

Antrag / Weisung

Erweiterungsbau & Sanierung Sekundarschulhaus Bürgli Nord, inkl. Turnhallen Projektierungskredit

ANTRAG

Die Schulgemeindeversammlung vom 27. September 2010 beschliesst auf Antrag der Schulpflege, gestützt auf Art. 15, Ziffer 2 der Schulgemeindeordnung:

- 1 Für die Ausarbeitung eines Projektes mit Gesamtleistungsangebot, für einen Erweiterungsbau und die Sanierung des Sekundarschulhauses Bürgli Nord, inkl. Turnhallen, wird gemäss Kostenberechnung der Landis AG, Bauingenieure und Planer, Geroldswil ein Kredit von CHF 330'000 bewilligt.
- 2 Die Schulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

Erweiterungsbau & Sanierung Sekundarschulhaus Bürgli Nord, inkl. Turnhallen Projektierungskredit

WEISUNG

1 Einleitung

Am 3. Juli 1949 wurde die Vorlage für den Bau des Schulhauses Bürgli von den Stimmberechtigten angenommen. Nach dem Spatenstich Ende November 1949, konnte das Schulhaus nach einer Bauzeit von 15 Monaten im April 1951 bezogen werden. Bereits 1954 musste der unter Spardruck geplante Schulhausbau um den Ostflügel erweitert werden. Die heutige Grösse erreichte die Baute 1981 mit dem Anbau im Norden in welchem bis heute ein grosser Übungsraum (Bürgli-Keller), die Bibliothek, der Schülerarbeitsraum sowie das Naturkundezimmer untergebracht sind.

Das Schulhaus, wie auch das Turnhallengebäude haben den ersten Lebenszyklus überschritten und weisen heute einen Gesamtanierungsbedarf auf. Seit nun mehr als 30 Jahren wurden in diesem Schulhaus lediglich die notwendigsten Unterhaltsarbeiten geleistet. Einzig punktuelle Anpassungen wie die Neugestaltung des Lehrerarbeits- und Aufenthaltsbereiches sowie die Sanierung der Heizung wurden vorgenommen.

Seit dem Juli 2009 sind das Schulhaus Bürgli Nord und der Turnhallentrakt im Inventar der kantonalen Denkmalpflege für überkommunale Schutzobjekte. Die Schulgemeinde Wallisellen unterliegt somit der Selbstbindung von Gemeinwesen und hat die Schutzwürdigkeit im Umgang mit dem Bau auch ohne konkrete Schutzverfügung zu beachten. Einzelne Massnahmen sind im konkreten Fall mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.

2 Bedürfnislage

2.1 Raumbedarf

Das heutige Raumangebot der Schulgemeinde Wallisellen wurde für einen Bedarf von rund 1'200 Schülerinnen und Schüler geplant. Diese Schülerzahlen sind inzwischen erreicht. Verschärfend kommt hinzu, dass sich seit der Erstellung, mit den eingeführten und noch geplanten Schulreformen, der Bedarf an Schulraum vermehrt hat. Die Schulhäuser der Schulgemeinde Wallisellen sind praktisch bis ans Limit ausgelastet und es bestehen keine Raumreserven.

Nach einer Prognose der Landis AG, Bauingenieure + Planer, Geroldswil muss durch die verschiedenen Bauprojekte in Wallisellen (Integra Square, Mittim, Richti-Areal, Zwicky-Areal) mit einem deutlichen Anstieg der Schülerzahlen gerechnet werden. Das bedingt einerseits den Ausbau der zentralen Sekundarstufe in der Schulanlage Bürgli und später bei Bedarf ein Schulhaus in der Grössenordnung des Primarschulhauses Bubental im Gebiet Wallisellen Süd.

Das Volksschulamt hat mit Schreiben vom 30.06.2010 der Schulpflege aufgrund einer eingereichten Bedarfsmeldung bestätigt, dass der Raumbedarf mittel- bis langfristig für 14 Kindergärten, 42 Primar- und 21 Sekundarstufenklassen ausgewiesen ist. Mit anderen Worten fehlen für die Sekundarstufe 7 Klassenzimmer zzgl. der zugeordneten Gruppen- bzw. Nebenräume.

Gegenstand der Projektierung wird noch die Frage sein, inwieweit die Schule mit diesem Projekt das Raumprogramm der Musikvereine Wallisellen einbeziehen soll und kann. Seitens dieser Vereine bestehen klare Vorstellungen für Vereins- bzw. Probelokale. Auch von der eigenen Musikschule besteht ein Bedarf nach zusätzlichen Probezimmern. Eine gemeinsame Nutzung liegt auf der Hand.

2.2 Räumliche Strukturen

2.2.1 Schulhaus

Die geltenden Schulbaurichtlinien des Kantons Zürich sehen auf der Sekundarstufe Klassenzimmergrössen von min. 72 m² für Klassenzimmer bzw. 18 m² für Gruppenräume vor.

Die heutigen Klassenzimmer im Sekundarschulhaus Bürgli Nord erfüllen seit mehr als 20 Jahren die Klassenzimmernormen nicht mehr. Die Flächenmasse bewegen sich zwischen 58 und 64 m², zugeordnete Gruppenräume fehlen gänzlich. Ungenügende Flächenmasse haben auch die Bibliothek, die Turnhallen sowie der Mehrzwecksaal (Singsaal).

Gleichzeitig fehlen auf der Sekundarstufe die gestützt auf das neue Volksschulgesetz aufgeführten Räume für Aufenthalt, Blockzeiten- und Mittagsbetreuung sowie die neu definierten Doppelklassenzimmer.

2.2.2 Turnhallen

In die Turnhallen mussten dank vorzüglichem Unterhalt seit Inbetriebnahme, ausser dem Ersatz der Böden und neuen Farbanstrichen, keine grösseren Investitionen getätigt werden. Nun sind aber auch die Installationen in die Jahre gekommen und müssen ersetzt oder revidiert werden.

Ganz im Argen liegen die Garderoben und die sanitären Infrastrukturen. In diesem Bereich ist nicht nur eine Modernisierung, sondern auch eine zeitgemässe Unterteilung und Vergrösserung dringend erforderlich.

Obwohl die beiden Turnhallen Bürgli die Schulbaurichtlinien nicht ganz erfüllen werden, hat die Sekundarstufe - zusammen mit der Mehrzweckhalle - nach der Sanierung genügend Ressourcen um einen stufengerechten Turnunterricht anzubieten.

2.3 Bauliche Substanz

Sowohl beim Schulhaus wie auch bei der Turnhalle stehen eine Gesamtsanierung und die Optimierung der energetischen Situation an. Die Haustechnikanlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) müssen teilweise vollständig erneuert werden. Heute wird davon ausgegangen, dass innere bauliche Eingriffe im Schulhaus Bürgli Nord vorwiegend in Form von „Wandverschiebungen“ erfolgen werden.

2.4 Altlasten

Im 2006 haben Messergebnisse kritische Formaldehyd-Werte in den Schulräumen ergeben. Die gemessenen Werte zeigten auf, dass die oberen gesundheitlichen Grenzwerte in einzelnen Räumen während des Unterrichts erreicht wurden. Neben besonderen Lüftungsanweisungen sind seither ein Teil der Räume nur beschränkt nutzbar.

Es besteht offensichtlich im Gebäude eine hohe Grundbelastung, deren Herkunft auf mehrere Ursachen zurückzuführen ist. Es ist daher angezeigt, dass bei einer Sanierung dem Innenausbau der Zimmer ein besonderes Augenmerk gewidmet wird.

3 Zahlen und Fakten

Gemäss Prognose rechnet die Schulgemeinde Wallisellen

innerhalb von 5 Jahren mit 130 (+/- 10%) Kindern / Jahrgang	120 - 140
innerhalb von 10 Jahren mit 140 (+/- 18%) Kindern / Jahrgang	115 - 165

Erwartete Schülerzahl bis in 10 Jahren: Total rund 1400 Schülerinnen bzw. Schüler.

Zu kleine Klassenzimmer (Bürgli Nord) werden so umgebaut, dass sie den aktuellen Schulbaurichtlinien entsprechen. Zusammen mit den Grossbauprojekten fehlen in der Folge bis in 10 Jahren ca. 7 Klassenzimmer + Nebenräume.

4 Vorgehen

4.1 Machbarkeitsstudie

Ergebnis einer Machbarkeitsstudie ist, dass das aktuelle, nach den geltenden Schulbau-richtlinien und Bedürfnissen erstellte Raumprogramm mit den Auflagen der Denkmalpflege nicht im bestehenden Schulhaus untergebracht werden kann. Es kann nur mit Erweiterungsbauten erreicht werden.

Mit dem Rückbau der östlichen und nördlichen Anbauten, und der Rückführung des Schulhauses Bürgli Nord auf den ursprünglichen Zustand von 1951, wird Platz für Erweiterungsbauten an der Ostflanke, entlang der Riedenerstrasse bzw. an der Nordseite entlang der Bürglistrasse geschaffen.

4.2 Grobablauf der Projektierung

Für die Erlangung des Baukredites wird eine Gesamtleistungssubmission durchgeführt. Dieses Verfahren wurde bereits erfolgreich bei Planung und Bau der „Arche“ angewendet.

Ausgewählte Anbieter, welche aus einem Team von Architekten, Fachplanern und Totalunternehmern bestehen, arbeiten gegen eine Entschädigung ein Vorprojekt sowie ein Angebot mit Kostendach zur schlüsselfertigen Erstellung des Vorhabens aus.

Ein Submissionsausschuss – bestehend aus Vertretern der Bauherrschaft sowie externen Fachleuten – wählt durch klar vorgegebene Zuschlagskriterien das Projekt mit dem besten Kosten- / Nutzenverhältnis aus. Nach Abschluss dieses Verfahrens kann ohne weitere Projektierung der Baukredit mit hoher Kostensicherheit eingeholt werden.

Vorgesehen sind folgende Schritte:

- 1 Abschliessende Definition des Raumprogramms sowie der Rahmenbedingungen (Baurecht, Raumprogramm, Altlasten, Lärmschutz, Energiestandard, Denkmalpflege usw.)
- 2 Aktualisierung der Machbarkeitsstudie
- 3 Erstellung der Präqualifikations- und Submissionsunterlagen
- 4 Präqualifikation der Gesamtleistungsanbieter
- 5 Durchführung der Gesamtleistungssubmission
- 6 Einholen des Baukredits
- 7 Bau des Vorhabens

4.3 Terminplan

09/2010	Projektkredit Schulgemeindeversammlung
10/2010 - 07/2011	Gesamtleistungssubmission, Zuschlag
08/2011 - 10/2011	Politischer Prozess/RPK
11/2011	Baukredit an Urne
12/2011 – 12/2012	Erarbeitung Ausführungsprojekt
01/2013	Baustart
08/2014	Schulanlage auf Schuljahr 2014/15 in Betrieb

Von der heutigen Finanzlage der Schulgemeinde Wallisellen ausgehend, ist ein Bau in dieser Grössenordnung verkraftbar. Je nach Verschlechterung der Finanzlage kann das Projekt durch eine Etappierung gestreckt werden. Eine Etappierung würde aber den Gesamtbau verteuern.

5 **Projektierungskredit**

Bei dieser Vorlage geht es darum, die Mittel für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungsausschreibung zu bewilligen. Über den Baukredit wird der Souverän mit einer Urnenabstimmung im November 2011 entscheiden. Gemäss Kostenberechnung der Landis AG, Bauplaner + Ingenieure, Geroldswil ist mit folgenden Projektierungskosten zu rechnen:

Vorbereitungsarbeiten / Grundlagenbeschaffung	52'000
Vertiefte Machbarkeit	8'000
Präqualifikation Architektenteams	13'000
Gesamtleistungsanbieter-Ausschreibung	220'000
Kopierkosten	5'000
Unvorhergesehenes und Rundung	32'000
Projektierungskredit	CHF 330'000

6 **Baukosten**

6.1 Baukosten

Nach der Durchführung der Gesamtleistungssubmission werden die Baukosten für die Best-Variante als Grundlage für den Baukredit bekannt sein. Aufgrund von Grobschätzungen rechnet die Schulpflege, dass in etwa folgende Grössenordnung erreicht wird:

Rückbau + Sanierung Schulhaus Bürgli Nord, inkl. Anpassungen Schulhaus Bürgli Süd	5.00Mio.
Erweiterungsbau	9.65 Mio.
Sanierung Turnhallen / Erweiterung Garderoben	3.35 Mio.
Total	CHF 18 Mio.

7 Schlussbemerkungen

Mit der geplanten Erweiterung und der Sanierung des Sekundarschulhauses Bürgli Nord können wichtige Ziele für die Schulgemeinde Wallisellen erreicht werden:

- Das sanierte Schulhaus entspricht den aktuellen Schulbaurichtlinien und ermöglicht zeitgemässen Unterricht und Betreuung. Die gefragten Raumressourcen stehen rechtzeitig zur Verfügung.
- Die Raumressourcen werden nach heutigen Erkenntnissen den Raumbedarf der Sekundarschule für die nächsten 20 Jahre absichern.
- Der für die Entwicklungsgeschichte bedeutsame ursprüngliche Bau des Schulhauses Bürgli Nord sowie das Turnhallengebäude werden erhalten.
- Die Wünsche der Musikvereine können zwar nicht vollständig, jedoch weitgehend erfüllt werden.

Gerade unsere Sekundarschülerinnen und Sekundarschüler verdienen diese Erneuerung. In der Pädagogik hat der „Umbau“ mit den erweiterten und individualisierten Lernformen begonnen. Damit dieser „Umbau“ gelingt bedarf es zwingend auch die dazu erforderlichen Räume. Mit dem Erweiterungsbau und der Sanierung des Sekundarschulhauses Bürgli Nord leistet die Gemeinde Wallisellen einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssteigerung im Bereich Bildung und Kultur. Die Schulpflege empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Projektierungskredit Erweiterungsbau & Sanierung Sekundarschulhaus Bürgli Nord, inkl. Turnhallen zuzustimmen.

Wallisellen, 16. August 2010

SCHULPFLEGE WALLISELLEN

Die Präsidentin Leitung Infrastruktur

Anita Bruggmann Walter Neidhart

Referent/-in:
Anita Bruggmann

Situation Schulanlage Bürgli 1:1'000

