



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029
BESCHLUSS-NR. 2020-230
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.32 **Schulhäuser Primarschule**

BETRIFFT **Schulhaus Eselriet - Schulraumerweiterung;
Genehmigung Planungskredit; Verabschiedung der Vorlage zu Handen des Grossen
Gemeinderates**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die verschiedenen in Planung begriffenen Gebietsentwicklungen sowie in Bearbeitung stehenden Gestaltungspläne zeigen, dass auf dem Stadtgebiet neue Wohnbauten zu erwarten sind. Die aktualisierte Schulraumplanung über die Stadtteile zeigt auf, dass in den nächsten fünf bis sechs Jahren vor allem in Effretikon zusätzlicher Schulraum geschaffen werden muss. Die Nachfrage nach schulergänzender Betreuung steigt stetig. Alle Anlagen bewegen sich an ihren Kapazitätsgrenzen. Im Einklang mit der Schülerinnen- und Schülerentwicklung drängt sich eine Angebotserweiterung auf. Zudem wurde seitens der Sportvereine der Bedarf an zusätzlichen Raumflächen im Bereich der Sporthalle Eselriet angemeldet. Die verschiedenen Bedürfnisse wurden in einem Raumprogramm definiert. Anhand durchgeführter Machbarkeitsstudien konnte die Realisierbarkeit auf dem Schulareal Eselriet nachgewiesen werden.

Um einen konkreten Projektvorschlag auszuarbeiten, soll nun in einem nächsten Projektschritt unter Einhaltung der Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens ein selektiver Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt werden. Hierfür wird dem Grossen Gemeinderat ein Planungskredit von Fr. 310'000.- beantragt.

AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2010 wurde eine umfassende Schulraumplanung mit der Darlegung der Gesamtentwicklung und Domizilierung der Sekundarschule (Schulhaus Watt und Schulhaus Hagen) ausgearbeitet. Im Jahr 2020 wurden die prognostizierten Schülerentwicklungen anhand der erwarteten Arealentwicklungen überprüft. Integrativ in die Schulraumplanung einbezogen wurden auch die neuen pädagogischen Rahmenbedingungen mit den Herausforderungen an den zukünftigen Schulraum. Die städtebauliche Entwicklung zeigt, dass in den nächsten Jahren grössere Gebietsentwicklungen mit neuen Wohnbauten zu erwarten sind. Zurzeit befinden sich verschiedene Gestaltungspläne in der öffentlichen Auflage oder es liegen Planungsabsichten bis ins Jahr 2030 vor. Die Entwicklungsgebiete sind vor allem im in den Gebieten Bahnhof Ost und West lokalisiert. Diese werden bezüglich Schulraumplanung hauptsächlich der Schulanlage Eselriet zugewiesen.

Seit Einführung der schulergänzenden Betreuung im Jahr 2002 sind die Zahlen der betreuten Schülerinnen und Schüler ständig gestiegen. Alle Anlagen berühren diesbezüglich die Kapazitätsgrenzen.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230

Die Wettkampfhalle Eselriet wird grundsätzlich als Turn-, Sport- und Wettkampfhalle genutzt und betrieben. Im Rahmen eines Postulates (GGR-Geschäft-Nr. 2019/049; Gemeinderat Kilian Meier, CVP, und Mitunterzeichnende, Postulat betreffend Gastronomie- und Mehrzweckbereich in der Sporthalle Eselriet) wurde der Bedarf nach zusätzlichen Raumflächen für Infrastruktureinrichtungen sowie für einen Kioskbetrieb laut. Der Grosse Gemeinderat hat dieses Postulat dem Stadtrat zur Berichterstattung und Weiterbearbeitung überwiesen.

PROJEKT SCHULANLAGE ESELRIET

HEUTIGE ANLAGE

Die Schulanlage Eselriet wurde im Jahre 1974 eingeweiht und in Betrieb genommen. Die Schulanlage besteht aus vier Gebädetrakten. Die Trakte A und B treten als viergeschossige Gebäudekörper (Klassentrakte) in Erscheinung und sind in ihrer Struktur praktisch identisch. Im eingeschossigen Gebädetrakt unmittelbar beim Zugang zur Anlage sind zwei Hauswartwohnungen sowie der Singsaal untergebracht. Der Sporttrakt umfasst eine grosse Wettkampfhalle und zwei Einzelhallen. Die Aussenanlage schliesst eine grosse Spielwiese, einen Hartplatz und weitere, teils arenaartige, Pausenflächen ein.

Die Schulanlage Eselriet ist im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vermerkt (vgl. kommunales und kantonales Geoinformationssystem [GIS]). Aufgrund dieses Sachverhaltes hat die Stadt im Rahmen der Vorabklärungen eine Anfrage an das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) gerichtet. Mit Schreiben vom 8. April 2019 bestätigte der zuständige Ressortleiter, dass dem Schulhaus Eselriet keine überkommunale Bedeutung zukommt und folglich nicht im Inventar festgesetzt werden soll.

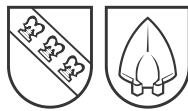
ABSICHT

Mit der umfassenden Schulraumplanung soll gewährleistet werden, dass in Abhängigkeit der Entwicklung von Illnau-Effretikon die schulischen Infrastrukturen rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die bestehenden Schulstandorte sollen gesamthaft erhalten bleiben.

SCHULRAUM

Für den Schulraum wurden folgende Anforderungen definiert:

- Die zukünftigen Schulräume sollen multifunktional nutzbar sein.
- Die erforderlichen neuen Unterrichtsräume sind universell zu konzipieren.
- Die Anordnung der Klassenräume soll in einem Clusterdispositiv mit je zwei Unterrichtszimmern erfolgen.
- Bei der Disposition des Förderzentrums ist auf eine tendenziell ruhige Lage ohne allgemeine Zirkulationszonen zu achten.
- Die Ausgestaltung des Raumangebots orientiert sich an den Anforderungen des Lehrplans 21 und soll diesen entsprechen.
- Zusatzräume wie Therapiezimmer, Räumlichkeiten für den Bereich Schulsozialarbeit sind bedarfsgerecht vorzusehen.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230

SCHULERGÄNZENDE BETREUUNG

Die Schulpflege will die ausser schulische Tagesbetreuung qualitativ gut führen und für die verschiedenen Familienmodelle kompatibel weiterführen und entwickeln. Bei den «Mittagstischen» wird das Essen angeliefert und regeneriert. Dieses Konzept verlangt nach einer «Fertigungsküche». Auch soll die Möglichkeit zur Nutzung Dritter in jeder Anlage geprüft werden. Der Essens- und der Spielbereich sollen dabei voneinander abgegrenzt und auch abschliessbar sein.

RÄUMLICHES ZUSATZANGEBOT SPORTBEREICH

Laut des Postulates von Gemeinderat Kilian Meier, CVP, und Mitunterzeichnenden, betreffend Gastronomie- und Mehrzweckbereich in der Sporthalle Eselriet, wünschen die Vereine für die Verpflegung der Zuschauer während eines Wettkampfes an geeigneter Stelle Flächen für ein Kioskangebot. Gleichzeitig soll eine Lounge auf Hallenhöhe für Veranstaltungen sowie ergänzende Lagerflächen geschaffen werden. Der Essensbereich sowie die Kücheninfrastruktur der schulergänzenden Betreuung soll den Vereinen zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Dazu soll ein separater Lagerraum bei der Küche vorgesehen werden.

AUSSENRAUM

Im Aussenraum soll der Eingangsbereich auf die Anlage grosszügiger gestaltet werden. Die Veloabstellplätze sind neu zu situieren. Eine Erneuerung der erweiterten Spiel- und Pausenflächen ist nicht vorgesehen.

RAUMPROGRAMM

Anhand der detaillierten Raumanalysen der bestehenden Schulräume und der prognostizierten zusätzlichen Klassen wurde ein Soll-Raumprogramm erarbeitet. Als Grundlage für die Raumdefinitionen dienen die Empfehlungen für Schulbauten des Kantons Zürich.

Das Angebot für die schulergänzende Betreuung mit dem Mittagstisch muss erweitert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Betreuung und der Mittagstisch von ca. 20 bis 25 % der Schülerinnen und Schüler in Anspruch genommen werden.

Das Raumprogramm wurde nach der Machbarkeitsstudie noch etwas angepasst bzw. modifiziert und unterscheidet sich davon um wenige m².

RÄUME	JE EINHEIT M2	TOTAL M2
4 Klassenzimmer	72	288
4 Gruppenräume	18	72
1 Förderzentrum Hauptraum	72	72
1 Gruppenraum	18	18
2 Zimmer schulische Heilpädagogen	36	72
5 Deutsch als Zweitsprache- und Logopädiezimmer	36	180



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230

1 Singsaal	120	120
1 Lager / Vorbereitung	18	18
1 Kopieren	10	10
1 Hauswartbüro	20	20
1 Putzraum	12	12
1 Tagesstruktur (Gesamtfläche)		520
1 Zusatzräume Sportbereich		175
Total Hauptnutzfläche		1'577

MACHBARKEITSTUDIEN

Aufgrund des definierten Raumprogramms und den Anforderungen wurden zur Überprüfung der Realisierbarkeit der Erweiterung auf dem Schulareal verschiedene Machbarkeitsstudien erarbeitet. Die Studien zeigen auf, wonach die Schulanlage eine grosszügige Aussenraumfläche aufweist. Es sind genügend Pausen-, Spiel- und Sportflächen vorhanden. Das Flächenpotenzial ist grundsätzlich gegeben. Bei der Situierung von neuen Gebäudetrakten wird ein sorgfältiger und ökonomischer Umgang mit den vorhandenen Aussenflächen angestrebt. Spätere Erweiterungen sollen möglich sein. Anhand der differenziert betrachteten Standortvarianten für die räumlichen Erweiterungen hat sich gezeigt, dass ein möglicher Standort im Zugangsbereich zur Schulanlage mit den zwei eingeschossigen Hauswartwohnungen, welche heute teils bereits umgenutzt wurden, und dem direkt angebauten Singsaaltrakt im Variantenvergleich als Standort präferiert wird.

Der Lösungsansatz sieht einen Ersatzbau des heute eingeschossigen Gebäudeteils im Eingangsbereich der Gesamtanlage vor. Der bestehende Gebäudetrakt entspricht sowohl nutzungsbezogen wie auch räumlich nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Anstelle der Bestandsbaute wird ein mehrgeschossiger Neubau konzipiert. Eine direkte Anbindung des Neubaus an den bestehenden Sporthallentrakt auf Hallenniveau ermöglicht eine Nutzungssynergie der Essräumlichkeiten und dem Küchenbereich der schulergänzenden Betreuung. Die Mitbenutzung durch die Vereine kann erreicht werden. Eine generelle Verdichtung der Nutzungen wird als sinnvoll beurteilt. So kann die Anlage von weiteren Bauten und damit Verlust von bestehendem Aussenraum entlastet werden. Für den Projektwettbewerb soll aufgrund der Grundlagenkenntnisse für die Erweiterung der Schulanlage Eselriet der Standort und das zu bearbeitende Baufeld definiert werden.

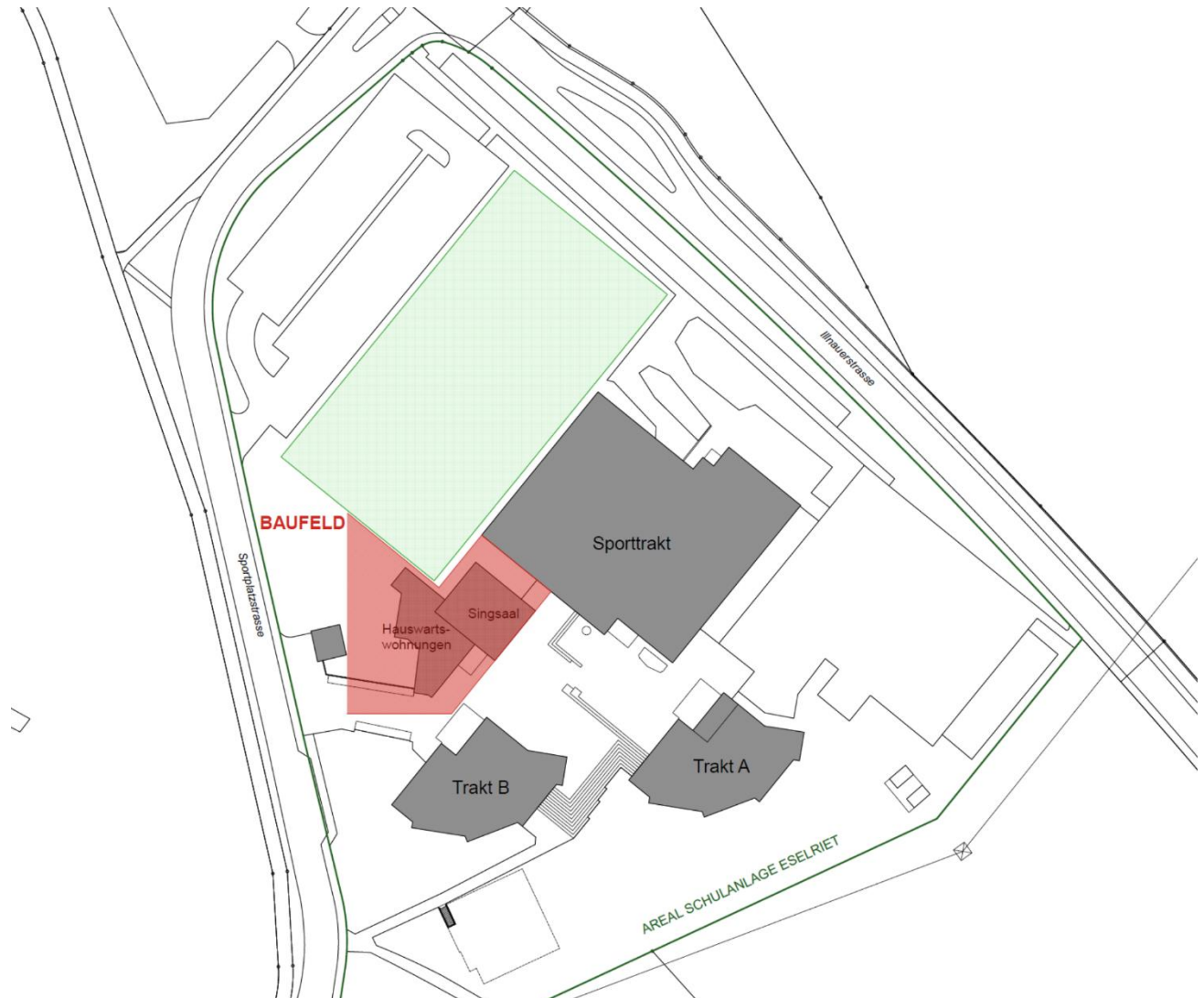


BESCHLUSS

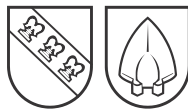
VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230



Situationsplan mit approximativem Baufeld



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230

PROJEKTABLAUF

Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sind folgende Phasen für ein Hochbauprojekt definiert:

PHASE	TEILPHASE	EINBEZUG GGR / STIMM- BEVÖLKERUNG
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien	
2 Vorstudie	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	
	22 Auswahlverfahren	1 Planungskredit
3 Projektierung	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	2 Projektierungskredit
		3 Objektkredit
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung	
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	
		4 Bauabrechnung
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb 62 Erhaltung	

Im vorliegenden Projekt konnte die Phase 21 (Projektdefinition, Machbarkeitsstudie) abgeschlossen werden. Um mit der konkreten Planung starten zu können, ist für das Auswahlverfahren (Phase 22) ein Planungskredit beim Grossen Gemeinderat zu beantragen.

Bei den rot markierten Teilschritten (siehe obenstehende Tabelle) 1, 2, 3 und 4 wird der Grosse Gemeinderat resp. die Stimmbevölkerung im Projektverlauf miteinbezogen:

1. Vorstehender Antrag (Planungskredit)
2. Projektierungskredit
Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) erfolgt zusammen mit dem Sieger des Wettbewerbes aus dem Auswahlverfahren (Phase 22)
3. Objektkredit
Gesamtkredit wird ermittelt und dem Parlament resp. der Urnenabstimmung vorgelegt
4. Bauabrechnung
Bauabrechnung wird dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230

PROJEKTWETTBEWERB

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben erfolgt gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung, SVO, LS 720.11). Zur Einstufung der rechtlichen Grundlagen für das Projektvorhaben gelten die Gesamtinvestitionen (Summe aller Aufträge) als Basis zur Definition des Vergabeverfahrens. Der Schwellenwert für die Einstufung des Verfahrens in Nicht-Staatsvertragsbereich / Staatsvertragsbereich ist mit Fr. 8'700'000.- definiert. Die prognostizierten Gesamtinvestitionen (ca. Fr. 13'500'000.-) liegen über diesem Schwellenwert. Bei den Gesamtkosten handelt es sich um eine Grobkostenschätzung.

Aufgrund der Aufgabenstellung ist ein einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation vorgesehen. Wettbewerbe haben sich generell als die am besten geeignete Beschaffungsform für Architektur- und Ingenieurleistungen bewährt. Dem Auftraggeber bietet sich eine breite Palette von Vorgehensweisen für unterschiedliche Aufgaben und Bedürfnisse. Der Wettbewerb ist für den Auftraggeber ein Instrument, um ein qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten und den Partner zu dessen Realisierung zu finden.

Aus den Bewerbungen der Präqualifikation sollen acht bis zehn qualifizierte Teams, darunter ein bis zwei Nachwuchsteams, zum Projektwettbewerb eingeladen werden. Die Eingaben erfolgen anonym. Die Teams werden mit der Aufgabe betraut, einen konkreten Projektvorschlag gemäss Aufgabenstellung auszuarbeiten. Das Preisgericht beurteilt im Anschluss die eingereichten Projekte und gibt eine Empfehlung zu Händen des Stadtrats ab.

KOSTEN PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN

Für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wird mit Gesamtkosten von Fr. 310'000.- gerechnet. Sie sind intern durch die Stadtverwaltung, gemäss Vorgaben SIA sowie mit Erfahrungswerten von Wettbewerben, ermittelt worden. Die Kosten umfassen die Vorbereitungsarbeiten (Voruntersuchungen, Pflichtenheft), Durchführung des Wettbewerbsverfahrens, Preissumme, Aufwendungen des Beurteilungsgremiums sowie die Kosten für Modelle und Schlusssdokumentation.

KOSTENGLIEDERUNG NACH BKP

BKP 50	Wettbewerbskosten	Fr.	150'000.-
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	10'000.-
BKP 52	Muster, Modelle, Dokumentationen	Fr.	30'000.-
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	25'000.-
BKP 59	Honorare	Fr.	90'000.-
BKP 61	Reserve	Fr.	5'000.-
Total		Fr.	310'000.-

BKP 50	Preissumme gemäss SIA; Höhe richtet sich nach den geschätzten Erstellungskosten des Gebäudes
BKP 51	Kosten und Gebühren für Bewilligungen, Ausschreibung (Inserate etc.) und allgemeine Information über Wettbewerbsprogramm
BKP 52	Kosten für Muster, Modelle in 3D und Gipsmodell, Dokumentationen



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029

BESCHLUSS-NR. 2020-230

- BKP 56 Übrige Kosten: Baugrunduntersuche, Verfahrensprozesse, rechtliche Abklärungen
- BKP 59 Externe Begleitung Wettbewerb (gemäss Vorgaben SIA), Jury-/Expertentätigkeiten Gebäudeanalysen, Erarbeitung Plangrundlagen
- BKP 61 Reserven für Unvorhergesehenes

INTEGRIERTER AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2022/26 (IAFP)

Im Budget 2021 sind in der Investitionsrechnung 2021, Projekt-Nr. 4230.5040.022, Fr. 280'000.- für die Planung der Schulraumerweiterung Eselriet eingestellt. Rund Fr. 40'000.- (Teil des vorliegenden Kredits von Fr. 310'000.-) wurden für Vorleistungen und die Machbarkeitsstudie bereits der Jahresrechnung 2019 bzw. 2020 belastet.

Für den weiteren Projektverlauf (Projektierung und Bau) wurden im aktuellen Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2022/26 (IAFP) weitere Positionen erfasst.

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Baunebenkosten	1299	Fr. 310'000.-	5 Jahre	20 %	Fr. 62'000.00
Verzinsung				1 %	Fr. 3'100.00
Total pro Jahr					Fr. 65'100.00

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine personellen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 310'000.- = < Fr. 10'000.-).



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029
BESCHLUSS-NR. 2020-230

TERMINE

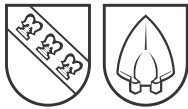
Der Grobterminplan sieht folgende Teilschritte und Meilensteine vor:

– Verabschiedung Planungskredit Auswahlverfahren durch Stadtrat	10. Dezember 2020
– Genehmigung Planungskredit Auswahlverfahren durch Grossen Gemeinderat	Juni 2021
– Abschluss Auswahlverfahren	Januar 2022
– Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Januar 2022
– Genehmigung Projektierungskredit durch Grossen Gemeinderat	Juni 2022
– Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit durch Stadtrat	Juli 2023
– Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit durch Grossen Gemeinderat	November 2023
– Urnenabstimmung über Objektkredit	März 2024
– Baubeginn	April 2025
– Bezug	August 2026

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Gesamtübersicht Schulraumplanung	27.11.2020	☒	☒
2	Machbarkeitsstudie SH Eselriet	16.06.2020	☒	☒



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0029
BESCHLUSS-NR. 2020-230

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
 1. Für die Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs mit Präqualifikation für die Erweiterung der Schulanlage Eselriet wird ein Kredit von Fr. 310'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.022, bewilligt.
 2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Hochbau
 - b. Abteilung Bildung
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Erika Klossner-Locher, Stadträtin Ressort Bildung, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Bildung
 - d. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 14.12.2020