wetzikon

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll Sitzung vom 21. Mai 2025

2025/95 6.02.04 Bauprojektmanagement
Primarschulhaus Guldisloo, Erweiterung und Gesamtsanierung, Bewilligung Planungskredit, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 25.06.06)

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung des Planungskredits für die Erweiterung und Gesamtsanierung des Primarschulhauses Guldisloo werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.

2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilungsleiterin Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben und die Durchführung des Architekturwettbewerbs im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.

3. Die Bauprojektorganisation gemäss den untenstehenden Ausführungen wird genehmigt.

4. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.

5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
   – Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

6. Mitteilung durch Sekretariat an:
   – Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
   – Geschäftsbereichsleiterin Bildung
   – Abteilungsleiterin Immobilien
   – Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag des Planungskredits für die Erweiterung und Gesamtsanierung des Primarschulhauses Guldisloo zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 25.06.06

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgende Beschlüsse fassen:
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Erweiterung und Gesamtsanierung des Primarschulhauses Guldisloo wird ein Objektkredit von 602'000 Franken bewilligt

2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

   Konto INV00629-9574.5040.00 602'000 Franken
   SA Guldisloo, Gesamtsanierung und Erweiterung (inkl. Turnhalle)

3. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

Weisung

Ausgangslage

Gebäudezustand
Die Primarschulanlage Guldisloo besteht aus einem in zwei Etappen erstellten Gebäudekomplex. Die erste Etappe mit dem Trakt E (Schulzimmer), Trakt F (Pausenhalle) und Trakt G (Turnhalle mit Werkräumen) wurde im Jahr 1934 erstellt. Im Jahr 1958 wurde die Schulanlage mit dem Trakt A + B (Schulzimmer), Trakt C (Lehrerbereich) und Trakt D (Singsaal) erweitert. Alle Gebäude wurden zwischen 1993 und 1996 einer Gesamtsanierung unterzogen.

Im Jahr 2019 wurde eine erste Zustandsanalyse über alle Gebäude erstellt. Das Resultat zeigte, dass die Gebäude durch die geleisteten Instandhaltungsarbeiten in einem relativ guten Zustand gehalten werden konnten. Jedoch zeigt sich ein grösserer Instandhaltungsbedarf im Bereich der Gebäudehüllen und der technischen Gebäudeausstattung für die kommenden Jahre. Insbesondere die beiden Trakte A und B weisen eine eher schlechte Gebäudesubstanz auf und bedürften aufwendige Instandhaltungsarbeiten. Diese reinen Instandhaltungsarbeiten würden eine Baubewilligung bedingen, wodurch weitere Anforderungen in den Bereichen Hindernisfreiheit, Brandschutz, Erdbebensicherheit und energetische Sanierung zu erfüllen wären. Eine gesamtheitlich geplante Sanierung ist daher angezeigt.

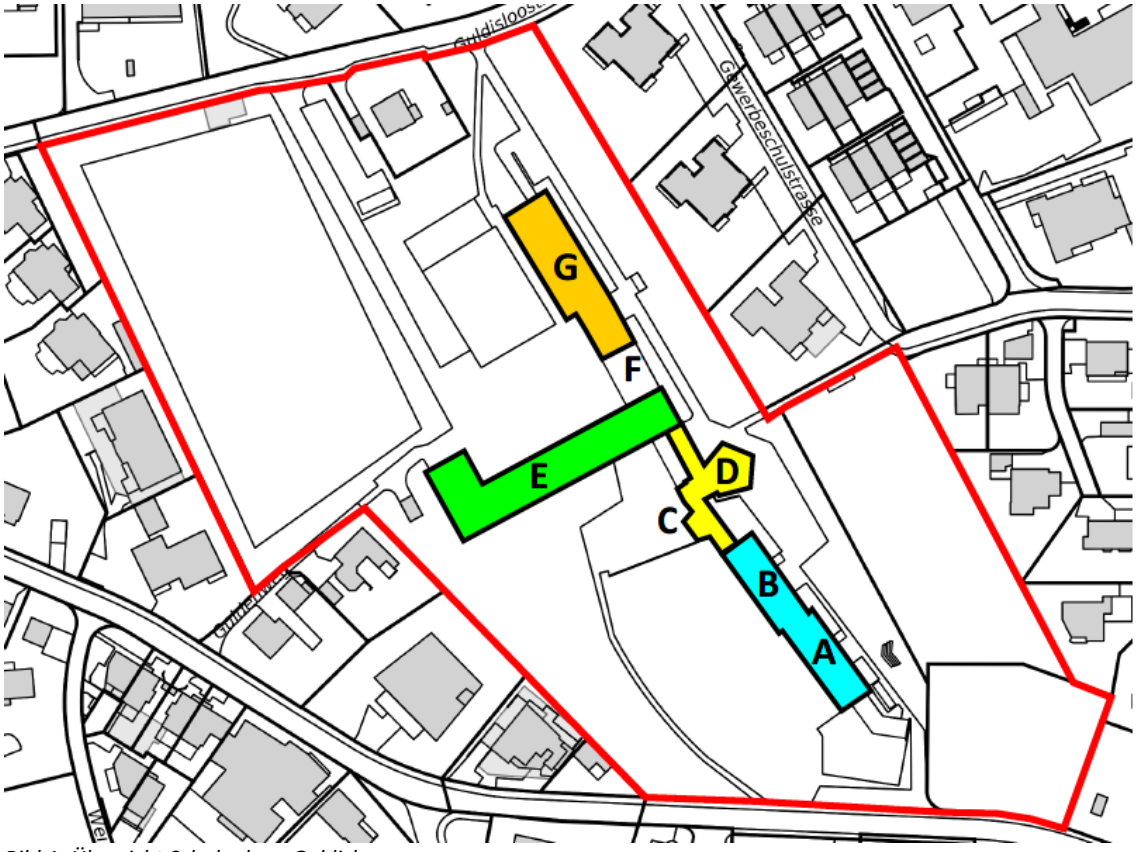


Bild 1: Übersicht Schulanlage Guldisloo

Schulraumbedarf
An der Schule Guldisloo werden zurzeit 12 Primarklassen auf der Schulanlage, zwei Kindergärten im Tobelacker und zwei Kindergärten im Widum unterrichtet. Mit diesen insgesamt 16 Klassen ist die aktuelle Kapazität der Schule Guldisloo erreicht. Die Schulraumplanung zeigt jedoch für die kommenden Jahre ein starkes Wachstum der Kinderzahlen im Einzugsgebiet der Schule Guldisloo auf; es ist mit weiteren Kindergärten und rund sechs zusätzlichen Primarschulklassen zu rechnen. Die Anlage wird somit zu einem 18-er Primarschulhaus mit ein bis zwei Kindergartenklassen heranwachsen.

Bereits im Sommer 2025 muss im Guldisloo die erste zusätzliche Kindergartenklasse eröffnet werden können. Aus diesem Grund wird der rote Pavillon, welcher bis vor kurzem noch auf der Schulanlage Walenbach stand, auf der Anlage Guldisloo wiederaufgebaut. So können kurzfristig die jährlich steigenden Raumbedürfnisse aufgefangen werden. Das Ziel eines 18-er Primarschulhauses mit ein bis zwei Kindergärten kann aber nur durch ein dauerhaftes Bauprojekt erreicht werden. Deshalb wurde die Abteilung Immobilien von der Schule Wetzikon beauftragt, den Planungsprozess für eine Erweiterung der Schulanlage Guldisloo aufzunehmen.

Projektdefinition
Die Abteilung Immobilien schlägt vor, die gesamtheitliche Sanierungsplanung mit der Planung für den notwendigen zusätzlichen Schulraumbedarf zu kombinieren. Dies ermöglicht den effizienten Einbezug aller Bedürfnisse, damit die weiteren Lebenszyklen der Gebäude und die langjährigen betrieblichen Bedürfnisse Best möglichst umzusetzen werden können.

Bauprojekte Schule Wetzikon

Für die Schule Wetzikon werden zurzeit verschiedene Bauprojekte geplant und realisiert.

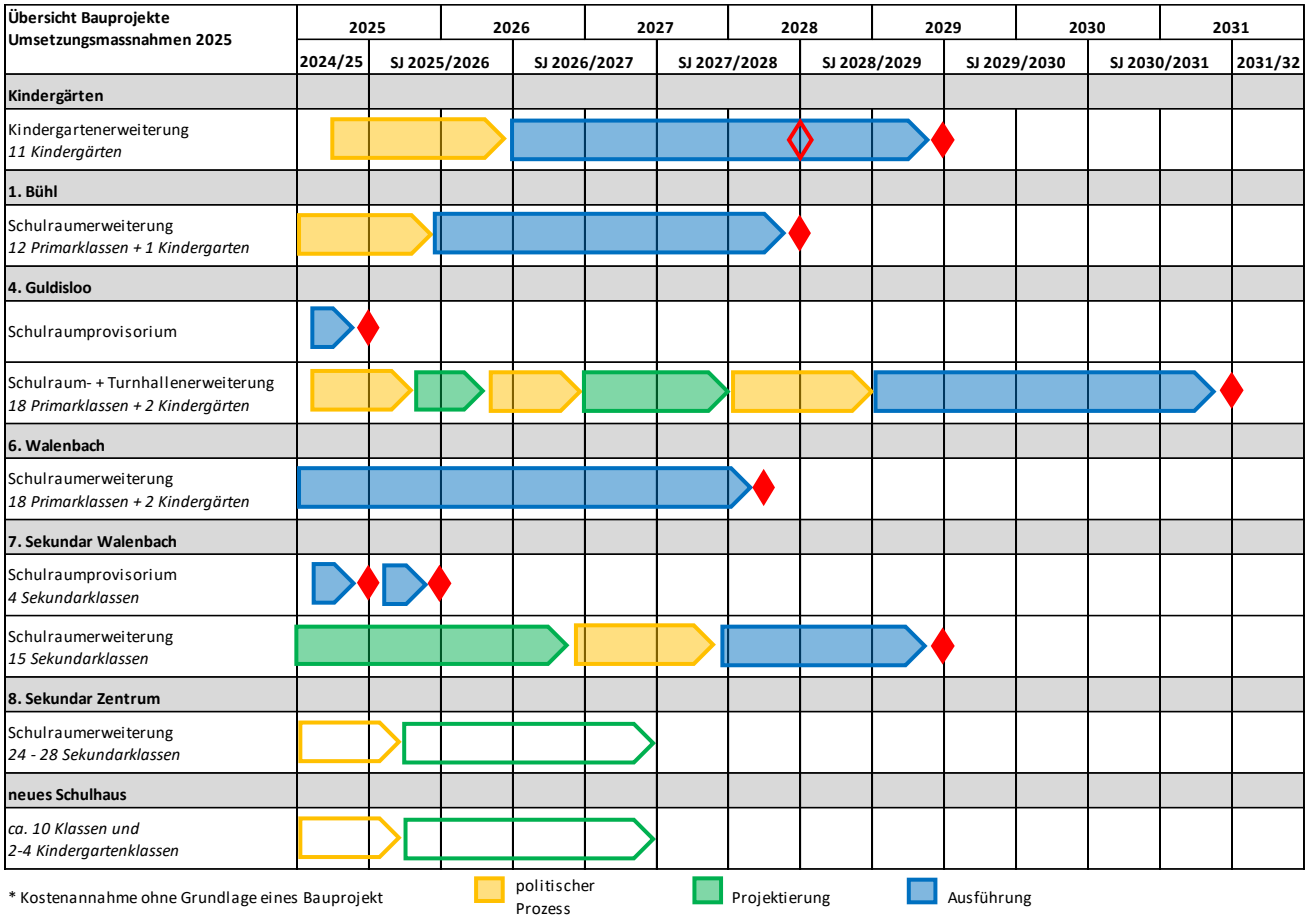


Bild 2: Foto aktuelle Situation Schulanlage Guldisloo

Vorstudien

Volumetrische Machbarkeitsstudie
Die grob benannte Aufgabenstellung wurde 2023 anhand einer volumetrischen Machbarkeitsstudie überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass für den betrieblichen Ablauf eine Zentralisierung auf dem Grundstück wünschenswert wäre. Zudem wurde aufgezeigt, dass sich der Trakt E mit den Schulzimmern grundsätzlich für eine Aufstockung oder einen Anbau eignen würde. Die Trakte A und B hingegen zeigen grosse betriebliche Probleme.

Gutachten Umgebung
Die Schulanlage Guldisloo befindet sich an einem der schönsten Orte, zentral und über Wetzikon blickend, eingebettet in eine prägende Umgebungsgestaltung. Deshalb wurde vorgängig ein detailliertes Gutachten für den Umgang mit der Umgebungsgestaltung veranlasst. Dieses Gutachten wird die weiteren Planungsschritte massgebend begleiten.

Denkmalpflege
Das alte Schulgebäude aus 1934 befand sich ursprünglich im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte. Nach der Sanierung 1958 hat das Gebäude an denkmalpflegerischer Qualität verloren, weshalb das Gebäude aus dem Inventar entlassen wurde. Somit untersteht die Schulanlage Guldisloo keinen Anforderungen des Denkmalschutzes. Damit die Geschichte der Anlage festgehalten wird und

allfällige Erkenntnisse daraus in die zukünftige Planung einfliessen können, wurde dennoch eine geschichtliche Aufarbeitung in Auftrag gegeben.

Diese verschiedenen Vorstudien und die Erkenntnisse daraus müssen innerhalb der weiteren Projektplanung anhand der detaillierteren Rahmenbedingungen vertieft und ergänzt werden.

Zieldefinition Planungskredit

Die Schulraumerweiterung und die Gesamtsanierung der Bestandsbauten sollen in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Damit die ersten Planungsphasen gestartet werden können, benötigt es einen Planungskredit. Anhand einer vertieften Grundlagenerarbeitung kann die Beschaffung der Planerleistungen gezielt definiert und evaluiert werden. Mit einer vertieften Auseinandersetzung der Grundlagen können klare Rahmenbedingungen für alle weiteren Planungsphasen geschaffen werden und eine höhere Planungssicherheit wird erreicht. Grundsatzfragen können frühzeitig diskutiert und geklärt werden.

Wahl Beschaffungsform

Das Raumprogramm für den Schulbetrieb und damit die Aufgabenstellung kann nach der Grundlagenerarbeitung klar formuliert werden. Es lässt sich aber schon heute erkennen, dass das weitläufige Grundstück mit den verschiedenen Bestandsbauten sehr unterschiedliche Lösungsansätze zulässt. Übergeordnet gilt es, den besten Gesamtansatz für die Schulhauserweiterung zu finden. Dies ist eine einmalige Chance, an dieser einzigartigen Lage inmitten der Stadt Wetzikon ein städtebaulich und architektonisch prägendes Projekt zu entwickeln. Mit dieser Ausgangslage zeigt sich eine lösungsorientierte Beschaffung der Planerleistungen in Form eines Projektwettbewerbs als zielführend. Von einem Gesamtleistungswettbewerb wird anhand der nicht klar abgrenzenden Aufgabenstellung abgesehen. Mit diesem Verfahren kann das funktional, wirtschaftlich und gestalterisch überzeugendste Projekt evaluiert werden. Das Auftragsverhältnis nach dem Projektwettbewerb kann unterschiedlich gestaltet werden. Die passende Form wird anhand der Grundlagenerarbeitung im Steuerungsausschuss definiert und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die lösungsorientierte Beschaffungsform wird die Kernthemen Nutzungsqualität für den Schulbetrieb, Architektur und Freiraumgestaltung, Wirtschaftlichkeit, energetische Vorgaben und die Realisierung unter Schulbetrieb bewerten. Die genaue Ausformulierung und die Gewichtung der Bewertungskriterien werden durch das Beurteilungsgremium definiert. Die stadtinternen Bereiche, wie die Stadtplanung und die Abteilung Umwelt, werden für die Zusammenstellung des Wettbewerbsprogramm beigezogen, so dass die diesbezüglich massgebenden Kriterien und Vorgaben definiert werden können.

Als Grundlage für den Wettbewerb wird vorgängig ein Raumprogramm definiert und durch die Schulpflege Wetzikon genehmigt. Die Finanzlage der Stadt ist angespannt, weshalb ein sorgfältiger Umgang mit den Raumanforderungen notwendig ist.

Bauprojektorganisation

Die Bauprojektorganisation stellt sich wie folgt zusammen:

	SIA-Phase 2 bis 5 Vorstudien Projektierung Ausschreibung Realisierung
	Politische Vertretung Sandra Elliscasis Stadträtin Finanzen + Immobilien
Steuerungsausschuss (politisch / strategisch)	*Leitung* **Sandra Elliscasis, Stadträtin Finanzen + Immobilien** *Mitglieder* Jürg Schuler, Stadtrat Bildung Michael Hirzel, Mitglied Schulpflege, Ressort Liegenschaften Ruedi Keller, Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien Thomas Ruppanner, Leiter Bildung Stephanie Kiowani, Abteilungsleiterin Immobilien
Projektgruppe (operativ)	*Leitung* **Stephanie Kiowani, Abteilungsleiterin Immobilien** *Mitglieder* Thomas Ruppanner, Leiter Bildung Annette Schifferli, Schulleiterin Guldisloo Matteo Villa, Bauprojektleiter weitere Nutzervertreter (noch zu bestimmen)
Projekt-entwicklung	Planerteam + Abteilung Immobilien

Terminplan / Ablauf

Die Umsetzung gemäss Planungskredit und die weiteren approximativen Termine sehen wie folgt aus:

Was	Details	Termin
Planungskredit politischer Prozess	Antrag Planungskredit an Stadtrat – Parlament	Mai 2025 bis Herbst 2025
Grundlagenerarbeitung Modul 1	Grundlagenerarbeitung und Vorbereitung Wettbewerb	bis Frühling 2026

Beschaffungsverfahren Modul 2 + 3	Durchführen Präqualifikation und Wett-bewerb	bis Winter 2026
Projektierungskredit politischer Prozess	Antrag Planungskredit an Stadtrat – Parlament	bis Sommer 2027
Projektierung Planung	Planung SIA-Phase 3, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren	bis Frühling 2028
Baukredit politischer Prozess	Antrag Planungskredit an Stadtrat – Parlament - Urne	bis Frühling 2029
Ausführungsplanung Planung	Planung SIA Phase 4 + 5, Ausschreibung und Ausführungsprojekt	bis Sommer 2029
Realisierung Bauarbeiten	SIA Phase 5, Ausführung und Inbetriebnahme	Sommer 2029 bis Sommer 2031/2032

Kosten

Für die Grundlagenerarbeitung und die Durchführung des Wettbewerbs fallen folgende Kosten an:

	Aufgabe / Tätigkeit	**Kostenschätzung** (+/-15%) inkl. MWST / gerundet
Verfahrensbegleitung	Grundlagen und Vorbereitung (Modul 1)	50'000.00
	Durchführung Präqualifikation (Modul 2)	12'000.00
	Durchführung Beschaffungsverfahren (Modul 3)	40'000.00
	Nebenkosten	3'000.00
	Rundung und Reserve	10'000.00
	Zwischentotal Verfahrensbegleitung	**115'000.00**
Drittleistungen	digitale Gebäude und Geländeaufnahmen	33'000.00
	ergänzende Gebäudeanalyse	43'000.00
	Schadstoffuntersuchung	27'000.00
	Überprüfungen Mobilität/Verkehr	11'000.00
	Beratung Nachhaltigkeitsexperte	11'000.00
	Gipsmodelle	16'000.00
	Entschädigung Teilnehmer	216'000.00
	Honorierung Fachpreisrichter	65'000.00
	Honorierung Experten	32'000.00
	Honorierung Kostenplaner	22'000.00
	Vervielfältigungen und Nebenkosten	5'000.00

Zwischentotal Drittleistungen	**481'000.00**
interne Projektbegleitung Abt. Immobilien (5% Honorar Verfahrensbegleitung)	**6'000.00**
Total Durchführung Wettbewerb	**602'000.00**

Im Budget 2025 ist für diese Planungsarbeit ein Betrag von 300'000 Franken eingesetzt.

Die Landparzelle Katasternummer 8180 wird bereits als Schulanlage genutzt und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01342)	33 Jahre	602'000.00	18'242.40
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			18'242.40

Erwägungen des Stadtrats

Die Erweiterung der Schulanlage Guldisloo soll zusammen mit der Gesamtsanierung der Bestandsbauten weiter geplant werden. Die zusätzlich benötigten Unterrichtsräume müssen auf Grundlage der aktuellen Schulraumplanung dringend erstellt werden. Der prägende Ort und die weitläufige Anlage benötigen einen lösungsorientierten Beschaffungsprozess. Das vorgeschlagene Vorgehen ermöglicht den Einbezug aller Rahmenbedingungen und die Ermittlung eines gut abgestimmten Bauprojekts.

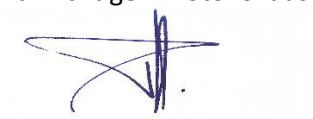
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für die vorliegende Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumspflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- 2024.09.30, Offerte, Verfahrensbegleitung, Wettbewerb Schulanlage Guldisloo

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon
Melanie Imfeld, Stadtschreiberin