

Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019

Kreditvorlage
Neubau Primarschulhaus IntegraSquare



INHALTSVERZEICHNIS

Antrag der Schulpflege		Seite 3
1	Das Wichtigste in Kürze	Seite 4
2	Ausgangslage	Seite 4
2.1	Steigender Raumbedarf	Seite 4
2.2	Standort des neuen Primarschulhauses im Süden von Wallisellen	Seite 5
2.3	Nachhaltiger Umgang mit dem kostbaren Gut «Land»	Seite 5
2.4	Beschaffung	Seite 6
2.5	Miete im Grundausbau	Seite 6
2.6	Ausbau für den Schulbetrieb / Mieterausbau	Seite 6
2.7	Raumprogramm	Seite 6
2.8	Zukunftsorientierte, wirtschaftliche, multifunktionale und flexible Räume	Seite 7
2.9	Kostenvergleich Miete und Eigentum	Seite 7
3	Bauprojekt	Seite 8
3.1	Städtebauliche Bedeutung der Primarschule im Quartier	Seite 8
3.2	Architektur	Seite 9
3.3	Erschliessung	Seite 9
3.4	Nutzung	Seite 10
3.5	Wärmeerzeugung / Kühlung / Lüftung	Seite 10
3.6	Wärmeschutz und Minergie	Seite 11
3.7	Brandschutz	Seite 11
4	Kosten	Seite 12
4.1	Baukosten	Seite 12
4.2	Mieterausbau	Seite 12
4.3	Betriebsstruktur / Betriebskosten	Seite 13
4.4	Finanzierung und Folgekosten	Seite 13
5	Terminplanung	Seite 14
6	Empfehlung der Schulpflege	Seite 15
7	Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission	Seite 16
8	Ansichten / Grundrisse	Seite 17

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Genehmigung eines Investitionskredites in Höhe von CHF 14'700'000 inkl. MwSt. für den Innenausbau des Primarschulhauses IntegraSquare (Mieterausbau).

und

Genehmigung zum Abschluss eines Mietvertrages in Höhe von CHF 1'189'286.65 pro Jahr zwischen der Schulgemeinde Wallisellen und der Integra Immobilien AG zwecks Nutzung des Primarschulhaus-Neubaus IntegraSquare beim Bahnhof Wallisellen mit 12 Klassenzimmern Einfachturnhalle, inkl. Aussenfläche, Nebenräume, Parkplätze und Erschliessung (Grundausbau).

Antrag der Schulpflege

An der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 wird gestützt auf Art. 7 der Schulgemeindeordnung beschlossen:

1. Das Projekt für den Neubau Primarschulhaus IntegraSquare des Gesamtleistungsanbieters Gross, Generalunternehmung AG ZH, Industriestrasse 37A, 8304 Wallisellen vom 23. Oktober 2018 wird genehmigt.
2. Der erforderliche Investitionskredit für den Mieterausbau des Schulhauses von CHF 14'700'000 inkl. MwSt., wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Die Kreditsumme verändert sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen dem verbindlichen Angebot des Gesamtleistungsanbieters und der Bauausführung ergibt (ZWB - Index Stand 01.04.2018: 100.2; Basis April 2017).
4. Der Vertrag für die Miete des Schulhauses im Grundausbau zwischen der Schulgemeinde Wallisellen und der Integra Immobilien AG über eine vertraglich fest vereinbarte Dauer von 30 Jahren, mit dem Recht für eine Verlängerung auf insgesamt 50 Jahre, wird genehmigt. Der jährliche Mietzins, in der Höhe von CHF 1'189'286.65, wird jeweils der laufenden Rechnung belastet.
5. Die Schulpflege wird befugt, Änderungen am Projekt in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Die Schulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wallisellen wächst kontinuierlich. Besonders im Süden von Wallisellen ist eine grössere Bautätigkeit im Gange, welche auch dort die Schaffung von neuem Schulraum unabdingbar macht. Die Kapazitätsgrenzen des aktuellen Schulraumangebots sind erreicht. Gemäss der Prognose der Firma Eckhaus AG, muss bis ins Jahr 2030 mit 1'151 Primarschülerinnen und -schüler gerechnet werden. Gegenüber heute entspricht dies 12 zusätzlichen Primarklassen.

Südlich der Bahngleise soll auf dem Integra-Areal zu diesem Zweck ein neues Primarschulhaus mit 12 Klassenzimmern, den notwendigen Nebenräumen sowie einer Turnhalle entstehen.

Die Turnhalle und der Mehrzweckraum werden ausserhalb der Unterrichtszeiten für Trainings und Anlässe der Bevölkerung von Wallisellen nutzbar sein. Somit erhalten die Räumlichkeiten zusätzlichen integrativen Charakter für die Gemeinde.

Die Gemeinde Wallisellen verfügt im Süden von Wallisellen über keine geeigneten eigenen Landreserven. Mit der Integra Immobilien AG konnte ein privater Investor gefunden werden, der bereit ist, auf seinem Land ein Schulhaus zu realisieren. In einer für den urbanen Raum mit knappen Landressourcen zukunftsweisenden Zusammenarbeit, wurde zwischen der Schulgemeinde und der Integra Immobilien AG die zur Abstimmung vorliegende langfristige Nutzungsvereinbarung erarbeitet. Sie umfasst den Investitionskredit für die einmaligen Kosten des Mieterausbaus in Höhe von CHF 14'700'000.00 inkl. MwSt. sowie die jährlich wiederkehrenden Kosten des Mietvertrags in Höhe von CHF 1'189'286.65.

2. Ausgangslage

2.1 Steigender Raumbedarf

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen, und der damit verbundenen Nachfrage nach mehr Schulraum (vgl. Schülerprognose Schulgemeinde Wallisellen, erstellt von der Firma Eckhaus AG, 30. März 2016), ist die Schaffung von neuem Schulraum in Wallisellen unabdingbar.

Das heutige Raumangebot der Schulgemeinde Wallisellen wurde für einen Bedarf von rund 1'400 Schülerinnen und Schülern geplant. Diese Schülerzahlen sind inzwischen übertroffen. Verschärfend kommt hinzu, dass sich mit den eingeführten und noch geplanten kantonalen und kommunalen Schulreformen der Bedarf an Schul- und Betreuungsraum vermehrt. Die Schulhäuser der Schulgemeinde Wallisellen sind praktisch bis ans Limit ausgelastet. Es bestehen kaum noch Raumreserven.

Nach der Prognose der Firma Eckhaus AG vom 30. März 2016 muss, insbesondere durch die verschiedenen realisierten grossen Bauprojekte in Wallisellen Süd (Richti, Integra, Glattgarten, Industriestrasse und Zwicky), aber auch mit der verdichteten Bauweise in den Einfamilienhausquartieren in Wallisellen Nord, mit einem deutlichen Anstieg der Schülerzahlen gerechnet werden.

Dem vorliegenden Bericht der Firma Eckhaus AG ist zu entnehmen, dass die Stammprognose für die Gemeinde Wallisellen mit 187 Geburten pro Jahr rechnet. Auf die Primarschulstufe übertragen heisst dies, dass bis ins Jahr 2030/31 1'151 Primarschülerinnen und -schüler erwartet werden dürfen. Diese werden dann voraussichtlich in 53 Klassen unterrichtet. Aktuell sind unsere Primarschülerinnen und -schüler in 41 Klassen eingeteilt.

Basierend auf dieser aktuellsten Schülerprognose ist ein weiteres Primarschulhaus mit 12 Klassen zwingend notwendig.

2.2 Standort des neuen Primarschulhauses im Süden von Wallisellen

Zu den Kernaufgaben einer Schulpflege gehört die Beschaffung und Erhaltung von Schul- und Betreuungsraum für ihre Schülerinnen und Schüler. Das neue Primarschulhaus im IntegraSquare besticht in erster Linie durch seinen Standort im Süden von Wallisellen, dennoch aber nahe an den die Gemeinde Wallisellen trennenden SBB-Geleisen. Die verschiedenen SBB-Unterführungen ermöglichen so auch den Schülerinnen und Schülern, welche vom Norden kommen, einen sicheren Schulweg. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der neu erstellten Wohnungen im südlich der Bahn gelegenen Ortsteil von Wallisellen erheblich angestiegen. In den entstandenen Arealen wie Richti, Integra, Glattgarten aber auch im Zwicky-Areal sind dabei mehrheitlich Mietwohnungen gebaut worden, sodass davon auszugehen ist, dass insbesondere in diesem Gebiet langfristig für eine grosse Anzahl von Schülerinnen und Schülern geeigneter Schul- und Betreuungsraum benötigt wird.

Für die Schule ist es wichtig, diesen Schulraum für eine Dauer von mindestens 30 Jahren zu sichern. Dieser Zeitraum entspricht einerseits der gemäss neuem kantonalen Finanzmodell vorgegebenen Lebenserwartung von Schulhausbauten und stellt andererseits für die Planungs-Strategie des benötigten Schulraumes eine wirtschaftliche und ökonomische Nutzungsdauer dar. Die Schule hat zusätzlich sichergestellt, dass diese Mindestdauer bei Bedarf auf 50 Jahre ausgedehnt werden kann.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil des Projektes auf dem IntegraSquare ist zudem die Tatsache, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verlässliche Planung und Realisierung aufgrund des in Rechtskraft erwachsenen Gestaltungsplans für das Integra-Areal ohne Weiteres gegeben sind. An ähnlich geeigneter Lage im Süden von Wallisellen besitzt weder die Schule noch die Politische Gemeinde Wallisellen ein geeignetes Grundstück. Falls ein geeignetes Grundstück überhaupt verfügbar wäre, müssten für Landkauf und Bewilligungsverfahren ein längerer Zeitraum veranschlagt werden. Ein Bezug des dringend benötigten neuen Schulhauses an vergleichbarer Lage würde sich deshalb um Jahre hinauszögern und würde dazu führen, dass die Schule Wallisellen sich gezwungen sähe, kostspielige Provisorien auf bereits bestehenden Schularealen im Norden von Wallisellen zu erstellen und damit die für die Schülerinnen und Schüler notwendigen Pausenflächen signifikant zu beschneiden.

2.3 Nachhaltiger Umgang mit dem kostbaren Gut «Land»

Das IntegraSquare wächst von einem Industrieareal zu einem Quartier mit urbanem Charakter. Ein mächtiger Baumbestand aus vier Linden und zwei Buchen sowie die alten Shedhallen aus Backstein als Inventarobjekte der Denkmalpflege prägen dieses Quartier. Neues Herzstück dieses Quartiers wird zweifelsohne das neue Primarschulhaus. Geschichte wird über die Gegenwart durch die Nutzer dieses Schulhauses in die Zukunft getragen. Dank seiner multifunktionalen Nutzung funktioniert das neue Primarschulhaus als eigentlicher Leuchtturm und beschert so dem neuen Quartier im Süden von Wallisellen einen signifikanten Mehrwert. Blickfang dieses neuen Schulhauses dürfte sicher die Sporthalle im vierten OG sein, welche eine herrliche Aussicht über die Dachlandschaft sowie die Fabrikhalle zum Bahnhofplatz Süd bietet. Diese Sporthalle kann ausserhalb der Unterrichtszeiten von den Vereinen als attraktiver Trainingsort gemietet werden. Gerade eine solch attraktive Sporthalle,

welche natürlich in erster Linie der Bevölkerung im Süden von Wallisellen «zugutekommen» soll, kann zu deren Integration in unsere lebenswerte Gemeinde dienen. Auch der Mehrzweckraum, mit einer kleinen Gastküche, kann von der Öffentlichkeit am Abend für Anlässe verschiedenster Art genutzt werden. Mit der zusätzlichen Nutzung des Daches als Allwettersportplatz für Ballspiele, während des Schulbetriebes, wird die Verantwortung wahrgenommen, haushälterisch mit dem kostbaren Gut «Boden» umzugehen. Die überbaute Fläche ist damit relativ klein. Der relativ kleine aber kompakte Fussabdruck des Primarschulhauses bewahrt künftigen Generationen einen eigenen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in diesem Areal.

2.4 Beschaffung

Der Schulhaus-Neubau wurde in einem Wettbewerb, gemäss den Bestimmungen für die öffentliche Beschaffung, als Gesamtleistungsauftrag ausgeschrieben. Das präzise formulierte Pflichtenheft und dieses Vergabemodell stellen sicher, dass der Neubau zum offerierten Gesamtpreis, zum bestellten Termin und in der geforderten Qualität erstellt wird.

2.5 Miete im Grundausbau

Die Integra Immobilien AG, als Eigentümerin des IntegraSquare (unmittelbar beim Bahnhof Wallisellen im südlichen Teil gelegenes Zentrums-Areal) hat sich bereit erklärt, der Schule Wallisellen ein Grundstück und ein geeignetes Gebäude im Grundausbau langfristig zur Verfügung zu stellen. Diese Absichtserklärung wurde am 6. Dezember 2017 in einem Vorvertrag zum Abschluss eines Mietvertrages geregelt und von beiden Parteien, der Integra Immobilien AG wie auch der Schulgemeinde Wallisellen, unterzeichnet. Anlässlich der am selben Tag stattfindenden Gemeindeversammlung wurde diese gegenseitige Verpflichtung, im Rahmen der Debatte um die Revision des privaten Gestaltungsplans, öffentlich gemacht. Dabei wurde im gegenseitigen Einvernehmen festgehalten, dass dieser Schulraum für eine Dauer von mindestens 30 Jahren zu sichern ist.

Ebenso wurden die weiteren Eckwerte eines noch auszugestaltenden Mietvertrages, insbesondere die Berechnungsmodalitäten des Mietzinses, dem Souverän erläutert. Für die Schule ist es wichtig, diesen Schulraum für eine Dauer von mindestens 30 Jahren zu sichern.

Das dem Primarschulhaus zugeordnete Grundstück liegt aufgrund der zentralen, verkehrsberuhigten und gut erreichbaren Lage, mitten im Areal der Vermieterin. Ein Verkauf dieses Grundstückes inmitten des Gesamtareals der Integra Immobilien AG ist für die Eigentümerschaft aus verständlichen Gründen kein Thema.

2.6 Ausbau für den Schulbetrieb / Mieterausbau

Der Gesamtpreis des ausgewählten Totalunternehmers beinhaltet die Kosten für den Grundausbau und den sogenannten Mieterausbau, d.h. den spezifischen Ausbau für den Schulbetrieb. Die Schnittstellen zwischen Grundausbau und Mieterausbau wurden klar und eindeutig definiert. Die Kosten für den Mieterausbau belaufen sich auf CHF 14'700'000 inkl. MwSt., Anschluss- und Bewilligungsgebühren sowie einer Reserve von max. 6 %. Das gewählte Modell sieht vor, dass die Schule den sogenannten Mieterausbau selber vornimmt und direkt finanziert. Die Baukosten und die Refinanzierung mit Folgekosten werden in Punkt 3 im Detail dargestellt.

2.7 Raumprogramm

Der Neubau sieht 12 Klassenzimmer, die für einen zeitgemässen Unterricht notwendigen sonderpädagogischen Räume, die für den textilen wie auch den technischen Werkunterricht erforderlichen Spezialräume, Räume für den Lehrerbereich, Schulleitung und Schulsozialarbeit,

eine Einfachturnhalle sowie verschiedene Nebenräume und Park- bzw. Veloabstellplätze vor. Jedes der 12 Klassenzimmer erhält einen zusätzlichen Gruppenraum.

Der multifunktionale Mehrzweckraum für bis zu 200 Personen kann für Schulaufführungen, Konzerte, Schulkonferenzen oder sonstige schulische Anlässe genutzt werden. Eine externe Nutzung ausserhalb der Unterrichtszeiten durch Vereine und die Bevölkerung ist ebenfalls vorgesehen.

Die für die Betreuung ausserhalb der ordentlichen Unterrichtszeiten erforderlichen Räume wie Mittagstisch und Hort sind auf einen künftigen Tagesschulbetrieb ausgelegt.

Neben der für 12 Klassen erforderlichen Pausenflächen von 1'266 m² rund um das Schulhaus, welche sich mittels einer farblichen Nuancierung vom übrigen Areal abgrenzen, wird auf dem Dach ein Allwetterplatz u.a. für Ballspiele während der Schul- bzw. Betreuungszeiten erstellt. Ergänzt wird die Aufenthaltsmöglichkeit der Schülerinnen und Schülern mit einer weiteren Dachterrasse im 4. Obergeschoss.

2.8 Zukunftsorientierte, wirtschaftliche, multifunktionale und flexible Räume

Das Wettbewerbsverfahren, welches von der Schule Wallisellen und der Integra Immobilien AG gemeinsam veranstaltet und geführt worden ist, hat gezeigt, dass Multifunktionalität im Interesse einer effizienten und wirtschaftlichen Lösung ist. Die Interessen von Nutzer und Vermieter bewirken, dass bezüglich einer flexiblen, multifunktionalen Nutzung des Gebäudes und bezüglich wirtschaftlichem Betrieb zahlreiche Optimierungen erzielt werden konnten. Die Digitalisierung und die damit einhergehende Veränderung von Gesellschaft und Wirtschaft macht auch vor der Schule nicht halt. Die Veränderungen der Anforderungen an den Schulbetrieb werden weitergehen und verlangen Flexibilität der Raumkonzepte und Raumnutzungen. Die Gebäudestruktur, die Erschliessungen und der Ausbau sind für eine multifunktionale Nutzung der Räume ausgelegt. Bereits mit dem Pflichtenheft für den Gesamtleister-Wettbewerb wurden zudem messbare und bewertbare Kriterien für die Betriebsstruktur, die Kostenoptimierung und für langlebige und belastbare Konstruktionsmethoden und Materialien definiert, welche vom Gesamtleistungsanbieter konkret und überprüfbar eingefordert werden.

Nur die Rohbau- und Fassaden-Bauteile, welche für die Statik, Erdbebensicherheit und die zentralen Erschliessungen notwendig sind, werden in massiver Bauweise erstellt. Alle anderen Bauteile/Ausbauten sind in Leichtbauweise geplant. Das erhöht eine flexible Nutzung massiv und senkt für kommende Anpassungen des Raumangebotes die Kosten deutlich. Die geforderten Lebenserwartungen aller Bauteile und Oberflächen werden durch ein Prüfsystem sichergestellt.

Ab Planungsbeginn wird ein projekt- und baubegleitendes Facility-Management etabliert, welches optimale Betriebsstrukturen mit günstigen Betriebs- und Lebenszykluskosten zum Ziel hat, das Betriebsführungskonzept für das Gebäude entwickelt und die Test- und Übergabephase für die Prüfung der vertraglich vereinbarten Leistungen begleitet.

2.9 Kostenvergleich Miete und Eigentum

Gemäss neuem Finanzmodell des Kantons ist für einen Neubau jährlich und linear 3.03 % des Investitionsbetrages inkl. Land abzuschreiben. Die vorgeschriebene Abschreibungsdauer beträgt 33 Jahre.

Die Berechnung des Mietzinses ist durch ein Gutachten der Keller Partner Bauberater AG im Auftrag der Schule Wallisellen und der Integra Immobilien AG, erfolgt. Der Vorvertrag zum Abschluss des Mietvertrages vom 06. Dezember 2017 basiert auf diesem Gutachten und beinhaltet insbesondere auch die Grobkostenschätzung der Keller Partner Bauberater AG, dat. 23. November 2017 (Anhang 5 zu o.e. Vorvertrag), dat. 23. November 2017 (Anhang 6 zu o.e. Vorvertrag).

Der definitive, jährliche Mietzins für das Mietobjekt wurde, aufgrund des verbindlichen Angebotes des Gesamtleistungsanbieters für den Grundausbau vom 23. Oktober 2018, und auf der Basis des Mietzinsgutachtens berechnet und beträgt bei Vertragsbeginn CHF 1'189'286.65. Der Mietzins ist fällig ab Bezug des neuen Schulhauses per 1. Juli 2022. Zusätzlich beläuft sich der durch die Schule zu zahlende Mieterausbau auf CHF 14'700'000 inkl. MwSt., Anschluss- und Bewilligungsgebühren sowie einer Reserve von max. 6 %. Die Kostenaufteilung zwischen Grundausbau und Mieterausbau entspricht dem Angebot und dem verbindlichen Totalpreis des Gesamtleistungsanbieters.

Mit der Integra Immobilien AG konnten mit anderen Worten faire, marktübliche Mietbedingungen vereinbart werden. Der Mietzins ist indexiert und die Indexierung erfolgt nach dem Landesindex für Konsumentenpreise.

Die heute niedrigen Kapitalmarkt-Zinsen wirken sich positiv auf den Abschluss des langfristigen Mietvertrages aus.

Ein Vergleich zwischen den Kosten für die Beschaffung, den Unterhalt und die Abschreibung gemäss kantonalem Rechnungsmodell und der Miete zeigt, dass die mietweise Nutzung gegenüber den Kosten für ein eigenes Schulhaus der Schule höhere Flexibilität bei vergleichbaren Kosten und geringerem Kapitaleinsatz ergibt. So belasten unter anderem zukünftige Sanierungen an der Substanz eines Gebäudes (sogenannte gebundenen Kosten), welche, wie das aktuelle Beispiel «Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus Wallisellen» zeigt, schnell eine achtstellige Zahl erreichen, im Falle einer Miete keine künftigen laufenden Rechnungen.

3. Bauprojekt

3.1 Städtebauliche Bedeutung der Primarschule im Quartier

Der Standort für das neue Primarschulhaus befindet sich im Herzen des Gestaltungsplangebietes 'Integra-Square'. Im Gestaltungsplangebiet mit seiner offenen Bebauungsstruktur werden nicht nur Neubauten mit bestehenden Bauten, sondern auch verschiedenartige Nutzungen ermöglicht. In dieser vorgegebenen Bebauungsstruktur, mit hohen und tiefen Baukörpern sowie Gassen und Plätzen, vereinen sich Wohnen und Arbeiten auf natürlichste Art und Weise. Der für die Schule ausgeschiedene Perimeter (Baufeld 5) ist präzise gesetzt und geht einen unmissverständlichen Dialog mit seiner Umgebung ein. Das neue Primarschulhaus wird dabei zweifelsohne der zukünftige Dreh- und Angelpunkt werden, denn alle Wege führen an ihm vorbei. Die volumetrische Staffelung des Gebäudes mit den verschiedenen Dachterrassen gibt der Schule einen unverwechselbaren, prägnanten Ausdruck. Zusammen mit der vertikalen und dadurch leicht wirkenden Fassadengliederung und der hellen, soliden Materialisierung bekommt die Schule eine Ausstrahlung, welche ihrer Bedeutung und Lage im Quartier entspricht. Die Höhenreduktion des Volumens, südseitig auf vier Geschosse, nimmt Rücksicht auf die nachbarschaftliche Dichte der Gebäude entlang der Industriestrasse. Von der Dachterrasse im 4. Obergeschoss blickt man in die Weite zwischen den Häusern an der Industriestrasse ins benachbarte Quartier bis an den Zürichberg.

3.2 Architektur

Flexibilität - Statik – Multifunktionalität

Der Grundriss der Schule teilt sich vom Erdgeschoss bis ins 3. Obergeschoss in drei Längsstreifen. Die Raumtiefen der beiden Klassenzimmerschichten betragen 7.20 m. Innerhalb dieser Raumschichten kann der Grundriss, immer bezogen auf das Rastermass von 3.30 m frei unterteilt werden. Die Grössen der Klassenzimmer sind so strukturiert, dass die Räume zu jeder Zeit neu aufgeteilt werden können. Somit sind Anpassungen der Raumgrössen und eine spätere Umnutzung der Grundrisse möglich. Die statischen Elemente sind die beiden Längswände der Mittelzone sowie das Stützenraster in der Fassade. Ein Klassenzimmer umfasst mit 72 m² drei Rastereinheiten, die kleinsten Räume mit 24 m² umfassen eine Rastereinheit.

Materialisierung - Fassadenstruktur

Strukturierte Betonelemente, welche zueinander gefügt sind, bilden die vertikale Hauptstruktur der Fassade des Gebäudes. Die Ausfachung erfolgt mit Brüstungselementen aus Sichtbeton, in welche zum grösseren Teil noch zu definierende Materialien eingegossen sind. Diese Füllungen nehmen direkten Bezug auf diejenigen der Fassade des bestehenden Fabrikgebäudes und stellen so einen wichtigen Dialog her. Die feine Fugenstruktur verleiht dem Gebäude trotz der kompakten Kubatur eine gewisse Leichtigkeit. Dabei unterstützt die vertikale Gliederung der Fassade dieses Erscheinungsbild. Die weiche Netzstruktur über dem Allwettersportplatz auf dem Dach bildet als „Krone“ den Abschluss des Schulgebäudes. Die Fassadenstruktur der Schule stellt einen angenehmen Kontrast zu den horizontal geschichteten Nachbargebäuden her. Die Solidität der steinernen Fassade soll sich auch klar von den vielen Leichtbaumaterialien der Fassaden der umliegenden Gebäude abheben. Die so gewählte Materialisierung des Schulgebäudes unterstreicht damit ihre Bedeutung als Herzstück im Quartier.

3.3 Erschliessung

Gedeckter Aussenpausenplatz

Der Haupteingang der Schule befindet sich ostseitig zur Seite des Fabrikgebäudes. Dies ist die eigentliche Erschliessungsseite. Der Eingang liegt entlang der wichtigen Wegverbindung zwischen Industriestrasse - Gebäudedurchgang - Hammerweg - Bahnhof. Eine Auskragung im Erdgeschoss mit Arkade bildet einerseits einen gedeckten Pausenraum, ist aber auch adressbildend und gibt der Schule einen eigenen Vorbereich, der unabhängig vom öffentlichen Passanten-Strom besteht, der diese Wegverbindung ebenfalls entlang der Fabrikfassade nutzt.

Pausenhof unter den vier Linden – Aussenraumgestaltung

Auf der Westseite, angrenzend zum Buchenpark, befindet sich der Pausenhof unter den vier Linden. Durch einen rot eingefärbten Betonplattenbelag findet eine optische Abgrenzung statt. Der Pausenhof wird zudem durch das bestehende Service-Pointhäuschen flankiert. Der Grünraum mit den bestehenden Linden wird als Erweiterung des Buchenparks wahrgenommen. Runde Sitzelemente umrahmen die vier Linden und gestalten so den Pausenhof. Der Nebeneingang zum Pausenhof ermöglicht bei Bedarf eine Erschliessung verschiedener Räumlichkeiten, unabhängig vom Schulbetrieb. So können Vereine diesen Eingang nutzen, um am Abend direkt zur Turnhalle zu gelangen. Ausserhalb der Unterrichtszeiten können verschiedenste Anlässe im Mehrzwecksaal mit anschliessendem Apéro im Foyer stattfinden. Die zentral angeordnete Küche im Erdgeschoss,

mit angegliedertem Lager, ermöglicht eine direkte Bedienung der Mittagstische. Anlässe im Mehrzwecksaal können auch bei Bedarf durch die Küche über den Korridor bedient werden.

Pausenaussenflächen – Dachgarten

Durch die engen städtebaulichen Verhältnisse sind die Aussenpausenflächen als gestalterisches Element auf verschiedene Geschosse in der Vertikalen verteilt und gliedern die Fassade: Der grosse Aussenpausenplatz befindet sich im Pausenhof mit den vier Linden. Ein gedeckter Aussenpausenplatz befindet sich unter der Arkade auf der Erschliessungsseite. Der kleinere Aussenpausenplatz mit einer pergolaartigen Überdachung und Topfbepflanzungen befindet sich im 4. Obergeschoss neben dem Turnhallenfoyer und bietet einen wunderschönen Blick in die Baumkronen des Buchenparks. Auf dem Dach ist der Allwettersportplatz mit einem Freiluftklassenzimmer angeordnet mit einem Weitblick über das Fabrikgebäude in Richtung Bahnhof.

3.4 Nutzung

Im Erdgeschoss befinden sich die beiden grosszügigen Räume für die Mittagstischnutzung. Dazu gehören eine Aufbereitungs-Küche, zwei Ruheräume sowie auch ein Powerraum für die Schülerinnen und Schüler. Ebenfalls im Erdgeschoss ist der Mehrzwecksaal mit dem davorliegenden Foyer angeordnet. Vom Eingang führt eine grosszügige Wendeltreppe direkt in die oberen Schulgeschosse. Diese Wendeltreppe ist die Haupttreppe und ihre Form ermöglicht eine schnelle Erschliessung der einzelnen Geschosse. Die Klassenzimmer sind über drei Geschosse angeordnet und befinden sich jeweils in den Gebäudeecken. Durch die Schliessung der kürzeren Fassadenwand in jedem Klassenzimmer ist das Tageslicht besser kontrollierbar und es stehen mehr Wandflächen zur Verfügung. Eine raumhohe, transparente Fläche bringt grosszügig Licht in die Treppenhäuser. Durch das Oberlicht der Wendeltreppe fällt zusätzlich Licht ins Haupttreppenhaus. Glaseinsätze bei den Raumabschlüssen versorgen den Korridor mit Tageslicht wie die horizontal verglasten Oberlichter. Dadurch hat der Korridor mit den Garderoben eine einladende, angenehme Lichtstimmung. Im 1. Obergeschoss befinden sich neben den vier Klassenzimmern der Lehrpersonenbereich mit dem Arbeitsbereich sowie das Büro der Schulleitung mit kleinem Sitzungszimmer. Im 2. Obergeschoss sind wiederum neben den vier Klassenzimmern die Räumlichkeiten für Sonderpädagogik, insbesondere auch Psychomotorik, angeordnet. Im 3. Obergeschoss liegen neben den vier Klassenzimmern die Räumlichkeiten für Textiles und Technisches Gestalten. Die Turnhalle mit den dazugehörigen Geräteräumen sowie dem bereits erwähnten Dachgarten sind im 4. Obergeschoss angesiedelt. Das Galeriegeschoss im 5. Obergeschoss mit den Garderoben und einem Technikraum, ermöglicht Einblicke in die Turnhalle. Auf dem Dach befindet sich der Allwettersportplatz, mit einem Warm-up-Bereich und einem 1.20 m tiefer gelegenen Bereich, der als Freiluftklassenzimmer dienen kann.

3.5 Wärmeerzeugung / Kühlung / Lüftung

Die Wärmergewinnung erfolgt mit Erdsonden, welche im Winter zur Wärmergewinnung und im Sommer zur freien Kühlung eingesetzt werden. Die Wärmeerzeugung findet mit einer Erdsonden-Wärmepumpe statt, welche mit einer Vorlauftemperatur von ca. 30° C arbeitet. Die Warmwasser-Aufbereitung liefert eine Wärmepumpe, welche hydraulisch im Rücklauf der Erdsonden-Wärmepumpe eingebunden ist.

Die Klimatisierung der Räume im Sommer erfolgt über ein Free-Cooling mit den Erdwärmesonden. Da die Wärmepumpe für die Brauchwarmwasser-Aufbereitung seriell im Rücklauf eingebunden ist, unterstützt diese während dem Warmwasser-Aufbereitungs-Prozess

die freie Kühlung zusätzlich. Die Wärme- und Klimakälteverteilung erfolgt als Change-Over-System, d.h. es kann entweder geheizt oder gekühlt werden. Als Wärme- und Kälteabgabesystem kommen Deckenstrahlplatten zum Einsatz, welche in ein Deckensystem mit den Leuchten und Akustik-Elementen integriert werden können.

Die Erschliessung der Geschosse erfolgt über vertikale Steigzonen, welche in die Möblierung integriert werden können. Mit anderen Worten, die haustechnische Verteilung findet über die abgehängte Korridordecke statt. In den Klassenzimmern sind die Schrankwände raumhoch und bieten genügend Stauraum. In der Deckenblende der Schränke befinden sich die Zu- und Abluftöffnungen für die Belüftung und Entlüftung der Klassenzimmer.

3.6 Wärmeschutz und Minergie

Der Neubau wird die voraussichtlich ab 2020 verschärften Energievorschriften und damit auch den aktuellen Standard Minergie einhalten. Dazu gehören ein kompaktes Volumen mit wenigen Vor- und Rücksprüngen, ein ausgewogener Fensteranteil und Speichermasse zur Nutzung der passivsolaren Gewinne. Gebäudetechnisch leisten die mechanische Lüftungsanlage mit effizienten Geräten und die Erdsonden-Wärmepumpe einen grossen Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs. Die Integration einer Photovoltaik-Anlage ist wegen der Nutzungen auf dem Dach nicht machbar. Die fehlenden Erträge werden mit verbesserter Dämmung und optimaler Gebäudetechnik kompensiert.

3.7 Brandschutz

Der Mehrzwecksaal und die Turnhalle sind mit einer maximalen Personenbelegung von 200 Personen vorgesehen. Die zusammenhängende Brandabschnittsfläche vom EG bis ins 3. OG beträgt nicht mehr als 3'600 m². Daher sind keine Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie Sprinkleranlagen erforderlich. Die Korridorräume der Klassenzimmergeschosse können aus diesem Grund auch frei möbliert und mit Nutzungen bespielt werden.

4. Kosten

4.1 Baukosten

Der Kostenvoranschlag des Gesamtleistungsanbieters, Gross Generalunternehmung AG ZH Industriestrasse 37A, 8304 Wallisellen, vom 23. Oktober 2018 rechnet mit folgendem Aufwand:

Fabrikgebäude	CHF	843'900
Grundausbau	CHF	13'526'200
Mieterausbau	CHF	10'945'300
exkl. MwSt.	CHF	25'315'400
Mehrwertsteuer 7.7 %	CHF	1'949'286
Total Werkpreis inkl. MwSt.	CHF	27'264'686

4.2 Mieterausbau

Für den Innenausbau des Primarschulhauses rechnet der Kostenvoranschlag des Gesamtleistungsanbieters Gross Generalunternehmung AG ZH, Industriestrasse 37A, 8304 Wallisellen, vom 23. Oktober 2018 mit folgendem Aufwand:

BKP 1	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	CHF	31'200
BKP 2	Gebäudekosten und Honorare	CHF	10'662'800
BKP 3	Betriebseinrichtungen/Sanitäranlagen	CHF	1'500
BKP 4	Umgebung	CHF	152'800
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	97'000
exkl. MwSt.	CHF	10'945'300	
Mehrwertsteuer 7.7 %	CHF	842'788	
inkl. MwSt. 7.7 %	CHF	11'788'088	

Bauherrenseitige Leistungen:

Anschluss- und Bewilligungsgebühren		
Bauherrenbegleitung, Aufrichte/Einweihungsfest	CHF	250'000
Budgetbeträge inkl. Mobiliar & Ausstattung	CHF	1'670'500
exkl. MwSt.	CHF	1'920'500
Mehrwertsteuer 7.7 %	CHF	147'878
inkl. MwSt.	CHF	2'068'379
Total Mieterausbau	CHF	13'856'467
Reserve (6 % der Mieterausbaukosten inkl. MwSt.)	CHF	831'388
<u>Rundung</u>	CHF	12'145
Total Investitionskredit	CHF	14'700'000

Die Kosten des Mieterausbaus belaufen sich auf CHF 14'700'000 inkl. MwSt., Gebühren, Bauherrenbegleitung, Budgetbeträge inkl. Mobiliar und Ausstattung sowie einer Reserve von max. 6 %. Diese gehen vollumfänglich zulasten der Schule Wallisellen.

4.3 Betriebsstruktur / Betriebskosten

Von den Anbietern des Gesamtleistungs-Wettbewerbes wurden die Vorlage einer nachhaltigen, kostengünstigen Betriebsstruktur und Vorschläge für die Optimierung der Betriebskosten verlangt. Diese Vorgaben haben eine direkte Auswirkung auf die Bauqualität einerseits und auf die jährlichen Betriebskosten andererseits.

Das von der Bauherrschaft verlangte Betriebskonzept bildet die Grundlage für das projekt- und baubegleitende Facility-Management und wird stufenweise in die Bewirtschaftung der neuen Schulanlage durch die Schule Wallisellen übernommen.

4.4 Finanzierung und Folgekosten

Die Kosten für den Mieterausbau werden vollständig aus eigenen Mitteln der Schulgemeinde finanziert.

Die Folgekosten setzen sich gestützt auf das neue Rechnungsmodell des Kantons über den Gemeindehaushalt wie folgt zusammen:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung)

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 1-8) *

3.03 % von BKP 1, 2, 5, Bauherrenbegleitung und Anteil Reserve/Rundung	CHF	382'236
5 % von BKP 3, 4 und Anteil Reserve/Rundung	CHF	8'815
12.5 % von Mobiliar/Ausstattung und Anteil Reserve/Rundung	CHF	238'582
Nettoaufwand pro Jahr	CHF	629'633

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 9-20) *

3.03 % von BKP 1, 2, 5, Bauherrenbegleitung und Anteil Reserve/Rundung	CHF	382'236
5 % von BKP 3, 4 und Anteil Reserve/Rundung	CHF	8'815
Nettoaufwand pro Jahr	CHF	391'051

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 21-33) *

3.03 % von BKP 1, 2, 5, Bauherrenbegleitung und Anteil Reserve/Rundung	CHF	382'236
Nettoaufwand pro Jahr	CHF	382'236

*nach neuer Rechnungslegung HRM2 mit linearer Abschreibung über ganze Nutzungsdauer

Betriebliche Folgekosten Neubau (jährlich wiederkehrend)

Laufende Kosten (Personal, Betrieb, Versicherung), 0.5 % der Anlagekosten	CHF	73'500
Unterhalt und Reparaturen, 1.0 % der Anlagekosten	CHF	147'000
Nettoaufwand pro Jahr	CHF	<u>220'500</u>

5. Terminplanung

Genehmigt der Souverän den Investitionskredit, kann das Projekt bewilligungsreif weiterentwickelt werden. Es folgt das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Nach dessen Abschluss können die Arbeiten in öffentlicher Submission ausgeschrieben und vergeben werden. Die Bauarbeiten werden im ersten Quartal 2020 aufgenommen. Bevor mit dem eigentlichen Bau des Primarschulhauses begonnen werden kann, muss die Integra Immobilien AG auf ihre Kosten die notwendigen und bereits definierten Shedhallen zurückbauen. Im Herbst 2021 dürfte der Rohbau stehen, sodass die Schule mit dem Mieterausbau beginnen kann. Im Frühling 2022 wird der Innenausbau vollendet sein, sodass im April die Abnahme erfolgen kann und das Primarschulhaus IntegraSquare im Juli 2022 bezugsbereit sein wird. Der Gesamtleistungsanbieter garantiert umfassend für die Einhaltung des Terminplans.

Start Planung, Baubewilligung	Februar 2019 bis November 2019
Ausschreibung, Offerten-Vergleich, Vergaben	Ende November 2019 bis März 2020
Baustart	April 2020
Rohbau Ende	Ende Mai 2021
Innenausbau Ende	April 2022
Abnahme	Ende April 2022
Mängelbehebung	Mai / Juni 2022
Bezug	01. Juli 2022

6. Empfehlung der Schulpflege

Das neue Primarschulhaus im Herzen des IntegraSquare hat eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Gemeinde Wallisellen. Erstmals erhält der Süden von Wallisellen ein Gebäude, welches durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Mit der Option, die Turnhalle aber auch den Mehrzweckraum für Trainings/Anlässe ausserhalb der ordentlichen Unterrichtszeit zu mieten, wird öffentlicher Raum geschaffen, im welchem sich Menschen sowohl aus dem Süden wie auch aus dem Norden begegnen können. Die so erfolgte Zusammenführung von «Wallisellerinnen und Wallisellern» aus Norden und Süden ist einer der Garantien für eine gemeinsame, zukunftsgerichtete Entwicklung unserer heutigen Gemeinde. Für die künftigen Schülerinnen und Schüler wird dieser Schulbau inmitten eines urbanen Areals, insbesondere mit dem Allwetterplatz auf dem Dach, Flächen zum Austoben schaffen. Gleichzeitig wird eine Multifunktionalität der Räume ermöglicht, welche auf die zukünftigen, neuen pädagogischen Entwicklungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Digitalisierung, ohne Weiteres eingegangen werden kann. Dem durch den gesellschaftlichen Wandel sich immer stärker abzeichnenden Bedürfnis der Eltern nach mehr Betreuungsmöglichkeiten vor und nach dem Unterricht für ihre Kinder wird ebenfalls Rechnung getragen. Mit dem Mittagstisch, zwei Ruheräumen und einem Powerraum sowie der sich im selben Gebäude befindenden Turnhalle kann eine Rundumbetreuung sichergestellt werden.

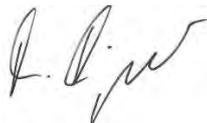
Dieses Primarschulhaus im urbanen Süden von Wallisellen steht sinnbildlich für die Entwicklung unserer Gemeinde. Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten, das vorliegende Projekt zu genehmigen, den Investitionskredit von CHF 14'700'000 sowie den die laufende Rechnung belastenden jährlichen Mietzins von CHF 1'189'286.65 zu bewilligen.

Wallisellen, im November 2018

SCHULGEMEINDE WALLISELLEN



Anita Bruggmann
Schulpräsidentin



Matthias Kipfer
Leitung Schulverwaltung

7. Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Gemeinde Wallisellen

Rechnungsprüfungskommission



Primarschulhaus IntegraSquare

Genehmigung Investitionskredit über CHF 14.7 Mio. für den Innenausbau des Primarschulhauses IntegraSquare und Genehmigung zum Abschluss eines Mietvertrages in der Höhe von jährlich CHF 1'189'286.55 über eine festvereinbarte Dauer von 30 Jahren mit der Option einer Verlängerung auf insgesamt 50 Jahre

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Begründung

Grundsätzlich wäre es begrüssenswert, wenn die Schulgemeinde anstelle eines Mietverhältnisses ihr eigenes Schulhaus hätte bauen können. Leider wurde es in der Vergangenheit versäumt, im Süden Wallisellens geeignetes Land für den allfälligen Bau einer Schulanlage zu sichern. Aufgrund des hohen Wachstums mit entsprechendem Anstieg der Schülerzahlen bleibt für Wallisellen nicht genügend Zeit, eine mögliche Alternative im Süden zu suchen - falls es diese überhaupt noch gibt. Da in den nächsten Jahren südlich der Gleise zusätzlich weitere Wohnungen entstehen, ist der Standort für das neue Primarschulhaus gut und richtig.

Die jährliche Miete von rund CHF 1.19 Mio. für die gesamte Infrastruktur ist angemessen.

Die einmaligen Kosten von CHF 14.7 Mio. für den Innenausbau sind gerechtfertigt und werden aus eigenen Mitteln der Schulgemeinde finanziert.

Die Finanzierungs- und Folgekosten sind im Antrag detailliert aufgeführt. Dank dem haushälterischen Umgang der Schulpflege mit den Finanzen fallen keine Fremdfinanzierungskosten an, was sich entsprechend positiv auf die gesamten Nachfolgekosten auswirkt.

Wallisellen, 11. November 2018

Für die Rechnungsprüfungskommission

Präsidentin
Beatrice Morger-Rupp

Aktuar
Daniel Fontana

8. Ansichten / Grundrisse



Situationsplan



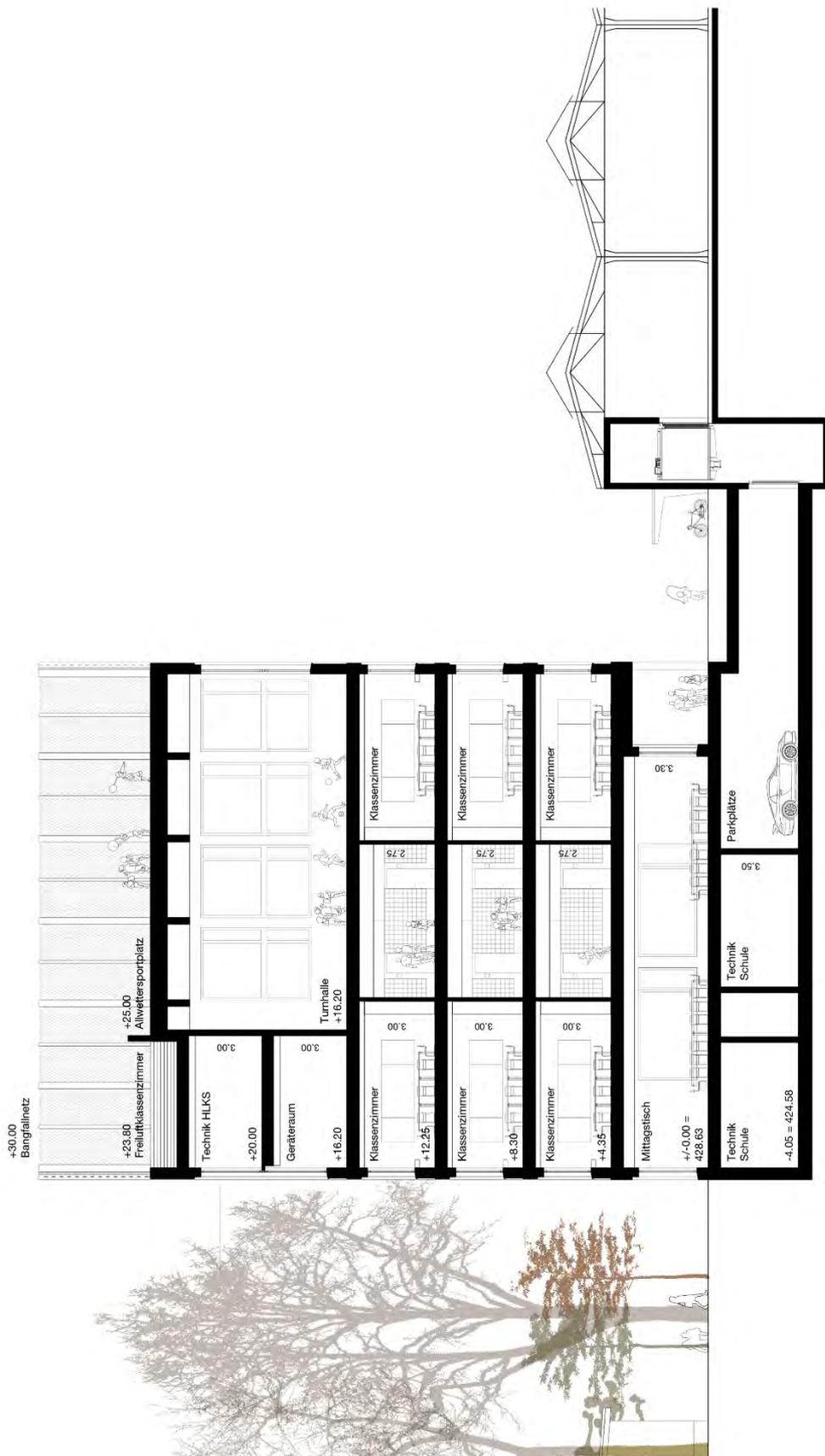
Aussensvisualisierung



Dachterasse



Turnhalle



Querschnitt

Ballfangnetz max. = 459.00
 erlaubt
 Ballfangnetz = 458.63 = +30.00
 projektiert

Dachaufbau max. = 457.00
 erlaubt
 Dachaufbau = 456.63 = +28.00
 projektiert

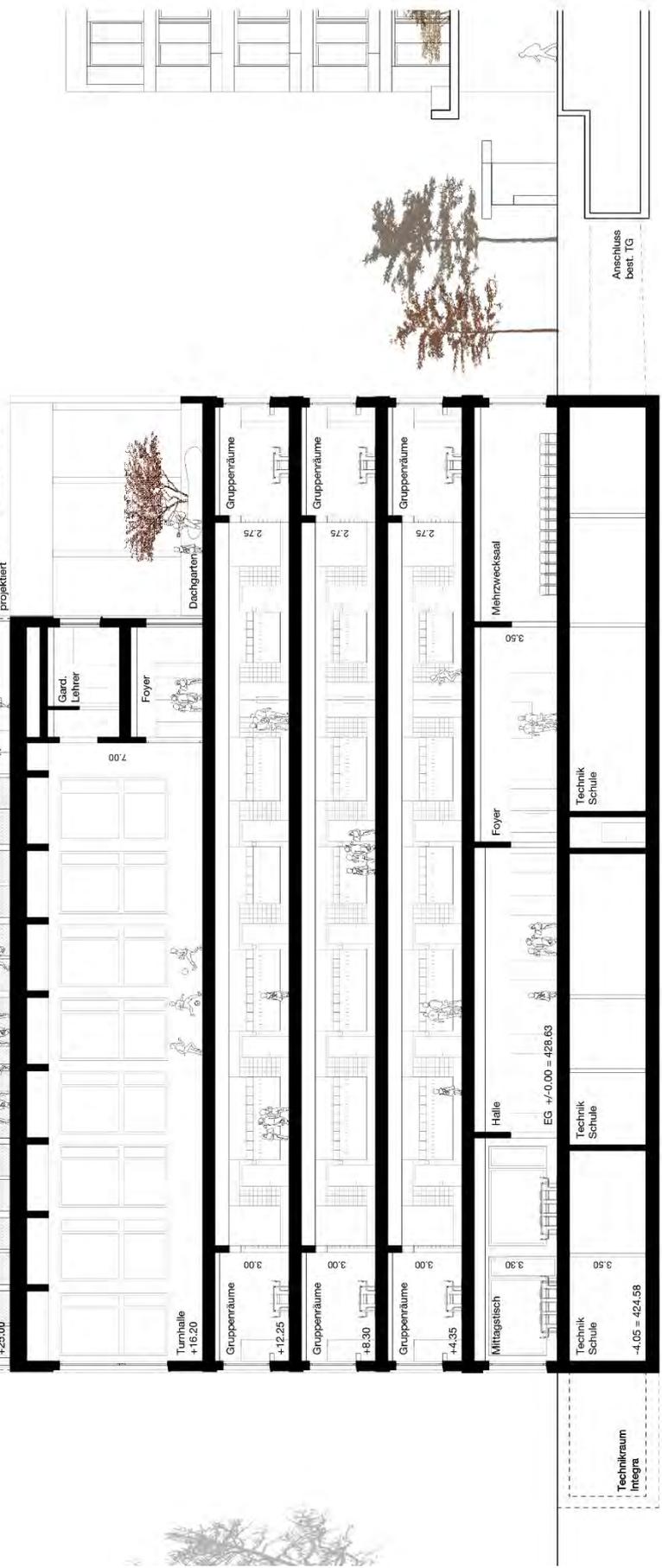
Gebäudehöhe max. = 454.00
 erlaubt
 Gebäudehöhe = 453.63 = +25.00
 projektiert

Allwetterplatz +25.00
 3.00

Turnhalle +16.20
 7.00

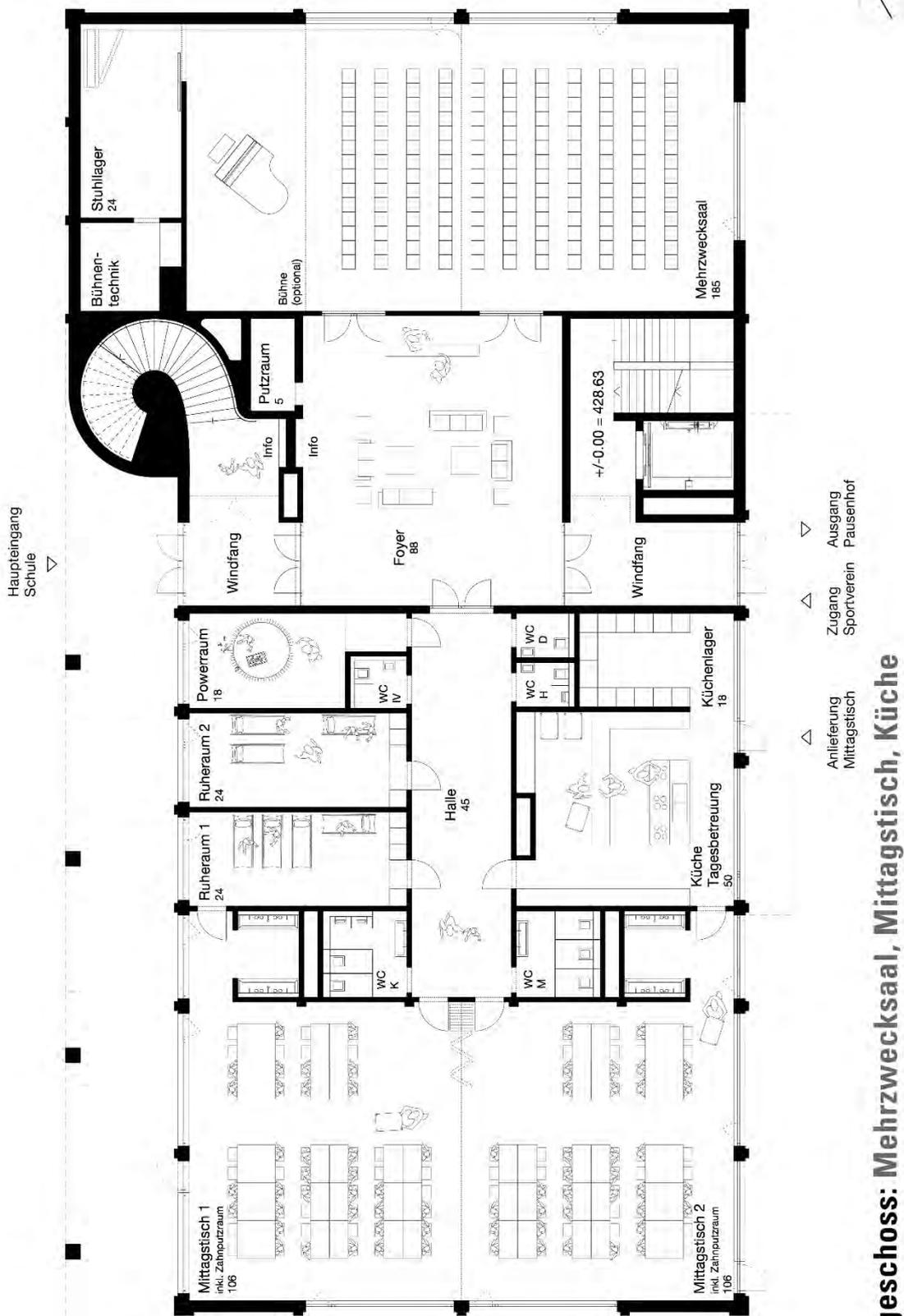
Gard. Lehrer
 Foyer

Dachgarten



Technikraum Integra

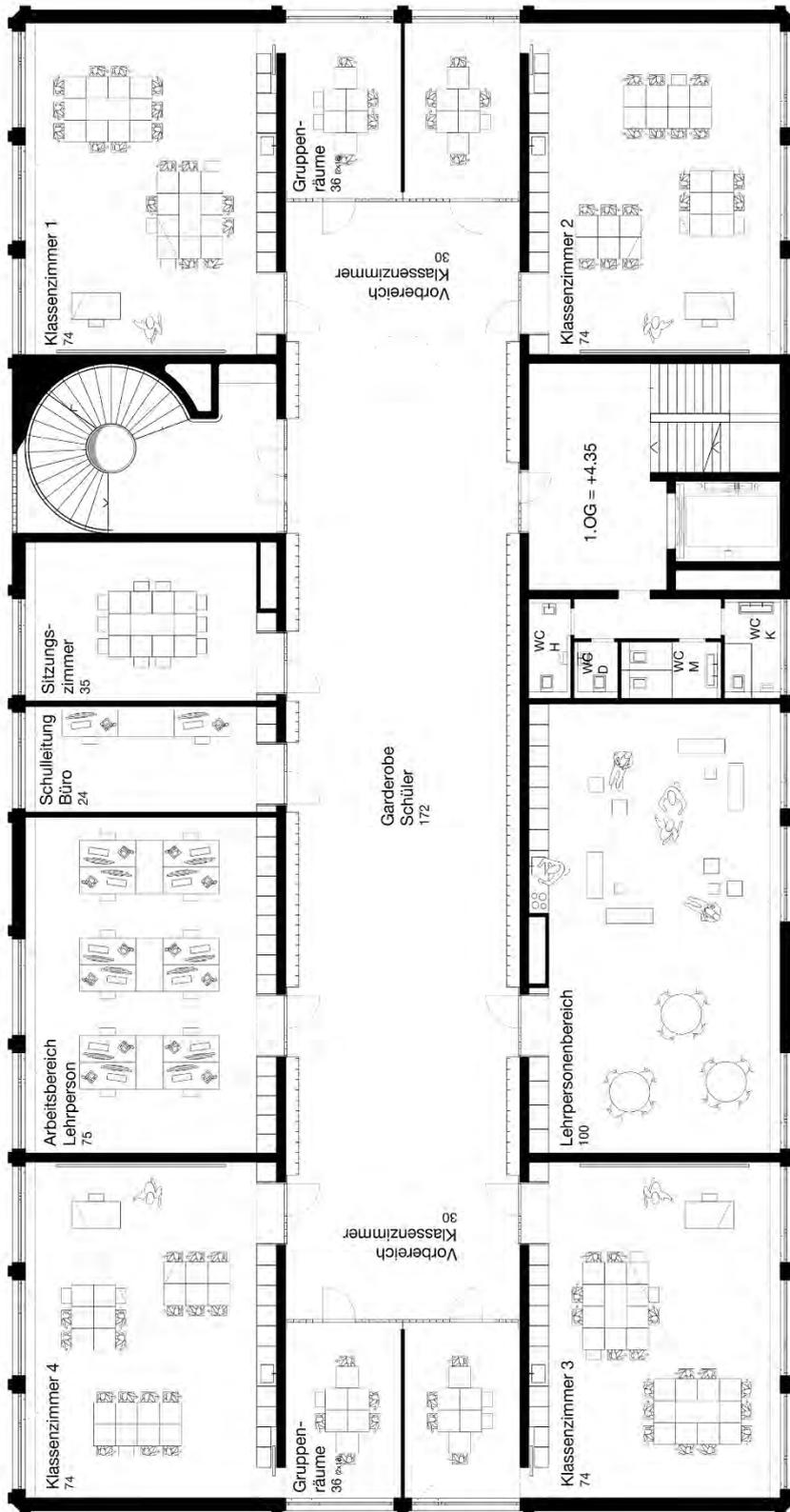
Längsschnitt



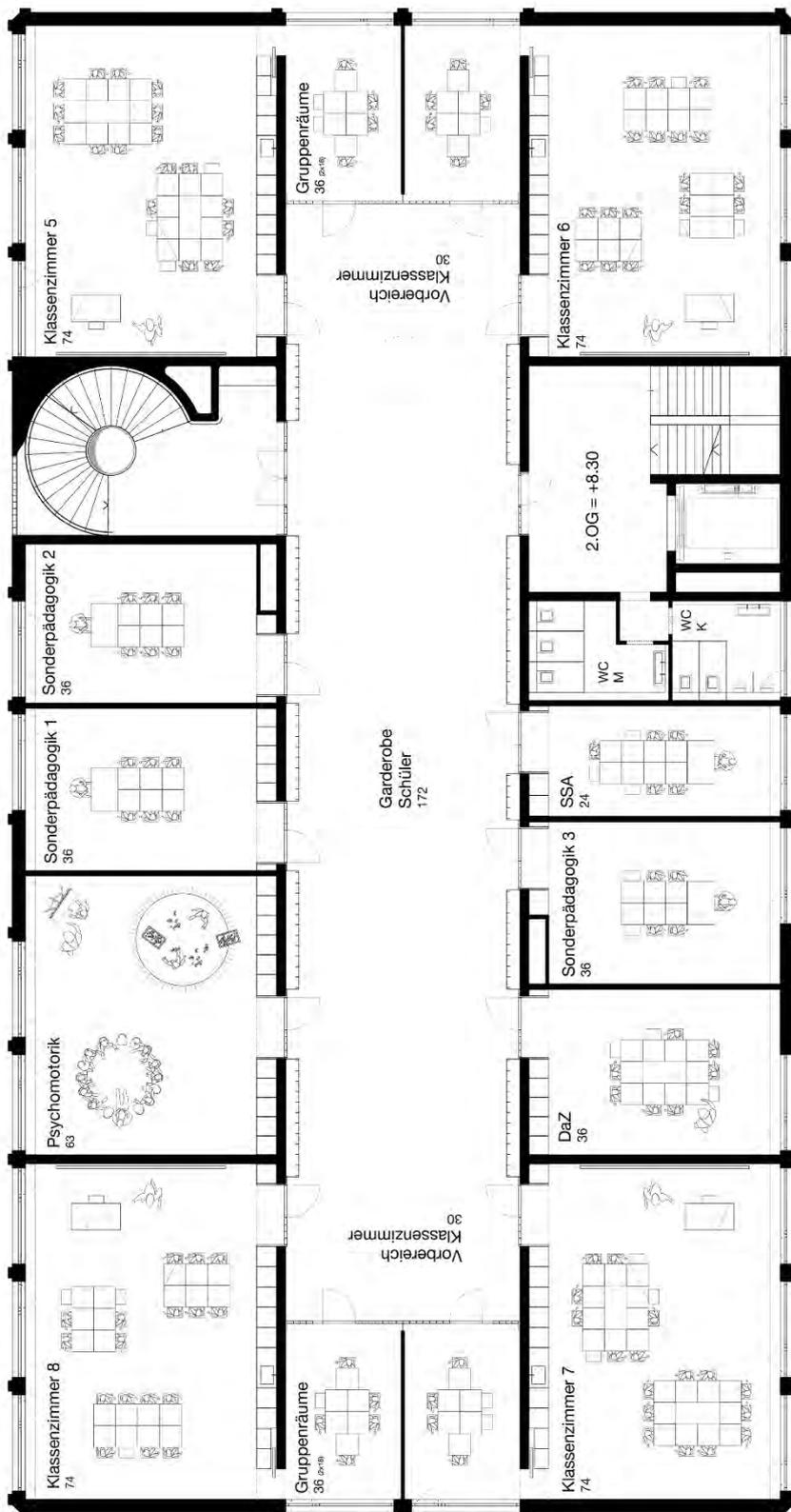
Haupteingang
Schule

- △ Anlieferung Mittagstisch
- △ Zugang Sportverein
- △ Ausgang Pausenhof

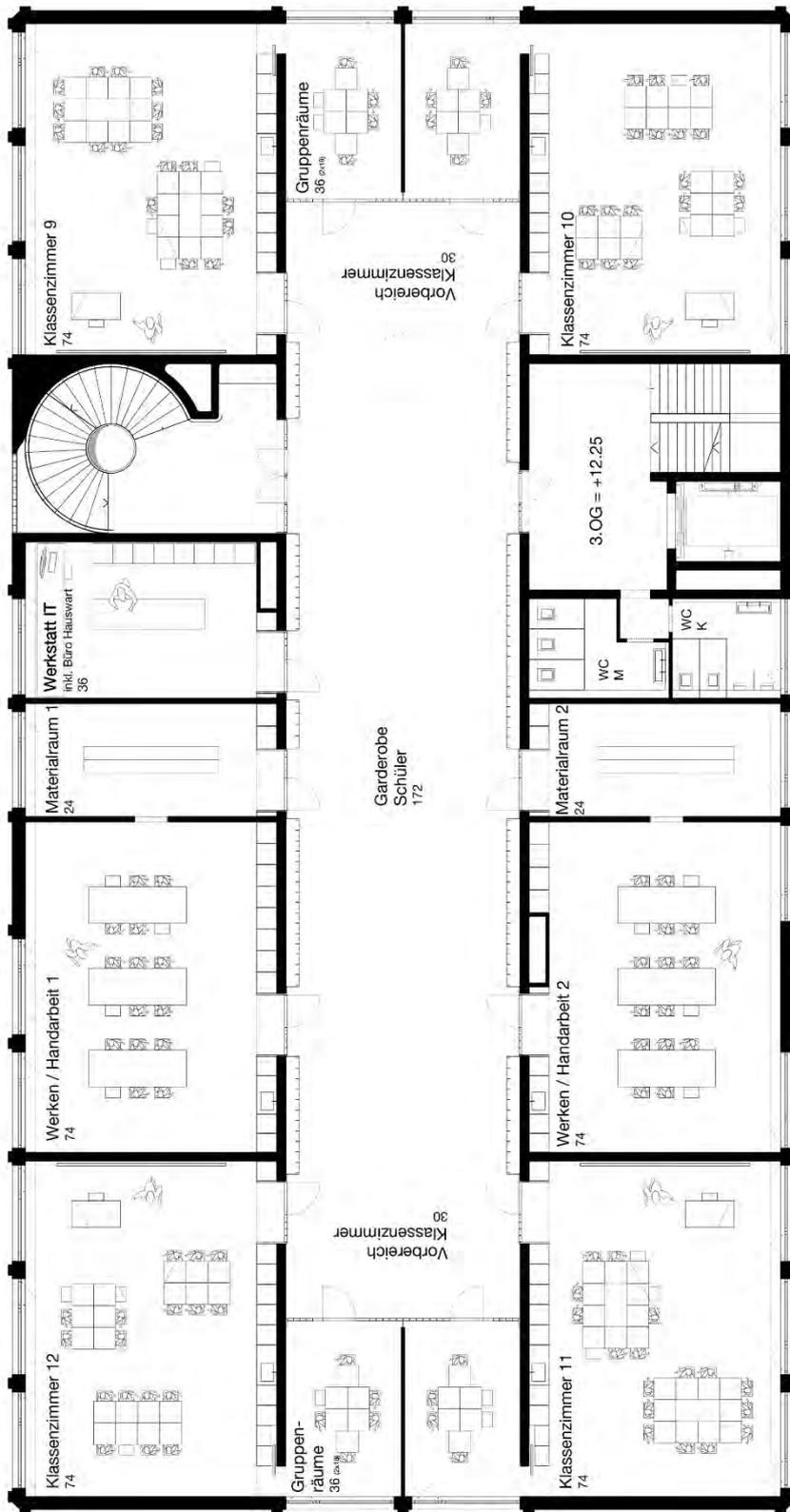
Erdgeschoss: Mehrzwecksaal, Mittagstisch, Küche



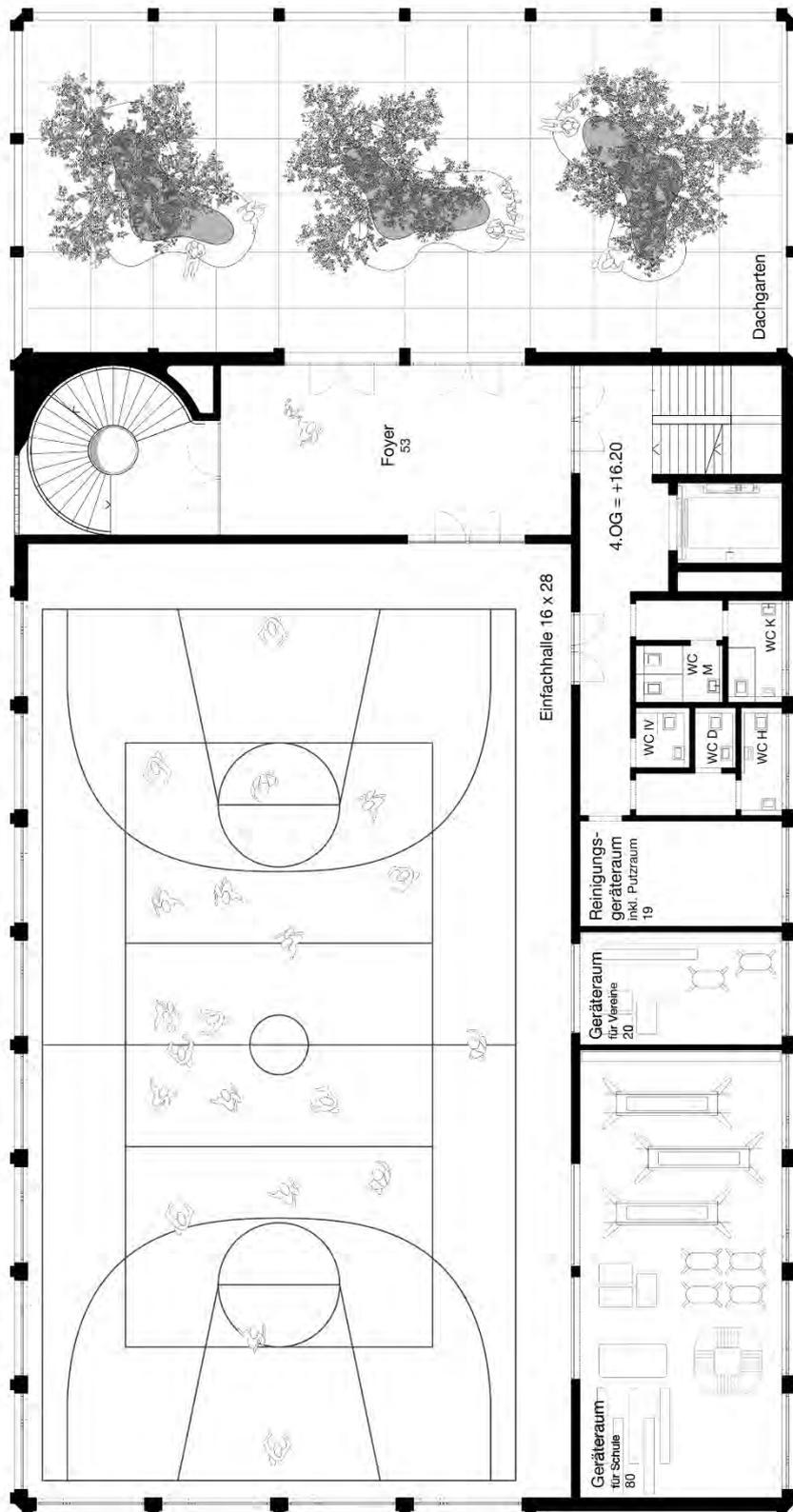
1. Obergeschoss: Klassenzimmer, Lehrerbereich, Schulleitung



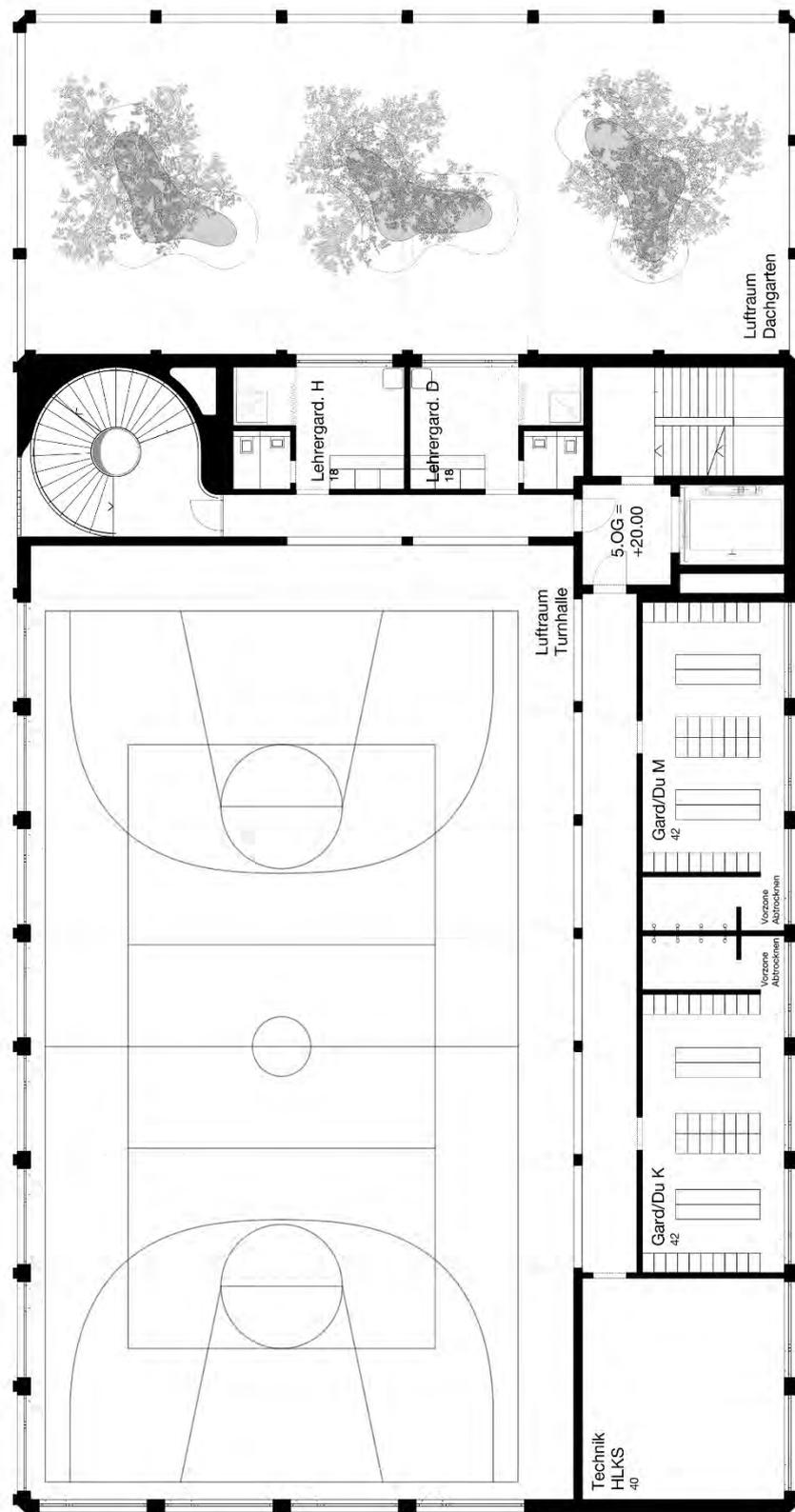
2. Obergeschoss: Klassenzimmer, Sonderpädagogik, Psychomotorik



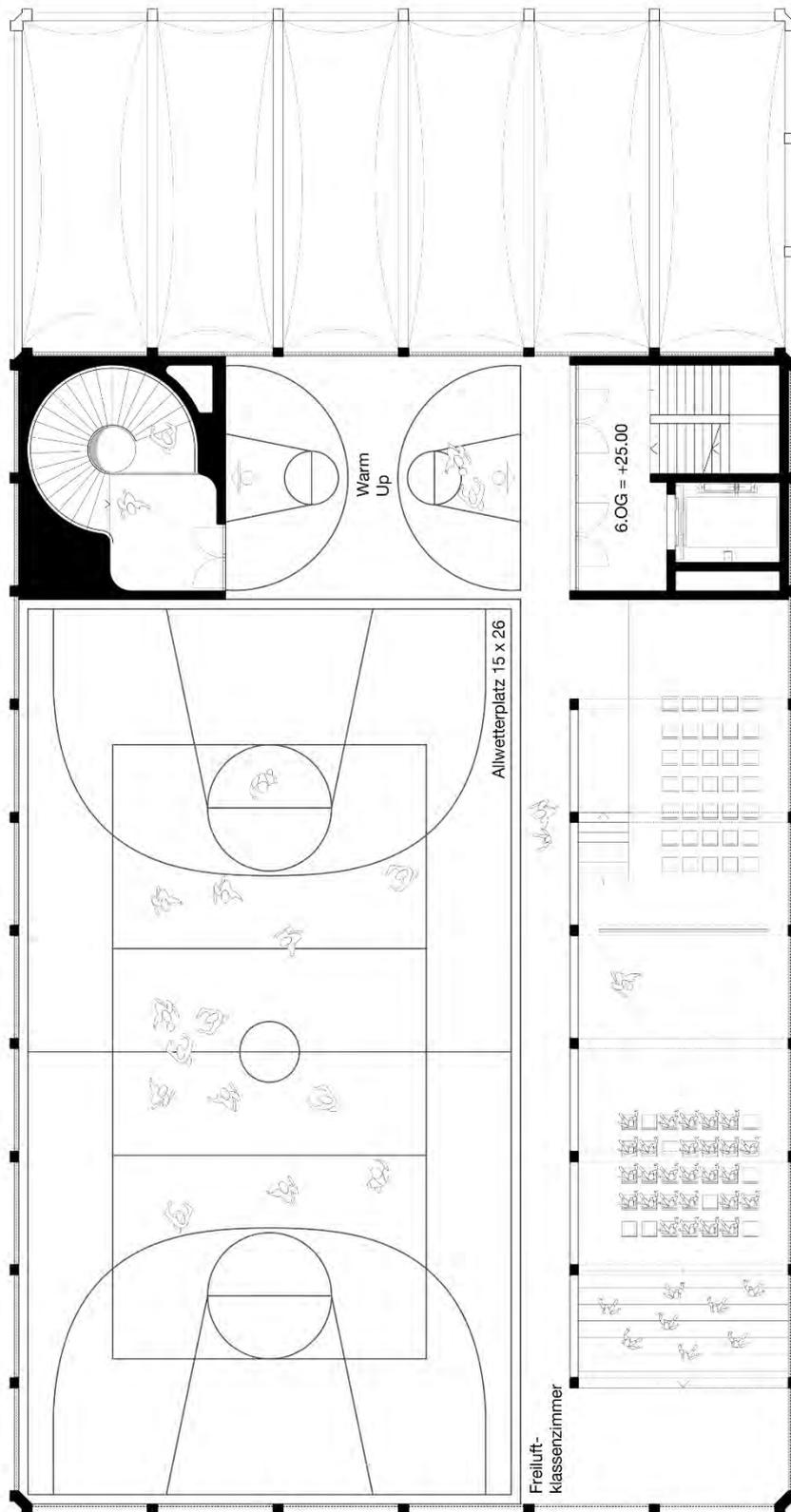
3. Obergeschoss: Klassenzimmer, Textiles und Technisches Gestalten, Hauswart



4. Obergeschoss: Turnhalle, Foyer Turnhalle, Geräteraum, Dachgarten



5. Obergeschoss: Garderoben für Turnhalle, Lehrergarderobe, Technikräume



6. Obergeschoss: Allwetterplatz, Warm Up, Freiluftklassenzimmer