

**2023/246 6.02.03.04 Schulliegenschaften  
Primarschulanlage Walenbach, Gesamtsanierung und Erweiterung, Bewilligung Baukredit (Parlementsgeschäft 23.06.23)**

### **Beschluss Stadtrat**

1. Antrag und Weisung des Baukredits für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
  - Geschäftsbereich Bildung
  - Abteilung Immobilien

### **Erwägungen**

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag des Baukredits für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach zur Genehmigung durch das Parlament.

## Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 23.06.23

### Antrag

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

1. Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach wird ein Baukredit von 49'700'000 Franken inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 1.10.2022, 113.7 Punkte) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV00272-9576.5040.00      47'900'000 Franken  
(SH Walenbach, Gesamtsanierung und Erweiterung / Hochbauten)  
  
Konto INV00272-9576.5060.00      1'800'000 Franken  
(SH Walenbach, Gesamtsanierung und Erweiterung / Mobilien)
3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

### Weisung

#### Ausgangslage

Die Primarschulanlage Walenbach wurde 1975 konzipiert. Sie besteht aus drei Gebäuden (Schultrakt A, Turnhalle C und Singsaal D). Der provisorische Pavillon (Schultrakt B) wurde 2012 als 10-jährige Übergangslösung errichtet. Die Anlage wurde mehrheitlich in Betonelementbauweise realisiert. Die bestehenden Bausubstanzen entsprechen nicht mehr den heutigen technischen sowie räumlichen Bedürfnissen. Eine grosszyklische Gesamtinstandstellung der Schulanlage ist unumgänglich.

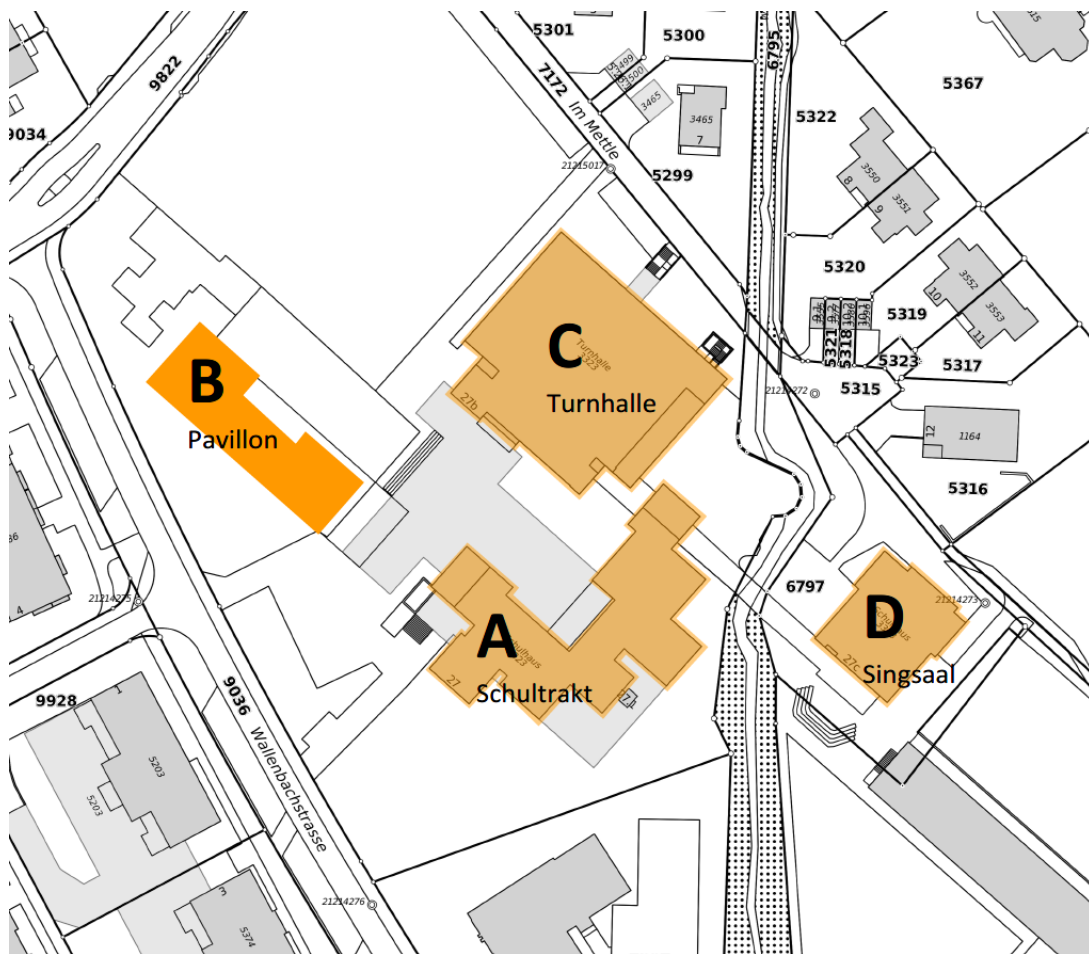


Bild 1: Situation heute der Primarschulanlage Walenbach

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde vor rund 4 Jahren entschieden, die Bestandsbauten gesamtheitlich zu sanieren und der Mehrbedarf an Klassenzimmern mit einem neuen Erweiterungsbau abzudecken. Um für diese anspruchsvolle Aufgabe ein geeignetes und qualifiziertes Planerteam gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht zu finden, hat der Stadtrat am 1. April 2020 einen Kredit von 240'000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs bewilligt. Der daraufhin ausgeschriebene Projektwettbewerb wurde auf den Erweiterungsbau und somit primär auf die Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur ausgelegt. Nach Abschluss des Verfahrens wurde das siegreiche Generalplanerteam unter der Leitung von Waeber / Dickenmann/ Parten AG, Zürich für den Erweiterungsbau sowie für die Gesamtsanierung der Schulanlage Walenbach beauftragt. Für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts bewilligte das Parlament am 14. März 2022 einen Projektierungskredit von 2'450'000 Franken. Die Planungsarbeiten für das Vor- und Bauprojekt wurden nun abgeschlossen. Damit im Sommer 2024 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, werden in den nächsten Monaten die Baubewilligungsunterlagen und die Ausführungsplanung fortgesetzt.

### Schulraumbedarf

Auf dem Areal der Primarschule Walenbach werden heute 13 Primarschulklassen und 2 Kindergartenklassen unterrichtet. Dabei findet bereits heute der Unterricht in sehr beengten Räumlichkeiten statt, es muss gänzlich auf Gruppenräume verzichtet werden und das Werken musste in das Sekundarschulhaus Walenbach verlegt werden, damit alle Schulklassen unterrichtet werden können.

Die Schulraumplanung und die prognostizierten Schülerzahlen zeigten vor 4 Jahren auf, dass bis zu 15 Primarschulklassen und 2 Kindergartenklassen am Standort der Primarschulanlage Walenbach unterrichtet werden müssen. Die Planung des Vorprojekts bezog sich demgemäss auf insgesamt 14 Klassenzimmer und 1 Ausgleichszimmer. Aufgrund der Schulraumplanung 2021 wurde während der Vorprojektphase ersichtlich, dass bis ins Schuljahr 2027/28 mit 17 Primarschulklassen gerechnet werden muss. Der Steuerungsausschuss beschloss auf Grundlage des Schulpflegebeschlusses vom 20. September 2022, für die Bauprojektphase eine Korrektur des Raumprogramms vorzunehmen. Neu wird mit 17 Klassenzimmern, 1 Ausgleichszimmer, 2 Kindergärten und den daraus abzuleitenden Nebenräumen, den Tagesstrukturen und Spezialzimmern geplant. Dieser zusätzliche Raumbedarf kann mit einer Aufstockung des Neubaus geplant werden.

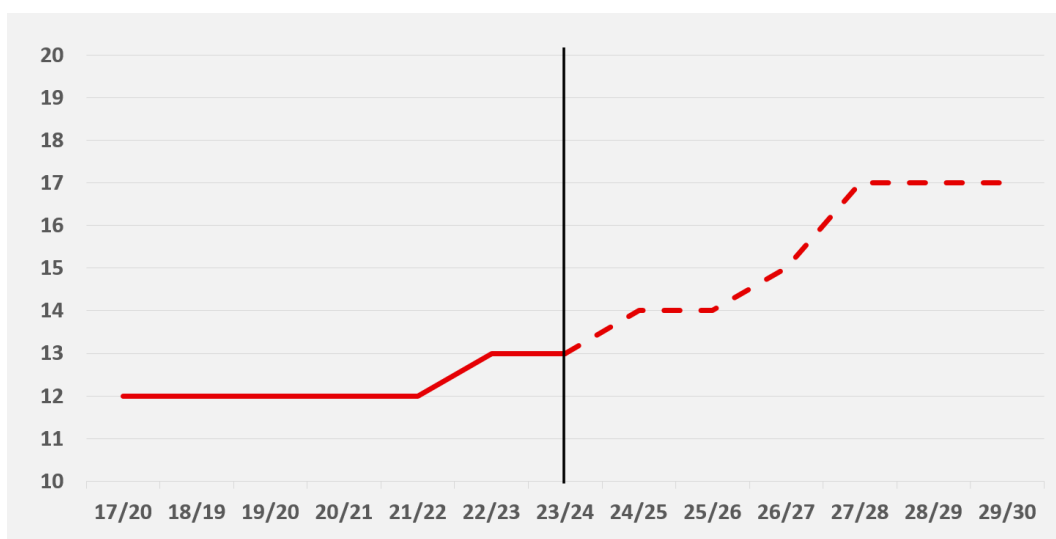


Bild 2: Darstellung Entwicklung der Schülerzahlen

## Projektbeschreibung

### Gesamtanlage

Der neu angeordnete Erweiterungsbau bildet zusammen mit den Bestandesbauten der Primarschulanlage Walenbach aus dem Jahr 1975 ein Gesamtensemble. Der abgestufte Neubau orientiert sich an der fächerförmig aufgespannten Struktur des bestehenden Klassentrakts. Die beiden Klassentrakte bilden zusammen mit dem Turnhallentrakt eine Einheit und sind über gedeckte Aussenkorridore miteinander verbunden.



*Bild 3: Situationsplan der neuen Primarschulanlage Walenbach*

### *Pausenplatz*

Die Setzung des neuen Klassentrakts transformiert den bisherigen Pausenplatz zu einem weit aufgespannten, in sich abgeschlossenen Pausenhof und gewährt den SchülerInnen und Schüler eine neue Geborgenheit in einem neugestalteten und doch bekannten Lernumfeld.



*Bild 4: neu gestalteter Pausenhof*

#### *Erschliessung des Areals*

Die Erschliessung des Schulhausareals geschieht weiterhin über das bestehende Wegnetz. Der eigentliche Hauptzugang erfolgt wie bisher von der Walenbachstrasse. Dieser Hauptzugang wird über eine einladende neue Treppenanlage mit seitlicher Rampe neugestaltet. Dadurch wird der Zugang zur Schulanlage klar vom Zugang zur Zivilschutzanlage / Militärunterkunft getrennt. Der bisherige Hauptzugang der Schulanlage wird zurückgebaut und erschliesst neben der Zivilschutzanlage mit Militärunterkunft lediglich noch die Räumlichkeiten für die Hauswartung und den Fuhrpark.



*Bild 5: neu gestalteter Hauptzugang*

### *Nutzungsanordnung*

Die beiden neuen, im Neubau angeordneten Kindergärten verfügen über einen separaten Zugang, sind aber dennoch intern über die Treppenanlage mit den Tagesstrukturen verbunden. Im Neubau sind die pädagogischen Vorgaben umgesetzt. In den Obergeschossen bilden die neun Schulräume mit ihren Infrastrukturen drei autarke und gleichfalls miteinander verbundene Cluster. Deren Erschliessung erfolgt einzeln über die Treppenanlagen. Die Vorzonen sind multifunktional nutzbar und Teil des pädagogischen Konzepts. Die Schulzimmer verfügen über direkte Bezüge zu den Begegnungs- und Kommunikationsflächen bzw. zu den angrenzenden Gruppenräumen. Neben den Arbeitsplätzen entlang der Fensterflächen führen Türen direkt in die vorgelagerten Terrassenzimmer, die ein Mehrwert für die Lernlandschaft erzeugen. Durch die direkte Anbindung an die abgeschlossenen Treppenhäuser haben die Begegnungs- und Kommunikationszonen keine Brandlastbeschränkungen und können frei möbliert und genutzt werden.

Die Räumlichkeiten der Tagesstrukturen, der Kindergartenzimmer, sowie die Team- und Vorbereitungszimmer der Lehrpersonen sind ebenerdig mit direkten Aussenzugängen, unterhalb den Klassenzimmern angeordnet.



*Bild 6: Visualisierung, Vorzonen zu den Klassenzimmern im Neubau (Trakt B)*

### *Bestandesbauten*

Damit das Schulhaus Walenbach auch pädagogisch eine Einheit bildet, orientiert sich der bestehende Klassentrakt am Neubau. Die heute verstellten Vorzonen der Klassenzimmer werden freigelegt. Die Nebenräume werden in eine vorgelagerte Neubauschicht umgelegt und die Treppenhäuser brandschutztechnisch abgetrennt. Mit diesen Massnahmen mutieren die bisherigen minimal belichteten Verkehrszonen zu multifunktional nutzbaren Lernzonen. Zusammen mit den angrenzenden Klassenzimmern bilden die neu geschaffenen Vorzonen ein Cluster. Gleichzeitig werden so die räumlich - architektonischen Defizite wie schlechte Lichtverhältnisse, Orientierungsschwierigkeiten, ungenügende Aufenthaltsflächen und fehlende Lernzonen eliminiert.





Bild 7: Visualisierung, neu gestaltete Vorzonen zu den Klassenzimmern im Bestandesbau (Trakt A)

#### *Turnhallentrakt*

Die Werk- und Handarbeitszimmer werden in den Turnhallentrakt integriert und zu einem Cluster vereint. Gleichzeitig werden die funktionalen Mängel im Turnhallentrakt bereinigt. Die Garderoben werden in den nicht mehr benötigte Gymnastikraum umgelegt. Jede Garderobe erhält eine Dusche. Die Nutzungskapazität der Garderoben wird somit verdoppelt. Ebenso werden die Garderoben / Duschen Einheiten vergrößert und erfüllen so die Normen des Bundesamts für Sport BASPO. Die bisher zwei Treppen werden zu einer Treppe zusammengelegt, über die alle Geschosse erschlossen werden.

#### *Ertüchtigungen der Bestandesbauten*

Ergänzend dazu werden in den Bestandesbauten die technischen Defizite im Zuge der Gesamtinstandsetzung bereinigt. Neben den energetischen, technischen und brandschutztechnischen Bereichen betrifft dies im Besonderen die Ertüchtigung der statischen Bauteile, damit die aktuellen Normen und Vorschriften, wie beispielsweise die Erdbebensicherheit erfüllt werden.

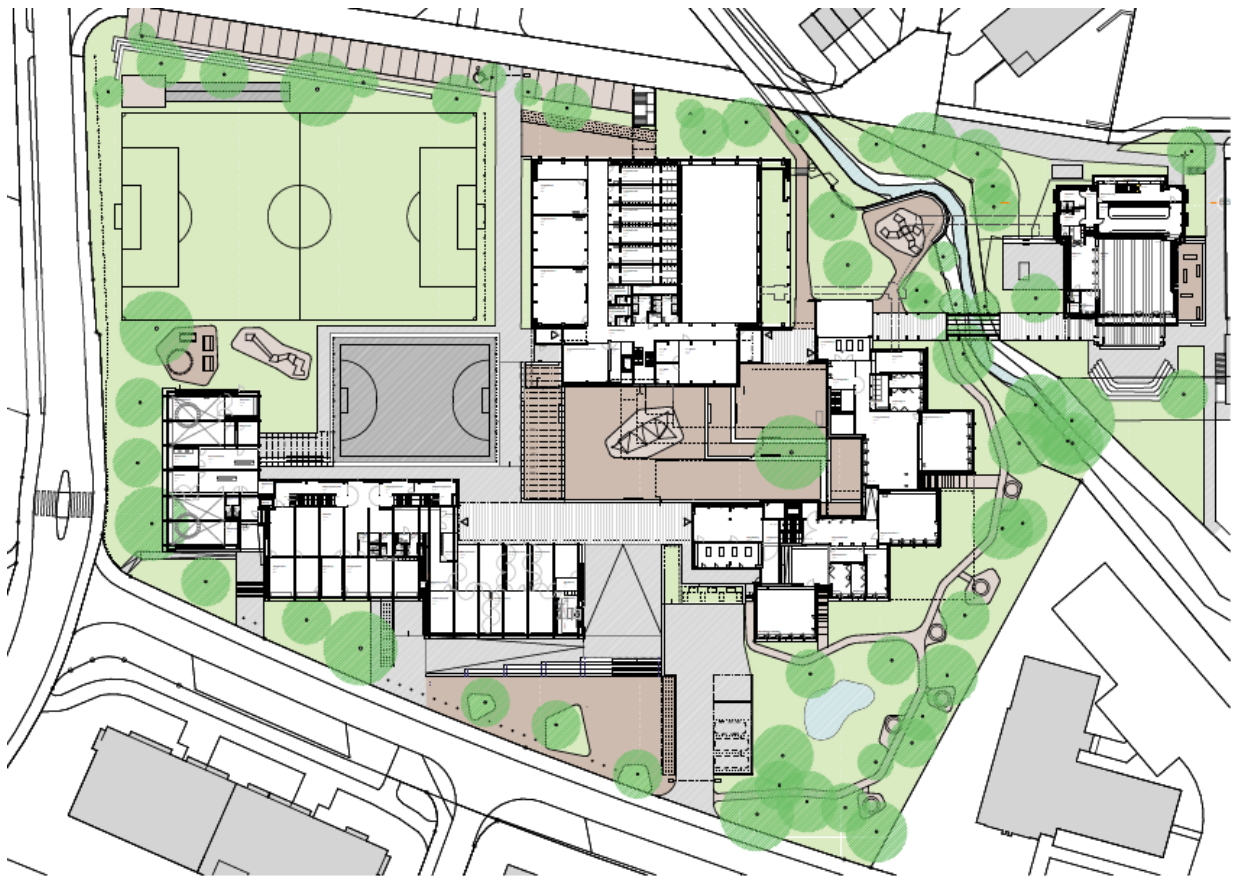
#### *Technische Räume*

Damit die Anlieferung und der gesamte Unterhalt der Anlage effizient und ohne Störungen des Schulbetriebs funktionieren können, wurden die Haupträume für den Unterhalt in das Untergeschoss des Trakts B eingebettet. Dies ermöglicht eine separate Zufahrt für die verschiedenen Anlieferungen und gleichzeitig eine zentrale Verteilmöglichkeit in alle Gebäude der Schulanlage.

#### *Umgebung*

Die Umgebung der erweiterten Schulanlage wird als Abfolge von Freiräumen, als Bestandteil des pädagogischen Konzepts, umgesetzt. Der weit aufgespannte Hofraum wird introvertierter ausgestaltet, atmosphärisch aufgewertet und mit einer bis anhin fehlende Beschattung ausgestattet. Der räumliche

Übergang des Hofraumes gegen die Aussensportanlagen und den Spielplatz am Walenbach erfolgt über eine feine, leicht abgestufte Geländemodulation. Der eigentliche Allwetterplatz liegt rund einen Meter tiefer und bildet einen Sitzsockel zur grünen, um einen halben Meter nach unten versetzter Spielwiese. Die neuen Aussenbereiche des Kindergartens und des Mittagstisches docken direkt an das Gebäude an und verweben sich mit den Innenräumen.



*Bild 8: Situation Umgebung*

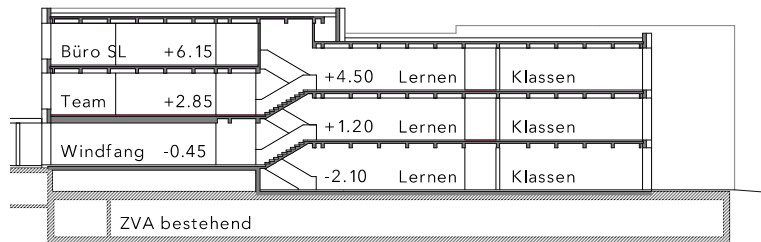


Bild 9: Situation Umgebung, Baumbestand

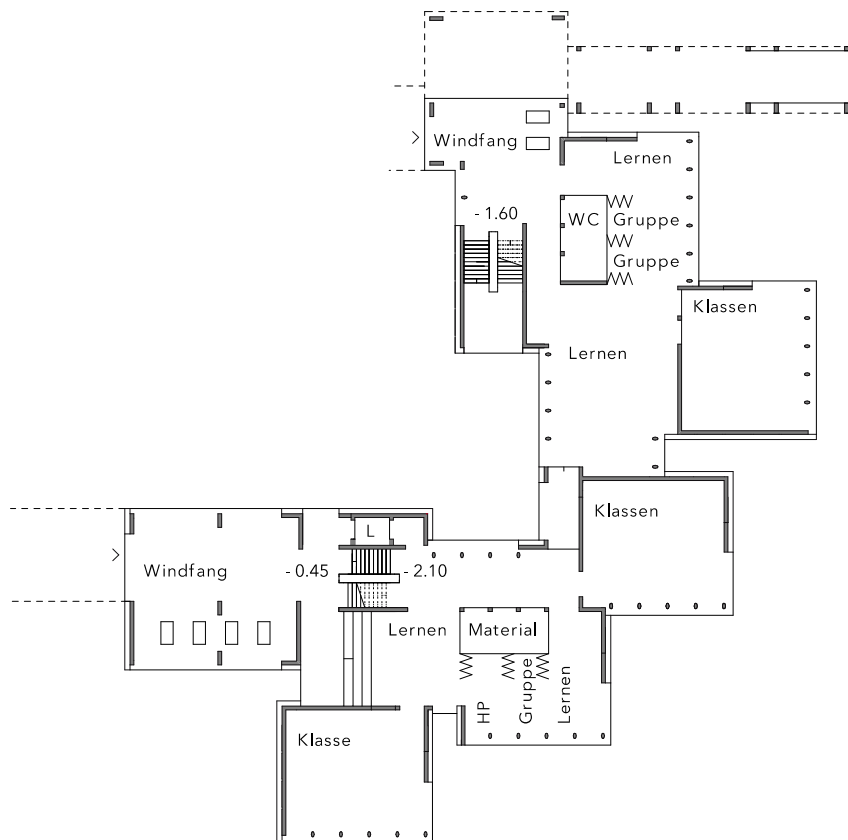
Die ebenerdigen Räume des bestehenden Klassentrakts erhalten zusätzlich Ausgänge gegen den baumgesäumten Walenbach. Der Baumhain aus locker gepflanzten Baumgruppen, bestehend aus Kiefern bzw. Laubbäumen mit verschiedenen Blüh- und Herbstfärbungsaspekten bleiben erhalten und bildet einen natürlichen Filter zur Walenbachstrasse. Die lockere Bepflanzung mit Bäumen wird weiterentwickelt und wirkt identitätsstiftend für das Schulareal. Der Grünraum entlang des Walenbachs wird durch einen gewundenen Fussweg sporadisch ergänzt mit Aufenthalts- und Lernzonen zugänglicher und besser in die Schulanlage eingebunden.

## Projektpläne

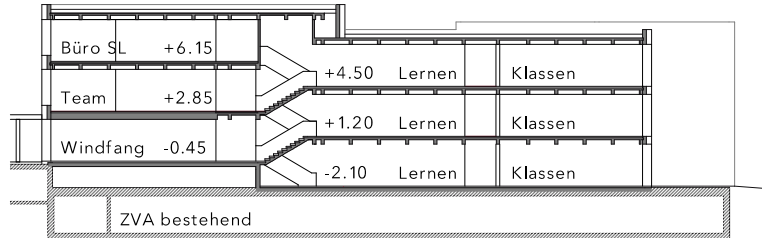
### Schultrakt A (Bestandesbau, Sanierung)



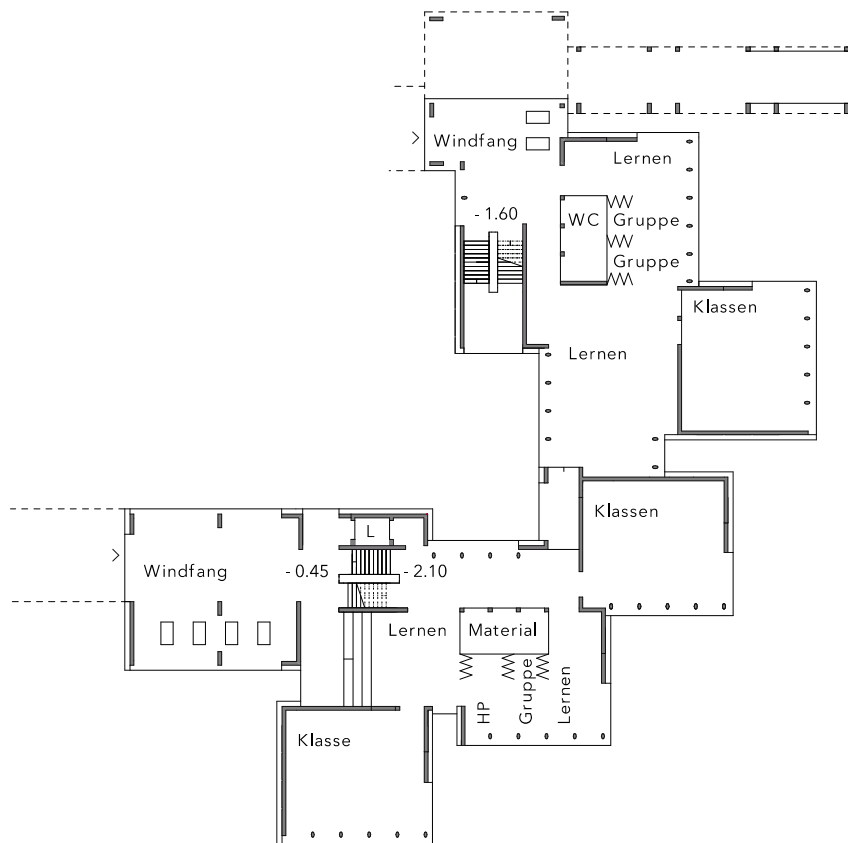
Längsschnitt 1:500



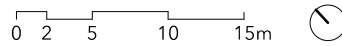
Erdgeschoss 1:500

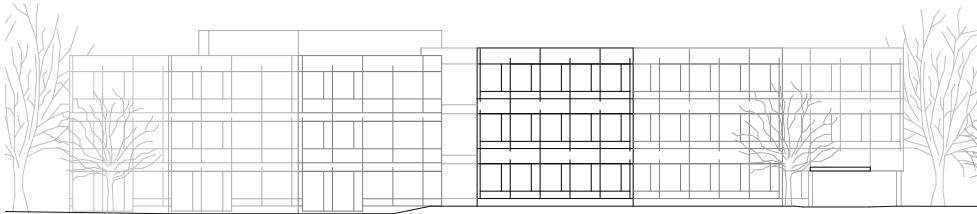


Längsschnitt 1:500

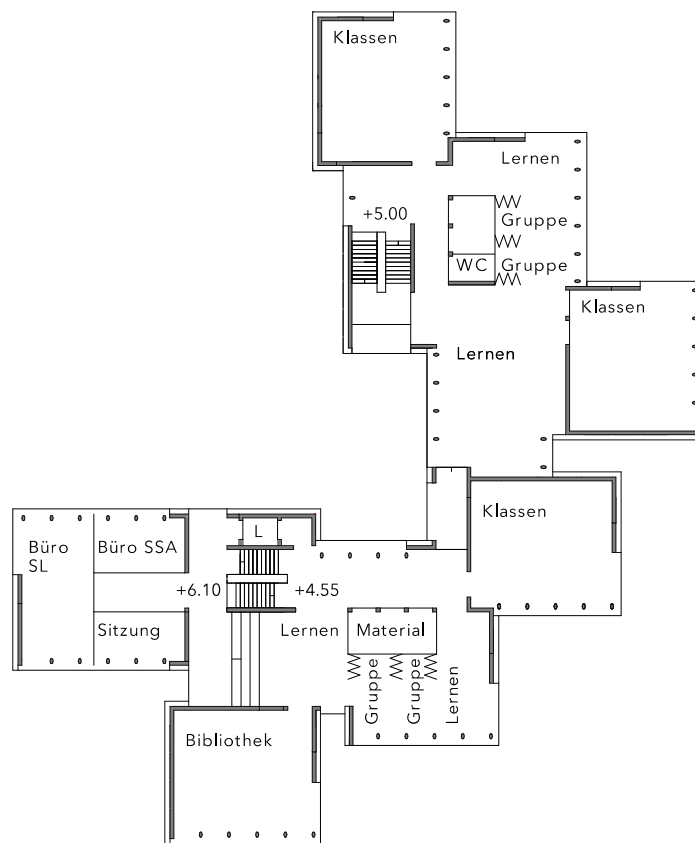


Erdgeschoss 1:500

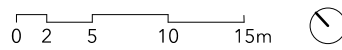




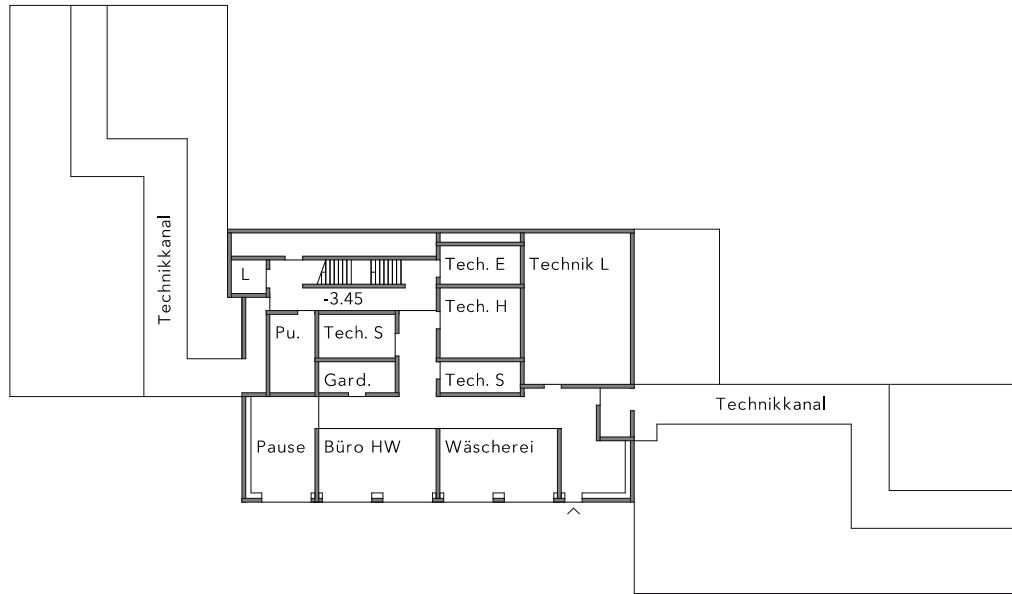
Südostfassade 1:500



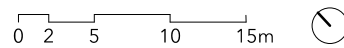
2. Obergeschoss 1:500

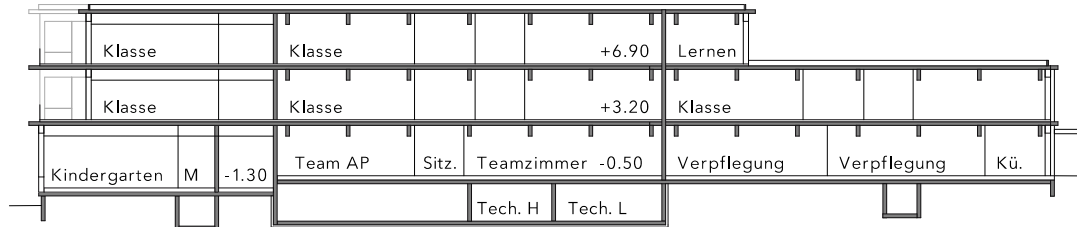


Schultrakt B (Neubau)

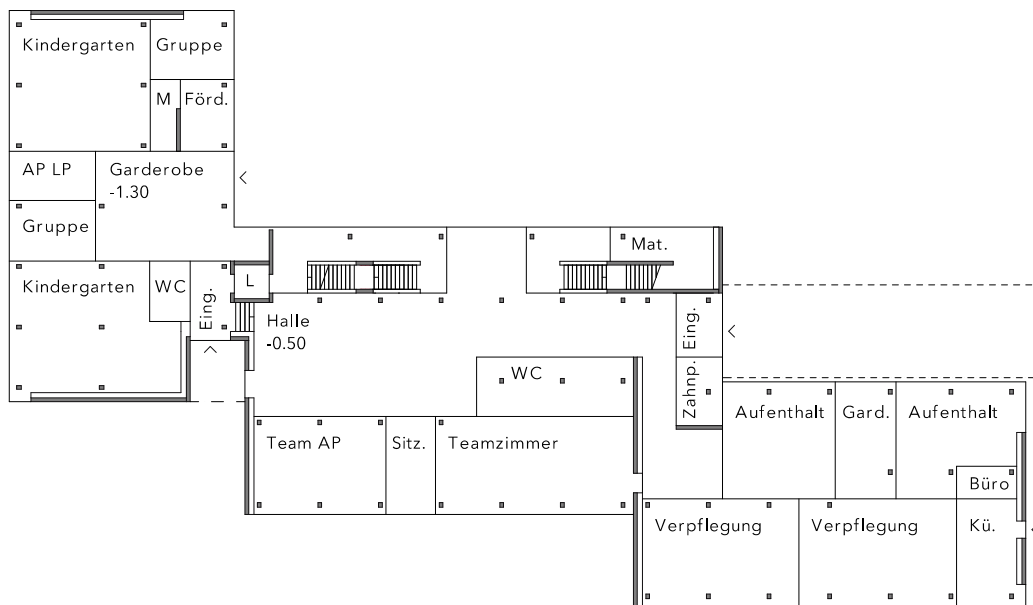


Untergeschoss 1:500

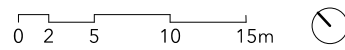




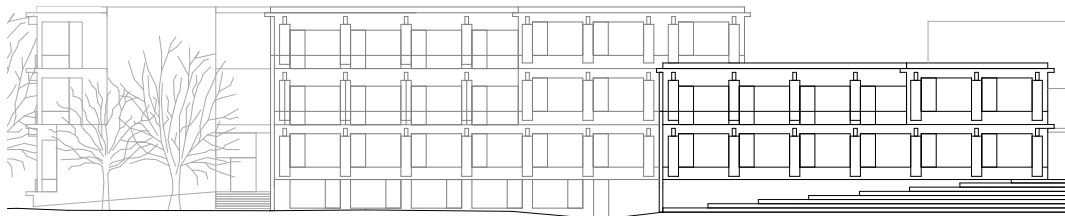
Längsschnitt 1:500



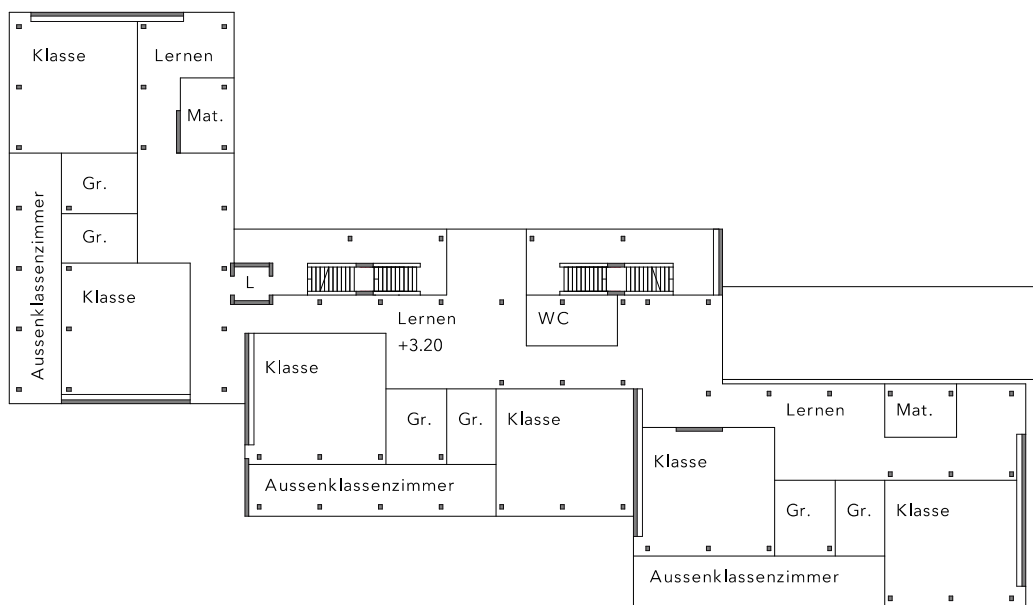
Erdgeschoss 1:500



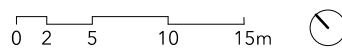


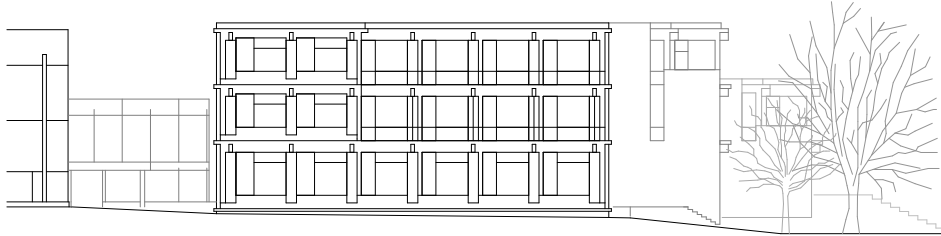


Südwestfassade 1:500

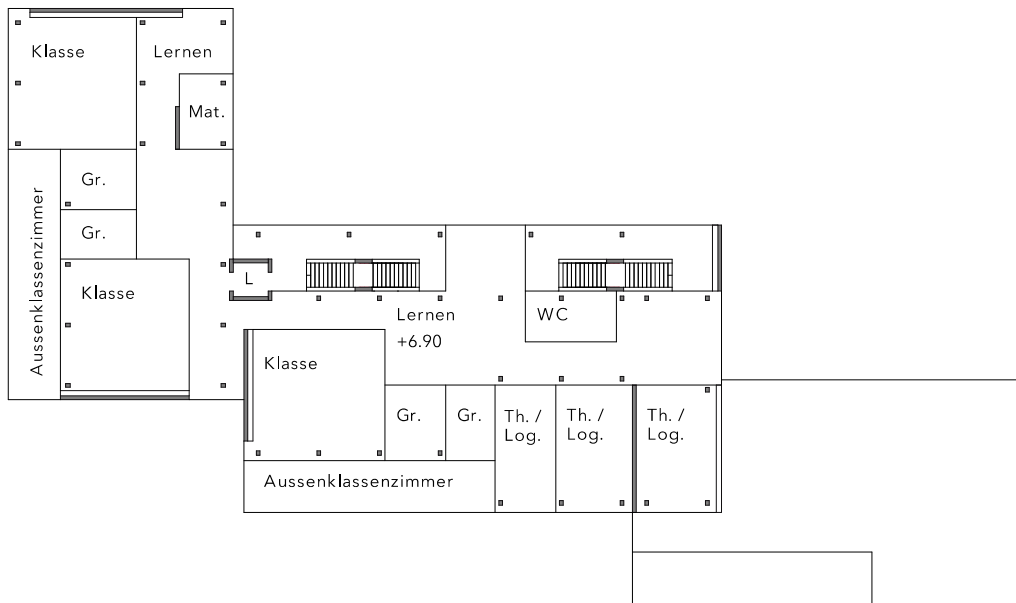


1. Obergeschoss 1:500

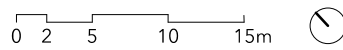




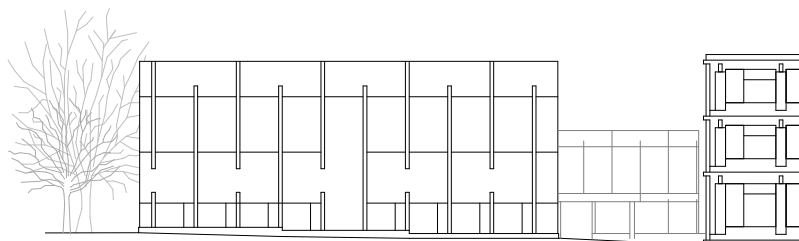
Nordwestfassade 1:500



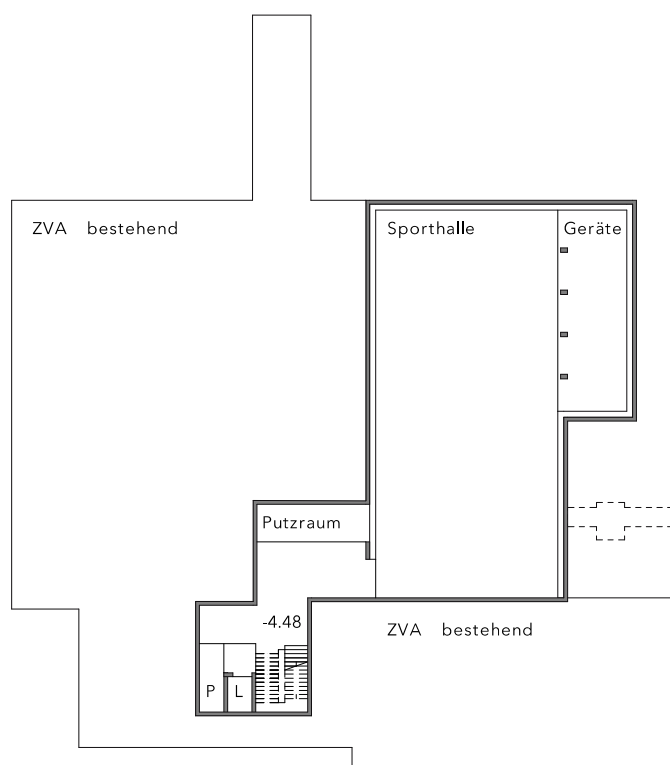
2. Obergeschoss 1:500



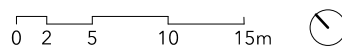
## Trakt C (Turnhalle)

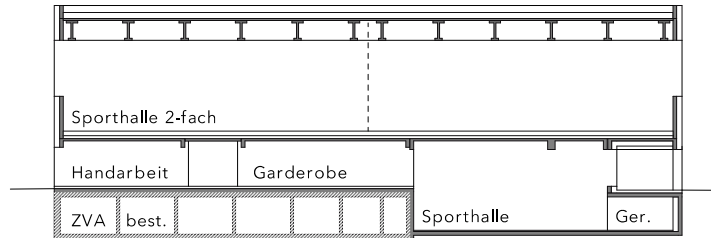


Nordwestfassade 1:500

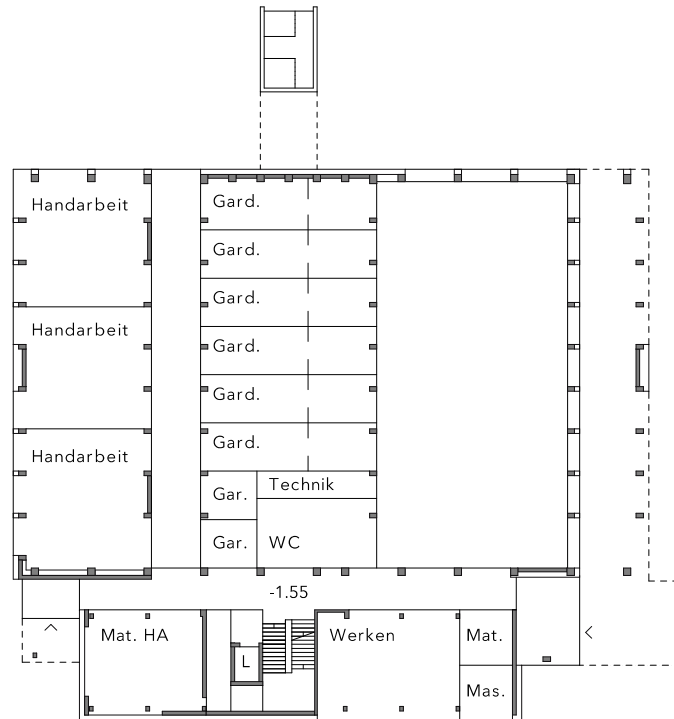


Untergeschoss 1:500

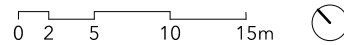


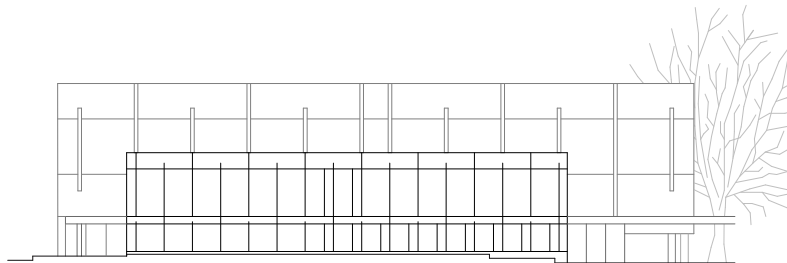


Längsschnitt 1:500

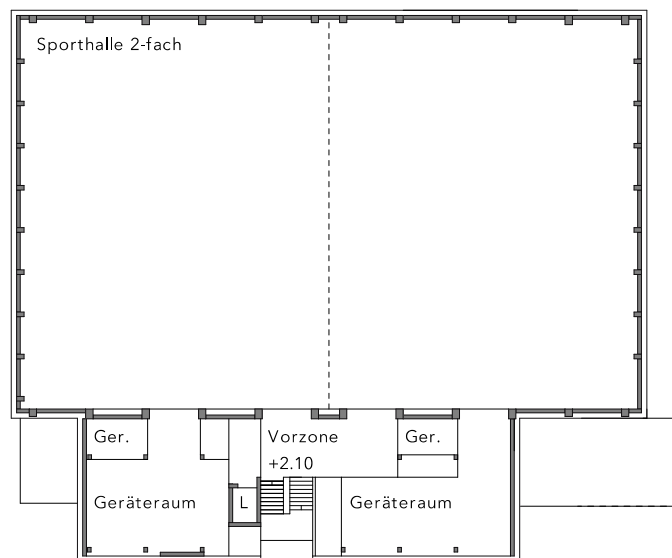


Erdgeschoss 1:500

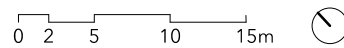




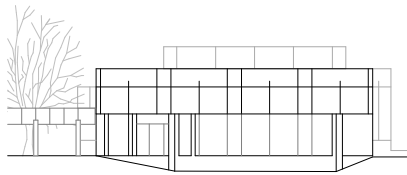
Südwestfassade 1:500



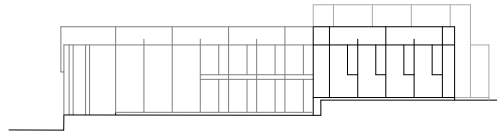
1. Obergeschoss 1:500



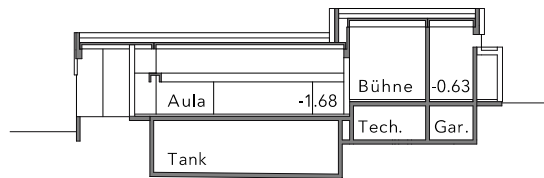
Trakt D (Singsaal)



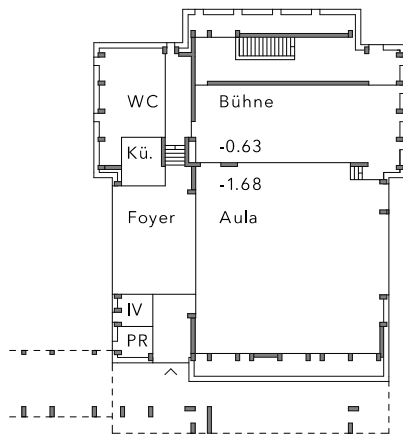
Südwestfassade 1:500



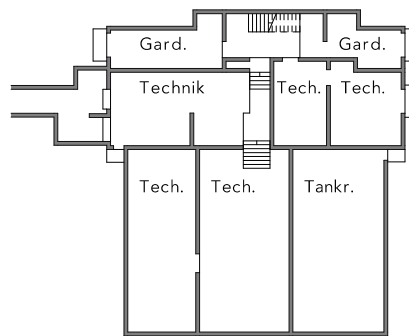
Nordostfassade 1:500



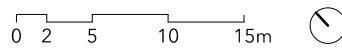
Längsschnitt 1:500



Erdgeschoss 1:500



Untergeschoss 1:500



## **Ökologie, Nachhaltigkeit und Wärmezeugung**

### *Ökologie, Nachhaltigkeit*

Das vorliegende Bauprojekt erfüllt in jeder Hinsicht die vom Stadtrat am 11. Januar 2023 festgesetzte und per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzte "Richtlinie betreffend energetische Aspekte bei Planung, Bau, Sanierung und Bewirtschaftung von Bauten der Stadt Wetzikon".

Der Neubau ist als Holz-Hybridbau konzipiert und wird im Minergie-P-Eco-Standard realisiert. Die Bestandesbauten werden nach Minergie für Modernisierungen gemäss dem Gebäudestandard 2019.1 von Energie Schweiz saniert.

Auf den Flachdächern des Neubaus und der Bestandesbauten werden auf der maximal möglichen Fläche neue PV-Anlagen installiert. Dabei wird die Anlage mit einer kombinierten Dachbegrünung und Wasserretention realisiert.

Durch das Fassen des gesamten Regenwassers, das entweder dem Walenbach oder durch gezieltes Versickern dem Grundwasser zugefügt wird, wird ein optimaler ökologischer Umgang mit dem Regenwasser erreicht. Die Pflanzflächen, Wiesen und Krautsäume werden mit standortgerechten Arten ergänzt.

Das Grundstück der Primarschulanlage Walenbach wird im kommunalen Natur- und Landschaftsinventar als Park- und Gartenanlage geführt. Die Eingriffe erfolgen primär im Bereich des Neubaus und des Pausenplatzes. Der Aussenraum entlang des Walenbachs wird nur marginal verändert. Alle Massnahmen werden hinsichtlich der Vorgaben des Grünraumkonzeptes der Stadt Wetzikon geplant.

### *Wärmeerzeugung*

Die Wärmeerzeugung ist auf einen zukünftigen Anschluss an das Fernwärmenetz ausgelegt. Als Übergangslösung wird der Neubau an die bestehende Gasheizung angeschlossen, welche bereits heute als kleiner Nahwärmeverbund die Primarschul- und Sekundarschulanlage Walenbach versorgt.

## **Denkmalschutz und Behindertengerechtigkeit**

### *Denkmalschutz*

Die bestehende Schulanlage befindet sich nicht im Schutzinventar der Denkmalpflege. Ein sorgfältiger und rücksichtsvoller Umgang mit den Bestandesbauten wird dennoch angestrebt werden. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Bausubstanz hat ergeben, dass eine Unterschutzstellung der Gebäude deren notwendige Sanierung verunmöglichen würde. Auf Grund von fundierten Abklärungen, auch in Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege, wurde entschieden in ausgewogener Weise die prägenden Merkmale der Bestandesbauten zu adaptieren. Die architektonische Struktur auf der Basis des Strukturalismus wird präzisiert und vertieft herausgearbeitet.

### *Behindertengerechtigkeit*

Der Neubau und die sanierten Bestandesbauten werden künftig in allen Bereichen den aktuellen Auflagen an behindertengerechte Bauten entsprechen. Die hindernisfreie Zugänglichkeit wird auf der gesamten Schulanlage gewährleistet.

## Bauetappierungen und Provisorien

Die Realisierungsphase erfolgt etappiert und beginnt mit der Errichtung des Neubaus. Dazu muss vor­gän­gig der bestehende rote Holzpavillon abgebaut werden. Dieser soll an einem neuen Standort einer Nutzung im Ressort Gesellschaft + Soziales zugeführt werden.

Sobald der Neubau des Schultrakts B fertig gebaut ist, wird er als Provisorium für den Schulbetrieb ge­nutzt und maximal ausgelastet, damit kann der Schultrakt A vollständig geräumt werden und die Sanie­rungen der Bestandesbauten erfolgen. Mit dieser Etappierung kann auf weitere kostspielige Provisori­en verzichtet werden. Dazu muss der Schulbetrieb mehrere Zügelaktion innerhalb der Schulanlage durch­führen.

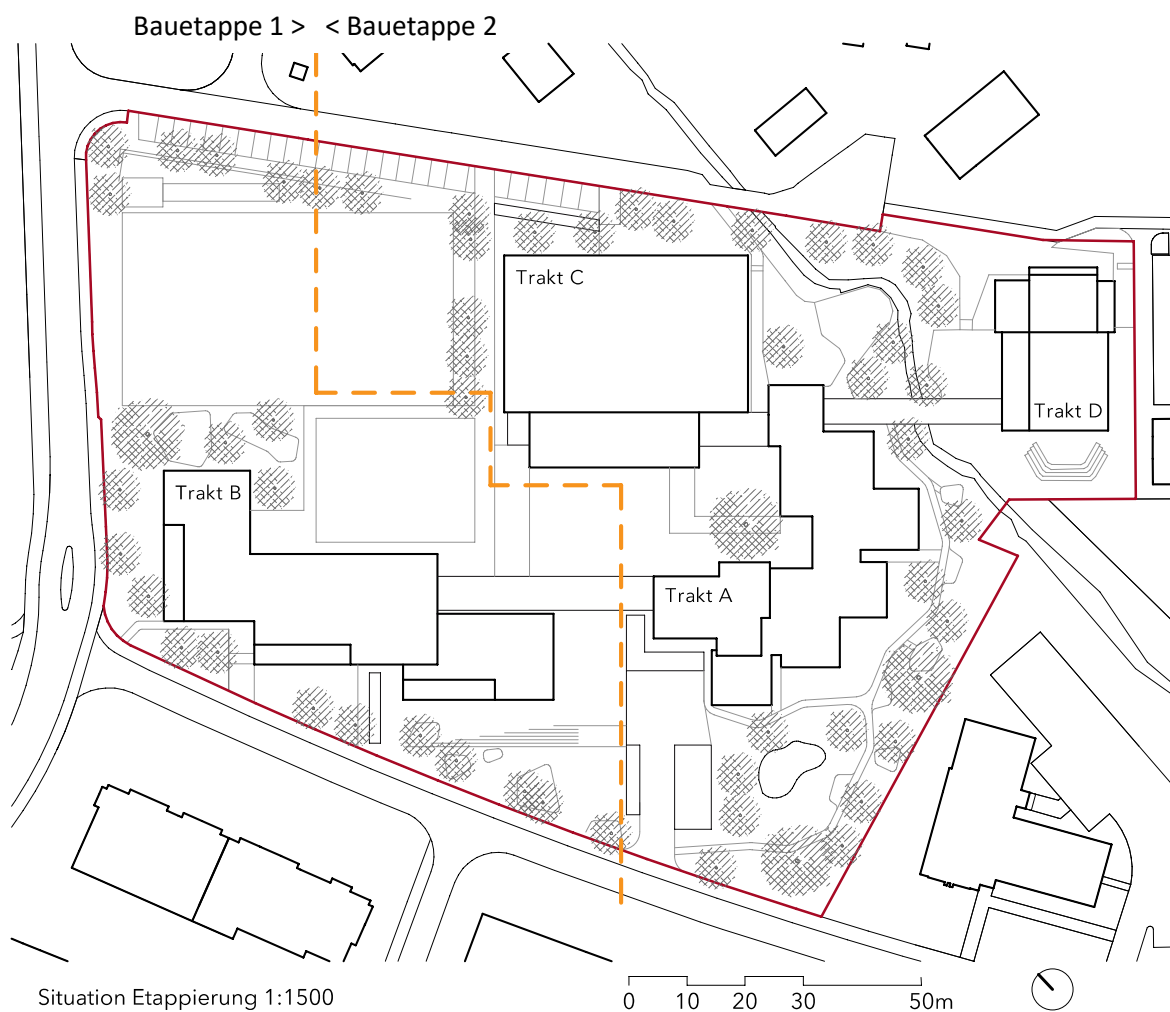


Bild 10: Bauetappierungen

Die Turnhallen bleiben insgesamt ungefähr ein Jahr während der Sanierungsphase geschlossen. Um ein teures Turnhallenprovisorium zu vermeiden, wird die Schule in den warmen Monaten den Turnunter-



richt im Freien durchführen und in den kalten Monaten Turnstunden gebündelt anhand kleiner Ausweichprogramme durchgeführt.

Für die Nutzung des Singsaals konnte während der Sanierungsphase eine Ausweichmöglichkeit durch die Anmietung eines nahen liegenden privaten Raums gefunden werden. Mit diesen Massnahmen trägt die Schule bei, dass auf weitere kostspielige Provisorien verzichtet werden kann.

## Termine

Die weiteren Meilensteine der Projektplanung sehen wie folgt aus.

Was	Detail	Termine
Genehmigung Baukredit	Entscheid Stadtrat	4. Oktober 2023
	Entscheid Parlament	Januar 2024
	Entscheid Urne	Juni 2024
Baubewilligung	Bewilligungsprozess	bis März 2024
Realisierung	Beginn 1. Etappe	August 2024
Inbetriebnahme	Gesamtanlage	August 2027

## Baukosten

Das Bauprojekt wurde vom Steuerungsausschuss am 23. August 2023 genehmigt. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Die Baukosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages vom 23. August 2023 (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 01.10.2022, 113.7 Punkte) bis zur Bauvollendung.

Die Erstellungskosten der vier Schulhaustrakte stellen sich wie folgt zusammen:

### *Erstellungskosten für die gesamt Schulanlage Walenbach (inkl. 8.1% MWST)*

BKP	Trakt A	Trakt B	Turnhalle C	Singsaal D	Gesamt
1 Vorbereitungsarbeiten	1'205'000	188'000	1'538'000	244'000	<b>3'175'000</b>
2 Gebäude	10'179'000	14'197'000	9'270'000	2'101'000	<b>35'747'000</b>
4 Umgebung	752'000	1'051'000	671'000	154'000	<b>2'628'000</b>
5 Baunebenkosten	276'000	386'000	246'000	57'000	<b>965'000</b>
9 Ausstattung	179'000	229'000	310'000	111'000	<b>829'000</b>
<b>BKP 1 - 9 Total</b>	<b>12'591'000</b>	<b>16'051'000</b>	<b>12'035'000</b>	<b>2'667'000</b>	<b>43'344'000</b>

Aufgrund der Erhöhung des MWST-Satzes auf Januar 2024 wurden 8.1% Mehrwertsteuer eingerechnet.

### *Kostenentwicklung*

Bei der Beantragung des Projektierungskredits wurden auf der Basis einer Grobkostenschätzung (+/- 25%) die Baukosten, inkl. Umgebung (BKP 2 und 4) mit 28 Mio. Franken geschätzt. Nach der abgeschlossenen Planung des Bauprojekts belaufen sich die Baukosten, inkl. Umgebung (BKP 2 und 4) auf

38,4 Mio. Franken. Dies ergibt eine Differenz von rund 10,4 Mio. Franken, welche durch die folgenden drei Faktoren beeinflusst wurde.

- Der Bearbeitungsperimeter der Umgebung wurde bei der Grobkostenschätzung zu klein definiert und musste angepasst werden. Diese Kosten betragen rund 1,5 Mio. Franken.
- Die Bestellungsänderung von weiteren 3 Klassenzimmer mit den dazugehörigen Nebenräumen beträgt 5,1 Mio. Franken.
- Die Teuerung von rund 13,7% muss berücksichtigt werden und beträgt rund 3,8 Mio. Franken.

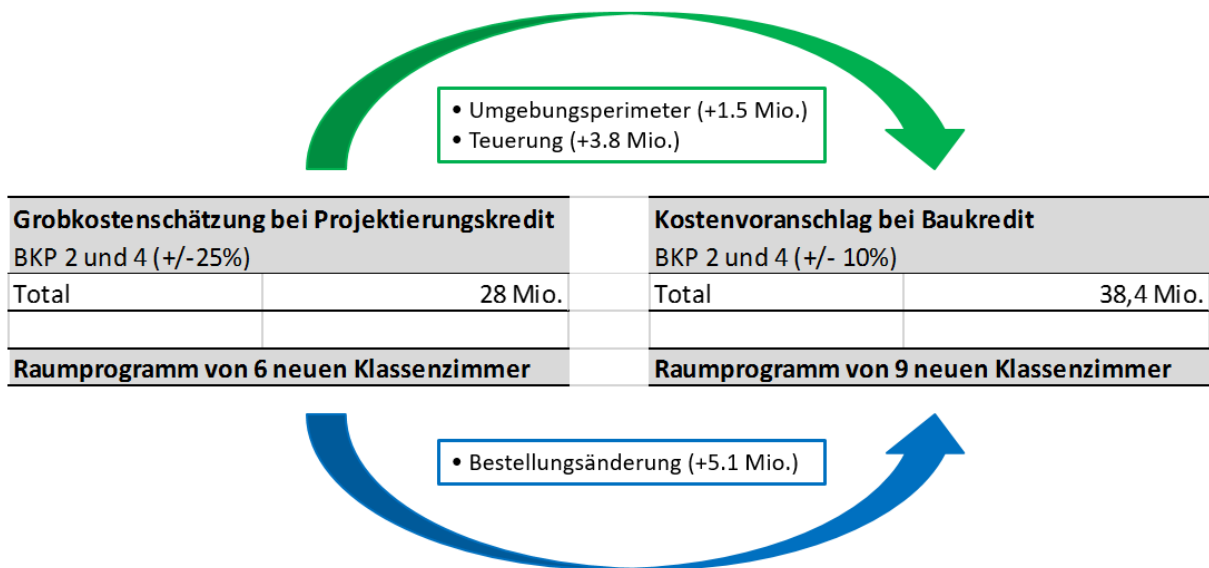


Bild 11: Darstellung Kostenentwicklung

**Kostenkennwerte (Erstellungskosten) der Schulanlage Walenbach**

	Trakt A Bestandesbau	Trakt B Neubau	Turnhalle C Bestandesbau	Singsaal D Bestandesbau	Gesamt
Erstellungskosten (BKP 1 - 9)	12'591'000	16'051'000	12'035'000	2'667'000	43'344'000
Gebäudevolumen (GV)	12'675 m <sup>3</sup>	14'638 m <sup>3</sup>	16'331 m <sup>3</sup>	3'215 m <sup>3</sup>	46'859 m <sup>3</sup>
Geschossfläche (GF)	3'696 m <sup>2</sup>	3'980 m <sup>2</sup>	3'029 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>	11'306 m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert GV</b>	993 Fr./m <sup>3</sup>	1'097 Fr./m <sup>3</sup>	737 Fr./m <sup>3</sup>	830 Fr./m <sup>3</sup>	925 Fr./m <sup>3</sup>
<b>Kostenkennwert GF</b>	3'407 Fr./m <sup>2</sup>	4'033 Fr./m <sup>2</sup>	3'973 Fr./m <sup>2</sup>	4'438 Fr./m <sup>2</sup>	3'834 Fr./m <sup>2</sup>

**Kostenkennwerte im Vergleich zu realisierten Schulhausbauten**

	Kostenkennwerte GV	Kostenkennwerte GF
Erneuerung + Erweiterung Zentralschweiz	892 Fr./m <sup>3</sup>	3'458 Fr./m <sup>2</sup>
Erneuerung + Erweiterung Mittelland	997 Fr./m <sup>3</sup>	3'450 Fr./m <sup>2</sup>

Neubau Region Zürich	1'328 Fr./m <sup>3</sup>	6'442 Fr./m <sup>2</sup>
Neubau Region Zürich	1'171 Fr./m <sup>3</sup>	4'243 Fr./m <sup>2</sup>
<b>Schulhaus Walenbach Projekt</b>	<b>925 Fr./m<sup>3</sup></b>	<b>3'834 Fr./m<sup>2</sup></b>

### Baukredit

Die gesamten Investitionskosten (inkl. 8.1 % MWST) des Baukredits mit allen Nebenleistungen stellt sich wie folgt zusammen:

<b>Baukredit</b>		<b>Kosten</b>
<i>Kontos INV00272--9576.5040.00/-9576.5060.00</i>		<i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Erstellungskosten total	(BKP 1-9)	43'344'000.00
Bereitstellung Provisorien	(Provisorien während Bauzeit)	1'995'000.00
Mobiliar	(Ergänzung und Neuausstattung)	1'800'000.00
Umzugskosten		250'000.00
Bauherrenbegleitung extern	(punktuelle Beratung bei Bedarf)	150'000.00
Unvorhergesehenes / Rundung	(5% der Erstellungskosten)	2'161'000.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>49'700'000.00</b>

### Folgekosten

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

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01039)	33 Jahre	47'900'000.00	1'451'515.15
Mobilien (ANR01461)	8 Jahre	1'800'000.00	225'000.00
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (2,5 %):			
Zinsaufwand		49'700'000.00	1'242'500.00
<b>Kapitalfolgekosten</b> (im ersten Betriebsjahr)			<b>2'919'015.15</b>

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet.

Die personellen Kosten ergeben sich durch den Mehraufwand der Reinigung und des Unterhalts des grösseren Gebäudes und der daraus resultierenden grösseren Nettogeschossfläche.

Sachaufwand (2% der Erstellungskosten, Neubau)	321'000.00
Personalaufwand (150 Stellenprozent)	133'000.00
<b>Betriebliche und personelle Folgekosten</b> (pro Betriebsjahr)	<b>454'000.00</b>

### **Weitere finanzielle Konsequenzen**

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits in der Jahresrechnung 2024 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Projektierungskosten betragen rund 2'690'000 Franken.

### **Erwägungen des Stadtrats**

Die Primarschulanlage Walenbach weist für die kommenden Jahre einen grösseren Raumbedarf aus als innerhalb der bestehenden Gebäude zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Erweiterung der Schulanlage ist dringend notwendig. Zudem muss die Gebäudesubstanz der bestehenden Gebäude dringend saniert werden, damit der Werterhalt langfristig gewährleistet werden kann und eine energetische Verbesserung der Gebäudehüllen erreicht werden kann. Das vorliegende Bauprojekt entspricht einer modernen Schulanlage und ermöglicht einen zeitgemässen Unterricht. Zudem werden die aktuellsten energetischen Anforderungen sowohl an den Neubau als auch an die Bestandesbauten erfüllt.

### **Obligatorische Referendum**

Gemäss Art. 9, Ziffer 7 der Gemeindeordnung sind neue einmalige Ausgaben von mehr als 2,5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

### **Akten**

- SRB 064 Gesamtanierung und Erweiterung Schulhaus Walenbach, Kreditbewilligung, Durchführung Planerwahlverfahren
- SRB 227 Primarschulanlage Walenbach, Gesamtanierung und Erweiterung, Bewilligung Projektierungskredit
- SPB 2023.32 - Raumprogramm Erweiterung und Sanierung Schule Walenbach Primar
- 2023.08.23, SWW, Bauprojekt, Kostenvoranschlag
- 2023.08.23, SWW, Pläne zusammengefasst
- 2023.08.23, SWW, Situation Umgebung Baumbestand

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin