



# STADT ILLNAU-EFFRETIKON

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

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 19. Dezember 1996

Gesch. Nr. 163/96 Vorberatung GPK

**29.5 Schulgebäude.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Umbau und Renovation des oberen Schulhauses Ottikon.-**

---

### A n t r a g

#### Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 31 a) der Gemeindeordnung -

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

1. Für den Umbau und die Renovation des oberen Schulhauses Ottikon (inkl. Verlegung des Schulpavillons) wird ein Objekt-Kredit von Fr. 925'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 300.5030.13, Schulhausbauten) bewilligt.
2. Aus dem Vermögen des Schulfonds wird ein Kostenbeitrag von Fr. 200'000.-- zur Entlastung der Umbau- und Renovationskosten entnommen.
3. 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. Oktober 1996.
4. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist eine allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) den Stadtrat, zweifach,
  - b) die Schulpflege, zweifach,
  - c) die Finanzverwaltung.

-----

## W e i s u n g

### 1. Ausgangslage

Das obere Schulhaus Ottikon stammt aus der ersten Schulhausgeneration des Kantons Zürich und wurde 1890 erbaut. Die Schulpflege beschäftigte sich bereits seit längerer Zeit mit den prekären Schulraumproblemen in Ottikon. Die Schulhausrenovation wurde, trotz offensichtlicher Renovationsbedürftigkeit des Gebäudes, zugunsten anderer Renovationsprojekte und in Anbetracht der bevorstehenden Pensionierung der Lehrerin, zeitlich etwas hinausgeschoben. Aus diesen Gründen wurden in letzter Zeit nur noch die notwendigsten Unterhaltsarbeiten durchgeführt, u.a. im Jahre 1992 der Ersatz der Fenster und 1993 Reparaturen an der Küche.

Nach intensiven Standortabklärungen beantragte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat im Jahre 1993 den Kauf eines Zweizimmerschulpavillons auf dem Areal der offenen Pausenhalle. Das Parlament wies das Geschäft mit dem Auftrag zurück, einen neuen Standort zu suchen, damit die offene Pausenhalle Ottikon erhalten bleiben könne. Der neu gewählte Standort über der Schutzraumanlage wurde vom Kanton mangels baurechtlichen Voraussetzungen nicht bewilligt (Landwirtschaftszone). Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung ist die Umzonung des Schulareals mit Einbezug der öffentlichen Schutzraumanlage vorgesehen. Damit wären die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Verschiebung des Doppelpavillons vom heutigen Standort auf den Pausenplatz des oberen Schulhauses auf das Areal der Schutzraumanlage erfüllt. Die Verschiebung des Pavillons ist Bestandteil der Vorlage und Voraussetzung für die Realisierung des Umbau- und Renovationsprojektes.

Weitere Abklärungen haben ergeben, dass die Ottiker Bevölkerung grossen Wert auf die Nutzung der Schulräumlichkeiten durch die Vereine legt. Unter diesem Aspekt wurde auch die Auslagerung der Lehrerwohnung im mittleren Geschoss des Schulgebäudes geprüft. In Anbetracht des bereits für Schulzwecke ausgebauten Dachgeschosses und der damit verbundenen Lärmimmissionen durch Schule und Vereinsnutzung gegenüber der Wohnung empfiehlt der Stadtrat, auf die Wohnung im Schulhaus zu verzichten. Ebenso wurde die Verlagerung der Wohnung ins Dachgeschoss geprüft, und aus den erwähnten Gründen sowie aufgrund der unverhältnismässigen Kosten verworfen. Durch die Aufhebung der Lehrerwohnung entsteht ein zusätzlicher vollwertiger Klassenraum und ermöglicht zudem noch den Einbau eines Lehrer-/Vorbereitungszimmers.

Das Umbau- und Renovationsprojekt wurde bereits der zuständigen Stabsabteilung des Kantons vorgelegt und in Ordnung befunden. Zusammenfassend kann heute festgestellt werden, dass es sich um ein ausgereiftes Projekt handelt und der Umbau und die Renovation des Schulhauses samt Verlegung des Schulpavillons im heutigen Zeitpunkt notwendig und sinnvoll ist.

### 2. Projekt

Für die Vorbereitung der Umbau- und Renovationsvorlage wurde vom Stadtrat am 27. Juni 1996 eine Planungskommission eingesetzt. Mit der Projektierung wurde Architekt R. Kirschke, Illnau, beauftragt. Die Planungskommission hat sich in verschiedenen Sitzungen über den Umbau- und Renovationsbedarf der Schulanlage orientiert. Das Umbauprojekt sieht drei wesentliche bauliche Eingriffe vor:

### 2.1 Verlegung des Einganges auf die Stirnseite des Schulhauses

Diese Massnahme erlaubt eine Verbesserung der WC-Anlagen gegenüber der bestehenden Situation und ausserdem den Einbau einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Garderobe. Die vom Obergeschoss her zugängliche Terrasse auf der Nordseite des Gebäudes erfüllt keinen Zweck mehr und kann deshalb mit einem Schrägdach überdeckt werden (analog Schulhaus Bisikon). Die Neudisposition der WC-Anlagen bedingt eine kleine Anbau-Erweiterung über der heute bestehenden Zugangstreppe. Mit der Neudisposition des Einganges gewinnt die Giebelfassade ihre Symmetrie wieder zurück. Die Verlegung des Einganges hängt von der Verschiebung des angrenzenden Pavillons ab. Sollten sich diesbezüglich Probleme ergeben, müsste die Verlegung des Einganges in der Detailprojektierung nochmals überprüft werden.

### 2.2 Aufhebung und Auslagerung der Lehrerwohnung im 1. Obergeschoss

An Stelle der Lehrerwohnung im Obergeschoss soll ein vollwertiges Klassenzimmer mit einer der Normgrösse entsprechenden Fläche von 66 m<sup>2</sup> treten. Gleichzeitig erlaubt dieser Eingriff die Disposition eines bisher fehlenden Lehrerzimmers und eines Sammlungs-/ bzw. Unterrichtszimmers für Kleingruppen oder Spezialunterricht. Im Bereich der ehemaligen Wohnungsküche kann im Lehrerzimmer eine Teeküche und im Klassenzimmer ein Ausgussbecken disponiert werden. Im Vorplatz des Treppenhauses ist der Einbau einer Lehrer-WC-Anlage sowie der Garderobe vorgesehen.

### 2.3 Einbau einer Dachlukarne im Dachgeschoss

Im Bereich des bisherigen Estrichs soll eine grosszügige Dachlukarne eingebaut werden. Damit kann der heute zu knappe Handarbeitsraum räumlich zu einem bedingt vollwertigen Klassenraum von 70 m<sup>2</sup> erweitert werden. Infolge der speziellen Dachraumgeometrie ist der Raum geeignet als gut belichteter Handarbeitsraum oder für die Verwendung als Kindergarten.

Mit diesen drei wesentlichen Umbauelementen erfüllt die Schulanlage ihren Zweck auf optimale Weise. Äusserlich erhält das Schulhaus durch die Änderung des Zugangs und die vorgesehene Zumauerung eines (später angebrachten) Fensters eine Aufwertung. Auf den Ersatz der heute nicht mehr gebrauchten Fensterläden soll zugunsten einer gut gestalteten Fassadenbegründung verzichtet werden.

### 2.4 Raumprogramm

Das neue Raumprogramm präsentiert sich wie folgt:

#### **Untergeschoss:**

Keine räumlichen Änderungen. An Stelle des Wohnungskellers, Materialraum für die Schule. Heizung und Tankanlage bleiben unverändert.

#### **Erdgeschoss:**

Neuer Zugang zu Windfang  
 WC-Anlage für Mädchen mit Vorraum und Ausguss  
 WC-Anlage für Knaben mit Vorraum  
 Treppenhaus bestehend  
 Garderobe an Stelle der alten WC-Anlage  
 Klassenzimmer (unverändert)

97 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

Treppenhaus bestehend	
Garderobe	
Lehrer-WC	
Lehrerzimmer	16 m <sup>2</sup>
Gruppenzimmer/Sammlung	12 m <sup>2</sup>
Klassenzimmer	66 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus bestehend	
Garderobe	
WC/Ausguss	
Handarbeitszimmer (vergrössert)	70 m <sup>2</sup>
Spielecke/Vorbereitung	15 m <sup>2</sup>
Estrichraum	

In statischer Hinsicht bleibt das Erdgeschoss unverändert. Im Obergeschoss werden die Linienlasten, welche von den ehemaligen Zimmertrennwänden übernommen wurden, auf 2 Stützen umgelagert. Mit dieser Massnahme können die störenden Trennwände problemlos entfernt und damit die Decke zusätzlich entlastet werden.

Im Dachgeschoss erfolgt eine Ausweitung des Dachraumes durch den Einbau einer Lukarne. Die leichte Asymmetrie gegenüber der Fassade ergibt sich infolge der Berücksichtigung der vorhandenen Sparrenlage.

**2.5 Sanierungskonzept****2.5.1 Bauliche Massnahmen**

Als generelles Ziel ist eine umfassende bauliche Sanierung des Schulhauses und die Ergänzung des Raumprogrammes auf einen zeitgemässen und zweckmässigen Standard vorgesehen. Die vorhandene Bausubstanz stammt aus dem letzten Jahrhundert. Aus diesem Grund bestehen die Geschossdecken aus Holzbalkenlagen und die Aussenwände aus über 50 cm dicken Bolensteinmauerwerk. Die Respektierung dieser Bauweise bedingt gewisse Kompromisse bei der Schall- und Wärmeisolation des Gebäudes. Entsprechende Massnahmen sind nur dort vorgesehen, wo sie mit wirtschaftlich und technisch vertretbarem Aufwand möglich sind. Insbesondere ist die Verbesserung der Trittschallisolation bei den Decken des Erdgeschosses und des Obergeschosses vorgesehen. Ergänzende thermische Isolationen sind im ausgebauten Dachgeschoss gemäss behördlichen Vorschriften vorgesehen.

**2.5.2 Aussenhülle**

Die Fenster wurden bereits 1992 ersetzt und entsprechen den heutigen Anforderungen. Die Aussenmauern weisen Stärken von über 50 - 65 cm auf und sind im Klassenzimmer des Erdgeschosses mit Holztäfer verkleidet. Infolge des sehr trägen Wärmeverhaltens sind keine zusätzlichen thermischen Isolationen vorgesehen. Hingegen wird das gesamte Dachgeschoss samt Aussenwänden und den Trennwänden gegen nicht beheizte Räume mit einer Wärmeisolation versehen. Der Fassadenverputz kann erst mit der Eingerüstung des Gebäudes vollständig überprüft werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit anderen Schulhäusern muss jedoch mit einer fast vollständigen Erneuerung des Verputzes gerechnet werden.

### **2.5.3 Innenausbau**

Bedingt durch die Umbauarbeiten sind abgesehen vom Schulraum im Erdgeschoss umfangreiche Erneuerungs- und Renovationsarbeiten im ganzen Gebäude notwendig. Insbesondere ist im Obergeschoss und Dachgeschoss infolge der vorgesehenen Verbesserung der Trittschalldämmung ein neuer Bodenaufbau mit Parkettbodenbelag vorgesehen. Die vorgesehenen Massnahmen sind aus dem Baubeschrieb des Architekten ersichtlich.

### **2.5.4 Installationen/Energie**

#### **Heizung**

Das Schulhaus wird heute durch eine zentrale Ölheizung beheizt. Der Tankraum wurde vor einigen Jahren ausgekleidet und entspricht den aktuellen Vorschriften. Der Ersatz der veralteten Kessel- und Brenneranlage ist vorgesehen, samt Anpassungen der Heizkörper infolge der geänderten Raumeinteilungen. Das Heizungskamin ist für den Niedertemperaturbetrieb säurefest auszuführen.

#### **Sanitär**

Im Sanitärbereich ist die Neuinstallation der im Projekt vorgesehenen WC-Anlagen vorgesehen. Für Putzzwecke sind im Erdgeschoss und Dachgeschoss Ausgüsse disponiert. Im Obergeschoss erhält das Lehrerzimmer eine Teeküche und das Klassenzimmer einen Schulwandbrunnen. Aufgrund des geringen Warmwasserverbrauches ist eine dezentrale Warmwasserversorgung mit Kleinboilern vorgesehen.

#### **Elektrisch**

Die veraltete elektrische Installation muss grösstenteils erneuert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Ebenso ist die komplette Erneuerung der Beleuchtung vorgesehen. Im weiteren ist eine erdverlegte Zuleitung und damit der Ersatz der bestehenden Freileitung vorgesehen.

#### **Energieverbrauch**

Der Heizölverbrauch pro Heizperiode bewegte sich in den letzten Jahren um 8'000 l. Mit der Verbesserung der Dachisolation und der Erneuerung des Heizkessels unter Verwendung eines Kondensationskessels mit einem verbesserten Wirkungsgrad dürfte sich eine Energieeinsparung von ca. 25 % ergeben.

## **3. Verlegung des Schulpavillons**

Die Verlegung des Schulpavillons ist aus verschiedenen Gründen unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des Umbau- und Renovationsvorhabens. Einerseits ist die Bewilligungsdauer für das Schulprovisorium auf 7 Jahre, d. h. bis zum Jahr 2000 befristet, und andererseits bedingt der neue stirnseitige Schulhauszugang entsprechenden Aussenraum, welcher jetzt durch den Pavillon belegt ist.

In einem Grundsatzentscheid zur Pavillonverlegung hat der Stadtrat auch eine mögliche Aufstockung der offenen Pausenhalle geprüft und verworfen. Aus diesem Grund ist die Verlegung des Pavillons auf das Areal der öffentlichen Schutzraumanlage vorgesehen. Baurechtliche Voraussetzung ist allerdings die Einzonung des Areals, welche in der revidierten Bau- und Zonenordnung vorgesehen ist. Die Verlegung ist mit einem erheblichen Aufwand verbunden, weil der Pavillon komplett demontiert und am neuen Ort wieder montiert werden muss. Ebenso muss die notwendige Infrastruktur wie Kanalisation und Werkanschlüsse bereitgestellt werden. Die Kosten für die Verlegung betragen nach Berechnung des Architekten ca. Fr. 135'000.--.

#### 4. Kosten

Die Ermittlung der Kosten erfolgte zum Teil durch Einholen von Unternehmerofferten und zum andern Teil durch Schätzungen des Architekten. Als Stichtag für die Kostenermittlung gilt der 1. Oktober 1996. Die Kostenermittlung der Renovationsarbeiten erfolgte sehr sorgfältig. Für Unvorhergesehenes wurde in den einzelnen Arbeitsgattungen ca. 5 % Reserve eingerechnet. Der überwiegende Anteil der Gesamtkosten muss als gebundene Ausgabe bezeichnet werden, sofern die grundsätzlichen Massnahmen, wie Auslagerung der Wohnung und Erweiterung und Ausbau des Dachgeschosses als gebunden definiert werden. Die Zusammenstellung der Baukosten ergibt folgendes Bild (Kostenstand 1. Oktober 1996):

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>		
2	Gebäudekosten	Fr. 623'900.--	
4	Umgebung	Fr. 28'500.--	
5	Baunebenkosten	Fr. 117'100.--	
9	Ausstattung	Fr. 20'500.--	
	Total Umbau- und Renovationskosten		Fr. 790'000.--
3	Verlegung des prov. Schulpavillon		Fr. 135'000.--
	<b>Total Umbau- und Renovationskosten inkl. Verlegung des Schulpavillons (beantragter Kredit)</b>		<b>Fr 925'000.--</b> =====

#### 5. Folgekosten

Die Betriebskosten für das Schulgebäude werden sich nach durchgeführter Sanierung nicht wesentlich ändern. Die Einsparung bei den Energiekosten (Heizung/Elektrisch) wird infolge der Mehrnutzung (ehemalige Lehrerwohnung) in etwa kompensiert, so dass insgesamt keine Einsparungen resultieren. Hinzu kommt der Verlust der Mietzinseinnahmen von jährlich rund Fr. 12'000.--.

Die Bruttoinvestition von Fr. 925'000.-- wird sich um den zu erwartenden Staatsbeitrag von 7 % der beitragsberechtigten Kosten sowie um den Betrag aus dem Schulfonds reduzieren. Insgesamt wird es sich um einen Betrag von ca. Fr. 250'000.-- handeln. Damit reduziert sich die Bruttoinvestition auf rund Fr. 675'000.--. Die Kapitalfolgekosten betragen 10 % der Nettoinvestition und ergeben somit Fr. 67'500.-- im Durchschnitt der ersten 10 Jahre. In der Finanzplanung ist das Bauvorhaben für die Jahre 1996/97 mit insgesamt Fr. 670'000.-- enthalten.

#### 6. Realisierung

Voraussetzung für die Ausführung der Umbau- und Renovationsarbeiten ist die Verlegung des Schulpavillons. Dieser kann erst nach Inkrafttreten der neuen BZO und nach Erteilung der notwendigen baurechtlichen Bewilligung verschoben werden.

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat die Kreditvorlage im Laufe des Frühlings 1997 genehmigt und die baurechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Pavillons erfüllt sind, ist der Baubeginn Anfang Herbst 1997 möglich. Die Umbau- und Renovationsarbeiten dauern ca. 6 Monate, so dass die Verlegung des Schulbetriebs wäh-

rend der Bauzeit unumgänglich ist. Voraussichtlich kann das ehemalige Schulhaus Horben für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden.

### 7. Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, der Vorlage im Sinne einer langfristigen Werterhaltung des Gebäudes zuzustimmen.

Sachbearbeiter: Stadträtin Margrit Manser, Vorsteherin des Hochbauamtes,  
Werner Felix, Architekt Hochbauamt.

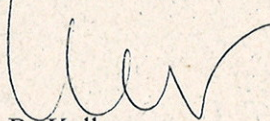
wf/ME/ck

**Versandt:**

**30. Dez. 1996**

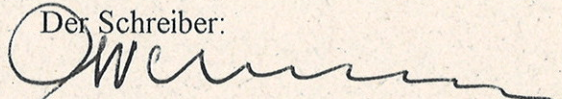
STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

Der Präsident:



R. Keller

Der Schreiber:



K. Eichenberger