



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 14. Juli 2005

Gesch. Nr. 208/05 Vorberatung: RPK

29.5 Schulgebäude.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für die Gesamtsanierung der Schulanlage Schlimperg, Effretikon.-

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 Gesamtsanierung der Schulanlage Schlimperg, Effretikon, wird ein Objektkredit von Fr. 6'337'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 312.5030.08) 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 2005.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, 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. Dieser Beschluss untersteht der obligatorischen Urnenabstimmung.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Schulpflege, zweifach,
 - c) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Als das Schulhaus Schlimperg im Jahr 1927 erbaut wurde, galt das stattliche und dominant gelegene Gebäude als gewagtes Projekt. Doch der Mut der damaligen Erbauer hat sich

gelohnt: das altherwürdige Gebäude eignet sich nach der Renovation, wie sie hier vorgesehen ist, als Schulanlage für eine moderne, zukunftsgerichtete Schule.

Rückblick:

Nachdem alle grösseren Schulen in Illnau-Effretikon in den letzten Jahren saniert wurden, bzw. die Renovation des Oberstufenschulhauses Hagen in Kürze abgeschlossen wird, steht als einzige die Sanierung der Schulanlage Schlimperg noch aus.

Bereits 1999 erteilte der Stadtrat einen Planungsauftrag, um die Gesamtrenovation der Schulanlage Schlimperg unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine moderne Schule vorzubereiten. Zum gleichen Zeitpunkt waren die Kreditvorlagen für die 2. Sanierungsetappe des Schulhauses Eselriet und die Gesamtrenovation und Erweiterung der Schulanlage Hagen in Illnau in Vorbereitung. Aus finanzplanerischen Überlegungen wurde das Sanierungsprojekt Schlimperg sistiert, um eine sinnvolle Staffelung der Investitionen für die verschiedenen Schulbauprojekte zu erreichen.

Im Sanierungsprojekt 1999 war nebst den erforderlichen Renovationsarbeiten ein Annexbau vorgesehen, mit welchem den erweiterten Schulraumbedürfnissen der Schulreform Rechnung getragen werden sollte.

In einem Zwischenentscheid beauftragte der Stadtrat die Schulpflege mit der Überprüfung des Schulraumprogramms über das gesamte Gebiet der Gemeinde Illnau-Effretikon. Dabei wurde angeregt, im Projekt Schlimperg auf den Annexbau zu verzichten.

Am 8. Juni 2004 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit für die Bearbeitung des Projektes Schulanlage Schlimperg unter den neuen Voraussetzungen: Dank reduzierten Anforderungen vom Kanton an die Schulräume und der für Effretikon erfolgten koordinierten Schulraumplanung wurde es möglich, die erforderlichen Neuerungen innerhalb der bestehenden Bauten umzusetzen. Dazu wurden die beiden Schulanlagen Schlimperg und Brüttener als Schuleinheit zusammengefasst.

Die Anlagen Schlimperg/Brüttener heute

Die *Primarschulanlage Schlimperg* besteht aus zwei Gebäudekomplexen, dem Kernbau und dem Turnhallengebäude, verbunden durch einen Zwischentrakt.

Der *Kernbau* stammt aus den Jahren 1927/28. Es handelt sich um einen klassischen Schulhaustyp mit relativ guter Bausubstanz. Aufgrund seiner klassischen Schulhausarchitektur sind bei einer Renovation auch denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen.

Die *Erweiterung mit dem Zwischen- und Turnhallentrakt* erfolgte 1949. Dieser Trakt weist eine schlechtere Bausubstanz auf als der Kernbau.

Die Schulanlage Schlimperg befindet sich heute weitgehend im Originalzustand. Nebst den notwendigen Reparatur- und kleineren Renovationsarbeiten wurde zu keinem Zeitpunkt eine umfassende Renovation durchgeführt. In den letzten Jahren stellte man die Unterhaltsarbeiten im Hinblick auf die nötige Totalsanierung ohnehin zurück. Heute präsentiert sich die Anlage in einem renovationsbedürftigen Zustand.

Der *Schulkomplex Brüttenerstrasse* wurde in zwei Etappen gebaut und weist nebst den beiden Klassentrakten ebenfalls einen Turnhallentrakt auf. Die Schulanlage Brüttenerstrasse wurde 1994/95 einer Gesamtsanierung unterzogen.

Der *Kindergarten* ist anschliessend an die Turnhalle Schlimperg in einem separaten Gebäude untergebracht und wurde im Jahre 1991 renoviert.

Die *Aussenanlage* ist mit den Hartplätzen und dem Rasen-Sportplatz in verschiedene Bereiche aufgeteilt. Dem Rasenplatz ist ein grösserer Trockenplatz mit Gummibelag angegliedert.

2. Das Konzept

Mit dem vorliegenden Projekt, das die gesamte Schulanlage Schlimperg und Teile des Brüttenschulhauses umfasst, werden die unumgänglichen baulichen Sanierungen und Renovationen vorgenommen und die Räume und Einrichtungen den Anforderungen der Schule an einen zeitgemässen Unterricht angepasst.

Schulraumbedarf:

Die Schulanlage Schlimperg/Brüttener liegt in einem Teil von Effretikon, in dem keine Einzugsgebiete für Neubauten liegen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass im Einzugsgebiet der Schulanlage Schlimperg/Brüttener die Kinderzahl relativ stabil bleibt. Die alten Wohnquartiere werden sukzessive durch jüngere Familien erneuert. Dies mag zu vorübergehenden Ausschlägen nach oben führen, die jedoch dank der über das gesamte Gemeindegebiet erfolgten Schulraumplanung aufgefangen werden können.

Das heisst, dass die von der Schulpflege vorgesehenen je zwei Regelklassen der 1. bis 6. Primarschule in den bestehenden Gebäuden Platz finden.

Erfordernisse der Schulreform:

- Die Schulreform bedingt pro zwei Klassenzimmer einen Gruppenraum.
- Der Informatikunterricht setzt voraus, dass die ganze Schulanlage Schlimperg/Brüttener EDV-tauglich sein, das heisst vernetzt werden muss.
- Als künftige autonome Schuleinheit benötigt die Schulanlage Schlimperg/Brüttener die entsprechende Infrastruktur: ein Schulleiterbüro, ein Lehrerzimmer für mindestens 35 Personen sowie einen grösseren Besprechungsraum.
- Die neu einzuführenden vier Stunden Blockzeiten bedingen zusätzliche Schulzimmer für die Blockzeitenstunden. Diese werden kompensiert durch die im Brüttenschulhaus frei werdenden Lehrer- und Bibliothekzimmer im Untergeschoss.

Wegweisende Entscheide der Schulpflege:

Kleinklassen und Therapien:

Die Schulpflege strebt an, die Kleinklassen nach Möglichkeit auf die Primarschulanlagen zu verteilen. Dasselbe gilt für die Therapieräume, die soweit möglich und sinnvoll in die Schulanlage integriert werden sollen. Dies soll im vorliegenden Projekt verwirklicht werden.

Behindertenzugänglichkeit:

Das Schulhaus Schlimperg muss auf Grund des per 1. Januar 2004 in Kraft getretenen Behinderten - Gleichstellungsgesetzes rollstuhlgängig gestaltet werden.

Bewohnte Schulanlagen:

Weiter hat die Schulpflege entschieden, dass jede Schulanlage durch einen Hauswart bewohnt sein muss. In Nachachtung dieses Entscheides wurde bereits im Jahre 2003 die nicht aufschiebbare Sanierung und Vergrösserung der Hauswartwohnung im Dachstock des Schlimperg-Schulhauses vorgenommen.

Öffentliche Nutzung:

Die Schulpflege befürwortet die rege Nutzung der Effretiker Schulanlagen durch Vereine oder andere Organisationen. Allerdings sollen die öffentlich genutzten Räume soweit möglich von der Schulanlage abgetrennt werden können. In der Schulanlage Schlimperg/-Brüttener sind die Turnhallen bereits heute abtrennbar. Mit der im Projekt vorgesehenen neuen räumlichen Anordnung soll auch ein separater Zugang zu Singsaal und Mittagstisch erreicht werden.

Bauliche Sanierungen:

Aus dem Zustand der Räume und Einrichtungen ergibt sich folgender Sanierungsbedarf.

- Die Garderoben und Duschenanlagen im Schlimperg-Schulhaus entsprechen in keiner Weise mehr den hygienischen Vorschriften und müssen erneuert werden. Der vorhandene Duschaum im Schulhaus Brüttenerstrasse soll nach Geschlechtern getrennt werden.
- Die sehr knappen Geräteräume in den Turnhallen sowohl im Schlimperg- wie im Brüttener-Schulhaus sind im Betrieb sehr unbefriedigend. Sie sollen benutzerfreundlicher gestaltet, und deshalb geringfügig vergrössert werden.
- Der Gummibelag des Trocken - Sportplatzes muss erneuert werden.
- Die undichten Fenster müssen ersetzt werden.
- Der düstere Gesamteindruck im Innern soll durch eine zeitgemässe Innenraumgestaltung heller und freundlicher gestaltet werden.

3. Das Projekt:*Räumlichkeiten:*

Das Projekt sieht folgende Anordnungen der Räumlichkeiten in den beiden Schulhäusern Schlimperg und Brüttener vor.

Klassenzimmer und Gruppenräume Schlimperg:

Die sechs Klassenzimmer im Altbau des Schlimperg-Schulhauses werden in ihrer Raumgeometrie beibehalten, da sie gemäss Richtlinien des Kantons mit 73 m² Grundfläche gross genug sind.

Die drei erforderlichen Gruppenräume können an Stelle der zu zahlreichen WC-Räume sowie des ehemaligen Lehrerzimmers realisiert werden.

Schulleitungs- und Lehrerbereich:

Die für die geleitete Schuleinheit Schlimperg/Brüttener nötigen Räume – Schulleiterbüro, grosses Lehrerzimmer, Besprechungsraum – werden im Zwischentrakt des Schlimperg-Schulhauses (hauptsächlich im bisherigen Singsaal) konzentriert. Ebenso wird die Bibliothek aus dem Schulhaus Brüttenerstrasse neben dem Lehrerbereich im Anbautrakt des Schlimperg Schulhauses untergebracht.

Klassenzimmer und Gruppenräume Brüttener:

Damit entfallen das bisherige Lehrerzimmer und das Bibliothekszimmer im Schulhaus Brüttenerstrasse; sie werden in Schulzimmer für Blockzeiten- und Fachunterricht umgewandelt.

Kleinklassenzimmer und Therapieräume:

Auf der Schulanlage Schlimperg/Brüttener sind Klassenzimmer für drei Kleinklassen vorgesehen. Im Schulhaus Schlimperg sind Räume für Deutsch für Fremdsprachige und Logopädie geplant; im Brüttener befindet sich der Raum für Legasthenie/Dyskalkulie.

Öffentliche Räume:

Der bisher im Zwischentrakt des Schlimperg-Schulhauses ungünstig – weil nicht abtrennbar – gelegenen Singsaal wird ins Untergeschoss des Kerntraktes im Schlimperg Schulhaus verlegt und neu mit einer Bühne versehen, damit er vermehrt für Musik- und Theateranlässe genutzt werden kann.

Der Mittagstisch, im Haupttrakt des Schlimperg-Schulhauses gelegen, wird mit einem zweiten Raum ergänzt und erhält eine neue Küche wie auch eine neue Einrichtung. Durch eine äussere Terrainabgrabung wird der heutige Kellercharakter des Mittagstisches aufgehoben und mit direktem Ausgang ins Freie aufgewertet. Bei diesen Massnahmen handelt es sich um die bedeutendsten baulichen Eingriffe des Sanierungsprojektes.

Dank dieser Anordnung lassen sich Singsaal und Mittagstisch durch einen neuen Eingang unabhängig vom Schulbetrieb erschliessen, womit diese Räumlichkeiten von der Öffentlichkeit stärker genutzt werden können.

Weiter wäre es bei Einführung der Grundstufe, die zusätzlichen Raumbedarf verursacht, möglich, den Mittagstisch ohne grössere Investitionen in ein Grundstufenzimmer umzunutzen.

Lagerräume:

Die Lagerräume im Dachstock des Zwischentraktes sind neu mit dem Lift erreichbar.

Übersicht über das Raumprogramm:

Das Raumprogramm für Kernbau und Zwischentrakt des Schlimpergschulhauses weist folgende Nutzräume auf:

Geschoss	Raumprogramm			Bemerkungen
	Raumbezeichnung	Anz.	m2	
UG	Singsaal	1	136	vorher Mittagstisch vorher Klassenzimmer neuer Zugang 1xBehindertengerecht D + H getrennt
	Mittagstisch	1	123	
	Entree	1		
	WC-Anlagen, 3-fach	1		
	Liftanlage	1		
	Nebenraum, Hausteam	1	41	
	Nebenraum, Abstellraum	1	17	
	Garderobenanlage H	1	29	
	Garderobenanlage D	1	32	
	Duschen	2	je 10	
	Judokeller	1	200	
	Garage	1	55	
	Werkstatt	1	27	
EG	Klassenzimmer	3	je 72	bestehend
	Gruppenraum	1	20	neu
	Windfang	1	15	bestehend

	WC-Anlage, 4-fach	1		M
	Windfang	1	20	bestehend
	Int. Treppe zu UG	1		bestehend
	WC-Anlage, 2-fach	1	9	D
	WC-Anlage	1	9	H
	Garderobenanlage H	1	27	
	Garderobenanlage D	1	29	
	Duschen	2	je 12	D + H getrennt
	Aussengeräte	1	25	neu
	Turnlehrergarderobe, WC	1	15	neu
	Innengeräte	1	80	neu
	Turnhalle	1	289	
OG	Klassenzimmer	3	73	bestehend
	Gruppenraum	1	21	neu
	Gruppenraum	1	17	ehemals Lehrerzimm.
	WC-Anlage H	1		
	Bibliothek	1	88	
	Lehrerbereich	1	134	ehemals Singsaal
	- Aufenthalt			
	- Arbeitsbereich			
	- Schulleiter			
	- Kopierraum			
	- Lehrer-WC			
	- 2 Telefonnischen			
	Treppe zu Dachraum			
DG	Arbeits- /Sitzungszimmer	1	54	
	Logopädie	1	30	
	DFP	1	42	
	Putzraum	1	9	
	Hauswartwohnung	1		Bereits umgebaut und renoviert
	Lagerraum	1	75	
	Estrich über Lehrerbereich	1	75	

Die baulichen Veränderungen im Schulhaus Brüttenerstrasse beziehen sich vorab auf den Turnhallentrakt sowie auf das ehemalige Lehrer- bzw. Bibliothekszimmer:

Turntrakt Brüttenschulhaus				
EG	Duschanlage D + H	2	je 17	neu unterteilt
	Gartengeräte	1	7	neu
	Aussengeräte	1	22	vergrössert
	Innengeräte	1	82	vergrössert
UG	Blockzeitenunterricht	1	68	ehem. Lehrerzimmer
	Fachunterricht	1	93	ehem. Bibliothek

Dank der Neuaufteilung der Räumlichkeiten können alle erforderlichen Räume innerhalb der bestehenden Bauten der Schulhäuser Schlimperg und Brüttenerstrasse realisiert werden.

Sanierungsmassnahmen:

Das Sanierungskonzept Schlimperg ist in einem separaten Beschrieb der Architekten Scharsach + Scharsach, Effretikon, mit separaten Planunterlagen ausführlich dokumentiert.

Garderoben und Duschen:

Das Projekt sieht vor, im Schulhaus Schlimperg je einen Dushraum in die Damen- bzw. Herrengarderobe zu integrieren. Im Schulhaus Brüttenerstrasse kann mit einfachen Mitteln der vorhandene Dushraum geteilt werden, sodass die Damen- wie die Herrengarderoben je einen eigenen Dushraum erhalten.

Behindertengerechte Anlage:

In Erfüllung der Anforderungen an behindertengerechtes Bauen erfolgt der Einbau einer Liftanlage, von behindertengerechten WC-Anlagen und behindertengerechten Zugangerschliessungen aller Klassenzimmer und Zusatzräume wie Bibliothek, Singsaal, Mittagstisch durch Rampen.

EDV-Vernetzung:

Um den Voraussetzungen an den Informatikunterricht gewachsen zu sein, werden die beiden Schulhäuser vernetzt.

Leichtathletikplatz:

Der Rote Platz soll als einziger Trocken - Turnplatz in Effretikon erhalten bleiben und wird deshalb saniert.

Geräteräume in den Turnhallen:

Das Projekt plant bei der Schlimperg-Turnhalle den Abbruch der zu kleinen Geräteräume und den Ersatz durch genügend grosse Räume. Bei der Brüttener-Turnhalle können die Geräteräumlichkeiten auf einfache Art geringfügig vergrössert werden.

Weitere Renovationsmassnahmen:

Die Renovationsmassnahmen im Inneren der Gebäude sind im Baubeschrieb des Architekten detailliert beschrieben.

Bei der äusseren Gebäudehülle ist generell der Ersatz von Fenstern vorgesehen.

Aus energetischen Gründen wäre eine zusätzliche Isolation der Aussenmauern erwünscht. Aus denkmalpflegerischen Überlegungen soll jedoch der Kernbau des Schlimperg-Schulhauses aus den 20-er Jahren unverändert erhalten bleiben. Hingegen ist eine hinterlüftete, isolierte und verkleidete Fassade beim Zwischentrakt des Schlimperg-Schulhauses vorgesehen.

Durch einen neuen Anstrich wird das alte Schulhaus wieder freundlicher und einladender und in seiner ursprünglichen Architektur besser zur Geltung gebracht.

4. Energiekonzept

Das Konzept der Wärmedämmmassnahmen der Gebäudehülle sieht eine unterschiedliche Behandlung von Kern- und Erweiterungsbau vor.

Während der Kernbau wärmetechnisch nur punktuell mit neuen Fenstern und Bodendämmung saniert werden soll, können die Massnahmen beim Erweiterungsbau umfassender

vorgenommen werden. Der Dämmperimeter umfasst hier Dächer, Wände, Fenster und Aussentüren. Mit diesen Massnahmen werden durch Kompensation innerhalb des Gebäudekomplexes die geforderten Grenzwerte für den Heizwärmebedarf eingehalten und die Primäranforderungen für den Minergie-Standard erfüllt.

Weitere Abklärungen zum Minergie-Label haben ergeben, dass die Zusatzanforderungen nur mit erneuerbaren Energien zu erreichen sind. Die heutige Gas-/Öl-Heizung wird zum Sanierungszeitpunkt zwölf Jahre alt sein und soll durch eine zusätzliche Luft-Wasser-Wärmepumpe ergänzt resp. teilweise ersetzt werden. Dadurch kann speziell in den Sommer- und Übergangsmonaten die Gas-/Ölheizung zur Warmwasseraufbereitung vollständig ausgeschaltet werden. Während den Heizperioden erfolgt die Wasservorwärmung für Heizung und Brauchwarmwasser durch die Wärmepumpe. Dies ermöglicht es, rund 50 Prozent des Gas-/Öl-Verbrauchs durch erneuerbare Energien zu ersetzen.

5. Kosten

Kostenermittlung:

Die Ermittlungen der Kosten erfolgte durch die Architekten auf der Basis von Unternehmerofferten, zum Teil durch Fachingenieure und zum Teil durch Erfahrungswerte bei vergleichbaren Objekten. Die Massenauszüge wurden so genau wie möglich ermittelt und enthalten keine Ausmasszuschläge. Ebenso wurde der Bedarf bei der Möblierung sorgfältig abgeklärt. Die Kostenschätzung enthält deshalb nur den absolut notwendigen Ersatzbedarf. In Anbetracht des Verzichtes auf Ausmassreserven wurde für Unvorhergesehenes ein Betrag von Fr. 200'000.— aufgenommen und in der Kostenschätzung offen ausgewiesen (entspricht ca. 3 Prozent der Gesamtkosten).

Als Kostenstand gilt der 1. April 2005; berücksichtigt ist die im letzten Jahr erfolgte starke Baukostenteuerung von 2,4 %. Es ist vorgesehen, die Vorlage vom kantonalen Stabsbüro für Projektbegutachtungen überprüfen zu lassen und entsprechende Staatsbeiträge zu beantragen.

Begründung der Zusatzkosten:

Im ursprünglichen Projekt aus dem Jahre 1999 wurde davon ausgegangen, dass zur Erfüllung der Schulraumbedürfnisse ein zusätzlicher Annexbau notwendig ist. In einer vorläufigen Stellungnahme vom 25. Februar 2000 stellte jedoch die kantonale Baudirektion einen zusätzlichen Schulraumbedarf in Frage. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde in einer vereinfachenden Annahme der Kreditbedarf im Finanzplan auf 4,75 Mio. Franken reduziert. Bei der Entwicklung des Projektes erwies sich diese Annahme jedoch als ungenügend.

Das aktuelle Projekt enthält Elemente, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Diskussion standen.

- So ist im Gegensatz zum Projekt 1999 die Turnhalle Schlimperg in das Renovationsprojekt einbezogen.
- Im Weiteren ist die EDV-Ausrüstung für beide Schultrakte Schlimperg und Brüttenerstrasse in den Kosten enthalten.
- Bauliche Anpassungen sind ausserdem auch in den Garderoben- und Duschanlagen der Brüttener Turnhalle erforderlich.

- Die konzeptionell wichtigsten Entscheide betreffen den gemeinsamen Lehrerbereich im Hinblick auf die geleitete Schule, die Verlegung der Bibliothek anschliessend an den Lehrerbereich, die Verlegung des Singsaals vom Obergeschoss des Zwischentraktes in das Untergeschoss des Kerntraktes sowie die Verlegung und Optimierung des Mittagstisches mit separatem Aussenzugang für die öffentliche Nutzung.

Das vorliegende Konzept ist das Resultat einer sorgfältigen Planung, auch unter dem Aspekt der Kostenoptimierung. So wurde auf die Realisierung von Wunschbedarf verzichtet. Keine Konzessionen wurden hingegen bei der Behindertengerechtigkeit und in den Energiefragen gemacht. Diese beiden Punkte führen bei der Liftanlage und beim Minergiekonzept zu entsprechenden Kosten.

Die Zusammenstellung der Baukosten ergibt folgendes Bild: (Kostenstand: 01.04.2005)

BKP	Hauptgruppe	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 280'000.--
2	Gebäudekosten	Fr. 4'864'000.--
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 136'000.--
4	Umgebung	Fr. 348'000.--
5	Baunebenkosten	Fr. 348'000.--
9	Ausstattung	Fr. 361'000.--
Total		Fr. 6'337'000.--

Die Gesamtkosten wurden in einem Quervergleich mit dem Umbau- und Sanierungsprojekt der Oberstufe Hagen, Illnau, verglichen. Die Überprüfung zeigte, dass das Gesamtvolumen des Schlimperg-/ Brüttener - Projektes dasjenige des Hagen Projektes übersteigt. Die relativen Kosten pro m3 umgebauten Raum sind jedoch im Rahmen des Vergleichsobjektes. Damit ergibt sich für das vorliegende Projekt die Gewähr, dass die Kosten einer kritischen Prüfung standhalten.

Gebundene Kosten:

Bei der Abschätzung der gebundenen Kosten müssen gewisse Annahmen getroffen werden. Einerseits ist der gesamte Renovationsbedarf samt der energetischen Sanierung gebunden. Ebenso die Massnahmen für eine behindertengerechte Erschliessung und die Erfüllung der schulischen Raum- und Ausrüstungsbedürfnisse.

Hingegen können betriebliche Optimierungen wie die Zusammenlegung des Lehrerbereiches oder die Verlegung des Singsaales nicht zwingend als gebundene Ausgabe begründet werden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte können ca. 65 Prozent der Gesamtkosten als «gebunden» bezeichnet werden, was einem Kostenanteil von Fr. 4'100'000.— entspricht.

6. Folgekosten

Die Betriebskosten für die Schulanlage Schlimperg werden im technischen Bereich durch die Realisierung des Minergiestandards reduziert. Hingegen bleibt der Hauswart-Aufwand praktisch unverändert, da mit Ausnahme der Lagerräume im Dachgeschoss keine zusätzlichen Räume vorgesehen sind.

Die Bruttoinvestition von Fr. 6'337'000.— wird sich um den Staatsbeitrag von ca. 5 % der anrechenbaren Kosten um ca. Fr. 250'000.— reduzieren, womit sich eine Nettoinvestition von Fr. 6'087'000.— ergibt. Die Kapitalfolgekosten belaufen sich damit auf folgende Höhe:

- 10 % der Nettoinvestition von Fr. 6'087'000.—	Fr. 608'700.—
- Abzüglich Kosteneinsparung Energie ca.	Fr. 18'700.—
Total Netto Folgekosten	<u>Fr. 590'000.—</u>

7. Realisierung

Der Baubeginn, bzw. die Zügelaktion vor Baubeginn sollte vorzugsweise auf das Ende eines Schuljahres gelegt werden. Sofern der Baubeginn im August 2006 erfolgen soll, wäre der optimale Abstimmungstermin für die Kreditvorlage der 12. Februar 2006. Damit ergibt sich folgender Zeitplan:

Verabschiedung der Vorlage Stadtrat	14. Juli 2005
Behandlung der Vorlage im GGR	Herbst 2005
Volksabstimmung	12. Februar 2006
Baubeginn	August 2006
Fertigstellung, Beginn neues Schuljahr	August 2007

8. Empfehlung des Stadtrates

Das vorliegende Projekt kombiniert die dringend nötige Sanierung der Schulanlage Schlimperg/Brüttener bedarfsgerecht und pragmatisch mit den erforderlichen Anpassungen an heutige und künftige Anforderungen der Schule. Es ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung zwischen den wünschbaren Anforderungen der Schule und der Beschränkung auf das finanziell Vertretbare. Das Projekt nutzt den vorhandenen Raum und verzichtet auf An- oder Annexbauten, mit Ausnahme von geringfügigen Anpassungen bei den Turnhallengeräteräumen. Hingegen wurde die Erfüllung der schulischen Ansprüche an eine fortschrittliche, offene Schule angestrebt. Mit den vorgesehenen Massnahmen wird zudem die Infrastruktur für die öffentliche Nutzung der Schulanlage deutlich verbessert.

Ebenso wird mit dem Minergiestandard den Erwartungen an die Energiestadt Illnau-Effretikon Rechnung getragen.

Der beantragte Kredit sichert die langfristige Werterhaltung dieser Schulbauten und bildet eine wichtige Voraussetzung für einen zeitgemässen Schulbetrieb in der ältesten Schulanlage im Gemeindeteil Effretikon.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem Projekt die erhaltenswerte Schulanlage geeignet für Zukunft zu rüsten. Er beauftragt dem Grossen Gemeinderat, der Kreditvorlage zuzustimmen und das Geschäft zu genehmigen.

Sachbearbeiter/innen:

Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand,
Stadträtin Erika Klossner-Locher, Schulvorstand,
Ivana Vallarsa, AL Bauamt,
Werner Felix, Projektverantwortlicher.

wf/KE

Versandt:

18. Juli 2005

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber