



ANTRAG

Primarschulpflege vom 20. Januar 2015



Geschäfts-Nr. GR 38/2015

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages der Primarschulpflege vom 20. Januar 2015

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

1. Dem Baukredit für die Teilsanierung und Erweiterung vom Schulhaus Wil von Fr. 5'851'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 1217.5030.50, zugestimmt.
 2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Baukosten-indexes zwischen der Preisbasis des Kostenvoranschlages (Dezember 2014) und der Ausführung entstehen.
 3. Mitteilung an die Primarschulpflege zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Bedürfnisse	3
3	Vorprojekt	3
4	Projekt.....	4
4.1	Grundrisse	5
4.2	Ansichten	7
4.3	Umgebung	8
4.4	Ansicht Aussenanlage	8
5	Baulicher Zustand	9
6	Dringlichkeit	9
7	Konsequenzen einer Ablehnung	9
8	Entwicklung der Wohnbevölkerung	9
9	Nachhaltiges Bauen.....	10
10	Kosten.....	10
10.1	Bis heute aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Wil	10
10.2	Baukredit.....	10
10.3	Bruttokredit	10
10.4	Investitionsplanung	11
10.5	Jährliche Folgekosten.....	11
11	Begründung und Wertung des Bauprojektes	11
12	Aktenverzeichnis.....	14

1 Ausgangslage

Das Schulhaus Wil liegt im südlichen Stadtteil nahe der Waldgrenze. Die Primarschulanlage Wil besteht aus zwei Gebäuden, welche über eine gemeinsame überdeckte Aussenluftpausenhalle verbunden sind. Das alte Schulhaus aus dem Jahre 1861 wurde 1965 mit Pausenhalle und neuem Schultrakt erweitert. Sowohl in schulischer wie auch in bautechnischer Hinsicht ist das Schulhaus in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen des Nutzers.

Der vom Architekten H.P. Kunz erstellte Erweiterungsbau beinhaltet 5 Klassenzimmer, 1 Handarbeits- / Werken Zimmer, Lehrerzimmer und Vorbereitungsraum. Im UG sind nebst den technischen Räumen eine mittlerweile aberkannte Schutzraumanlage erstellt worden. Im Dachgeschoss wurden



eine 1½-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung eingebaut. Für eine kurzfristige Verbesserung der Raumsituation wurden die beiden Wohnungen im Dachgeschoss als Schulraum umgenutzt.

Die Aussenanlage besteht aus einem Hartplatz und einem Rasensportplatz, der als Spiel- und Pausenplatz genutzt wird. Nachträglich wurden noch ein Klettergerät und Tischtennistische für Pausen- und Spielvergnügen erstellt.

2 Bedürfnisse

Der Flächenbedarf ist nicht mehr ausreichend. Damit die heutigen Schulunterrichtsformen sinnvoll ausgeführt werden können, fehlen im Schulhaus Wil Klassenzimmer und geeignete Gruppenräume. Das Lehrerzimmer sowie das Vorbereitungszimmer sind für die Anzahl beschäftigter Lehrpersonen unzureichend. Es fehlen geeignete Vorbereitungs- und Besprechungsräume, das als Provisorium erstellte Schulleiterbüro ist für Besprechungen ungeeignet.

Zudem weist das Gebäude in mehreren Teilen dringenden Sanierungsbedarf auf. Das Steildach weist vor allem bei den Dachaufbauten Schäden an der Eindeckung auf. Die Sanitärsteigleitungen bedürfen einer Erneuerung. Die Wärmeisolierung entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und ist entsprechend den neusten kantonalen Anforderungen anzupassen.

Der Brandschutz ist ebenfalls den neusten kantonalen Vorschriften anzupassen (Richtlinien 2015). Insbesondere müssen sämtliche Türabschlüsse und teilweise die Zargen ersetzt werden! Die fehlende behindertengerechte Erschliessung ist mit baulichen Ergänzungen (Lift, IV-WC) zu realisieren. Die Heizungsinstallationen wurden überprüft und sind in einem sehr guten Zustand. Die Heizkapazität ist für eine Erweiterung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss ausreichend.

Die Hauptverteilung Elektroanlagen und deren Steigleitungen bedürfen keiner Instandsetzungsmassnahmen. Die Beleuchtung ist jedoch veraltet und soll durch energiesparende LED-Leuchten ersetzt werden. Die Aussenanlage sollte mit einem Belag für Sportaktivitäten ergänzt werden. Durch die fehlende Turnhalle beim Schulhaus Wil ist es wünschenswert, bei geeigneter Witterung den Turnunterricht in der Aussenanlage durchführen zu können.

3 Vorprojekt

Bei der Schulraumplanung im 2011 wurde der Ausbau des Dachgeschosses als kurzfristige Massnahme in die Planung aufgenommen. Ein zusätzlicher Erweiterungsanbau wurde als mittelfristiges Ziel eingeplant. Bei der Vorprojektplanung wurde schnell ersichtlich, dass eine Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses wirtschaftlich den grössten Nutzen aufweist.

Die im Schulraumkonzept und im Investitionsprogramm aufgezeigten Kosten von 7 Mio. Franken für einen Erweiterungsanbau und die Kosten für den Dachstockausbau von 0.625 Mio. Franken werden dadurch nicht beansprucht. Auch die Investitionskosten von Fr. 150'000.00, für die Aufwertung vom Pausen- und Spielplatz Schulhaus Wil, sind im Kredit für die geplante Teilsanierung und Erweiterung eingeschlossen.

Insgesamt werden mit diesem zusammenfassenden Projekt die verschiedenen im Voraus, im Investitionsprogramm einzeln geplanten Kosten, in einem Umfang von Fr. 1.85 Mio., reduziert.



Die frühere Projektidee Dachstockausbau ist mit Fr. 4.21 Mio. im Investitionsprogramm enthalten. Das beantragte Projekt kostet Fr. 5.85 Mio. Damit müssen im Investitionsprogramm auf dieser Projektposition die Kosten um Fr. 1.64 Mio. erhöht werden.

4 Projekt

Im Areal des Schulhauses Wil wäre noch Platz für einen Neubau vorhanden. Da im bestehenden Volumen jedoch noch Ausbaupotential vorhanden ist und zudem die Dachgeschossflächen suboptimal ausgenutzt werden, können die zusätzlich benötigten Flächen mit einer Aufstockung äusserst wirtschaftlich untergebracht werden. Eine spätere Erweiterung (Turnhalle) ist somit immer noch jederzeit möglich. Die verschiedenen Funktionen (Schule, Sport) werden nicht vermischt, was zu einer konzeptionell einfachen und damit auch wirtschaftlichen Lösung führt.

Das Dachgeschoss, welches ursprünglich zu Wohnzwecken diente, wird abgebrochen und ein zusätzliches Voll- und ein Attikageschoss auf den bestehenden Massivbau aufgesetzt. Mit dieser Massnahme können die fehlenden oder zu kleinen Schulräumlichkeiten (Lehrerzimmer/ AVOR, Gruppenräume, Schulleiter etc.) im bestehenden Gebäude untergebracht werden. Zudem werden mit der neuen Liftanlage, welche ausserhalb des Gebäudes erstellt wird, sämtliche Geschosse behindertengerecht erschlossen.

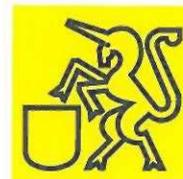
Die neuen Aufbauten werden in Holzbauweise erstellt, um den statischen Anforderungen Rechnung zu tragen und zudem sollen die Klassen nach rund 6-7 Wochen im bereits sanierten Teil (UG/ EG/ 1.OG) den Schulbetrieb wieder aufnehmen können. Die Kosten für ein teures Provisorium können somit eingespart werden.

Sämtliche Nasszellen und Schulwandbecken in den Schulzimmern werden inkl. deren Steigzonen saniert. Lehrerzimmer, AVOR-Bereich und Sitzungszimmer werden neu im Attikageschoss untergebracht, wobei Lehrer- und Sitzungszimmer verbunden werden können, was die Flexibilität (z.B. für grössere Meetings) deutlich erhöht.

Durch das bewusste Zurücksetzen des Attikageschosses auf der Längsseite des Gebäudes wird auf die Bauten entlang des Strassenraumes reagiert. Der über eine offene Pausenhalle im Erdgeschoss angebaute Altbau mit seinen architektonisch markanten Dachaufbauten wird mit dieser Massnahme als eigenständiges Pendant zum modernen Neubau respektvoll behandelt.

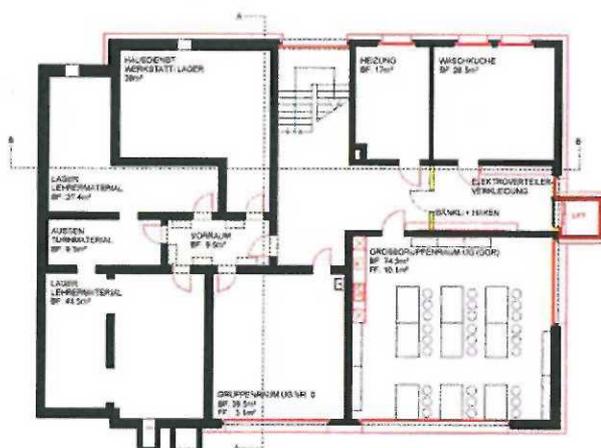
Mit der Aufstockung wird der Minergie Standard angestrebt. Auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet, da die Nachrüstung einer kontrollierten Lüftung für die zu sanierenden Räume äusserst aufwändig ist und zudem auch die Raumhöhen unter das durch die Schulhausrichtlinien empfohlene Mass reduziert würden. Zudem wird der bereits bestehende Gebäudeteil nochmals zusätzlich gedämmt, um auch hier den heutigen Forderung nach Energiesparen Rechnung zu tragen. Im Zuge der Fassadensanierung werden auch sämtliche Fenster erneuert.

Die geplante Photovoltaikanlage auf dem Flachdach erhöht die Energieeffizienz zusätzlich, weil damit der grösste Teil des täglichen Strombedarfes abgedeckt werden kann. Die Anlage ist aufgrund des hohen Eigenbedarfes während der Tageszeit und der Förderung durch den Bund äusserst wirtschaftlich. Nach rund 10 Jahren ist die Anlage, bei einer Laufzeit von ca. 35 Jahren, bereits amortisiert.



4.1 Grundrisse

Grundriss (Teilsanierung) UG



Grundriss (Teilsanierung) EG

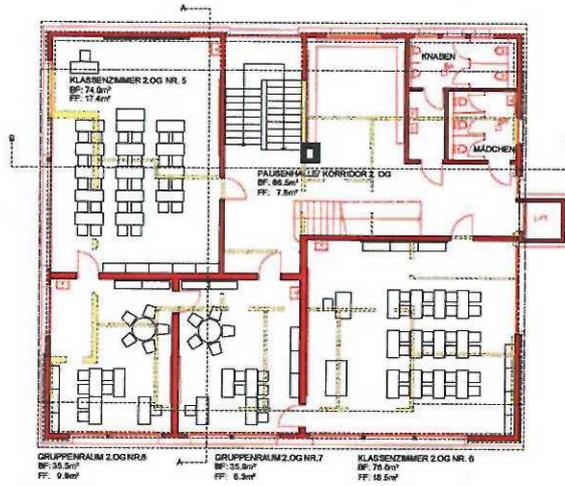


Grundriss (Teilsanierung) 1. OG

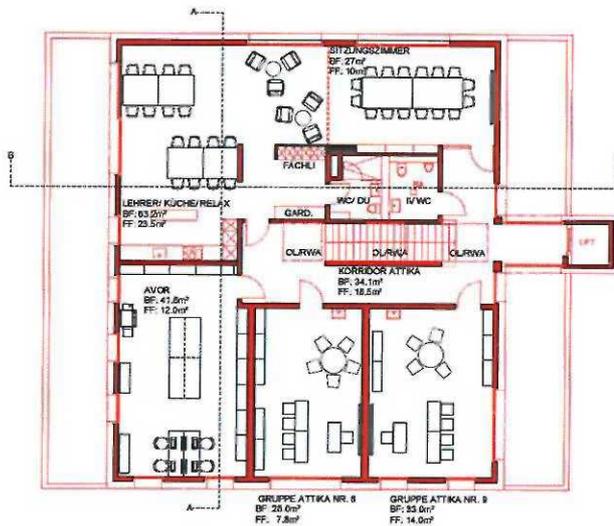




Grundriss (Erweiterung) 2.OG



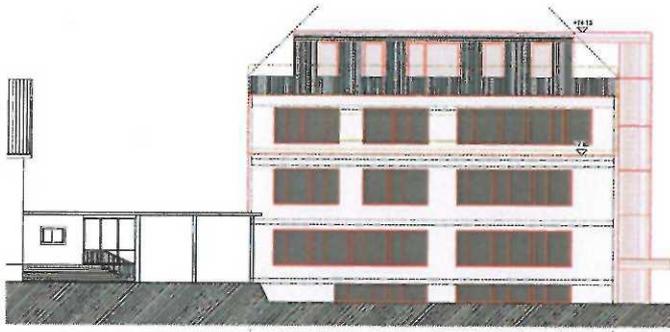
Grundriss (Ausbau) Dachgeschoss





4.2 Ansichten

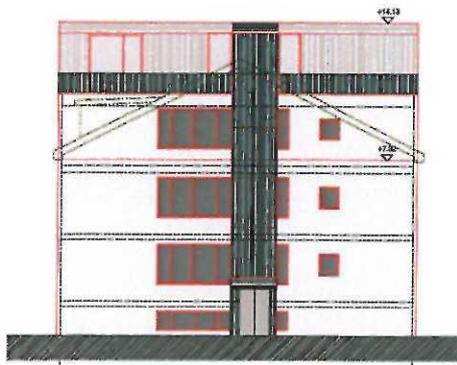
Ansicht Süd-Ost (Seite Geerenstrasse)



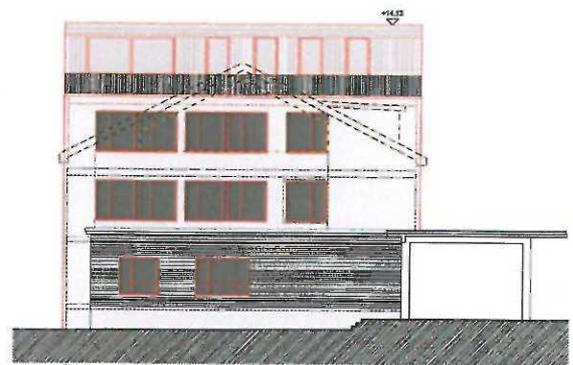
Ansicht Nord-West (Seite Pausenplatz)



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



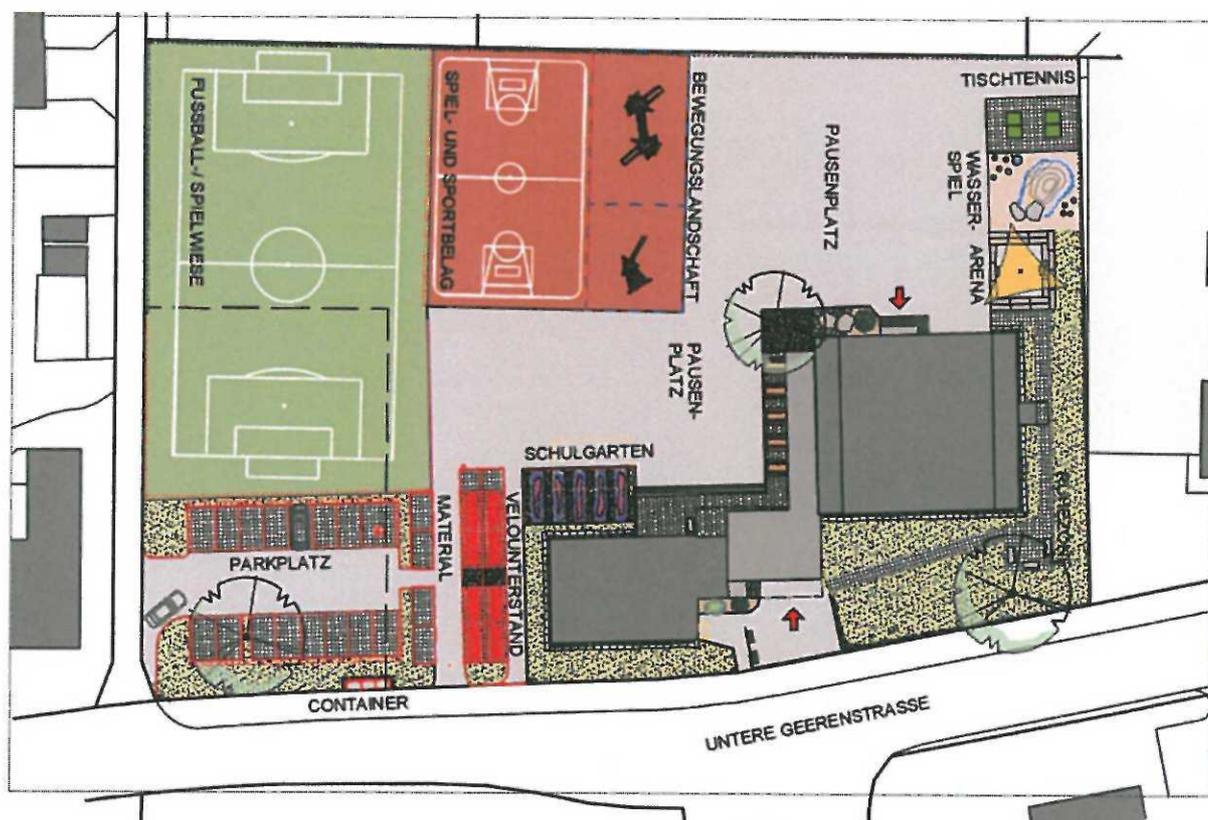


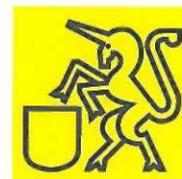
4.3 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung der Schulanlage Wil wird komplett überarbeitet. Im Bereich der Unteren Geerenstrasse werden sämtliche Abstellmöglichkeiten für Autos und Fahrräder funktionsgetrennt voneinander angeordnet und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Aussenbereiche für Sport und Spiel werden getrennt angeordnet. Sämtliche Ballspiele, bei welchen auch Fangzäune erforderlich sind, werden auf dem südlichen Pausenbereich vorgesehen, während der Spielbereich mit Klettern, Wasserspiel, Tischtennis etc. im nördlichen Teil konzentriert wird.

Durch die Erweiterung der Spiel- und Sportmöglichkeiten wird auch dem im Legislaturprogramm des Stadtrates festgelegten Leitsatz betreffend Förderung von Sportaktivitäten Rechnung getragen.

4.4 Ansicht Aussenanlage





5 Baulicher Zustand

Die Auswertung hat ergeben, dass sich das Schulgebäude zum Zeitpunkt der Auswertung im 2011 in einem mittleren baulichen Zustand befindet. Dies bedeutet, dass derzeit glücklicherweise noch keine Einschränkungen im Gebrauch vorliegen, jedoch ein Instandsetzungsbedarf bei den einzelnen Bauteilen klar ausgewiesen wird. In der nächsten Zeit müssen umfassende Instandsetzungsmassnahmen geplant und umgesetzt werden. Die Auswertung zeigt im Weiteren auf, dass neben dem laufenden Unterhalt beim Gebäude die Gebäudehülle mit den Fenstern, den Fassaden sowie die Sanitärleitungen als erste Bauteile instandgesetzt werden müssen. Das sanierungsbedürftige Dach muss ebenfalls instandgesetzt werden.

6 Dringlichkeit

In den letzten 20 Jahren wurden nur die nötigen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt. Durch die fehlenden Räumlichkeiten kann eine Vorbereitung wie auch der Unterricht nicht optimal ausgeführt werden. Die derzeitige Nutzung der beiden Wohnungen als Schulraum ist nur provisorisch und auf dem niedrigsten Raumstandard als Schulraum nutzbar. Das defekte Steildach bedarf einer dringenden Gesamtsanierung.

7 Konsequenzen einer Ablehnung

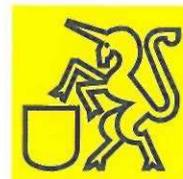
Der geordnete Schulbetrieb in einer angemessenen funktionsfähigen Schulinfrastruktur steht im Vordergrund. Die Schulpflege wird im Falle einer Ablehnung nicht darum herum kommen, grössere gebundene Finanzmittel zu bewilligen, damit sukzessive die Anlageteile erneuert und saniert werden können. Das ist in einem derart grossen Umfang nicht wirtschaftlich. Zudem würden in einem solchen Verfahren weitere politische Gremien und die stimmberechtigte Bevölkerung nicht eingebunden.

Für den fehlenden Schulraum müssten dann so genannte Notlösungen in die Wege geleitet werden. Das könnte zum Beispiel sein, dass mit relativ hohen Finanzmitteln Container für die Unterbringung von Schulraum gemietet werden müssten.

8 Entwicklung der Wohnbevölkerung

Neben der Raumanalyse für das Schulhaus Wil wurden im Gesamtentwicklungskonzept für die Primarschule Dübendorf die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler und das langfristige Wohnbaupotential in Dübendorf untersucht. Für die Region Glatttal wird gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Zürich für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Wachstum von 18.6 % prognostiziert. Diese Annahme kann auch für Dübendorf verwendet werden, da die Gemeinde in der Vergangenheit im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum im Mittelwert des Glatttals einzuordnen war.

Auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung wird für die Planung für das Schulhaus Wil festgelegt, in der zukünftigen Projektierung sechs Primarklassen zu berücksichtigen.



9 Nachhaltiges Bauen

Als Energiestadt hat sich Dübendorf verpflichtet, die gemeindeeigenen Um- und Neubauten sowie Sanierungen, soweit wirtschaftlich vertretbar, gemäss dem Minergie-Standard zu planen. Die Erweiterung und Teilsanierung soll den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Wie vorstehend erläutert, wird im vorliegenden Projekt der Minergie Standard angestrebt, auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet.

10 Kosten

10.1 Bis heute aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Wil

Vorprojekt / Bauprojekt Schulhaus Wil	Planungsgrundlagen	13'000.00
	Kopien, Pläne	293.55
	Sanitärplanung	1'162.10
	Architekturleistungen	75'600.00
Total bis heute aufgelaufene Kosten (in Baukredit eingerechnet)		90'655.65

10.2 Baukredit

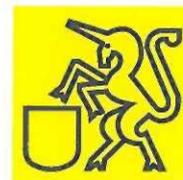
Kostenvoranschlag

(± 10%, inkl. 8% MwSt., Stand 04.12.2014)

BKP 0- Grundstücke	Fr.	0.00	
BKP 1- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	297'000.00	
BKP 2- Gebäude	Fr.	3'802'500.00	Anteil Honorare Bauprojekt Fr: 672'000.00
BKP 4- Umgebung	Fr.	916'000.00	
BKP 5- Baunebenkosten	Fr.	140'500.00	
BKP 6- Reserven	Fr.	270'000.00	
BKP 9- Einrichtungen/Mobiliar	Fr.	425'000.00	
Total Baukredit, inkl. MwSt.	Fr.	5'851'000.00	

10.3 Bruttokredit

Aufgelaufene Kosten	Fr.	90'655.65	Stand 4. Dezember 2014
Offene Kosten	Fr.	5'760'344.35	
Total beantragter Baukredit	Fr.	5'851'000.00	



10.4 Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm, Konto 1217.5030.50, ist die Verteilung des beantragten Kredites wie folgt vorgesehen:

2014	Fr.	91'000.00
2015	Fr.	200'000.00
2016	Fr.	1'000'000.00
2017	Fr.	3'000'000.00
2018	Fr.	1'560'000.00
Total beantragter Baukredit	Fr.	5'851'000.00

10.5 Jährliche Folgekosten

Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt in den Zürcher Gemeinden sind die Folgekosten für die Investitionen auszuweisen. In der folgenden Aufstellung werden die Kosten aufgeführt:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung)		
Abschreibung und Verzinsung 10% von Fr. 5'851'000.00	Fr.	585'100.00
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen)		
2% von Fr. 5'851'000.00	Fr.	117'020.00
Personelle Folgekosten (Grundbesoldung multipliziert mit Faktor 1.5)		
780 Reinigungsstunden Fr. 21'060.00 x 1.5	Fr.	31'590.00
183 Hauswartungsstunden (SIA 469) Fr. 7'503.00 x 1.5	Fr.	11'254.50
Total Folgekosten	Fr.	744'964.50

11 Begründung und Wertung des Bauprojektes

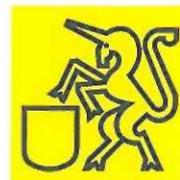
Der Primarschulpflege ist es mit diesem Projekt gelungen, diverse einzelne Projekte in einem Quarterschulhaus zusammenzufassen und so einer wirtschaftlichen zweckmässigen Gesamtlösung zuzuführen. Es konnte eine sehr vorteilhafte Kombination auf der Basis der bestehenden Infrastruktur mit zusätzlichem Schulraum, einer Sanierung und einer Verbesserung des Energiestandards geschaffen werden.

Dübendorf, 20. Januar 2015

Primarschulpflege Dübendorf


Susanne Hänni
Präsidentin


Christof Bögli
Schulsekretär



Geschäfts-Nr. GR 38/2015

Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil

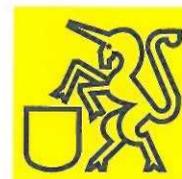
Der Stadtrat unterstützt die Teilsanierung und Erweiterung des Schulhauses Wil sowie den Investitionskredit von Fr. 5'851'000.00.

8600 Dübendorf, 26. Februar 2015

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber



Geschäfts-Nr. GR 38/2015

Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Dr. Andrea Kennel
Präsidentin

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

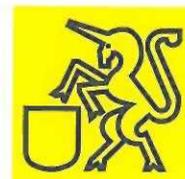
Gemeinderat Dübendorf

Patrick Schnider
Präsident

Beatrix Peterhans
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



12 Aktenverzeichnis

GR Geschäft Nr. 38/2015

Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Baukredites für die Teilsanierung und Erweiterung Schulhaus Wil

1. Weisung vom 26. Februar 2015 (dreifach)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 15-46 vom 26. Februar 2015
3. Primarschulpflegebeschluss vom 20. Januar 2015
4. Baubeschrieb Schulhaus Wil
5. Kostenvoranschlag Schulhaus Wil
6. Planunterlagen Schulhaus Wil