 34,4 m<sup>2</sup>.

Energetisch ist die Sanierung des Oberstufenschulhauses ebenfalls im Minergie-Standard vorgesehen. Allerdings kann bei Umbauten im Gegensatz zum Neubaustandard auf den Einbau einer künstlichen Lüftung verzichtet werden. Die zentrale Aufbereitung des Warmwassers ist mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe vorgesehen, welche im Winter durch das Fernwärmesystem unterstützt werden kann.

Infolge des schlechten baulichen Zustandes ist die komplette Erneuerung des Innenausbauens notwendig. Dies bedeutet den Ersatz der Bodenbeläge (mit Ausnahme der Korridore), die Erneuerung der Türen, Anpassungen an die feuerpolizeilichen Vorschriften in den Fluchtwegen, die Erneuerung der Einrichtungen wie Wandschränke und sonstige Einbauten, den Ersatz der Möblierung, den Einbau von neuen Fenstern, den Ersatz der Beleuchtung sowie bauakustische Massnahmen.

Das Raumprogramm des Oberstufenschulhauses weist folgende Nutzräume auf:

Geschoss	Raumprogramm			Bemerkungen
	Raumbezeichnung	Anz.	m2	
UG	Haustechnik	1	30	
	Lager	1	26	
	Waschräume	1	13	
	Putzraum	1	13	
EG	Lehrerzimmer	1	74	Neu
	Arbeitsvorb./Vorraum	1	16	
	WC Mädchen	1		
	WC Knaben	1		
	Invaliden WC	1		
	Gruppenraum	1	19	
	Schulküche	1	81	
	Economat	1	13	
	Putzraum	1	9	
	Metallwerkstatt	1	70	
	Materialraum	1	28	
	Holzwerkstatt	1	75	
	Spritzkabine	1	11	
	Maschinenraum	1		
Materialraum	1		in best. Schutzraum	
1. OG	Singsaal	1	109	Neu
	Küche	1	29	
	Büro Hauswart	1	6	
	Putzraum	1	22	
	Gruppenraum	1	19	
	Naturkundezimmer	1	82	
	Vorbereitung	1	29	
	Informatik	1	67	
	Klassenzimmer	2	75	
	Gruppenraum	1	23	
2. OG	Büro Schulleiter	1	12	Neu
	Klassenzimmer	2	72	
	Gruppenraum	1	34	Neu
	Klassenzimmer	2	75	
	Gruppenraum	1	23	Neu

### Kindergarten

Der Kindergarten liegt zwischen dem Oberstufenschulhaus und der Hagenstrasse und bildet für die Vorschulstufe eine eigenständige Anlage mit dem zugehörigen Aussenbereich. Der Bau ist ebenfalls in Sichtmauerwerk ausgeführt mit schönen räumlichen Proportionen und stimmungsvollen Schrägdecken. Allerdings wird der Bau heute noch elektrisch beheizt und weist einen überdimensionierten Garderoben- und WC-Bereich auf. Baulich ist der Kindergarten ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss mit Ausnahme des Sichtmauerwerks gründlich erneuert werden.

Räumliche Verbesserungen sind im Eingangsbereich vorgesehen mit der Neudisposition der WC-Anlage und dem Einbau eines Aussengeräterraumes. Die Verkleinerung der Garderobe erlaubt den Einbau einer Küche was dem heutigen Standard eines Kindergartens entspricht. Durch die Verlegung der WC-Anlage kann zudem noch ein separater Raum für Werken und Malen eingerichtet werden.

Es ist vorgesehen den Kindergarten ebenfalls an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen und wie in den übrigen Schulanlagen den Minergie-Standard zu erfüllen. Damit verbunden sind entsprechende Isolationen im Dach- und Bodenbereich sowie der Ersatz der Holzfenster durch hochwertige Holz-/Metallfenster mit Wärmeschutzverglasung.

Raumprogramm Kindergarten:

Raumbezeichnung	Anz.	m2	Bemerkungen
gedeckte Pausenhalle	1	8	Aussenbereich
Aussengeräterraum	1	5	Aussenbereich Neu
Putzraum, WC-Bereich	1	5	Neu disponiert
Kindergarten mit erhöhter Puppenspielnische	1	91	
Küche	1	19	Neu
Garderobe	1	25	verkleinert
Werken / Malen	1	16	Neu
Lager	1	15	

#### Pavillon A + B, Turnhalle Oberstufe

In den Pavillons A + B sind bauliche Anpassungen und Teilsanierungsarbeiten notwendig. Der ältere Pavillon A ist in einem relativ schlechten baulichen Zustand. Er kann jedoch in den nächsten Jahren seine Funktion weiterhin erfüllen. Der Ersatz der Pavillons wäre nur durch einen An- oder Aufbau des Oberstufenschulhaus gerechtfertigt. Diese Option wurde aus Kostengründen nicht weiterverfolgt.

Ebenso sind bei der Turnhalle im Garderobenbereich wie auch bei der Warmwasser- und Aufbereitungsanlage Reparaturen- und Anpassungsarbeiten fällig. Die Kosten für die bauliche Sanierung der Pavillons wie auch für die Turnhalle sind in der Vorlage nicht enthalten und werden im Rahmen des baulichen Unterhaltes in der laufenden Rechnung budgetiert.

## 5. Schulische Aspekte

Die Vertreter der Schulpflege und der Lehrerschaft hatten im Rahmen des Planungsprozesses jederzeit Gelegenheit, ihre Anregungen und Wünsche in die städtischen Baukommission einzubringen. Besonders hervorzuheben ist der Neubau der **Primarschule**. Durch die Standortwahl bildet sich mit dem bestehenden Gebäudekomplex eine Einheit. Die Schulpflege ist sich bewusst, dass die knapp gewählte Grösse der Klassenzimmer als kleiner Nachteil hinzunehmen ist. Mit der Erweiterung der Schulanlage ist für die Primarschule genügend Raum vorhanden. Das Zimmer im 1. Obergeschoss des alten Schulhauses an der Usterstrasse wird nach dem Bezug des Neubaus nicht mehr als Klassenzimmer benötigt und dient nur noch im Notfall als Raumreserve.

Auch das Projekt der **Oberstufe** besticht durch die gewählte Raumaufteilung und die verschiedenen, in den bestehenden Baukörper eingebauten, zusätzlichen Gruppenräume. Die weitere Benützung der Schulpavillons auf der Oberstufenschulanlage gewährleistet, dass genügend Schulraum vorhanden ist.

Die projektierte Raumaufteilung und Neugestaltung des **Kindergartens** steht für einen guten, modernen Unterricht.

Das vorliegende Projekt entspricht aufgrund der gegebenen Möglichkeiten, den heutigen Anforderungen an die Schule. Die Schulpflege beurteilt es als positiv, dass damit alle jetzigen und auch künftigen Unterrichtsformen und -organisationen abgedeckt werden können.

## 6. Kosten

Die Ermittlung der Kosten erfolgte durch die Architekten auf der Basis von Unternehmerofferten, zum Teil durch die Fachingenieure und zum Teil durch Erfahrungswerte bei vergleichbaren Objekten. Die Massenauszüge wurden so genau wie möglich ermittelt und enthalten keine Ausmasszuschläge. Bei Kosten welche vorwiegend auf Richtofferten beruhen, wurde die heutige Marktlage soweit es vertretbar erschien, berücksichtigt. Die Kostenschätzungen enthalten damit auch keine Preisreserven.

Bei der Kostenermittlung für den Neubau trakt der Primarschule wurde auf die sonst übliche Methode der Schätzung über den Kubikmeterpreis verzichtet. Die Kostenerfassung erfolgte ebenfalls zum grössten Teil über Vorausmasse und offerierte Preise. Damit verfügt die Vorlage über eine grössere Kostensicherheit im Genauigkeitsbereich von Kostenvoranschlägen. Aus diesem Grund wird auf Zuschläge für Unvorhergesehenes verzichtet.

Die Kostenvoranschläge basieren auf einem Kostenstand vom 1. April 2001 und berücksichtigen die im letzten Jahr um 4,8 % stark angestiegene Bauteuerung. Es ist vorgesehen, die Vorlage vom kantonalen Stabsbüro für Projektbegutachtungen überprüfen zu lassen und entsprechende Staatsbeiträge zu beantragen. Eine vorentscheidswise angeforderte Stellungnahme der Baudirektion des Kantons Zürich vom 2. November 1999 signalisiert jedoch, dass der Kanton das Schulraumangebot in Illnau-Effretikon generell als ausreichend beurteilt und regt die Prüfung einer zentralen Oberstufe in Effretikon an. Gleichzeitig wird auch festgestellt, dass die Volksschule im Kanton Zürich zur Zeit einem starken Wandel ausgesetzt ist, der voraussichtlich auch Auswirkungen auf die Schulraumsituation hat. Nach einer weiteren Überprüfung akzeptierte die kantonale Bildungsdirektion am 10. Januar 2000 den Standortentscheid des Stadtrates. Gleichzeitig wird jedoch eine entsprechende Kürzung des Staatsbeitrages in Aussicht gestellt. Die Staatsbeiträge bewegten sich in den letzten Jahren um 7 % an die beitragsberechtigten Kosten. Gemessen an den Gesamtkosten kann der voraussichtliche Staatsbeitrag auf ca. Fr. 560'000.-- geschätzt werden. Im Falle einer Kürzung des Staatsbeitrages um den Beitrag für das neue Primarschulhaus würde sich der Staatsbeitrag um voraussichtlich maximal Fr. 280'000.-- vermindern. Weitere Beiträge sind von der kantonalen Gebäudeversicherung für Brandschutzmassnahmen im Oberstufenschulhaus erhältlich, welche jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden können.

Die Zusammenstellung der Baukosten ergibt folgendes Bild: (Kostenstand 1. April 2001)

BKP	Arbeitsgattungen	Hauptgruppen		Total Fr.
		BKP	Fr.	
<u>Neubau Primarschule</u>				
1	Vorbereitungsarbeiten		209'000.--	
2	Gebäude (inkl. Ausstattung)		3'799'200.--	
4	Umgebung		535'800.--	
5	Baunebenkosten		135'000.--	
9	Ausstattung		<u>306'000.--</u>	
	Total Neubau Primarschule			4'985'000.--
<u>Wärmeverbund</u>				
1	Vorbereitungsarbeiten		131'000.--	
2	Gebäude		483'800.--	
4	Umgebung		122'200.--	
5	Baunebenkosten		<u>18'000.--</u>	
	Total Wärmeverbund			755'000.--
<u>Sanierung Oberstufenschulhaus</u>				
1	Vorbereitungsarbeiten		115'000.--	
2	Gebäude		3'259'300.--	
4	Umgebung		141'300.--	
5	Baunebenkosten		95'000.--	
9	Ausstattung		<u>609'400.--</u>	
	Total Sanierung Oberstufenschulhaus			4'220'000.--
<u>Sanierung Kindergarten</u>				
1	Vorbereitungsarbeiten		25'000.--	
2	Gebäude		428'300.--	
4	Umgebung		75'700.--	
5	Baunebenkosten		9'000.--	
9	Ausstattung		<u>22'000.--</u>	
	Total Renovation Kindergarten			<u>560'000.--</u>
Gesamtkosten Schulanlage Hagen				<u>10'520'000.--</u>

Bei der Beurteilung des beantragten Kredites können der überwiegende Anteil der Sanierungskosten samt der durch entsprechende Bedürfnisse ausgewiesenen Gruppenräume im Oberstufenschulhaus und die Sanierungskosten des Kindergartens als gebundene Ausgabe bezeichnet werden. Ein gewisser Ermessensspielraum ergibt sich bei der Abgrenzung zum Wahlbedarf naturgemäss bei gleichzeitig qualitativen Verbesserungen (z.B. Minergiestandard oder Investitionen im Umweltschutzbereich, z.B. Wärmeverbund). Die dadurch bedingten Mehrkosten gegenüber einem blossen Ersatz müssen mindestens teilweise dem Wunschbedarf zugeordnet werden. Beim Neubau der Primarschule wird die Abgrenzung von gebundenen Ausgaben zum Wunschbedarf noch schwieriger. Unbestritten ist hingegen, dass die beiden Doppelpavillons ohnehin ersetzt werden müssten. Daraus ergibt sich, dass ca. Fr. 6'500'000.-- (ohne Wärmeverbund) als gebunden bezeichnet werden können, oder ca. 60% der Gesamtkosten.

## 7. Folgekosten

Die Betriebskosten für die Schulanlage Hagen werden sich im technischen Bereich durch die Realisierung des Minergiestandards mit Eliminierung der unwirtschaftlichen Öl- und Elektroheizungen und die Aufhebung der Pavillons trotz Primarschul-Neubau reduzieren. Hingegen wird der Hauswart-Aufwand entsprechend den Mehrflächen etwas grösser. Man kann davon ausgehen, dass diese beiden Faktoren sich gegenseitig aufheben und demnach keine betrieblichen Mehrkosten entstehen.

Die Bruttoinvestition von Fr. 10'520'000.-- wird sich um den Staatsbeitrag von maximal Fr. 560'000.-- (ohne Kürzung Primarschule) reduzieren. Der Staatsbeitrag wird zusammen mit dem Kostenbeitrag der Gebäudeversicherung, im besten Fall ca Fr. 600'000.-- betragen, womit sich für die Stadt eine Nettoinvestition von Fr. 9'960'000.-- ergibt.

Die Kapitalfolgekosten betragen 10 % der Nettoinvestitionen, d.h. Fr. 996'000.-- pro Jahr.

## 8. Realisierung

Sofern die Vorberatung des Grossen Gemeinderates und die Volksabstimmung positiv verlaufen ist nach einer Vorbereitungszeit für die Planung und Submission mit der Bauausführung frühestens ab Herbst 2002 zu rechnen. Der Neubau des Primarschulhauses benötigt für die Realisierung ca. 14 Monate, wobei die Schulpavillons während der Bauzeit des Schultraktes in Betrieb bleiben. Anschliessend an den Bezug des Primarschultraktes können die Umbau- und Renovationsarbeiten der Oberstufen-Schulanlage in Angriff genommen werden, welche etwa 9 Monate beanspruchen. Während dieser Zeit können die Schulpavillons als Provisorium für die Oberstufe benützt werden. Vereinzelt Klassen oder Spezialunterricht können während der Umbauzeit nach Effretikon wechseln. Am Schluss der verschiedenen Bauphasen werden die Umbau- und Renovationsarbeiten am Kindergarten ausgeführt und anschliessend die Pavillons auf dem Primarschulareal abgebrochen beziehungsweise zurückgebaut und die Umgebungsarbeiten fertiggestellt. Mit dem vorgesehenen Bauablauf gestaltet sich der zeitliche Ablauf wie folgt:

Neubau Primarschultrakt	Nov. 2002 – Jan. 2004
Umbau und Renovation Oberstufe	Feb. 2004 – Okt. 2004
Umbau und Renovation Kindergarten	Nov. 2004 – April 2005

## 9. Realisierung

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat die Kreditvorlage noch in der laufenden Amtsperiode genehmigt bzw. weiterleitet, kann die obligatorische Volksabstimmung im ersten Halbjahr 2002 erfolgen.

## 10. Empfehlung des Stadtrates

Mit der Kredit-Bewilligung wird bereits früher durch Stadtrat und Grossen Gemeinderat gefassten Beschlüssen Nachachtung verschafft bzw. diesen zum Durchbruch verholfen. Die Sanierung der bestehenden Gebäude, der Ersatz der ältesten Schulpavillons sowie die Schaffung zusätzlicher Räume mit einem Primarschulhaus sind unumgänglich. Dass dabei den Vorgaben für eine Energiestadt (Minergie-Standard, Wärmeverbund, Einsatz erneuerbare Energie) nachgelebt wird, ist für den Stadtrat selbstverständlich. Zudem ist die Vorlage mit Rücksicht auf die Finanzlage der Stadt ein vertretbarer Kompromiss, indem Pa-

villons – soweit nötig und sinnvoll – weiterverwendet und flexibel eingesetzt werden. Es wird kein Schulraum auf Vorrat beschafft.

Der beantragte Kredit sichert wichtige Voraussetzungen für einen zeitgemässen Schulbetrieb aller Volksschul-Stufen für den Gemeindeteil Illnau. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung, das Geschäft zu genehmigen.

Sachbearbeiter: Stadtrat Silvio Lerchi, Schulvorstand  
Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand  
Werner Felix, Stadtarchitekt

wf/KE

-----

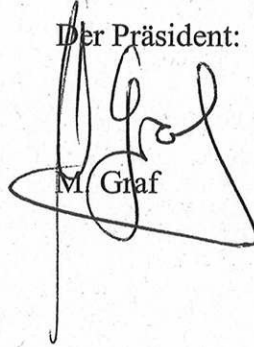
**STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**

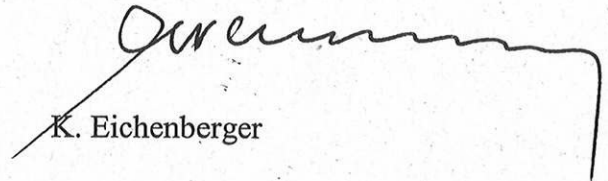
Der Präsident:

Der Schreiber:

**Versandt:**

**10. Sep. 2001**

  
M. Graf

  
K. Eichenberger