

## Antrag / Weisung

### **Neubau Primarschulhaus Dorf Mitte Projektierungskredit**

#### ANTRAG

Die Schulgemeindeversammlung vom 9. Dezember 2015 beschliesst auf Antrag der Schulpflege, gestützt auf Art. 15, Ziffer 2 der Schulgemeindeordnung:

- 1 Für die Ausarbeitung des Projektes Neubau Primarschulhaus Dorf Mitte mit Gesamtleistungsangebot, wird gemäss Kostenberechnung der Landis AG, Bauingenieure und Planer, Geroldswil ein Kredit von CHF 276'000 (exkl. MwSt.) bewilligt.
- 2 Die Schulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

## WEISUNG

### 1. Ausgangslage

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen und der damit verbundenen Nachfrage nach mehr Schul- und Betreuungsraum (vgl. Schülerprognosen Schulgemeinde Wallisellen, erstellt von der Firma Wüest & Partner, vom 9. April 2014), ist die Schaffung von neuem Schulraum in Wallisellen unabdingbar.

Das heutige Raumangebot der Schulgemeinde Wallisellen wurde für einen Bedarf von rund 1'390 Schülerinnen und Schülern geplant. Diese Schülerzahlen sind inzwischen bereits übertroffen. Verschärfend kommt hinzu, dass sich mit den eingeführten und noch geplanten Schulreformen der Bedarf an Schulraum weiter vermehrt hat. Die Schulhäuser der Schulgemeinde Wallisellen sind praktisch bis ans Limit ausgelastet. Es bestehen keine Raumreserven.

Gemäss der Prognose der Firma Wüest & Partner muss insbesondere durch die verschiedenen realisierten und sich im Bau befindlichen grossen Bauprojekte in Wallisellen Süd, aber auch mit der verdichteten Bauweise in den Einfamilienhausquartieren in Wallisellen Nord, mit einem weiteren, deutlichen Anstieg der Schülerzahlen gerechnet werden.

Der aktuellsten Prognose der Firma Wüest & Partner ist zu entnehmen, dass bei einem mittleren Szenario mit einem Wachstum von ca. 150 Primarschülerinnen und -schülern bis ca. 2020 zu rechnen ist. In den Folgejahren prognostiziert die Studie eine Beruhigung; die Schülerzahlen im Primarschulbereich sollten nicht weiter zunehmen und sich ungefähr bei der Grössenordnung von insgesamt knapp 1'000 Lernenden an der Primarstufe einpendeln.

Basierend auf diesen aktuellsten Schülerprognosen, aber auch auf dem Schreiben des Volksschulamtes vom 30. Juni 2010, welches mittel- bis langfristig bereits damals den Raumbedarf für 14 Kindergärten (ab dem kommenden Schuljahr führt die Schule Wallisellen 16 Kindergärten) und 42 Primarschulklassen (heute 37 Primarschulklassen) für die Schulgemeinde Wallisellen auswies, ist ein weiteres Primarschulhaus mit sechs Klassen zwingend notwendig.

#### Vorteile des gewählten Standortes für den Neubau eines Primarschulhauses

Eine Erweiterung der beiden grossen Primarschulanlagen an der Alpenstrasse bzw. im Mösli macht aus den unterschiedlichsten Gründen wenig Sinn: Aktuell besuchen je 352 bzw. 300 Schülerinnen und Schüler eine dieser grossen Anlagen. Eine Erweiterung um sechs Primarschulklassen an diesen beiden Standorten birgt die Gefahr, dass sich die Konfliktbereitschaft der Schülerinnen und Schüler auf dem begrenzten Raum nachgewiesenermassen erhöht. Hinzu kommt, dass Schulen in der Grössenordnung der Schule Bubental oder des geplanten neuen Primarschulhauses bei der alle fünf Jahre stattfindenden externen Evaluation der Bildungsdirektion zur Qualität der Zürcher Volksschulen durchwegs besser abschneiden als grössere Primarschulanlagen. Ausserdem ist der Standort der Parzelle, Kat.-Nr. 7075, an der Bahnhofstrasse 13, welche der Schulgemeinde Wallisellen gehört, auch für die Schülerinnen und Schüler aus dem Süden von Wallisellen gut und gefahrlos erreichbar.

Die sich auf der Parzelle, Kat.-Nr. 7075, befindende Liegenschaft der ehemaligen Seidenweberei ist sanierungsbedürftig. Die alten Strukturen der Liegenschaft genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb. Diese Liegenschaft in der bestehenden Struktur zu erhalten erscheint wenig ökonomisch und ist energetisch wenig sinnvoll. Zudem ist das Grundstück durch die Anordnung des bestehenden Baus schlecht genutzt. Bereits im 2003 entliess der Gemeinderat die ehemalige Seidenweberei aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Die ehemalige Seidenweberei wird wie bereits verschiedene alte Liegenschaften an der Bahnhofstrasse aus dem Ortsbild verschwinden und „Neuem“, wie zum Beispiel einem Primarschulhaus Platz machen.

## Nutzweise in der Zentrumszone gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen definiert in der Zentrumszone, in welcher die Parzelle 7075 liegt, eine Nichtwohnnutzung auf höchstens 2/3 der Gesamtnutzfläche. Folgt man der historischen und teleologischen Auslegung dieser Norm, so war die Absicht der die Bau- und Zonenordnung genehmigenden Stimmberechtigten an den Gemeindeversammlungen vom 24. und 25. September 2012 unmissverständlich diejenige, in dieser Zentrumszone eine über mehrere Parzellen hinweg gehende Arealüberbauung zu ermöglichen. In diesem Lichte ist denn auch diese, die einzelne Parzelle beschränkende, Vorgabe des definierten Wohnanteils zu würdigen.

Die gewünschte Arealüberbauung über die Parzelle 7075 hinaus konnte allerdings nicht realisiert werden. Gleichwohl findet aber die einschränkende Bestimmung des geforderten Mindestwohnanteils von 1/3 auch auf eine einzelne Parzelle Anwendung.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für das Erkennen der Realisierbarkeit eines Schulhauses für sechs Primarschulklassen, inkl. einer Einfachturnhalle, auf der genannten Parzelle und zeigt gleichzeitig auf, dass an diesem Standort kein Wohnanteil mehr möglich ist.

Die Schulpflege Wallisellen beruft sich nun auf § 220 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und ersuchte den Gemeinderat um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Verzicht auf der in der Zentrumszone geforderten 1/3 Wohnanteil (BZO, Art. 3.4.1) für den Neubau eines Primarschulhauses auf der Parzelle 7075. Ob im vorliegenden Fall nun besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 Abs. 1 PBG vorliegen, welche die Durchsetzung des geforderten Wohnanteils von 1/3 unverhältnismässig erscheinen lassen, ist aus Sicht der Schulpflege nicht von Belang. Entscheidend ist vielmehr, dass das Planungs- und Baugesetz in § 220 Abs. 2 vorsieht, dass wenn die Vorschrift die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert, die Erteilung einer Ausnahmegewilligung möglich ist. Zweifelsohne ist der Bau eines Schulhauses eine dem Gemeinwesen obliegende Aufgabe. Dass ein weiteres Primarschulhaus für mindestens sechs Primarschulklassen ausgewiesen ist, wurde bereits erwähnt. Wie eingangs dargelegt, ist zudem der Standort eines neuen Schulhauses auf der besagten Parzelle für die zukünftigen Schülerinnen und Schüler sowohl aus dem Süden und Norden von Wallisellen gut und gefahrlos erreichbar. Alternativstandorte, welche für die Mehrzahl der Schülerinnen und Schüler gefahrlos erreichbar wären, liegen nach mehrjährigen intensiven Bemühungen durch die Schule Wallisellen nicht vor.

Auch wenn im Zeitpunkt der Verfassung von Antrag und Weisung des vorliegenden Projektierungskredits die Erteilung der Ausnahmegewilligung durch den Gemeinderat noch ausstehend ist, erlaubt sich die Schulpflege gleichwohl, dieses Geschäft dem Souverän vorzulegen. Der Gemeinderat hat der Schulpflege gegenüber in Aussicht gestellt, im Zusammenhang mit der Realisierung eines Primarschulhauses mit einer Turnhalle, im Sinne der vorliegenden Machbarkeitsstudie die Ausnahmegewilligung für die Befreiung von der Vorschrift über den Höchstanteil an Nichtwohnnutzung, gemäss Ziff. 3.4.1 BZO, zu gewähren. Die Schulpflege ist sich in diesem Zusammenhang der möglichen Einsprachen bewusst, gleichwohl erachtet sie es als unabdingbar, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um dann beim Vorliegen des in Rechtskraft erwachsenen Entscheides mit den Vorbereitungsarbeiten der Gesamtleistungssubmission zeitnah beginnen zu können. Ein Abwarten im heutigen Zeitpunkt auf den entsprechenden Entscheid würde die ganze Planung des Primarschulhauses Dorf Mitte signifikant verzögern.

## 2. Vorgehen

### Machbarkeitsstudie

Um das geplante Konzept verifizieren zu können, wurde eine Machbarkeitsstudie „Neubau Primarschule Schule Dorfmitte“ durch die Firma CR Productions GmbH Architekten, Zürich erstellt. Diese zeigt auf, wie das Schulhaus erstellt werden kann, um die ermittelten, langfristigen Bedürfnisse abzudecken. Der Neubau soll als kompakt gehaltenes Gebäude mit einer Einfachturnhalle realisiert werden. Die existierende Wegverbindung entlang der Ostseite des Grundstücks von der Bahnhofstrasse zur Rotackerstrasse wird beibehalten und verbindet die beiden Niveaus EG und 1. OG miteinander. Die sich über der Wegverbindung befindenden Baukörper wie überhängende Gebäudeteile, Erker usw. zählen gemäss PBG Art. 258 Abs. 2 nicht zur Baumasse. Der Hauptzugang zur Schule erfolgt von dieser Wegverbindung oder von der Rotackerstrasse aus. Vorgelagert ist ein teilweise überdachter Pausenplatz, welcher zum Vorplatz der Schule wird. Auf dem Niveau der Bahnhofstrasse läge der Zugang zum Sportbereich der Turnhalle. Dieser Bereich der Anlage könnte am Abend einfach vom Schulbereich separat genutzt werden. Ebenfalls auf dem Niveau der Bahnhofstrasse befinden sich die kombinierten Werkräume. Der Bereich der schulergänzenden Betreuung (welcher auch als multifunktionaler Raum genutzt werden kann), das Schulleitungsbüro und der Lehrerbereich liegen auf dem Niveau des Hauptzugangs der Schule. Ein Stock höher befinden sich drei Klassenzimmer, inkl. der dazugehörenden Gruppenräume, sowie der Hauswartraum. Im zweiten Stock sind drei weitere Klassenzimmer mit Gruppenräumen geplant. Im obersten Geschoss sind Räumlichkeiten für die Sonderpädagogik sowie ein Sitzungszimmer vorgesehen. Auf gleicher Ebene soll südlich vorgelagert zudem ein Aussensportbereich mit hoher Einfassung erstellt werden.

Zusammenfassend hält die Machbarkeitsstudie fest, dass das aktuelle – nach den geltenden Schulbaurichtlinien und Bedürfnissen erstellte Raumprogramm – für ein kompakt gehaltenes Primarschulgebäude, inkl. einer Einfachturnhalle, für sechs Primarschulklassen, mit der Option zur Ausgestaltung einer Tagesschule, auf dieser Parzelle untergebracht werden kann.

### Grobablauf der Projektierung

Für die Erlangung des Baukredites wird eine zweistufige Gesamtleistungssubmission durchgeführt. Dieses Verfahren wurde bereits erfolgreich bei der Planung und Realisierung verschiedener Schulbauten der Schulgemeinde Wallisellen wie die Sanierung und Erweiterung des Sekundarschulhauses Bürgli Nord und der Erstellung der „Arche“ angewendet.

Ausgewählte Anbieter, welche aus einem Team von Architekten, Fachplanern und Generalunternehmern 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. Beschaffung der für die Präqualifikation und Submission notwendigen Grundlagen (geologische Gutachten, Modelle etc.)
2. Abschliessende Definition des Raumprogramms
3. Aktualisierung der Machbarkeitsstudie
4. Erstellung der Präqualifikations- und Submissionsunterlagen
5. Präqualifikation der Gesamtleistungsanbieter
6. Durchführung der Gesamtleistungssubmission
7. Einholen des Baukredits
8. Realisierung des Bauvorhabens

#### Terminplan

12/2015	Projektierungskredit Schulgemeindeversammlung
01/2016–07/2016	Gesamtleistungssubmission, Zuschlag
08/2016–10/2016	Politischer Prozess/RPK
11/2016	Baukredit an Urne
12/2016–06/2017	Erarbeitung Ausführungsprojekt
07/2017	Baustart
08/2018	Schulanlage in Betrieb

Die Bereitstellung des notwendigen Schulraums hat für die Schulgemeinde Wallisellen hohe Priorität. Von der heutigen Finanzlage der Schulgemeinde Wallisellen ausgehend, ist ein Bau in dieser Grössenordnung verkraftbar.

### **3. Projektierungskredit**

Bei dieser Vorlage geht es darum, die Mittel für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission zu bewilligen. Über den Baukredit wird der Souverän mit einer Urnenabstimmung im November 2016 entscheiden. Gemäss Kostenberechnung der Landis AG, Bauplaner + Ingenieure, Geroldswil ist mit folgenden Projektierungskosten zu rechnen:

	<b>in CHF</b>
Vorbereitungsarbeiten / Grundlagenbeschaffung	48'000
Präqualifikation, Erstellen der Ausschreibungsunterlagen und Durchführung der GLA Submission	95'000
Entschädigung der GLA	80'000
Entschädigung Jury	24'000
Unvorhergesehenes und Rundung	<u>29'000</u>
<b>Total Projektierungskredit, exkl. MwSt.</b>	<b><u>276'000</u></b>

### **4. Baukosten**

Nach der Durchführung der Gesamtleistungssubmission werden die Baukosten für die beste Variante als Grundlage für den Baukredit bekannt sein. Aufgrund einer Grobkostenschätzung rechnet die Schulpflege etwa mit einem Kredit der folgenden Grössenordnung:

		<b>in CHF</b>
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	550'000
BKP 2	Gebäude Total 11'730 m <sup>3</sup> >Ø 696.00/m <sup>3</sup>	8'215'350
BKP 3	Betriebsspezifische Gebäudetechnik	300'000
BKP 4	Umgebung inkl. Spielgeräte, Absperrungen etc.	381'980
BKP 5	Baunebenkosten	743'148
BKP 7	Unvorhergesehenes	417'270
BKP 8	Ausstattung	1'000'000
BKP 9	Rundung	42'252
<b>BKP 1–9</b>	<b>Total Anlagekosten, exkl. MwSt. (Grobkostenschätzung)</b>	<b><u>11'650'000</u></b>

## 5. Schlussbemerkungen

Das neue Primarschulhaus Dorf Mitte ist in mehrfacher Hinsicht vordringlich und notwendig:

- Aufgrund der steigenden Schülerzahlen ist das Bedürfnis um Erweiterung des Schul- und Betreuungsraumes mehrfach ausgewiesen.
- Der Standort im Zentrum von Wallisellen ist sowohl für Schülerinnen und Schüler südlich wie nördlich der Bahngleise gefahrlos und bequem erreichbar.

Das Projekt überzeugt durch seine Einfachheit und Fokussierung auf das Notwendigste. Das geplante Primarschulhaus Dorf Mitte entspricht den aktuellen Schulbaurichtlinien und ermöglicht zeitgemässen Unterricht und Betreuung. Die benötigten Raumressourcen stehen rechtzeitig zur Verfügung.

Ein Primarschulhaus im Herzen von Wallisellen trägt massgebend zur Aufwertung des Zentrums und damit zur Standortattraktivität von Wallisellen bei.

Mit diesem Neubau leistet die Schulgemeinde Wallisellen einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssteigerung im Bereich Bildung und Kultur. Die Schulpflege empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Projektierungskredit Primarschulhaus Dorf Mitte zuzustimmen.

Wallisellen, 20. Oktober 2015

Für die Schulpflege Wallisellen



Anita Bruggmann  
Schulpräsidentin



Matthias Kipfer  
Leitung Schulverwaltung

Referentin: Anita Bruggmann, Schulpräsidentin

Anhang Situationsplan

