

**2024/59 6.02.04 Bauprojektmanagement
Primarschulanlage Guldisloo, Schulraumprovisorium, Bewilligung Baukredit,
Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 24.06.05)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung des Baukredits für die Erstellung eines Schulraumprovisoriums auf der Schulanlage Guldisloo 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. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Akten)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag des Baukredits für die Erstellung eines Schulraumprovisoriums auf der Schulanlage Guldisloo zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 24.06.05

Antrag

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

1. Für die die Erstellung eines Schulraumprovisoriums auf der Schulanlage Guldisloo wird ein Baukredit von 2'390'000 Franken inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2023, Preisstand 1.10.2022, 116 Punkte, Basis Oktober 2020) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00877-9576.5040.00 2'390'000 Franken
(Umzug Pavillon B, Walenbach)
3. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

Weisung

Ausgangslage

Auf der Primarschulanlage Walenbach wurde vor elf Jahren ein Schulraumprovisorium erstellt, welches mit sieben Klassenzimmern den Schulbetrieb gesichert hat. Im Juni 2024 wird das Stimmvolk über einen Baukredit für eine Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach abstimmen. Vorgängig haben der Stadtrat und das Parlament diesem Baukredit zugestimmt. Sofern der Baukredit abschliessend angenommen wird, sollen die Bauarbeiten schnellstmöglich aufgenommen werden. Ein Baustart im Sommer 2024 wird angestrebt. In der ersten Bauetappe wird der Neubau an Stelle des heutigen Schulraumprovisoriums erstellt und somit muss das Schulraumprovisorium zurück gebaut werden. In der Vergangenheit wurde viel über den weiteren Gebrauch des Provisoriums diskutiert. Dabei wurden folgende vier Varianten geprüft.



Bild 1: Schulraumprovisorium auf der Schulanlage Walenbach

Variante 1:

Das Schulraumprovisorium wird zurückgebaut und entsorgt.

Variante 2:

Das Schulraumprovisorium wird zurückgebaut und auf der Schulanlage Walenbach wiederaufgebaut und dient während der Bauzeit von drei Jahren als Bauprovisorium.

Variante 3:

Das Schulraumprovisorium wird zurückgebaut und an einem anderen Standort in Wetzikon als Unterkunft für Asylsuchende für weitere zehn Jahre genutzt.

Variante 4:

Das Schulraumprovisorium wird zurückgebaut und auf der Schulanlage Guldisloo für weitere fünf Jahre genutzt.

Alle Varianten haben Vor- und Nachteile. Eine weitere Nutzung durch die Schule gemäss Variante 4 hat in der Betrachtungsweise überwogen.

Abwägungen der Varianten

Die Variante 1 (direkte Entsorgung) wäre für den reinen Bauablauf der Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach wohl die einfachste Lösung. Im Sinne eines möglichst nachhal-

tigen Umgangs mit der Bausubstanz aber wohl die Schlechteste. Auch in Bezug auf die Kosten zeigt sich diese Variante als wenig nachhaltig, weil ein Bauprovisorium so oder so erstellt werden müsste und die Bausubstanz an einem anderen Standort neu beschafft werden müsste.

Die Variante 2 (Bauprovisorium Walenbach) wäre eine sehr elegante Lösung für den Schulbetrieb Walenbach. Die Kosten für das Versetzen des Baukörpers halten sich in etwa die Waage zu dem angedachten Bauprovisorium durch gemietete Raumcontainer. Jedoch wird damit der Baukörper nach den drei Jahren Bauzeit wieder entfernt und müsste entsorgt werden, weil die Bausubstanz keine weitere Versetzung zulässt.

Die Variante 3 (Nutzung als Unterkunft für Asylsuchende) zeigt sich als unrealistisch. Der bestehende Baukörper müsste in seiner Raumeinteilung stark verändert werden, was wiederum deutlich höhere Kosten verursacht. Durch die hohen Kosten müsste eine möglichst langjährige weitere Nutzung garantiert werden können. Damit müsste der Baukörper als Neubau am neuen Standort bewilligt werden und müsste entsprechend alle Anforderungen, auch in Bezug auf die städtebauliche Einordnung, erfüllen. Sowohl die Gebäudesubstanz als auch die aufzuwendenden Kosten lassen diese Variante als ungenügend beurteilen.

Damit bleibt noch die Variante 4 (Weiternutzung auf der Schulanlage Guldisloo). Die Schule benötigt auf der Schulanlage Guldisloo ab Sommer 2025 dringend weiteren Schulraum. Die gesamte Primarschulanlage soll in den kommenden Jahren erweitert werden. Bis eine dauerhafte Erweiterung realisiert werden kann, werden aber weitere Schulräume benötigt. Anstelle eines neuen Schulraumprovisoriums bietet sich die weitere Nutzung des bestehenden Schulraumprovisoriums an. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, der Nachhaltigkeit und der Sicherung des Schulraumbedarfs bietet sich diese Variante als optimal an.

Schulraumbedarf

Die aktuelle Schulraumplanung zeigt ein starkes Wachstum der Kinderzahlen im Einzugsgebiet der Schule Guldisloo. So wird bereits ab Sommer 2025 eine zusätzliche Kindergartenklasse sowie eine zusätzliche 4. Klasse aus dem Einzugsgebiet der Schulen Bühl und Guldisloo gebildet werden müssen. In den folgenden Jahren werden zusätzlich weitere sechs Klassenzimmer benötigt, so dass die Schulanlage Guldisloo zu einem 18er-Schulhaus heranwachsen wird. Diese Ausgangslage bedingt, dass die Schule Guldisloo in den kommenden Jahren mit einem dauerhaften Bauprojekt erweitert werden muss, damit ab Sommer 2031 insgesamt 18 Primarschulklassen und fünf Kindergartenklassen unterrichtet werden können.

Auch die aktuelle Situation in allen Schulzimmern von Wetzikon zeigt eine Raumnot. Aufgrund der hohen Kinderzahlen werden ab dem Schuljahr 2024/2025 alle 1. Klassen besonders gross sein. Alle Schulanlagen sind bis auf das letzte Klassenzimmer ausgenutzt, weshalb keine Möglichkeit besteht, diesen Jahrgang mit der Bildung einer zusätzlichen Unterstufenklasse zu entlasten. Bis die Erweiterung der Schulanlage Guldisloo realisiert werden kann, benötigt die Schule dringend Raum. Es ist deshalb unumgänglich, spätestens auf das Schuljahr 2025/2026 ein Schulraumprovisorium auf der Schulanlage Guldisloo zu errichten.

Projektbeschreibung

Standort, bestehende Bepflanzung und Erschliessung

Der sehr weitläufige Aussenraum der Schulanlage Guldisloo eignet sich optimal für die Aufnahme eines Schulraumprovisoriums. So wird der Gebäudekörper auf der grossen, flachen Rasenfläche am nördlichen Rand der Schulanlage Guldisloo, parallel zur Guldisloostrasse errichtet werden. Dort gibt es keine bestehende Bepflanzung von bedeutendem Wert. Durch den Aufbau und die fünfjährige Stellung des Schulraumprovisoriums werden keine Bäume tangiert. Lediglich die Rasenfläche muss nach dem Rückbau in fünf Jahren wieder angesät werden. Auch in Bezug auf die geplante dauerhafte Erweiterung der Schulanlage beeinträchtigt dieser Standort die weitere Planung nicht. Die Gebäudeerschliessung mit den nötigen Werkleitungen kann von der nahe gelegenen Guldisloostrasse erfolgen.

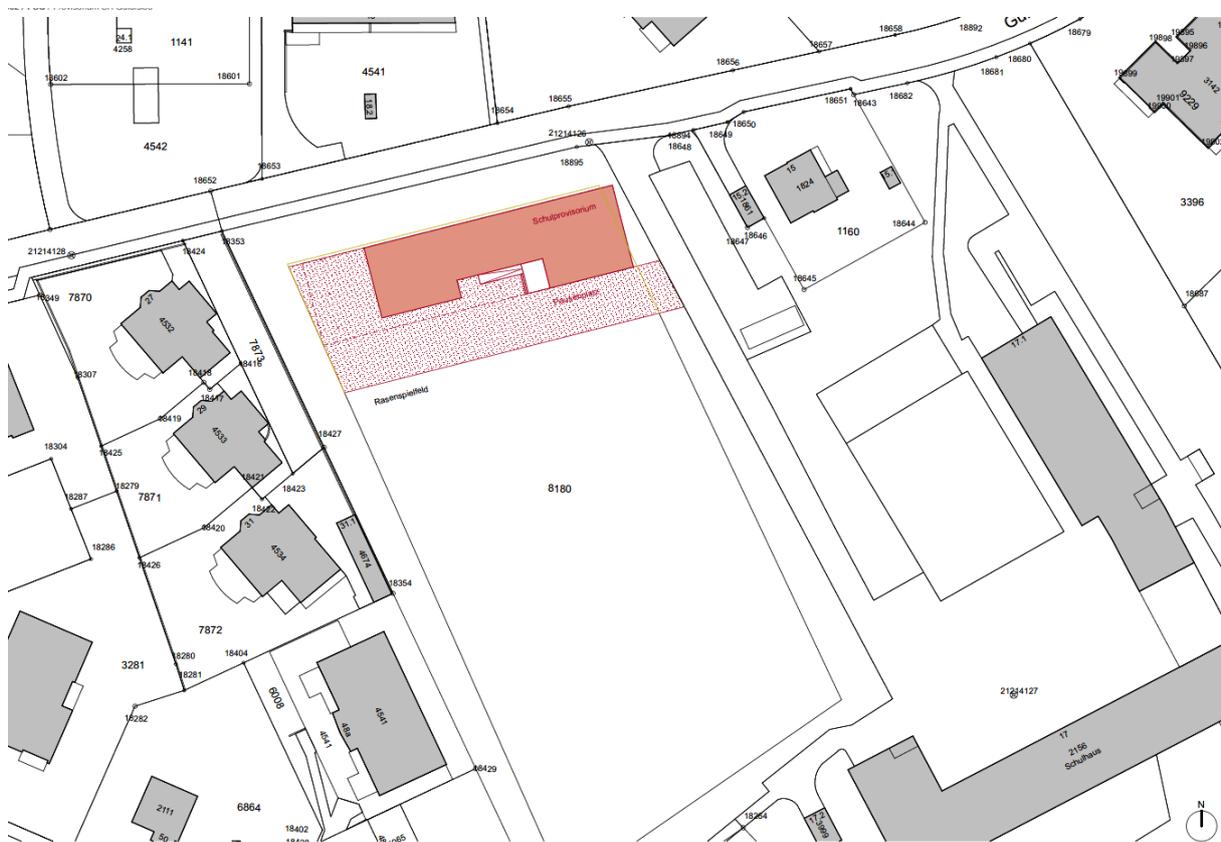


Bild 2: Situation Schulanlage Guldisloo mit neuer Setzung Provisorium

Gebäudezustand

Das bestehende Schulraumprovisorium wurde als Holzelementbau auf Einzelfundamenten (aufgeschichteten Gartenplatten) erstellt. Die vertieften Abklärungen der Gebäudestruktur haben ergeben, dass die einzelnen Bauteile zwar als Element erstellt wurden, aber die Zusammensetzung der Elemente nicht für eine Versetzung des Baukörpers vorgesehen waren. Deshalb kann der gesamte Baukörper maximal noch einmal versetzt werden. Durch den allgemeinen guten Zustand der Bausubstanz und durch einen Wiederaufbau kann seine Lebensdauer ohne grössere bauliche Eingriffe nochmals um fünf Jahre verlängert werden.

Innenräume

Die Raumeinteilung wird nicht verändert und damit weiterhin sieben Klassenzimmer und drei Nebenräume enthalten. Die Nasszellen und die Korridore bleiben wie bestehend. Der bereits bestehende Lift ermöglicht die Einhaltung an die Anforderungen der Behindertengerechtigkeit.

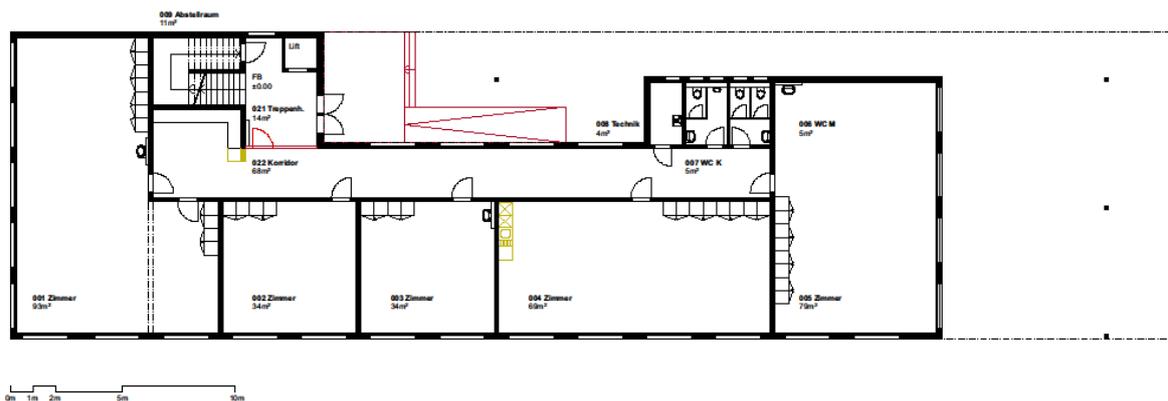


Bild 3: Grundriss Erdgeschoss bestehendes Schulraumprovisorium

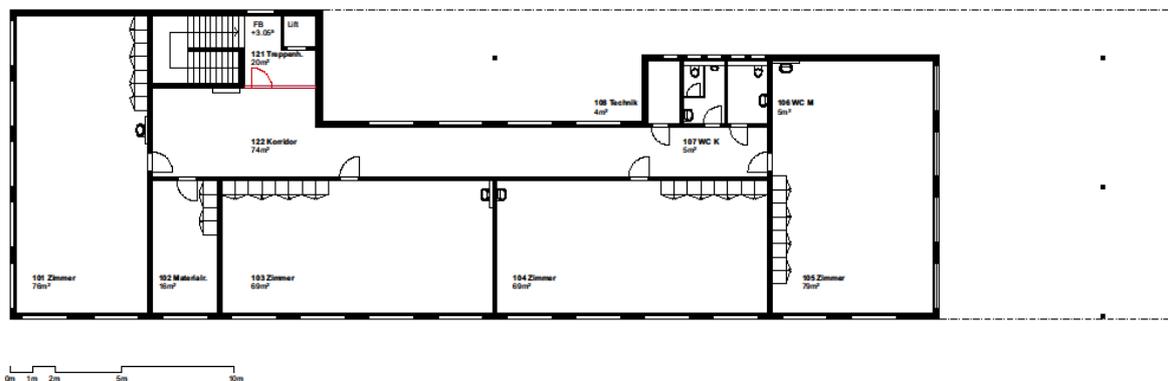


Bild 4: Grundriss Obergeschoss bestehendes Schulraumprovisorium

Ökologie, Nachhaltigkeit und Wärmeerzeugung

Das Gebäude ist ein Provisorium und weicht deshalb von den Anforderungen der Stadt Wetzikon an ihre Liegenschaften ab. Die Auflagen aus der "Richtlinie betreffend energetische Aspekte bei Planung, Bau, Sanierung und Bewirtschaftung von Bauten der Stadt Wetzikon" werden nicht erfüllt. Das Gebäude wurde vor elf Jahren zu den damaligen Anforderungen realisiert. Wenn das Gebäude den neuen Anforderungen genügen müsste, bedeutet dies deutlich höhere Kosten für eine neue Gebäudehülle (Fassade und Dach). Dies ist in Anbetracht eines Provisoriums für fünf Jahre nicht wirtschaftlich.

Der gewählte Standort ist heute ein grosser Rasen ohne Bepflanzung. Daher wird kein Baum durch die Bauarbeiten tangiert werden. Auch die Aufbauarbeiten der Holzelemente können über den pflanzenfreien Bereich gewährleistet werden.

Die Wärmeerzeugung kann aufgrund des Provisoriums nicht an die Fernwärme angeschlossen werden.

Baukosten

Auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags vom 11. März 2024 ist mit folgenden Baukosten (inkl. MWST) zu rechnen.

Baukosten Schulraumprovisorium Guldisloo (inkl. 8.1% MWST)

BKP	Schulraumprovisorium
1 Vorbereitungsarbeiten	375'000.00
2 Gebäude, inkl. Honorare	1'569'000.00
4 Umgebung	87'000.00
5 Baunebenkosten	60'000.00
BKP 1 - 5 Total	2'091'000.00

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

Baukredit

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

Baukredit		Kosten
<i>Kontos INV00877--9576.5040.00</i>		<i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Baukosten total	(BKP 1-5)	2'091'000.00
Mobiliar und Umzugskosten	(Neuausstattung benötigter Zimmer)	50'000.00
Bauherrenbegleitung extern	(punktuelle Beratung bei Bedarf)	10'000.00
Unvorhergesehenes / Rundung	(ca. 10% der Erstellungskosten)	239'000.00
Total (inkl. MWST)		2'390'000.00

Im Budget 2024 wurde ein Betrag von 2 Mio. Franken berücksichtigt. Ein Teil der Kosten wird erst 2025 anfallen und im Budget 2025 entsprechend berücksichtigt.

Folgekosten

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

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01468)	5 Jahre	2'390'000.00	478'000.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			478'000.00

Erwägungen des Stadtrats

Der Rückbau des Schulraumprovisoriums Walenbach ist durch den geplanten Neubau definiert. Die Abwägung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses haben ergeben, dass die Versetzung des Provisoriums auf die Schulanlage Guldisloo optimal ist. Die Dringlichkeit des Raumbedarfs der Schule, wie auch der Baustart für den Neubau Walenbach bedürfen einen klaren und zeitnahen Entscheid.

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 Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin a.i.