

## Gemeindeversammlung vom 20. September 2005

### **Primarschulhaus Bürgli West Neubau, Kreditantrag Antrag / Weisung**

zuhanden vorberatender Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

## ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen, gestützt auf Artikel 10 der Schulgemeindeordnung:

1. Hauptantrag
  - 1.1. Das Bauprojekt des Architekturbüros Stadelmann + Ramensperger Partner Habegger AG, Winterthur, für den Neubau eines Primarschulhauses in der Schulanlage Bürgli, wird bewilligt.
  - 1.2. Der erforderliche Bruttokredit für den Neubau von Fr. 5'390'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Zusatzantrag:

Falls der Hauptantrag angenommen wird: Es wird zusätzlich ein Kredit von Fr. 185'000.00 für den Einbau einer kontrollierten Bedarfslüftung bewilligt.

## WEISUNG

### 1. Einleitung

In der Schule Wallisellen besteht seit längerer Zeit ein wachsender Schulraummangel. Seit der Erweiterung der Schulanlage Mösli im Jahr 1995 haben die Schülerzahlen um insgesamt 9% zugenommen. Das entspricht gut vier Schulklassen.

Die vermehrte Wohnbautätigkeit in Wallisellen im Bereich Familienwohnungen führt zu weiter ansteigenden Schülerzahlen. Die neueste Prognose der Firma Wüest und Partner, Zürich geht davon aus, dass bei einer mittleren Geburtenrate und einem mittleren Wanderungssaldo bis zum Jahr 2015 mit einem weiteren Anstieg bis auf 1306 Schüler/innen gerechnet werden kann (Stand Anfang Schuljahr 2005/06: 1208). Dies erfordert gegenüber heute weitere 4 zusätzliche Klassenzimmer à 25 Schüler/innen. Diese Einschätzung versteht sich auf die Gemeinde Wallisellen ohne die Entwicklungsgebiete in Wallisellen Süd (Areale Richti, Zwicky und Integra).

Konkret könnten dort bei gleichem Szenario die Schülerzahlen durch Wohnungsbauten um zusätzliche 58 bis 184 Kinder oder Jugendliche ansteigen. Die Schülerzahlen würden demzufolge um ca. 18.4% anwachsen. Während der Bedarf für die Oberstufe nach heutigen Erkenntnissen mit der Schulanlage Bürgli abgedeckt werden könnte, wäre für die Primarschule dazumal eine neue Lösung zu suchen.

Insgesamt erwartet die Schulpflege weiterhin eine kontinuierliche Zunahme der Schülerzahlen auf der Primarschulstufe. Auch an der Oberstufe nehmen die Schülerzahlen deutlich zu. In den nächsten Jahren werden die aktuellen, grossen Jahrgänge der Primarschulkinder die Oberstufe erreichen und damit einen Zusatzbedarf auf der Oberstufe auslösen.

Das geplante Schulhaus soll spätestens auf Beginn des Schuljahres 2007/08 bezugsbereit sein. In den Neubau soll der Unterstufen-Klassenzug aus dem Schulhaus Bürgli Nord und ein Mittelstufen-Klassenzug aus dem Schulhaus Mösli ziehen. Das verschafft der Oberstufe den dringend notwendigen Schulraum im Schulhaus Bürgli Nord und entlastet die angespannte Raumsituation im Schulhaus Mösli.

### 2. Erwägungen

Das erste Projekt wurde an der Urnenabstimmung vom 26. September 2004 knapp verworfen. Grund für das Scheitern der Vorlage waren die von den Gegnern ins Feld geführten Kosten, insbesondere für den Bereich Raumlüftung und Gebäudeautomation, welche als zu hoch beurteilt wurden.

Die Schulpflege hat nach der Ablehnung das Projekt nochmals in allen Belangen geprüft. Sie ist hinsichtlich einer realistischen Lösung zu keiner besseren Alternative gekommen:

- Der Bedarf ist ausgewiesen
- Der Standort ist unbestritten
- Das Projekt besticht durch eine kostenbewusste Architektur und optimale Raumausschöpfung
- Die Baubewilligung liegt bereits vor, das Projekt kann rasch realisiert werden

Nach interner Analyse der Abstimmung entschied sich die Schulpflege am bisherigen Projekt weiterzuarbeiten, jedoch für eine Neuauflage das Projekt in allen Punkten nochmals zu hinterfragen. Zu diesem Vorgehen beigetragen haben auch die bereits getätigten Planungskosten von rund Fr. 300'000.00. Eine Investition, die man nicht einfach abschreiben wollte.

Das Projekt wurde gestrafft und auf Einsparungspotentiale durchleuchtet. Diese sind ermittelt und von der Schulpflege teilweise umgesetzt worden. Ausserdem wurde durch eine Totalunternehmer-Submission ein marktgerechter Preis errechnet. Rückstellungen für Unvorhergesehenes konnten reduziert werden.

### **Standort, Situation**

Die Standortevaluation wurde, unter Berücksichtigung der demographischen und gesellschaftlichen Umschichtungen sowie der Bauzonenreserven, in einer Studie durchgeführt. Heute werden rund 30% aller Schülerinnen und Schüler aus Wallisellen in der Schulanlage Bürgli unterrichtet. Die Erreichbarkeit dieser Anlage ist für nahezu alle Quartiere, mit Ausnahme weniger Grenzgebiete, problemlos.

Die grosszügig angelegte Schulanlage Bürgli hat genügend Reserven für ein zusätzliches Schulhaus. Mit dem vorliegenden Projekt ist sogar ein weiterer Ausbau möglich. Für die Erstellung des geplanten Schulhauses ist grob geschätzt ein Perimeter von rund 5'000 m<sup>2</sup> erforderlich. Jeder andere realistische Standort wäre für die Schulgemeinde demnach mit einer Landübertragung und mit Grundstückskosten von ca. Fr. 3 Mio. verbunden.

Besonders gewichtet wurde die Tatsache, dass der Primarschulteil in eine Oberstufenanlage hinein gebaut wird. Die Aussenbereiche sind mit gestalterischen Massnahmen so angeordnet, dass auch separate, nur von Primarschülern nutzbare Aussenbereiche entstehen.

## **3. Das Projekt**

### **Ein strahlendes Beispiel für kostenbewusste, gute Architektur - ein Haus für die Schule und das Quartier**

Zur Erlangung von Projektvorschlägen wurden 4 Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen. Die Architekten bekamen mit schriftlichen Vorgaben den Auftrag, Projektideen mit Offertangaben für Architekturleistungen für den Neubau auszuarbeiten.

Das als siegreich hervorgegangene Projekt des Architekturbüros Stadelmann + Ramensperger Partner Habegger AG, Winterthur löst die aktuellen Fragen des neuen Schulhausbaus innovativ und richtungsweisend, indem es durch seine sachliche Organisation mit einseitig angeordneten Treppen und Gemeinschaftszonen vor den Schulräumen besticht. Dadurch sind die Korridorbereiche auch für Schulzwecke nutzbar.

Das geplante Schulhaus weist nebst dem Untergeschoss, in welchem die Haustechnik und ein Lager-/Archivraum untergebracht ist, ein Erdgeschoss - das als Gemeinschaftsgeschoss z.T. auch ausserhalb der Schulzeit zur Verfügung steht - sowie zwei Schulgeschosse auf.

Im Erdgeschoss, auf der linken Seite des Schulhauses, ist leicht versetzt ein einstöckiges Eingangsgebäude angebaut, welches als Pausenhalle oder Eingangsfoyer genutzt werden kann. Ebenfalls im Eingangsanbau befinden sich das Büro für die Schulsozialarbeit sowie der Sanitärbereich, dessen zentrale Anordnung in der Eingangshalle eine praktische und sehr wirtschaftliche Lösung darstellt.

Das gewählte Gebäudekonzept mit seinem dichten Volumen, mit wenig Erschliessungsflächen, die nicht nutzbar sind, bietet eine hohe Flächenoptimierung. Die zu bebauende Fläche wird dadurch kleiner und das erweist sich auch bezüglich der durch den schwierigen Baugrund notwendigen Pfahlfundation als sehr ökonomisch. Das Schulhaus beansprucht durch die Stapelung über drei Geschosse wenig Landfläche und lässt die Möglichkeit eines späteren Ausbaus offen. Der Aussenraum bleibt trotz des Zusatzbaus attraktiv sowohl für die Schule als auch für das Quartier.

### **Einfache Strukturen im Innern**

Das Schulhaus ist durch das separate Entree zugänglich. Die Einschränkung auf einen Haupteingang vereinfacht die Orientierung. Im multifunktionalen Eingangsfoyer - es kann u.a. auch als Ausstellungsraum oder Pausenhalle genutzt werden - sind ein Büro (Schulsozialarbeit) und der zentrale Sanitärbereich untergebracht.

Direkt vom Eingangsfoyer zugänglich ist der Mehrzweckraum. Zwischen dem Mehrzweckraum und dem nachfolgenden Bereich der Lehrkräfte liegt eine von beiden Seiten zugängliche und nutzbare Kleinküche. Der Bereich der Lehrkräfte ist unterteilt in Schulleitungsbüro, Aufenthalts- und Arbeitsbereich sowie Kopierraum. Am Ende des Korridors folgen ein Grossgruppenraum und ein Klassenzimmer.

Die eigentlichen Schulgeschosse im 1. und 2. Stock sind durch eine wandseitig angeordnete Treppe erreichbar. Ein eingebauter Lift sorgt dafür, dass das Schulhaus rollstuhlgängig ist. Im ersten Geschoss befinden sich in Reihenfolge 1 Klassenzimmer, 1 Kleingruppenraum, 1 Klassenzimmer, 1 Grossgruppenraum, 1 Klassenzimmer und ein Kleingruppenraum. Im 2. Geschoss befindet sich ebenfalls in Reihenfolge 1 Handarbeitszimmer mit Lagerraum, 1 Kleingruppenraum, 1 Klassenzimmer, 1 Grossgruppenraum und ein Klassenzimmer.

In den Korridoren sind zwischen den Klassenzimmern geschützte Eingangsbuchten angeordnet. Sie stehen, zusammen mit der Korridorfläche, uneingeschränkt für Schulzwecke zur Verfügung.

Das neue Schulhaus wird der Hauswartung des Oberstufenschulhauses Bürgli Süd angeschlossen. Der Geräteraum für den Hauswart befindet sich im Untergeschoss. Andere Räume für den Hauswart sind nicht vorgesehen.

Für das Werken, das Zähneputzen, die Bibliothek usw. werden die bestehenden Infrastrukturen in den Schulanlagen Bürgli oder Mösli genutzt.

### **Energiekonzept**

Anhand eines durch die Firma B+G Ingenieure AG, Zürich erarbeiteten Energiekonzeptes wurde eine Wärmeerzeugung über einen Gas-Brennwert-Heizkessel mit integriertem, modulierendem Flächenbrecher, mit einer Leistung von 60 kW bestimmt. Die Wärmeverteilung erfolgt in den Klassenzimmern durch glattwandige Heizwände und in den Gruppenräumen, der Küche sowie den Korridoren mit Bodenheizung.

### **Schalldämmung / Raumlüftung**

Die Schulzimmer müssen, aus Gründen der Fluglärmsituation und der Luftimmission, mechanisch belüftet werden. Einerseits schlagen die vorgeschriebenen Wärme- und Lärmdämmungen der Gebäudehülle in einem tieferen Energieverbrauch positiv zu Buche, andererseits kann durch die wirkungsvolle Dämmung praktisch kein Luftaustausch stattfinden. Das Defizit an Luftaustausch ist bei der aktuellen Nutzung der Klassenzimmer und den Klassengrößen mit einem „kurzen Fenster öffnen in der Pause“ nicht mehr zu kompensieren. Eine kontrollierte Bedarfslüftung ist deshalb unabdingbar. Wir verweisen auf die soeben fertig gestellte Mehrzweckhalle, die Erweiterung des Primarschulhauses Alpenstrasse und projektierte Schulhausbauten in der Stadt Zürich sowie der Nachbargemeinde Dietlikon. In allen Projekten ist eine kontrollierte Bedarfslüftung geplant oder bereits eingebaut worden.

### **Umgebung**

Zu den umfassenden Umgebungsarbeiten gehören die Erdarbeiten für die Kanalisation, die Werkleitungen. Die Sanierung bestehender Abwasserleitungen auf der Schulanlage wird nach Möglichkeit gleichzeitig vorgenommen (Auflage Gemeinde). Die Kosten welche dadurch den Schulhäusern Bürgli Nord und Süd belastet werden, sind aber nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Der bestehende Rotplatz wird abgebrochen, entsorgt und nach einer Drainage mit Entwässerungsleitungen mit einem neuen Sportbelag aus Polyuretan ersetzt. Sämtliche anderen Beläge werden ebenfalls durch verschiedene Belagsformen erneuert. Der Ballfangzaun wird den neuen Ausmassen angepasst. Das neue Schulhaus wird durch eine Treppe zum Velokeller im Schulhaus Bürgli Süd verbunden und die gesamte Aussenbeleuchtung der Anlage angepasst.

Mit der Zielsetzung, möglichst viel der bestehenden Bepflanzung zu erhalten, werden die Grünflächen und Bepflanzungen aufgearbeitet, erneuert und teilweise abgebrochen oder neu gestaltet. Die bestehenden Spielgeräte werden übernommen und am neuen Standort montiert.

## 4. Kosten

### Baukosten

Basis des Baukredites bildet das mit provisorischen Ausführungsplänen ergänzte Bauprojekt des Generalplaner-Teams Stadelmann, Ramensperger Partner Habegger, Winterthur, (16.04.2004/25.01.2005). Dieses beinhaltet Projektpläne Massstab 1:100 sowie Detailpläne im Massstab 1:20. Die Kosten wurden über eine zweistufige Totalunternehmersubmission ermittelt, bei welcher die Firma Allreal Generalunternehmer AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich, den Zuschlag erhielt (Gültigkeit des Angebotes bis Anfang Dezember 2005). Gerechnet wird mit folgenden Aufwendungen in Fr. (Alle Beträge verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer):

Vorbereitungsarbeiten	125'630.00
Gebäude	3'853'730.00
Betriebseinrichtung	53'920.00
Umgebung	620'825.00
Baunebenkosten	160'180.00
Ausstattung	420'341.70
<b>Werkpreis ohne Bedarfslüftung</b>	<b>5'234'626.70</b>
Kosten Begleitung	58'104.00
Unvorhergesehenes Werkpreis ohne Bedarfslüftung + Begleitung	97'269.30
<b>Baukredit ohne Bedarfslüftung</b>	<b>5'390'000.00</b>
Bedarfslüftung	165'372.59
Unvorhergesehenes	19'627.41
Kosten Bedarfslüftung	185'000.00
<b>Baukredit mit Bedarfslüftung</b>	<b>5'575'000.00</b>

Mit einem Staatsbeitrag des Kantons darf gerechnet werden, die schriftliche Zusicherung liegt aber nicht vor. Das Beitragsgesuch kann erst nach der Krediterteilung eingereicht werden.

### Folgekosten

Gestützt auf die Bestimmung des Kantons über den Gemeindehaushalt sind die Kapitalfolgekosten mit mind. 10% der Nettoinvestitionen anzunehmen. Für die betrieblichen Folgekosten rechnet die Schulpflege mit 2% der Bruttoanlagekosten. Für die Betreuung der erweiterten Anlage ist auch ein personeller Mehraufwand notwendig. Daraus ergeben sich folgende jährliche Mehraufwendungen in Fr.:

		von	bis
Abschreibung und Verzinsung	mind. 10%	539'000.00	575'000.00
Betriebliche Folgekosten Neubau		78'153.00	81'853.00
Personalaufwand		82'125.00	82'125.00
<b>Total</b>		<b>699'278.00</b>	<b>738'978.00</b>

## 5. Geplanter Ablauf

Zur Realisierung des Bauvorhabens Neubau Primarschulhaus Bürgli West wurde, unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredites durch die Urnenabstimmung und der Bewilligung des Baugesuches, folgender Zeitplan erstellt:

Baubeginn	April 2006
Fertigstellung	April 2007
Bezug	Schuljahresbeginn 2007/08
	20. August 2007

## 6. Schlussbemerkungen

Das Bedürfnis für das beantragte Schulhaus ist mehrfach ausgewiesen und durch Fachleute sowie die Bildungsdirektion bestätigt. Das Projekt überzeugt durch seine Einfachheit und Fokussierung auf das Notwendigste.

Mit dem Neubau erhält die Schule Wallisellen klare Strukturen. Die Primarschule im Westteil von Wallisellen wird durch die Schulhäuser Alpen- und Bahnhofstrasse, der Ostteil durch die Schulhäuser Mösli und Bürgli West versorgt. Die Sekundarschule wird zentral in den Schulhäusern Bürgli Nord und Süd untergebracht. Mit dem Neubau werden auch die Anstrengungen der Schulpflege unterstützt, die massgebenden Konsequenzen der Bevölkerungsumschichtungen aufzufangen und die Qualität der Schule zu sichern. Die Belegung und Überlastung der Schulanlage Mösli kann mit dem Neubau auf eine rationale Grösse zurückgestuft werden und die Oberstufenschulhäuser Bürgli Nord und Süd können die kommenden, starken Jahrgänge aufnehmen. Für die Gestaltung einer zeitgemässen Infrastruktur im Sekundarschulhaus Bürgli Nord wird Platz geschaffen und den Richtlinien und Klassengrössen entsprechende Klassenzimmer ermöglicht.

Bei einer Verzögerung können Notlösungen nicht ausgeschlossen werden. Solche Massnahmen wären unbefriedigend, aufwändig und teuer. Aufgrund der Dringlichkeit müssten Kompromisse eingegangen werden, welche sich nachher in der Praxis als erschwerend erweisen würden. Die leidigen Folgen einer zögerlichen Raumpolitik hat das jüngste Beispiel unserer Nachbargemeinde Opfikon gezeigt.

Von der Opposition wurden im ersten Projekt im Wesentlichen die hohen Kosten und der teure Minderstandard bemängelt. Die Schulpflege hat diese Kritik aufgenommen und das Projekt auf Einsparungspotential hin geprüft. Die ermittelten Möglichkeiten sind nun in die Neuauflage eingeflossen und schlagen sich auch im tieferen Kreditbegehren nieder.

Nach wie vor ist die Schulpflege der Meinung, dass eine kontrollierte Bedarfslüftung der Schulräume zwingend notwendig ist. Die Bautechnologien, welche heute für die Einhaltung der Bauvorschriften betreffend Lärm- und Wärmedämmung angewandt werden, lassen einen natürlichen Luftaustausch in den stark belasteten Räumen nicht mehr zu. Der notwendige Luftaustausch ist mit Fenster öffnen in den Pausen nicht möglich.

Bei einer Ablehnung der kontrollierten Bedarfslüftung rechnet die Schulpflege eher früher als später wegen Beschwerden der Benutzer mit einer Nachrüstung. Die Nachrüstung wird teurer sein und könnte aus technischen Gründen nicht den gleichen Wirkungsgrad erreichen.

Mit einer Zusatzabstimmung haben die Stimmberechtigten die Möglichkeit, gesondert über die kontrollierte Bedarfslüftung zu bestimmen. Die Präferenz der Schulpflege ist klar; die kontrollierte Bedarfslüftung ist erforderlich.

## 7. Abschied und Empfehlung

Die Schulpflege hat die Vorlage im Juni 2005 genehmigt und zuhanden der Schulgemeindeversammlung (Vorberatung) und der Urnenabstimmung durch die Stimmberechtigten verabschiedet.

Die Schulpflege ist sich sicher, mit dem vorliegenden Projekt den Schulraumbedarf in Wallisellen ideal zu ergänzen. Die Kosten sind nicht übermässig und gut vertretbar. Die Schulgemeinde erhält mit dem Bauprojekt einen realen Gegenwert.

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten, sowohl dem Hauptantrag über ein Kreditbegehren für den Neubau eines Primarschulhauses Bürgli West als auch dem Zusatzantrag über ein Kreditbegehren für eine kontrollierte Bedarfslüftung zuzustimmen.

Wallisellen, 15. Juni 2005

SCHULGEMEINDE WALLISELLEN

Hanspeter Kündig  
Präsident

Walter Neidhart  
Sekretär

**Referent**

Peter Doderer, Liegenschaftenvorstand