

Sitzung Nr. 04/24-25 vom 26. November 2024

Geschäft

LIEGENSCHAFTEN, ERWERB, BAU UND REPARATUREN

S1L2

5 20241126-BS-Projektierungskredit Neubau Birchlen, Kreditabrechnung

165

Ausgangslage

Die Schulanlage Birchlen wurde 1959/60 gebaut. Die Anlage umfasst vier langgezogene, relativ niedrige Baukörper, welche einen grossen Hartplatz und einen überdachten Durchgang umschliessen. Aktuell bietet die Schule Platz für 10 Primarschulklassen sowie zwei Kindergartenklassen. Nach der Ablehnung eines Sanierungs- und Erweiterungsprojektes durch den Gemeinderat und einer darauffolgenden Durchführung einer Machbarkeitsstudie für einen Neubau der gesamten Schulanlage, bewilligte dieser am 3. Februar 2020 einen Projektierungskredit für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren sowie die Planungsleistungen des Vorprojektes. Ziel war die Planung eines Neubaus für 18 Schulklassen, 4 Kindergärten, 144 Betreuungsplätze, eine zentrale Produktionsküche sowie ein optionales Musikschulzentrum.

Architekturwettbewerb Neubau Schulanlage

Für den Architekturwettbewerb wurde zunächst eine Präqualifikation durchgeführt. Mit der Verfahrensbegleitung wurde die Firma Basler & Hofmann beauftragt. Die Jurysitzungen starteten just eine Woche nach dem Lockdown im März 2020, was die Arbeiten erschwerte und zusätzliche Aufwendungen auslöste. Die Zusammenarbeit via Videokonferenz war dannzumal noch nicht etabliert und es musste zunächst für alle Jurymitglieder der Zugang sichergestellt werden. Schliesslich konnten 10 Teams ausgewählt werden, welche ein Projekt im Rahmen eines anonymen Projektwettbewerbs erarbeiteten. Gesucht waren Projektvorschläge, welche die betrieblichen sowie die städtebaulichen, architektonischen, aussenraumgestalterischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen gleichermassen überzeugend erfüllen.

Am 19. und 22.10.2020 konnte die Jurierung in der Turnhalle des Schulhauses Birchlen durchgeführt werden. Das Preisgericht setzte sich aus Fachexperten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie aus Mitgliedern von Primarschulpflege und Stadtrat zusammen. Um eine kosteneffiziente Lösung sicherzustellen, wurden alle 10 Projekte von PBK Kostenplanung AG als externer Prüfer hinsichtlich Wirtschaftlichkeit beurteilt. Die ermittelten Kosten und Formkoeffizienten wurden dem Preisgericht am ersten Jurytag vorgestellt. Das Preisgericht setzte sich intensiv mit den Eingaben auseinander und die spezifischen Eigenheiten der einzelnen Projekte wurden kritisch beleuchtet. Das Projekt 'Der geheime Garten' von Thomas De Geeter Architektur GmbH, Zürich und Landschaftsarchitekten Raderschallpartner AG, Meilen wurde schliesslich einstimmig und ohne Enthaltungen zum Sieger erklärt.

Die Jury hielt in ihrem Bericht fest:

«Mit der Setzung der L-förmigen, entlang der nordsüdlichen Grenze geknickten Figur, wird dem dreiecksförmigen Grundstück zwischen Kirchbachstrasse und Neugutweg, als Ort des Lernens, aus städtebaulicher Sicht, eine starke, räumliche Identität verliehen. Schulgebäude und Turnhalle ergänzen sich zu einem wohldurchdachten Nebeneinander. Die innere Organisation des Schulhauses ist klar und übersichtlich auf dem Prinzip des Zweibünders aufgebaut, wobei die Mittelzonen durch Treppen, Nasszellen und räumlich schön gesetzte Aufenthaltsbereiche mit Tageslicht, strukturiert werden.

Im Erdgeschoss befindet sich an der Kirchbachstrasse der zweigeschossige Singsaal, der durch seine günstige Lage, die Nutzung auch ausserhalb der Schulstunden attraktiv macht. Hier befindet sich auch auf der Ostseite der Kindergarten, dessen Aussenraum im Zwischenbereich zu den angrenzenden Wohnbauten, durch Einzüge im Erdgeschoss, Nischen bildet, welche die erwünschte Privatheit gewährleisten. Von den grosszügigen, hellen Eingangszonen werden im ersten Obergeschoss der Kindergarten und die Betreuung erschlossen. Während in den folgenden Geschossen die Klassenzimmer mit Gruppenräumen den Schulunterricht im fein abgestimmten Innenausbau, mit seinen Holzoberflächen und warmen Farben, zu einem atmosphärisch anregenden Erlebnis macht.

Die Freiräume sind präzise den Nutzungen zugeordnet. Zwischen Schulbau und östlicher Parzellengrenze einerseits die geborgenen, aber doch weitläufigen Gärten von Betreuung und Kindergarten, die vom Erhalt grosser bestehender Bäume profitieren. Andererseits auf der Westseite in grosszügiger Abfolge der befestigte Pausenplatz, die Spielwiese, der Allwetterplatz und ein kleiner Park an der Kreuzung Birchlenstrasse - Kirchbachstrasse. Zusammen mit der vegetativen Definition der Raumgrenzen entsteht so eine Schulhausumgebung die das Maximum aus dem zur Verfügung stehenden Platz herausholt.

Die Turnhalle ist um ein Geschoss abgesenkt und tritt daher nur dreigeschossig in Erscheinung. Im Dachgeschoss ist die Musikschule um ein begehbare, bepflanztes Atrium angeordnet, welches als geheimer Garten diesen Ort bereichert und ihm eine spezielle Stimmung verleiht. Die vorgeschlagene robuste Konstruktion im Zusammenspiel mit den wenigen,



dauerhaften Materialien, sowie der Einsatz vieler gleichartiger Elemente, verspricht eine ökonomisch sinnvolle Bauweise und einen nachhaltigen Gebäudezyklus.

Zusammenfassend handelt es sich um einen städtebaulich und architektonisch überzeugenden Entwurf. Die neue Schulanlage prägt diesen Ort im Birchlen Quartier und schafft eine hohe Identität, welche für die sich anbahnende städtische Weiterentwicklung massgebend sein wird.

Start Projektierung und Vorprojekt

Nach Bestätigung des Wettbewerbssiegers durch die Primarschulpflege konnten die ersten Arbeiten starten. Bereits vor der eigentlichen Projektierung wurde eine erste Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes vorgenommen, um erkanntes Potential zu realisieren und Kostenoptimierungen umzusetzen. Im Laufe der ersten Arbeiten wurde klar, dass bei den Grenzabständen grosser Interpretationsspielraum in Bezug auf die geltenden Vorgaben besteht und somit ein späterer Rekurs unter Umständen das gesamte Projekt gefährden könnte. Am 27. Mai 2021 beschloss die Baukommission deshalb einen sofortigen Planungsstopp, um zunächst in einem baurechtlichen Vorentscheid die Rechtmässigkeit der Grenzabstände verbindlich bestätigen zu lassen und damit spätere, sehr viel teurere Planungsänderungen zu vermeiden. Gegen den Vorentscheid Grenzabstände ging am 17.09.2021 ein Rekurs beim Baurekursgericht ein. Erst mit Entscheid vom 23. Februar 2022 wies das Baurekursgericht alle Beanstandungen des Rekurrenten zurück. Somit konnte nach Ablauf der Rekursfrist die weitere Projektierung im April 2022 wiederaufgenommen werden.

Kostenoptimierungen

Im Laufe der weiteren Projektierungen wurden verschiedene Einsparmöglichkeiten geprüft, um die noch zu hohen Kosten zu reduzieren und die vorhandenen Flächen effizienter zu nutzen. Die Planer prüften in einem mehrere Monate dauernden Prozess insgesamt 14 Varianten der Flächenaufteilung und ermittelten das Einsparpotenzial. Die Nutzergruppe bewertete deren Auswirkungen auf den Betrieb. Geprüft wurden Varianten mit Skalierung (gleichmässige Verkleinerung der Grundraster), mit Verkleinerung der Klassenzimmermittelzonen (Löschen eines Gebäudegrundrasters), mit Abdrehen der stirnseitigen Klassenzimmer, mit Verzicht auf ganze Gebäudeteile oder Kombinationen davon. Unter Berücksichtigung des Kosteneinsparpotenzials und der betrieblichen Folgen entschied sich die Primarschulpflege, die Variante «Verzicht 4. Obergeschoss» umzusetzen. Die Hauptnutzflächen des eingesparten Geschosses konnten durch verschiedene Raumänderungen nahezu vollständig im verbleibenden Gesamtvolumen untergebracht werden. Zusätzlich beschloss die Baukommission mit der Variante «Verzicht Tiefgarage», auf 20 unterirdische Parkplätze zu verzichten. An der effizienten unterirdischen Anlieferung für Produktionsküche, Schulbetrieb, Hausdienst und Technik wurde aus betrieblichen und logistischen Gründen festgehalten. Gesamthaft brachten beide Optimierungen eine Reduktion des Gebäudevolumens von rund 3'800 m³. Nicht realisiert wurden die Sparoptionen «Verzicht Photovoltaik» und «Verzicht Holzkonstruktion». aus Überlegungen der Nachhaltigkeit. Ein ökologisch nachhaltiger, langlebiger Bau war weiterhin ein erklärtes Ziel.

Schliesslich konnte das Vorprojekt Ende 2022 mit einem für die Nutzenden optimierten Grundriss und einem vorbildlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis abgeschlossen und der Baukredit zuhanden Stadtrat, Gemeinderat und Volksabstimmung verabschiedet werden.

Ausschöpfung Projektierungskredit

Aufgrund der zahlreichen unvorhergesehenen Arbeiten musste die Projektgruppe sehr eng kalkulieren und der Projektierungskredit reichte trotz Reserve nicht für die hinzugekommenen, gebundenen Mehrausgaben. Zusatzkosten wurden insbesondere verursacht durch Durchführung der Präqualifikation und Vorbereitung des Architekturwettbewerbs während des Lockdown 2020, die 10-monatige Verzögerung auf Grund des Vorentscheids Grenzabstände und folgender Einsprache sowie durch die zahlreichen Massnahmen zur Kostenoptimierung des Bauprojekts. Schliesslich waren langwierige Verhandlungen und Absprachen zur Verlegung der heutigen Trafostation auf dem Gelände mit der Glattwerk AG notwendig. Diese dauerten noch bis Sommer 2024 an, weshalb die entsprechenden Aufwände bis zur Ausschöpfung des Projektierungskredits auf diesen verbucht wurden und anschliessend auf den nun freigegebenen Baukredit.

Kreditabrechnung

Verwendung des Bruttokredits von 1'450'000.00 Franken für den Planungs- und Projektkredit Neubau Birchlen

Bauabrechnung nach Baukostenplan (BKP) Investitionskonto 7101.504000.IR00311

BKP	Arbeitsgattung	Fr.	Betrag	In Prozenten
1	Vorbereitungsarbeiten / Machbarkeit	Fr.	135'519.55	9.15 %
2	Projektwettbewerb / Preisgeld	Fr.	424'796.70	28.67 %
3	Projektausarbeitung	Fr.	889'374.21	60.03 %
	Total		1'449'690.46	
	Ausserordentliche Ausgaben (gebunden Kosten)	Fr.	31'927.20	2.15 %
Total	Ausgaben	Fr.	1'481'617.66	100 %



Mehr- und Minderkosten

Baukredit	Fr.	1'450'000.00
Bauabrechnung	Fr.	1'481'617.66
Mehrausgaben	Fr.	31'617.66

Abrechnung Investitionskonto per Jahr

Kontonummer	Jahr	Betrag
7101.504000.IR00311	2019	99'603.35
	2020	477'006.35
	2021	276'634.41
	2022	481'335.50
	2023	138'400.30
	2024	8'637.75
Total		1'481'617.66

Begründung Mehrkosten

Rechtsbeistand Beschwerde gegen Vergabe Bauingenieur Durch einen Rekurs gegen den Vergabeentscheid Bauingenieur wurden juristische Stellungnahmen und Begleitung notwendig.	CHF 23'514.25
Planungsstopp infolge Klärung Grenzabstände Juristische Begleitung Rekurs und Nachtrag Bauherrenvertretung Aufgrund von Planungsunsicherheiten bei den Grenzabständen verhängte die Baukommission am 27.5.2021 einen sofortigen Planungsstopp, um zunächst in einem baurechtlichen Vorentscheid die Rechtmässigkeit der Grenzabstände rechtlich verbindlich bestätigen zu lassen und damit spätere, sehr viel teurere Planungsänderungen zu vermeiden. Gegen den Vorentscheid Grenzabstände ging am 17.09.2021 ein Rekurs beim Baurekursgericht ein. Mit Entscheid vom 23. Februar 2022 wies das Baurekursgericht alle Beanstandungen des Rekurrenten zurück. Somit konnte nach Ablauf der Rekursfrist die weitere Projektierung im April 2022 wiederaufgenommen werden.	CHF 4'800.10
Auftrag Stadtrat Ergänzung Unterlagen mit Benchmark Im Rahmen der Diskussion zur Verabschiedung des Baukredits gab der Stadtrat verschiedene zusätzliche Abklärungen in Auftrag, unter anderem, dass die Unterlagen mit einem Benchmark bezüglich Kosten je Klasse ergänzt werden sollen.	CHF 3'612.85
Total zusätzliche Ausgaben gebunden	CHF 31'927.20

**Beschluss**

- I. Die Primarschulpflege nimmt die Abrechnung des Bruttokredites zulasten Konto 7101.504000.IR00311 im Betrag von Fr. 1'450'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'481'617.66 und darin enthaltenen, gebundenen Mehrausgaben von Fr. 31'617.66 für die Planung und Projektierung des Neubaus der Schulanlage Birchlen zustimmend zur Kenntnis.
- II. Die Primarschulpflege verabschiedet den Antrag und die Weisung zuhanden des Stadt- und Gemeinderates.
- III. Mitteilung an:
Stadtrat
Gemeinderat
Dienstleitung Liegenschaften
Schulverwaltung, Finanzen

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid der Schulpflege kann nach § 75 des Volksschulgesetzes (VSG), LS 412.100, in Verbindung mit § 22 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG), LS 175.2, innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bezirksrat Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich zu belegen. Das Rekursverfahren ist kostenpflichtig, die Verfahrenskosten trägt in der Regel die unterliegende Partei.

Kommunikation

Für die Planung und Projektierung des Neubaus der Schulanlage Birchlen hat die Primarschulpflege die Abrechnung des Kredits von Fr. 1'450'000.00, mit Aufwendungen von Fr. 1'481'617.66 und gebundenen Mehrausgaben von Fr. 31'617.66 zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden der Abnahme durch den Stadt- und Gemeinderat verabschiedet.

Für die Richtigkeit des Auszugs

Präsidentin

Leiter Administrative Dienste

Susanne Hänni

Marcel Rüegg