

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 21. August 2012

Städtische Liegenschaften / Schulanlage Halden
Erweiterung Schulanlage Halden / Durchführung eines Studienauftrages
Kreditbewilligung von CHF 560'000 L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 21. August 2012 - sowie in Anwendung von Art. 35, Ziff. 4 der Gemeindeordnung

B E S C H L I E S S T :

1. Für die Vorbereitung und Durchführung eines Studienauftrages für die Erweiterung der Schulanlage Halden mit einem Neubau wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.176, ein Kredit von CHF 560'000, inkl. 8 % MWST, bewilligt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Mitglieder der OBK Erweiterung Schulanlage Halden
 - Schulpräsident
 - Finanzvorstand
 - Schulverwaltung
 - Finanzabteilung

WOLIS-KreditStudienauftragErweiterungSAHaldenGR.doc

Bericht

1. Ausgangslage

Mittels der jährlich nachgeführten Schulraumbedarfsplanung zeigte sich schon vor einigen Jahren, dass die bestehenden Raumreserven der Schule Opfikon auf allen Stufen nicht ausreichend sind. Durch die Nutzung von Räumen im Obergeschoss des Schulzentrums und geplante Ausbauten in Kindergärten kann lediglich der Zuwachs während einer kurzen Zeit aufgefangen werden. Verschiedene Raumoptionen sind mittlerweile eingelöst, sodass sich zum heutigen Zeitpunkt keine weiteren Reserven mehr generieren lassen.

In den letzten Jahren entwickelte sich die Stadt Opfikon zudem sehr stark im Ortsteil Glattpark. Von dort müssen vor allem in den nächsten drei bis sechs Jahren eine grosse Anzahl Schüler in die Schule Opfikon aufgenommen werden. Ab 2014 wird die Situation prekär. Der dazumal dringend benötigte Schulraum fehlt. Der aktuelle Schulraumbedarfsplanungsbericht 2012 geht davon aus, dass in den nächsten 6 Jahren eine durchschnittliche, jährliche Wachstumsrate von 1.7 % zu erwarten ist. Laut Erhebungszahlen des Schuljahres 2012 sind im Berichtsjahr 1'469 Schülerinnen und Schüler an der Schule Opfikon gemeldet (KIGA, PS, OS). Bis zum Jahr 2018/19 ist mit rund 30 - 50 % mehr Kindergärtnern, 45 - 50 % mehr Primarschülern und 20 - 35 % mehr Oberstufenschülern zu rechnen. In Glattpark werden bis Ende 2015 voraussichtlich knapp 2'133 Wohnungen fertig gestellt sein. Aufgrund der ersten effektiven Bewohnerzahlen und in Anlehnung an vergleichbare Gebiete ist in Glattpark dadurch bis zum Schuljahr 2015/16 mit ca. 343 - 502 Kindern (0 -16 Jahre) zu rechnen. Dies entspricht etwa drei bis vier Kindergartenabteilungen, vier bis sechs Primarschulklassen und zwei bis drei Oberstufenklassen. Bis zum Jahr 2018/19 wird sich die Anzahl der Kinder in Glattpark auf ca. 679 bis 936 erhöhen. Dieser starke Anstieg ist einerseits auf das zu erwartende, rasante Wohnbaugeschehen der 2. Etappe in Glattpark sowie auf den eingerechneten Anteil an Genossenschaftswohnungen zurückzuführen.

Für das Jahr 2018/19 entspricht die Prognose für Glattpark etwa sechs bis sieben Kindergartenabteilungen, neun bis zwölf Primarschulklassen und vier bis fünf Oberstufenklassen. Unterstützt durch einen insgesamt leichten Zuzügerüberschuss, resultiert ein deutliches Wachstum der gesamten Schülerzahlen. Bis zum Schuljahr 2018 wachsen die Schülerzahlen von 1'469 (2011/12) auf 2'008 - 2'166 Schülerinnen und Schüler an. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 37 - 47 %, was mehr als einer kompletten Schulanlage entspricht.

2. Fazit

Das starke Wachstum der Schülerzahlen führt mittelfristig zu einem grösseren, zusätzlichen Schulraumbedarf.

Mit dem neu eröffneten Schulzentrum Opfikon kann der Schulraumbedarf bis zum Schuljahr 2013/14 mehrheitlich abgedeckt werden. Bis zum Schuljahr 2018/19 sind dann aber auf allen Stufen zusätzliche Räumlichkeiten notwendig. Bei den Kindergartenabteilungen beträgt der Bedarf fünf bis neun zusätzliche Einheiten, bei der Primarschule entsteht ein Defizit von 12 - 15 Regelklassenzimmern und bei der Oberstufe fehlen drei bis fünf Regelklassenzimmer sowie 14 - 16 Gruppenräume. Der grosse Bedarf auf allen Stufen ist vor allem auf die anhaltende Realisierung von Wohnbauten in Glattpark im Rahmen der 2. Etappe zurückzuführen.

3. Nutzergruppe des Erweiterungsbaus der Schulanlage Halden

Die Schulraumbedarfsplanung zeigt für alle Schulstufen gleichermassen einen deutlich steigenden Raumbedarf auf. Der Erweiterungsneubau Schulanlage Halden wird auf der Basis von 11 Klassenzimmern mit direkt angeschlossenen Gruppenräumen vorgedacht. Zudem vorgesehen sind 1 Cluster Schulküche (3 Schulküchen inkl. Vorrats- und Putzraum), 1 Cluster Handarbeiten (3 Einheiten und Materialraum), 3 Fachunterrichtsräume, 1 Förderzentrum / DaZ, 3 Kleingruppenräume, 1 Computerraum, 1 multifunktionaler Aufenthaltsraum, weitere Räumlichkeiten wie WC-Anlagen und Reinigung, sowie ein gedeckter Pausenplatz. Aufgrund der künftigen Schülerzahlen bedarf es einer neuen Einfachturnhalle. Die nötige Turnhallen-Kapazität kann möglicherweise im Rahmen der Realisierung einer Mehrzweckhalle (Postulat Birlesik vom 23.04.12) bereitgestellt werden. Der ehemalige Sanitätsposten unter dem Trakt D wurde aufgehoben und steht zur Disposition. Inwieweit schulische Nutzungen darin untergebracht und dadurch andere Gebäude entlastet werden könnten wird grob geprüft. Ebenso wird die Integration oder allenfalls eine Abstandsnahme zum bestehenden Ortskommandoposten (OKP) überprüft.

4. Machbarkeitsstudie für einen Neubau innerhalb der schützenswerten Umgebung und beste Integration in den bestehenden Gebäudekomplex

Anlässlich der Vorabklärungen für einen Erweiterungsbau für die Schulanlage Halden wurde schnell klar, dass nebst den üblichen Rahmenbedingungen auch die Auflagen der Kantonalen Denkmalpflege relevant sind. Ebenso muss geklärt werden, wie mit der unterirdischen Baute des Ortskommandopostens (OKP) umzugehen ist. Es gilt einerseits den künftigen Eingriffssperimeter zu eruieren und andererseits städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftigen Neubaumassnahmen zu definieren. Die Machbarkeitsstudie bezieht nicht nur die bestehende Schulanlage, sondern auch die angrenzenden Gebiete in die Betrachtung mit ein. Die möglichen Auswirkungen der Neubauten auf die Nachbarschaft werden somit berücksichtigt. Die Nutzungen müssen sowohl im Erweiterungsneubau als auch in den bestehenden Gebäuden als Einheit funktionieren.

In Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege wurde für den Neubau ein Baufeld innerhalb des Grundstückes definiert. Einzig an dieser Stelle wird ein Erweiterungsbau für die Oberstufenschule mitgetragen. Der südwestliche

Grundstückteil (Oberhauserstrasse/Schulstrasse), welcher heute von einem befestigten zusätzlichen Pausenplatz und einer kleinen Parkanlage mit dem darunterliegenden OKP belegt ist, wurde von allen Seiten als Baufeld sanktioniert. Darauf wurden vier Neubauvarianten vorgeschlagen, an welchen sich die bearbeitenden Teams orientieren sollen.

5. Durchführung eines Studienauftrages

Mit der Durchführung eines zweistufigen Studienauftrages (Ideen- und Projektstufe) hat die Stadt Opfikon eine grosse Einflussnahme auf die Projektierung und Planung eines Bauprojektes. Anders als bei einem anonymen Architekturwettbewerb kann die Auftraggeberin bereits ab der Ideenstufe Einfluss auf Funktionalität und Kosten des Neubaus nehmen. Bekanntlich werden die grössten Kosten einer Baute durch eine zu wenig kostenbewusste Planung und Projektierung in deren Konzeptphase verursacht. Ein Studienauftrag ermöglicht den Bauherren - auch den öffentlichen - eine grössere Einflussnahme auf das Projekt. Studienaufträge bilden eine besondere Beschaffungsform für Architektur- und Ingenieurleistungen, wie auch für Leistungen verwandter Berufszweige. Sie werden aufgrund nichtanonymer Projektbeiträge durchgeführt, die im direkten Dialog zwischen Teilnehmern und Beurteilungsgremium entwickelt werden. Sie umfassen Planungs- und Gesamtleistungsstudien.

Der direkte Dialog während des Studienauftrages erlaubt es, die Programmbestimmungen in einer auf einander zugehenden und flexiblen Art zu präzisieren und zu vervollständigen mit dem Ziel, Lösungen zu finden, die den konzeptionellen, gestalterischen, technischen sowie den Anforderungen an die Nachhaltigkeit am Besten entsprechen.

Die Bauherrschaft setzt ein paritätisches Beurteilungsgremium ein, welches den Studienauftrag begleitet und die erarbeiteten Vorschläge beurteilt. Das Beurteilungsgremium hält die Ergebnisse des Dialoges fest und formuliert Schlussfolgerungen sowie eine Empfehlung für das weitere Vorgehen. Das Ergebnis des Studienauftrages ist umso aussagekräftiger, je grösser die Vielfalt der relativ wenigen Beiträge der Teilnehmer ist, und je besser die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums auf die Anforderungen der Aufgabe und die Bedürfnisse der Bauherrschaft abgestimmt ist.

Kurzum, der Bauherrschaft eröffnet sich ein grösserer Handlungsspielraum, als dies bei einem anonymen Architekturwettbewerb der Fall wäre, um auch bei den die Kosten beeinflussenden Faktoren wie Funktionalität, Gestaltung und Architektur der Baute mitzureden. Sie beeinflusst die Kosten somit ab Beginn des Verfahrens mit. Selbstverständlich muss/darf die Bauherrschaft sich durch ein Fachbüro für die Durchführung eines Studienauftrages beraten und betreuen lassen. Bei Studienaufträgen, welche dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt sind, gelten die entsprechenden einschlägigen Gesetze und Verordnungen von Bund, Kantonen und Gemeinden zum öffentlichen Beschaffungswesen. Nach der Durchführung eines Studienauftrages kann der entsprechende Folgeauftrag, wenn dies so im Programm vorgesehen ist, im

Rahmen der Empfehlung des Beurteilungsgremiums ohne weitere Ausschreibung im freihändigen Verfahren vergeben werden. Grundsätzlich handelt es sich bei einem Studienauftrag um eine auf dem Dialog basierende Beschaffungsform in der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen.

6. Kosten

Gemäss Kostenschätzung des Beraterbüros Planpartner AG, 8032 Zürich, ist mit folgenden Kosten für die Planung, Vorbereitung und Durchführung eines Studienauftrages zu rechnen:

Leistungen Planpartner AG

1. Grundlagen	CHF	11'000
2. Vorbereitung und Durchführung der Präqualifikation	CHF	26'000
3. Studienauftrag	CHF	45'000

Leistungen Stadt Opfikon

4. Entschädigung Teilnehmende	CHF	210'000
5. Entschädigung Fachexperten (3)	CHF	32'000
6. Entschädigung Fachexperte Haustechnik/Energie/Kosten	CHF	60'000
7. Option Gutachten Baugrund, digitale Erfassung Gebäude	CHF	60'000
8. Verpflegung (PQ, ZB, SB)	CHF	4'000
9. Publikationskosten	CHF	2'500
10. Räumlichkeiten und Ausstellungsmobiliar	CHF	5'000
11. Digitale Grundlagen		keine
12. Modelle	CHF	2'500
13. Modellfotos	CHF	2'000
14. Druck Schlussbericht	CHF	2'000
15. Nebenkosten Planpartner AG	CHF	4'100
16. Diverses und Unvorhergesehenes (Stadt Opfikon)	CHF	<u>47'000</u>

1. Zwischentotal	CHF	513'100
Mehrwertsteuer 8 %	CHF	<u>41'048</u>

2. Zwischentotal	CHF	554'148
------------------	-----	---------

Total Grobkostenschätzung/Kreditbedarf gerundet **CHF 560'000**

Im Voranschlag der Investitionsrechnung 2012, Konto-Nr. 610.5030.176, sind für die Vorbereitungsarbeiten und die Durchführung eines Studienauftrages für die Erweiterung der Schulanlage Halden mit einem Neubau ein Betrag von CHF 600'000 eingestellt.

Die Gesamtanierung der bestehenden Schulanlage Halden, welche im Finanzplan ab 2018 vorgesehen ist, wird parallel zum Studienauftrag bearbeitet. Es ist vorgesehen, dass die Erweiterung mit Neubau (Siegerprojekt Studienauftrag) und die Gesamtanierung der bestehenden Schulanlage Halden in einem Kreditantrag zur Urnenabstimmung gebracht werden.

7. Termine

Es steht der folgende, eher optimistische Zeitplan:

August 2012	Empfehlung/Entscheid OBK, Antrag Stadtrat an Gemeinderat
Ende 2012	Kreditbewilligung durch den Gemeinderat für die Vorbereitung und Durchführung eines Studienauftrages gemäss vorliegendem Antrag
Januar bis Dezember 2013	Studienauftrag
Januar 2014	Schlussbeurteilung durch Beurteilungsgremium
Februar/März 2014	Entscheid OBK und Beschluss Stadtrat, Baukredit und Kredit für die Gesamtsanierung der bestehenden Schulanlage in einem Kreditantrag
Herbst 2014	Beschluss Gemeinderat zum Antrag des Stadtrates
Frühling 2015	Urnenabstimmung über Projektierungs- und Baukredit
Herbst/Winter 2015	Baubeginn
August 2017	Bezug

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, für die Vorbereitung und Durchführung eines Studienauftrages für die Erweiterung der Schulanlage Halden mit einem Neubau zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.176, einen Kredit von CHF 560'000, inkl. 8 % MWST, zu bewilligen.

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

P. Remund H.R. Bauer

Opfikon, 21. August 2012

WOLIS-KreditStudienauftragErweiterungSAHaldenGR.doc