

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 10. November 2015

Städtische Liegenschaften / Neue Schulanlage Glattpark
Bewilligung eines Kredites von CHF 3'269'000 für die
Projektierung eines Primarschulhauses im Glattpark

L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 10. November 2015 und auf Art. 36, Ziff. 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST:

1. Zuhanden der Urnenabstimmung wird der Projektierungskredit für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark von CHF 3'269'000, inkl. 8 % MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.187, bewilligt.
2. Der Kredit wird gemäss Art. 8, Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterbreitet.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Ramser Schmid Architekten GmbH, Pfingstweidstrasse 31a, 8005 Zürich
 - Planpartner AG, Stephan Schubert, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
 - Schulpflege
 - Schulverwaltung
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Liegenschaftsverwaltung

7004_151105_GRBPProjektierungskredit_MME.docx



BERICHT

1. Ausgangslage

Gestützt auf die Entwicklung der Schülerzahlen in Opfikon und im Hinblick auf die Wohnsitznahme von Familien im Glattpark hat der Souverän in der Referendumsabstimmung vom 27. November 2011 für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark einen Kredit für die Durchführung eines Studienauftrages bewilligt. Dieser Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium begleitet und beraten. Mit dem Siegerprojekt von Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich, zusammen mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wurde ein in vielfacher Hinsicht geeignetes Schulhausprojekt gewählt. Mit der darauffolgenden Weiterbearbeitung durch das Architekturbüro wurde das Projekt verifiziert und eine Kostenschätzung für das Gesamtprojekt erarbeitet. Der daraus resultierende Kredit wurde dem Volk am 18. Mai 2014 zur Abstimmung vorgelegt und mit knapper Mehrheit abgelehnt.

Da damit die Problematik der steigenden Schülerzahlen weiterhin ungelöst blieb, berief der Stadtrat mit SRB Nr. 2014-167 eine Arbeitsgruppe Schulraum-Strategie ein mit dem Auftrag, ein neues Gesamtkonzept für die Befriedigung der Raumbedürfnisse der Schule zu erarbeiten. Ebenfalls in die Überlegungen mit einbezogen wurde der Auftrag zum Bau einer Mehrzweckhalle durch die Motion Tan Birlesik. Die Strategiegruppe analysierte das negative Resultat an der Urne, lotete erneut alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Lösung der absehbaren Schulraumknappheit aus und erarbeitete einen Vorschlag, wie weiter vorgegangen werden soll. Die Überlegungen und Ergebnisse der Strategiegruppe wurden schrittweise in insgesamt drei „Echoräumen“ einem informellen Gremium, zusammengesetzt aus wichtigen politischen Meinungsführern und verschiedenen Vertretern von interessierten Kreisen (Schule, Elternräte, Vereine, Quartier) präsentiert und mit diesem Gremium diskutiert.

Zentrale Anliegen der Strategiegruppe waren die Plausibilisierung des Bedarfs (Schülerzahlentwicklung), der Bestellung (Mindestanforderungen Raumbedarf), der damit verbundenen Kosten und der Vor- und Nachteile der beiden potenziellen Standorte Glattpark und Fallwiesen.

Der Prozess mit den Echoräumen hat bewirkt, dass der Bedarf und die Bestellung der Schule vom Gremium heute besser nachvollzogen werden können. Positiv wurde der Wille der Schule, sich auf das Notwendige zu beschränken, zur Kenntnis genommen. Unklar blieb die Diskussion bezüglich der Standortfrage.

2. Bedarf

Schon vor einigen Jahren zeigte die jährlich nachgeführte Schulraumbedarfsplanung, dass die damals bestehenden Raumreserven der Schule Opfikon auf allen Stufen nicht ausreichend sind. Durch die Nutzung von Räumen im Schulzentrum sowie die verdichtete Nutzung der bestehenden Schulanlagen konnte der Zuwachs kurzfristig aufgefangen werden. Unterdessen sind aber nicht nur



diese Reserven aufgebraucht, auch die inzwischen neu erstellten Schulraumprovisorien werden bereits 2016 ausgelastet sein.

Am stärksten entwickelte sich die Stadt Opfikon in den letzten Jahren im Ortsteil Glattpark. Diese Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren unverändert fortsetzen. Der aktuelle Bericht Schulraumbedarfsplanung 2015 geht davon aus, dass in den nächsten fünf Jahren eine durchschnittliche, jährliche Wachstumsrate von 3.1 % zu erwarten ist. Laut diesen Erhebungszahlen waren im Schuljahr 2014/2015 1'605 Schülerinnen und Schüler an der Schule Opfikon gemeldet (alle Stufen). Davon waren 875 Primarschüler in 46 Regelklassen. Bis zum Schuljahr 2021/2022 ist gegenüber 2014/15 für das gesamte Stadtgebiet mit rund 55 - 60 % mehr Primarschülern zu rechnen. Inklusive Räume für spezielle Unterrichtsformen wächst der Bedarf bis zum Schuljahr 2021/2022 von 54 auf 74 - 76 Regelklassenzimmer.

Per Anfang Schuljahr 2015/2016 waren für das ganze Stadtgebiet und über alle Stufen 1'940 Schülerinnen und Schüler an der Schule Opfikon gemeldet. Davon waren 909 Primarstufe Primarschüler. Aus dem Gebiet Glattpark stammen insgesamt 148 Schülerinnen und Schüler, wovon 80 auf der Primarstufe zur Schule gehen.

Aufgrund der effektiven Bewohnerzahlen und in Anlehnung an vergleichbare Gebiete ist allein im Glattpark bis zum Schuljahr 2021/2022 mit 884 - 1'124 Kindern zu rechnen. Davon werden 327 - 383 Kinder auf die Primarschule entfallen. Dies entspricht etwa 15 - 18 Primarschulklassen. Dieser starke Anstieg ist auf das rasante Wohnbaugeschehen sowie auf den höheren Anteil an Genossenschaftswohnungen ab 2018 zurückzuführen.

Ende 2014 lebten im ganzen Stadtgebiet 1'183 Kinder im Vorschulalter und 366 Kindergartenschüler, davon 235 respektive 49 im Glattpark. Für das Jahr 2021 wird mit 1'165 - 1'470 Kindern im Vorschulalter und 496 - 559 Kindergartenschülern gerechnet. Davon werden voraussichtlich 324 - 439 Kinder im Vorschulalter und 134 - 172 Kindergartenschüler im Glattpark wohnen.

Die aktualisierte Schulraumbedarfsplanung zeigt, dass der Schulraummangel nach wie vor stark zunimmt. Die bisherige Entwicklung bestätigt die früheren Prognosen, was darauf schliessen lässt, dass auch die in der Schulraumbedarfsplanung 2015 aufgeführten Zahlen eintreffen werden.

3. Standortwahl

Es wurden durch die Strategieguppe zwei auch im Echoraum bestätigte Standorte für die Realisierung einer grösseren Schulanlage in Betracht gezogen:

- Standort Glattpark (gegebenenfalls in Verbindung mit einer Mehrzweckhalle nahe der Schulanlage Mettlen)
- Standort Fallwiesen unter optionalem Einbezug einer Mehrzweckhalle

Nach einer vertieften Evaluation kommt die Arbeitsgruppe zum Schluss, dass ein redimensioniertes Projekt am Standort Glattpark den Vorzug verdient.



Wesentliche Kriterien dafür sind:

- Die Realisierung kann bedeutend rascher erfolgen, weil nach kurzer Vorprojektphase direkt mit der Bauprojektierung begonnen werden kann. Die zeitliche Verzögerung einer Schulanlage Fallwiesen dürfte zwei bis drei Jahre ausmachen. Da bereits heute Provisorien benötigt werden, ist davon auszugehen, dass eine weitere Verzögerung unmittelbare Kosten für grössere provisorische Kapazitäten verursacht. Dank der kürzeren Realisierungszeit sinkt auch das Risiko, eine provisorische Turnhalle erstellen zu müssen, was aber trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann.
- Die bisherigen Planungsarbeiten für eine Schulanlage Glattpark können weitgehend genutzt werden, was eine Einsparung an Zeit und Geld bedeutet. Am Standort Fallwiesen müsste ein neuer Studienauftrag durchgeführt werden, wodurch der Realisierungsprozess ungefähr zwei Jahre länger dauern würde. Zu den Kosten für den Studienauftrag (ca. CHF 600'000) würden dann noch die Kosten für allenfalls weitere Provisorien hinzukommen.
- Im Glattpark würde ohne Schulanlage wohl kein öffentlicher Bau entstehen, womit eine Chance zur Verbesserung der Integration dieses Stadtteils vertan wäre. Ein Ortsteil mit dereinst wohl mehr als 6'000 Einwohnern benötigt für eine gute Anbindung an die Gemeinde auch eine sicht- und spürbare Präsenz dieser Gemeinde.
- Das Schulhauskonzept ist flexibler, da die Verknüpfung mit einer Mehrzweckhalle entfällt. Der Entscheidungsprozess wird weniger stark durch die Mehrzweckhalle beeinflusst als bei der Planung einer Kombination von Schulanlage und Mehrzweckhalle.

Die Mehrzweckhalle wäre ebenfalls deutlich rascher realisierbar und zweifellos günstiger erhältlich, weil sie nicht in eine Schulanlage eingebettet werden muss und deshalb auch ohne Weiteres in einem Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben werden kann.

4. Projektentwicklung

Die Ablehnung des Projekts für eine Schulanlage Glattpark am 18. Mai. 2014 erfolgte im Wesentlichen aufgrund des hohen Investitionskredites. Da das bisherige Schulhausprojekt den Bedürfnissen der Schule nach wie vor entspricht, lotete die Strategiegruppe in einem ersten Schritt aus, ob sich das vorliegende Projekt redimensionieren lässt. Die folgenden Veränderungen wurden vorgenommen:

- Turnhalle: Die Turnhalle wird weniger tief in den Boden gebaut, wodurch ein günstigeres Fundament realisiert werden kann. Gleichzeitig wird eine kleinere Variante Doppeltturnhalle (Typ A statt B) geplant. Zudem wird auf den Zusatzsportraum und die zugehörigen Garderoben verzichtet.
- Klassentrakt: Die Korridorbereiche sollen nicht zu Unterrichtszwecken genutzt werden können, wodurch die Korridore weniger Raum einnehmen müssen sowie ein Treppenhaus eingespart werden kann. Anstelle der Aula als Multifunktionsraum wird nur ein für schulische Zwecke nötiger Singsaal vorgesehen. Es wird auf die Hälfte der Gruppenräume verzichtet.



- Haustechnik: Aufgrund des reduzierten Bauvolumens kann die Haustechnik kleiner ausgelegt werden.
- Kindergartentrakt: Räume für Kindergärten werden nicht in der Schulanlage Glattpark bereitgestellt, sondern extern angemietet.

Durch diese Projektänderungen lassen sich Einsparungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt von mutmasslich CHF 7.9 Mio. erreichen.

Aufgrund der obengenannten Reduktionen verbleibt ein Teil des Areals unbebaut. Dieser entspricht in der Grösse etwa der Grundfläche einer Doppelturnhalle und dient als Reserve für zukünftige Bedürfnisse oder steht für andere Nutzungen zur Verfügung. Als zweiter Schritt wurde deshalb geprüft, welches Potenzial für eine Erweiterung auf dem Grundstück verbleibt. Aufgrund der aktuellen Bauvorschriften könnte dieser Bereich wohl mit einem dreigeschossigen Gebäude überbaut werden.

Für die Plausibilisierung all dieser Massnahmen wurde eine einfache Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Grobkostenschätzung erfolgte anhand von Volumenmodellen und den gleichen Kostenparametern, welche dem Vorprojekt der Kostenschätzung des abgelehnten Projektes zugrunde lagen.

5. Raumprogramm

Nach den Projektänderungen gemäss Abschnitt 4 stehen der Schule die folgenden, den minimalen Schulraumempfehlungen entsprechenden Räume zur Verfügung:

- 18 Klassenzimmer und zugehörige Gruppenräume
- je 3 Zimmer für Handarbeit und Werken mit den zugehörigen Materialräumen
- Lehrerzimmer und Schulleitungsbüro
- insgesamt 10 Räume für Psychomotorik, Logopädie, Schulpsychologie, DaZ und IF
- eine Doppelturnhalle mit den zugehörigen Garderoben
- eine Bibliothek
- Räume für die ausserschulische Betreuung
- diverse Aussenräume wie Pausenplatz, Allwetterplatz, Rasenspielfeld und Lauf- und Sprunganlagen

6. Honorarberechtigte Baukosten

Die Berechnung der Honorare für die Projektierung basiert auf den honorarberechtigten Baukosten. Diese setzen sich aus den BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten), BKP 2 (Gebäude) und BKP 4 (Umgebung) zusammen. Die Grobkostenschätzung dieser honorarberechtigten Baukosten beläuft sich auf CHF 39'100'000, inkl. 8 % MWST, und setzt sich folgendermassen zusammen:



BKP	Hauptkostengliederung	Kosten inkl. MWST	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	2'900'000
2	Gebäude	CHF	33'200'000
4	Umgebung	CHF	3'000'000
Honorarberechtigte Baukosten		CHF	39'100'000

7. Projektierungskosten

Honorarberechtigte Bausumme (BKP 1, 2 und 4)	CHF	39'100'000
Honorarkosten Projektierung		
- Vorprojekt	CHF	664'000
- Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag und Baueingabe	CHF	1'680'000
Zwischentotal 1 (exkl. MWST)	CHF	2'344'000
Nebenkosten (ca. 6 % vom Honorar)	CHF	146'000
Zwischentotal 2 (exkl. MWST)	CHF	2'490'000
Bauherrenleistungen (ca. 10 % von 2'490'000)	CHF	249'000
Zwischentotal 3 (exkl. MWST)	CHF	2'739'000
Grundlagenarbeiten und Unvorhergesehenes		
- Baugrunduntersuchungen	CHF	80'000
- Baugespann, inkl. Vermessung	CHF	25'000
- Gebühren	CHF	40'000
- Diverses, Unvorhergesehenes und Rundung	CHF	142'852
Zwischentotal 4 (exkl. MWST)	CHF	3'026'852
MWST 8 %	CHF	242'148
Total Projektierungskosten (inkl. MWST)	CHF	3'269'000

8. Terminplan

Gemäss heutiger Terminplanung wird die Urnenabstimmung über die Bewilligung des Baukredites frühestens im Herbst 2017 stattfinden. Der Bezug des Neubaus ist auf den Anfang des Schuljahres 2020/2021 geplant.

9. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, zuhanden der Urnenabstimmung den Projektierungskredit für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark von CHF 3'269'000, inkl. 8 % MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5030.187, zu bewilligen.





Opfikon, 10. November 2015

7004_151105_GRBProjektionkreditSAGP_MME.docx

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Paul Remund

Hansruedi Bauer