

SCHULGEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 15. Juni 2004

Antrag / Weisung

Neubau Primarschulhaus Bürgli West Baukredit

Antrag

Die Schulgemeindeversammlung vom 15. Juni 2004 beschliesst auf Antrag der Gesamtschulpflege, gestützt auf Artikel 11a der Schulgemeindeordnung:

An der Urnenabstimmung vom 26. September 2004 wird folgender Antrag gestellt:

1. Für den Neubau eines Primarschulhauses in der Schulanlage Bürgli und die Umgebungsarbeiten gemäss Projekt des Architekturbüros Stadelmann + Ramensperger Partner Habegger AG, Winterthur, wird ein Kredit von Fr. 6'224'300.00, inkl. MwSt., zulasten der Investitionsrechnung bewilligt (Indexstand 01.03.2003).

INHALTSVERZEICHNIS

Antrag

Weisung

1. Einleitung	3
2. Aktuelle Situation	3
3. Projektbeschreibung	4
4. Baukosten	5
5. Folgekosten	5
6. Mehrkosten gegenüber Antrag Projektierungskredit	5
7. Geplanter Ablauf	6
8. Schlussbemerkung	6
9. Abschied und Empfehlung	6

Anhang

- Unter/Erdgeschoss
- 1./2. Obergeschoss
- Fassadenstudie
- Freiraumgestaltung

1. Einleitung

Die Schulraumplanung der Schulpflege Wallisellen fusst auf den Berichten der Firma Wüest & Partner, Zürich „Schülerprognose Wallisellen 2000-2010“ und „Schulplanung“ des Planungsbüros SKP, Kloten.

Bei der Planung der letzten grossen Schulraumerweiterung (Erweiterung Schulanlage Mösli) Ende der 80er-Jahre, lagen die Schülerzahlen in Wallisellen bei rund 980 Kindern. Heute zählen wir 1'200 Schülerinnen und Schüler. Prognostiziert, basierend auf den heute bekannten Daten und Bauland-Ressourcen, werden max. 1'300 Schülerinnen und Schüler.

Die Schulpflege hat diese Schülerzahlen - unter Miteinbezug demographischer Kriterien - umgesetzt auf Abteilungen und Standorte. Danach wird die Primarschule dezentral im Westen in den Schulhäusern Alpen- und Bahnhofstrasse und im Osten in den Schulhäusern Mösli und im Neubau Bürgli West untergebracht. Die Sekundarschule bleibt zentral in den Schulhäusern Bürgli Nord und Süd.

Die Schulpflege hat aus den gesicherten Grundlagen eine Bedarfsmeldung zur Prüfung an die kantonale Bildungsdirektion eingereicht. Diese wurde mit Schreiben vom 6. März 2002 ohne Vorbehalte für 18 Oberstufen- und 36 Primarschulklassen bewilligt.

An der Schulgemeindeversammlung vom 27. März 2003 wurde für das Vor- und Bauprojekt für den Neubau Primarschulhaus Bürgli West ein Kredit von Fr. 290'000.00 bewilligt.

2. Aktuelle Situation

Die Räumlichkeiten der Schule Wallisellen genügen nicht mehr den Formen der heutigen Volksschule. Bisher konnten räumliche Mängel mit zusätzlichen Massnahmen aufgefangen werden, wie z.B.:

3. Erhöhung der Klassengrössen
4. Erstellen eines Pavillons (Alpenstrasse)
5. Optimierung der Schulraumauslastung
6. Umnutzung von Diensträumen
7. Zweckentfremdung von Schulräumen
8. jährliche Umbauten und Provisorien für Interimslösungen

Die räumliche Verknappung kann mit Massnahmen nur noch teilweise aufgefangen werden und der Handlungsbedarf steigt. Die jährlichen Interimslösungen der Engpässe werden immer kostspieliger und unbefriedigender. Mittel- und langfristig beeinflusst diese Situation die Attraktivität der Schule Wallisellen als Arbeitsplatz für Lehrpersonen und in der Folge die Qualität der Schule selber. Die Schulpflege drängt deshalb bei drei Bauprojekten mit Priorität und besonderem Nachdruck auf deren rasche Durchführung:

1. Erweiterung und Sanierung Primarschulhaus Alpenstrasse
Stand: Ein Kredit für dieses Projekt von Fr. 7.25 Mio. wurde mit Urnenabstimmung am 19.10. 2003 bewilligt. Die Vorbereitungsarbeiten sind im Gange, der Baubeginn ist auf die Jahreswende 2004/05 vorgesehen.
2. Neubau Primarschulhaus Bürgli West
Stand: Dieses Projekt ist Gegenstand dieser Vorlage. Das Projekt liegt vor, noch fehlt die Kreditbewilligung durch Urnenabstimmung.
3. Umbau und Sanierung Sekundarschulhaus Bürgli Nord
Stand: Die Ausführung soll frühestens nach Fertigstellung des Neubaus des Primarschulhauses Bürgli West erfolgen. Zeitpunkt und Grössenordnung sind stark von der positiven Entwicklung der Gemeindefinanzen abhängig. Weiter ist auf andere Projekte wie z.B. Hort & Krippe Rücksicht zu nehmen. Ein etappenweises Vorgehen ist denkbar und wird geprüft.

Nach Abschluss dieser drei Projekte verfügt die Schulgemeinde über zwei leistungsfähige, dezentrale Primarschuleinheiten sowie über eine zentrale Sekundarschulanlage, welche die Erfordernisse der Schulgemeinde – mit einem Zeithorizont von 10 Jahren – abdecken können.

3. Projektbeschreibung Neubau Primarschulhaus Bürgli West

Das neue Primarschulhaus wird unterhalb der Turnhalle, am Ende des Pausenplatzes in die Schulanlage Bürgli integriert. Der Pausenplatz und der Schulhaus-Zugang sind so angeordnet, dass sie sich durch die Freiraumgestaltung natürlich von der restlichen Sekundarschulanlage abtrennen. Der Zugang zum Schulhaus erfolgt von der Bubentalstrasse über den Pausenplatz. Die Schulanlage befindet sich in einer Wohnsiedlung. Die Schulwege können als gefahrlos bezeichnet werden.

Das Raumprogramm wurde bewusst minimal gehalten. Der Neubau ist für einen Primarschulklassenzug konzipiert, d.h. je eine 1. bis 6. Primarklasse mit den dazugehörigen Nebenräumen. Die Primarschule Bürgli West soll als selbstständige, geleitete Schule geführt werden.

Für das Gebäude werden die Minergiestandards angestrebt, auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet. Die Mehrkosten für die Erfüllung des Labels würden zusätzliche, wenig ökonomische Massnahmen bedeuten.

Untergeschoss

Das Untergeschoss wird nicht voll ausgebaut. Es verfügt über einen Lager-/Archivraum, einen Geräteraum für den Hauswart sowie über einen Service-Gang, durch welchen die technischen Einrichtungen zugänglich sind.

Erdgeschoss

Im Eingangsvorbau ist ein Raum für die Schulsozialarbeit geplant. Die restliche Fläche kann als Pausen- oder Multifunktionshalle genutzt werden. Ebenfalls in diesem Vorbau ist die zentrale Toilettenanlage untergebracht. Im eigentlichen Schulhaus trakt befindet sich ein Mehrzweckraum in Klassenzimmergrösse mit angrenzender Küche, 1 Klassenzimmer mit Gruppenraum, das Schulleitungsbüro und der gesamte Lehrerbereich. Der Lehrerbereich ist aufgegliedert in Aufenthalts- und Arbeitsbereich sowie Kopierraum.

1. und 2. Obergeschoss

In beiden Obergeschossen befinden sich je 3 Klassenzimmer, 2 Kleingruppen- und 1 Grossgruppenraum. Die Räume sind modulartig verschoben angeordnet und liegen nicht direkt übereinander. Ein Klassenzimmer im 2. Obergeschoss wird als Handarbeitszimmer eingerichtet.

Fassadengestaltung

Die Idee der eingeschobenen Zellen und die daraus entstehenden fließenden Zwischenräume sind in der Fassade klar ablesbar. Durch dieses gewählte Raumgefüge entsteht ein dynamisches Fassadenbild, welches den Eindruck einer aktiven und flexiblen Schule nach aussen überträgt.

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, 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.

Gebäudeautomation

Die tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung wird für den Minergiestandard vorausgesetzt. Auf dem Dach wird eine Wetterstation mit Wind-, Regen-, Sonnen- und Dämmerungssensoren für witterungsabhängige Schaltbefehle installiert.

Umgebung

Zu den umfassenden Umgebungsarbeiten gehören die Erdarbeiten für die Kanalisation, Werkleitungen sowie die Sanierung der Abwasserleitung (Auflage). Der bestehende Rotplatz wird abgebrochen, entsorgt und nach einer Drainage mit Entwässerungsleitungen mit einem neuen Sportbelag aus Polyretan 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. Baukosten

Basis des Kostenvoranschlags bilden die Projektpläne Massstab 1:100 vom 16. Januar 2004. Der Kostenvoranschlag ist mit einer Genauigkeit von +/- 10% ermittelt worden. Alle Beträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Der Kostenvoranschlag stützt auf dem Indexstand vom 01.03.2003, mit 106.6 Punkten (01.04.1998: 100 Punkte) Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros Stadelmann, Ramensperger Partner Habegger, Winterthur, vom 16. Januar 2004 rechnet mit folgenden Aufwendungen:

Vorbereitungsarbeiten	199'700
Gebäude	4'394'00
Betriebseinrichtungen	196'000
Umgebung	757'200
Baunebenkosten und Übergangskonten	183'100
<u>Ausstattung</u>	<u>494'300</u>
Total	Fr. 6'224'300

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

5. 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:

Abschreibung und Verzinsung	622'500
Mind. 10% von Fr. 6'225 Mio.	
Betriebliche Folgekosten Neubau	91'800
2% von 4'590 Mio.	
<u>Personalaufwand</u>	<u>84'000</u>
Total	Fr. 798'300

6. Mehrkosten gegenüber Antrag Projektierungskredit

Im Antrag für den Projektierungskredit wurden die Kosten mit einer Grobschätzung auf Fr. 4.5 bis 5.0 Mio. veranschlagt. Die Mehrkosten gegenüber dieser Grobschätzung sind wie folgt begründet:

Vorbereitungsarbeiten	- Foundation, Pfählung	105'000
Gebäude	- Mehrkubatur	245'000
	- Technik, Minergiestandard, Schalldämmung	430'000
Umgebung	Sportplatz	250'000
Ausstattung	Künstlerischer Schmuck	76'000
Total		1'106'000

7. 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	Sommer 2005
Fertigstellung	Sommer 2006
Bezug	Schuljahresbeginn 2006/07

8. Schlussbemerkung

Das neue Primarschulhaus Bürgli ist in mehrfacher Hinsicht vordringlich und notwendig.

- 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.
- Die Belegung und Überbelastung der Schulanlage Mösli kann auf eine rationale Grösse zurückgestuft werden.
- Für die Gestaltung einer zeitgemässen Infrastruktur im Sekundarschulhaus Bürgli Nord wird Platz geschaffen und den Richtlinien und Klassengrössen entsprechende Klassenzimmer ermöglicht.
- Die Anstrengungen der Schulpflege werden unterstützt, die massgebenden Konsequenzen der Bevölkerungsumschichtungen aufzufangen und die Qualität der Schule zu sichern.
- 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.

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

9. Abschied und Empfehlung

Der Ausschuss Finanz und Liegenschaften/Baukommission Neubau PSH Bürgli West hat die Vorlage am 16. Januar 2004 genehmigt und zuhanden der Gesamtschulpflege verabschiedet.

Die Schulpflege hat die vorliegende Vorlage am 27. Januar 2004 einstimmig genehmigt und zuhanden der Schulgemeindeversammlung (Vorberatung) und der Urnenabstimmung durch die Stimmberechtigten verabschiedet.

Die Schulpflege und die Gemeindeversammlung empfehlen den Stimmberechtigten, der Abstimmungsvorlage zuzustimmen.

Wallisellen, 4. Mai 2004

Referent: Peter Doderer

SCHULPFLEGE WALLISELLEN

Hanspeter Kündig

Walter Neidhart

Präsident

Sekretär

Anhang:

- Unter-/Erdgeschoss
- 1./2. Obergeschoss
- Fassadenstudie
- Freiraumgestaltung