

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 24. August 2004

Städtische Liegenschaften / Schulanlage Lättenwiesen
Bewilligung eines Projektierungskredites von Fr. 810'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 24. August 2004 - sowie in Anwendung von Art. 35, Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST:

1. Der Projektierungskredit für die Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen in Höhe von Fr. 810'000.00 inkl. MWSt wird bewilligt.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Schulpräsident
- Finanzvorstand
- Schulsekretariat
- Schulpflege
- Finanzabteilung
- Liegenschaftenverwaltung

WOLIS-ProjektierungskreditLaettenwiesen

Weisung

1. Ausgangslage

Das im Architekturwettbewerb erstrangierte Projekt „pierre vert“, Verfasser e2a, Eckert Eckert Architekten AG, 8005 Zürich, fand anlässlich der verschiedenen Präsentationen beim Stadtrat, beim Gemeinderat und bei der Schulpflege grosse Akzeptanz. Ebenfalls während der öffentlichen Ausstellung im Showroom Glattpark wurde dem Projekt aus Bevölkerungs- und Fachkreisen eine gute Qualität und eine sehr gute organisatorische Planung für die Schule attestiert. Mit Abschluss des Architekturwettbewerbes für die Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen und im Hinblick auf die immer noch währende Schulraumknappheit ist die Detailprojektierung nun voran zu treiben. Das prämierte Projekt zeichnet sich u.a. durch die sparsame Volumetrie und gute Gesamtorganisation aus.

2. Bedarf

Basierend auf den von der Einwohnerkontrolle gemeldeten Kindern bis zum Schuleintritt werden bis zum Schuljahr 2006/2007 alle 24 Klassenzimmer der bestehenden Schulanlage Lättenwiesen belegt sein. Derzeit belegt die Psychomotorik noch als einzige nichtschulische Hauptnutzung ein Klassenzimmer. Somit steht immer noch ein Klassenzimmer für den eigentlichen Schulunterricht nicht zur Verfügung. Mit der Fertigstellung der ersten Wohnbauten im Glattpark, voraussichtlich im Jahr 2006, wird der Bedarf an Schulraum weiter steigen. Es muss Raum geschaffen werden, um den zweckentfremdeten Schulraum zurück zu gewinnen und genügend Klassenzimmer für das Wachstum des Stadtteils Glattpark und des übrigen Stadtgebietes bereitzustellen. Nur mit einem zügigen Ausbau des Schulraumangebotes können weitere Provisorien verhindert und Bestehende abgebaut werden.

3. Projekt

3.1 Allgemein

Durch die Erhöhung der Kinderzahl auf maximal 550 Schülerinnen und Schüler wird gefordert, dass die neue und die bestehende Schulanlage in zwei selbständige Betriebsgruppen aufgeteilt werden kann, welche auch über eigene Aussenräume verfügen.

Die Erweiterung der Bauten erlaubt, in den bestehenden Schultrakten wieder Räume zurückzugewinnen, welche zweckentfremdet oder ausgelagert wurden. Das von der Schulpflege im Jahr 2002 erstellte Raumprogramm basiert auf einem Gesamtkonzept und nutzt die Synergien mit der bestehenden Anlage. Dieses Konzept weist folgende Kennwerte auf:

- Ein Schultrakt als selbstständige Einheit mit 12 Klassenzimmern (je 2x6 Klassenzüge), Gruppenräume gemäss kantonalen Schulbaurichtlinien, 4 Handarbeits- bzw. Werkenzimmer, Mehrzweckraum, Schüleraufenthalt mitsamt den notwendigen Nebenräumen, kann nach Bedarf auch als Tagesschule betrieben werden.
- Zu den bestehenden 2 Kindergärten sollen in engem räumlichen Bezug 3 neue Kindergärten entstehen. Dies ermöglicht eine optimale Zusammenarbeit zwischen den Anlagen und sichert die Option für die allfällige Einführung der Grundstufe im Kindergarten.
- 2 Hortgruppen mit je 20 Plätzen und einen Mittagstisch, der für alle Schüler der gesamten Anlage offen steht (derzeit in der reformierten Kirche untergebracht).
- Im Kompetenzzentrum der Schule, bestehend aus der schulischen Beratungsstelle, dem Schulsekretariat und der Sonderpädagogik, sollen alle Dienstleistungen aus den verteilten Standorten in einem Gebäude in der Schulanlage Lättenwiesen zusammengefasst werden und für alle Schulanlagen zur Verfügung stehen.
- Integration und Aufwertung der bestehenden Sport- und Pausenplätze in das neue Bebauungskonzept.

Dadurch können Räume und Dienstleistungen, welche heute in fremden Liegenschaften eingemietet sind, sinnvoll an einem Standort zusammengefasst werden.

Es sind zwei Gebäudekörper zu erstellen. An der Giebeleichstrasse entsteht ein zweigeschossiger Baukörper, in welchem Schulsekretariat, Hort und Kindergarten geplant sind. An der Lättenwiesenstrasse werden auf insgesamt 4 Geschossen die Klassenzimmer, die Gruppenräume sowie die Infrastruktur für diesen Schultrakt erstellt. Das Projekt zeichnet sich durch eine klare betriebliche Organisation aus. Die Erweiterung ist sehr zweckmässig und spricht eine einfache architektonische Formensprache.

3.1.1 Schulsekretariat, Hort und Kindergarten

Es entsteht ein zweigeschossiger, langgezogener Baukörper, welcher die drei Hauptfunktionen aufnimmt. Drei separate Zugänge erschliessen die Funktionen Schulsekretariat, Hort und Kindergarten. Die grosszügigen Korridorbereiche dienen als natürlich belichtete Aufenthaltsräume.

Die individuellen Zugänge erlauben die klare Adressierung und somit Orientierung der einzelnen Aufgaben in Bezug auf das Umfeld der Schulanlage als Gesamtes.

3.1.2 Schultrakt

Der kollektive Raum des neuen Schultraktes soll den unterschiedlichen Lernniveaus der jeweiligen Gruppen oder Jahrgänge dienen und gleichzeitig ein gemeinsames Gefäss für die gesamte Schulanlage offerieren. Die gemeinschaftliche Ebene mit dem Schüлераufenthaltsraum, dem Mehrzweckraum und Räumen für die Schulleitung liefert die gemeinsame Infrastruktur des neuen Schultraktes. Über das Erdgeschoss erreichbar bildet diese Ebene die Basis für die darüber liegenden Klassenzimmergeschosse. Drei Geschosse mit je vier Klassenzimmern und den entsprechenden Gruppen- und Aufenthaltsräumen sind individuell über separate Treppenaufgänge erschlossen. Die Trennung dieser drei Geschosse durch die individuellen Aufgänge stärkt einerseits den kollektiven Raum im Erdgeschoss als Zugang und allgemeiner Ort und andererseits ermöglicht er das individuelle und ungestörte Lernen auf drei verschiedenen Ebenen. Die Klassenzimmergeschosse sind in zwei Bereiche gegliedert. Ein offener Bereich, nur durch die Treppenläufe gegliederter Aufenthaltsraum und ein unterteilter Bereich, gruppiert um den Kern mit je einem Gruppenraum für zwei Klassenzimmer.

3.1.3 Konstruktion und Materialisierung

Beide Bauten sind als massive Geschossbauten konzipiert. Das Schulsekretariat, der Hort und der Kindergarten sind als in Serie geschaltete Abteilungen mit gemeinsamer Foundation und Gebäudehülle geplant. Die Tagesschule als Stahlbetonbau schichtet die einzelnen Geschosse horizontal übereinander. Kern, Klassenzimmerwände und Treppen bilden die vertikale Struktur und halten die Spannweiten kurz. Beide Bauten sind identisch materialisiert. Grüngraue Kunststeinplatten ummanteln die beiden Bauten und erinnern an mit Moos bewachsene Grenzsteine am Wegrand. Das Plattenformat und deren Einteilung integrieren die einzelnen Öffnungen in die Geometrie der Fassade. Horizontale, aussenbündige Langfenster belichten die einzelnen Schulräume; die Aufenthaltsräume werden mit geschosshohen, grossformatigen Fenstern versehen. Beide Bauten sind als Minergiegebäude geplant. Eine kontrollierte Gebäudelüftung erlaubt den Luftaustausch ohne die Fenster öffnen zu müssen. Aufgrund der hohen Lärmemission werden die einzelnen Fenster als Kastenfenster mit Vorverglasung ausgeführt. Dies ermöglicht einerseits einen hohen Schalldämmwert und andererseits die Nutzung des Fensterzwischenraumes als Klimapuffer. Sonnenrollos werden in diesen Zwischenraum gelegt und sind vor Witterungseinflüssen geschützt. Der Fassadenaufbau legt drei Schichten fest. Die innere Tragstruktur, die hoch isolierende kontinuierliche Dämmebene und die Fassadenverkleidung in Kunststein.

3.2 Kosten und Projektierungskredit

Basierend auf dem Wettbewerbsresultat wurde folgende Kostenschätzung durchgeführt:

Als Grundlage galt das Wettbewerbsprojekt „pierre vert“ mitsamt einer Grobkostenschätzung des Architekturbüros e2a (Kostengenauigkeit +/- 20 %). Diese Kosten berücksichtigen auch die Ausstattung und die Umgebung. Nicht enthalten sind die Finanzierungskosten und eine allfällige Altlastenentsorgung. Die Mehrwertsteuer ist mit 7,6 % berücksichtigt.

Schultrakt	Fr.	12.2 Mio.
Kindergarten, Hort, Kompetenzzentrum	Fr.	<u>8.8 Mio.</u>
Total	Fr.	21.0 Mio.

Diese Kosten sind vom Büro für Bauökonomie AG, Mark Schürmann, Zähringerstrasse 19, 6003 Luzern, analysiert und bereinigt worden.

Durch die geplante Erweiterung werden die fremd eingemieteten Räumlichkeiten des Kindergartens und des Kinderhortes Oberhausen, des Pavillons Lättenwiesen, des Schulsekretariates und des schulpsychologischen Dienstes an der Oberhauserstrasse 3, aufgehoben. Durch die Auflösung dieser Mietverträge können jährlich rund Fr. 227'400.00 an Mietzinsen eingespart werden.

Die Projektierungskosten bis und mit Kreditvorlage an der Urne, inklusive der Ausarbeitung eines detaillierten Bauprojektes und dem entsprechenden Kostenvoranschlag mitsamt Werk- und Detailplänen zur Garantie der angestrebten Kostengenauigkeit von +/-10% betragen:

Bestandesaufnahme	Fr.	40'000.00
Architekt	Fr.	400'000.00
Bauingenieur	Fr.	50'000.00
Elektroingenieur	Fr.	20'000.00
Heizungs-/Lüftungs-/Klimaingenieur	Fr.	25'000.00
Sanitäringenieur	Fr.	10'000.00
Bauphysiker	Fr.	15'000.00
Energietechnik (übergreifendes Konzept)	Fr.	10'000.00
Fassadenplanung	Fr.	10'000.00
Projektleitung, Kostencontrolling, Objektbaukommission	Fr.	<u>90'000.00</u>
Zwischentotal	Fr.	670'000.00
Nebenkosten: Dokumentationen, Pläne, Spesen, Kommunikation	Fr.	<u>80'000.00</u>
Projektierungskredit exkl. MWSt	Fr.	750'000.00
Mehrwertsteuer gerundet	Fr.	<u>60'000.00</u>
Total Projektierungskosten inkl. MWSt	Fr.	<u><u>810'000.00</u></u>

Im Budget der Investitionsrechnung 2005 ist für diese Detailprojektierung unter Konto-Nr. 617.5030.135 ein Betrag von Fr. 800'000.00 eingestellt. Aus kreditrechtlicher Sicht ist gemäss Gemeindeordnung Art. 35, Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeinderat für die Kreditbewilligung zuständig.

Bis heute sind für Vorabklärungen und vor allem für die Durchführung des Projektwettbewerbes rund Fr. 230'000.00 ausgegeben worden (nicht Bestandteil des Projektierungskredites).

4. Schlussbetrachtung

Die Realisierung der Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen wird eine wesentliche Verbesserung für die bestehende Anlage erreicht und bietet nahezu auf der gleichen Grundstücksfläche ein wesentlich höheres Nutzungspotential. Die Erstellung einer weiteren Schulanlage im Glattpark kann mit der Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen um mindestens 12 – 16 Jahre hinausgeschoben werden. Aus der Sicht des Stadtrates und der Schulpflege ist das geplante Bauvorhaben auf dem Areal Lättenwiesen der richtige Weg.

5. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den vorliegenden Projektierungskredit für die Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen in Höhe von Fr. 810'000.00 inkl. MWSt zu bewilligen.

Opfikon, 24. August 2004/OE
WOLIS-ProjektierungskreditLaettenwiesen

NAMENS DES STADTRATES
Der Vizepräsident: Der Verwaltungsdirektor i.V.:

W. Epli

U. Boetschi