

**2020/64 6.02.03.04 Schulliegenschaften  
Gesamtsanierung und Erweiterung Schulhaus Walenbach, Kreditbewilligung  
Durchführung Planerwahlverfahren**

### **Beschluss Stadtrat**

1. Für die Durchführung des Planerwahlverfahrens mittels Architekturwettbewerb für die Erweiterung / Neubau Schulhaus B sowie die Gesamtsanierung der Bestandesbauten (Schulhaus A, Turnhallentrakt und Singsaal) der Primarschulanlage Walenbach wird ein Objektkredit von 240'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV00272-9576.5040.00                      240'000 Franken  
(SA Walenbach, Gesamtsanierung und Erweiterung, Projektierung)
3. Die Schulpflege wird eingeladen, innerhalb des Wettbewerbsverfahrens das Raumprogramm nochmals kritisch zu überprüfen. Die Anzahl der Klassenräume und die Aufteilung / Anordnung der verschiedenen Gruppenräume sind dabei zu überprüfen und innerhalb des Wettbewerbs zu berücksichtigen.
4. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und der Abteilungsleiter Immobilien werden ermächtigt, das Planerwahlverfahren und die Jurierung durchzuführen und die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites zu tätigen.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
  - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
  - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
  - Abteilung Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### **Ausgangslage**

Am 27. Januar 2020 genehmigte das Parlament die Aufhebung des ersten Projektierungskredits für die Gesamtsanierung der Primarschulanlage Walenbach, weil das Sanierungsprojekt eine wesentliche Zweckänderung erfahren hatte, welche durch den bestehenden Projektierungskredit nicht mehr gedeckt gewesen wäre.

Aufgrund der aktualisierten Schulraumplanung ist eine Erhöhung der Klassenzimmeranzahl sowie den dazugehörigen Nebenräumlichkeiten erforderlich. Gleichzeitig braucht die Schule einen weiteren Kindergartenraum und für die Erweiterung der Tagesstrukturen werden zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich. Diese zusätzlichen Anforderungen können nicht mehr innerhalb der Bestandesbauten realisiert werden.

## Projektentwicklung und Ergebnis

Mit der Raumerweiterung stellen sich vertiefte Fragen zum architektonischen Umgang auf der gesamten Anlage Walenbach mit Einbezug der Bestandesbauten (Schulhaus A, Turnhalle, Singsaal). Eine grosszyklische Gesamtanierung der Bestandesbauten ist weiterhin unumgänglich.

Die damals durchgeführte Machbarkeitsstudie hat vier verschiedene Varianten miteinander verglichen – von Sanierung über Teilneubau bis hin zu kompletten Neubau. Da die bestehenden Grundrisse eine Optimierung des Schulraums zulassen, einen schonende Umgang mit der bestehenden Bausubstanz (graue Energie) gesucht wurden und die Kosten im Vergleich am tiefsten waren, hat man sich für eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz entschieden. Die Gesamtanierung hat die Gebäude Schulhaus A, Turnhalle und Singsaal einbezogen. Der Holzpavillon (Schulhaus B) sollte belassen werden. Die von der Schule ursprünglich geforderten Raumbedürfnisse hätten innerhalb der Bestandsbauten abgedeckt werden können.

Das Schulhaus B (Holzpavillon) soll nun innerhalb des Architekturwettbewerbs miteinbezogen und neu beurteilt werden.

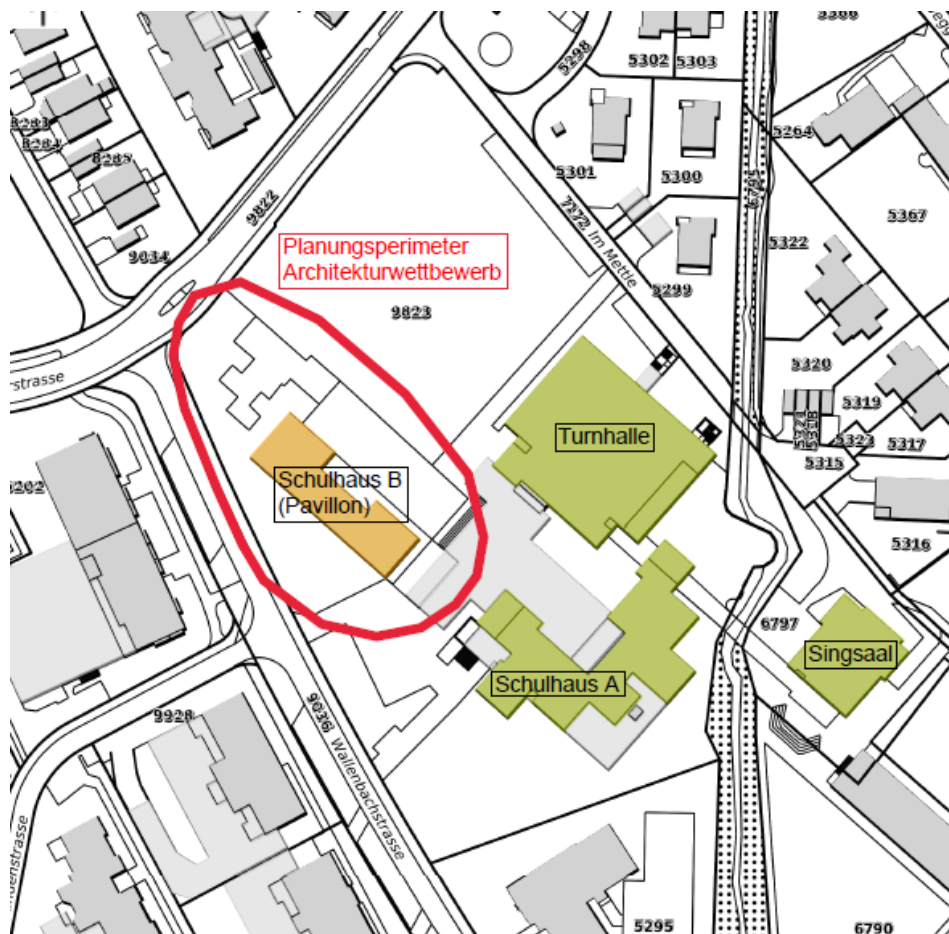


Bild 1: Situation mit ungefährem Planungsperimeter

Damit für die gestalterischen, funktionalen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkte für die Schulanlage Walenbach eine gute Lösung ermittelt werden kann, wird ein zweistufiger Architekturwettbewerb mit einer Präqualifikation vorgeschlagen. Für die Durchführung des Architekturwettbewerbs wird eine externe Begleitung benötigt. Dafür wurden zwei Honorarofferten eingeholt. Für die Begleitung des Architekturwettbewerbs ist das Planungsbüro Moos.Giuliani.Herrmann Architekten AG vorgesehen. Sie haben die günstigste Honorarofferte eingereicht und waren bis anhin am Planungsprozess beteiligt.

Innerhalb des Architekturwettbewerbs werden die Kernthemen, Nutzungsqualität für den Schulbetrieb, Architektur und Freiraumgestaltung, Wirtschaftlichkeit, energetische Vorgaben und die Realisierung unter Schulbetrieb bewertet. Die genaue Ausformulierung und die Gewichtung der Bewertungskriterien werden durch das Beurteilungsgremium finalisiert und bestimmt. Die Stadtplanung sowie die Abteilung Umwelt werden für die Programmgestaltung und die Ausschreibung des Wettbewerbs mit einbezogen, so dass die diesbezüglich massgebenden Kriterien und Vorgaben vorweg definiert sind. Die Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben der Stadt Wetzikon werden insbesondere mit einer sehr guten Wärmedämmung, einer auf erneuerbaren Energien beruhender Bereitstellung der Gebäudewärme und einer möglichst hohen Eigenproduktion des benötigten Stroms eingebracht.

Als Grundlage für den Architekturwettbewerb wurde vorgängig ein Raumprogramm definiert und durch die Schulpflege Wetzikon genehmigt. Die Behörden haben sich intensiv mit dem Raumprogramm befasst. Dabei stellte sich heraus, dass gewisse Abweichungen zu den kantonalen und kommunalen Vorgaben bestehen und ein gewisser Spielraum bei der Optimierung des Schulraums besteht. Die Finanzlage der Stadt ist angespannt, weshalb ein sorgsamer Umgang mit den finanziellen Mittel sehr wichtig ist. Eine kritische Planung der anstehenden Bauprojekte ist daher zentral. Die Schulpflege wird eingeladen, innerhalb des Wettbewerbsverfahrens das Raumprogramm nochmals kritisch zu überprüfen. Es sollen verschiedene Varianten erarbeitet und geprüft werden. Die Anzahl der Klassenräume und die Aufteilung / Anordnung der verschiedenen Gruppenräume sind dabei zu überprüfen und innerhalb des Wettbewerbs zu berücksichtigen.

## Terminplan / Ablauf

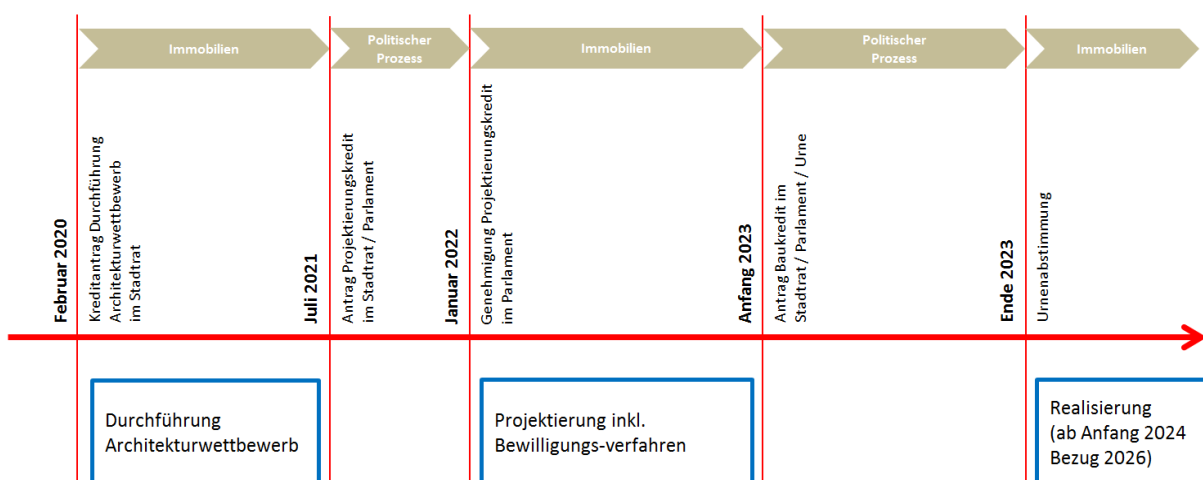


Bild 2: Zeitstrahl, nächste Planungsschritte

### Phase 1 – Präqualifikation

Zum Planerwahlverfahren in Form eines Architekturwettbewerbs werden 5 bis 6 Generalplanerteams zugelassen, die über eine angemessene Erfahrung in der Projektierung und Realisation vergleichbarer Projekte von hoher architektonischer Qualität verfügen. Die Präqualifikation erfolgt über den Nachweis entsprechender Referenzen.

### Phase 2 – Planerwahl

Die ausgewählten Büros erarbeiten einen kompletten Projektvorschlag (Architekturwettbewerb) mit einem verbindlichen Honorarangebot. Die Angebote werden nach gewichteten, qualitativen Kriterien (Auftragsverständnis und Lösungsansatz) und quantitativen Kriterien (Honorarangebot) bewertet.

### Phase 3 – Umsetzung

Die Leistungsphasen gemäss SIA LHO 102/103/108 sind bis zum Abschluss vollumfänglich zu erbringen.

Nachfolgend sind die geplanten Termine aufgeführt.

Was	Details	Termin
Vorbereitung (SIA-Phase 22)	Start Programmerarbeitung	April 2020
	Grundlagen, Prüfung, Vorbereitung	Mai 2020
	Programmgenehmigung Jury	Juli 2020
Präqualifikation (SIA-Phase 22)	Publikation / Ausschreibung Planerwahl	Juli 2020
	Abgabe Präqualifikation / Auswahl Teams	September 2020
Wettbewerbsdurchführung (SIA-Phase 22)	Erarbeitung Architekturwettbewerb-Projekt	Ende März 2021
	Jurierung	Mitte April 2021
	Jurybericht	Ende Mai 2021
Projektierungskredit	Konzeptoptimierung / Antrag Projektierungskredit	Ende Juli 2021
	Entscheid Stadtrat -> <b>Parlament</b>	Januar 2022
SIA-Phase 3	Projektierung	Ende 2022
	Vor-/Bauprojekt / Ausschreibung	
	Baubewilligung	Ende 2022
Baukredit	Antrag Baukredit	Anfang 2023
	Entscheid Stadtrat -> Parlament -> <b>Urne</b>	Ende 2023
Realisierung (SIA-Phasen 4 / 5)	Ausführung / Realisierung	Anfang 2024
	Fertigstellung / <b>Inbetriebnahme</b>	2026

Tabelle 1: Termine (Schätzung)

## Kredit

Für die Erarbeitung und Durchführung des ersten Planungsschrittes (Phase 1 – Präqualifikation sowie Phase 2 – Planerwahl) fallen folgende Kosten an:

<b>Aufgabe / Tätigkeit</b>	<b>Kostenaufwand abgeschätzt (Franken)</b>
Externe Bauherrenberatung	60'000
Beizung Spezialisten / Expertisen	40'000
Sondagen / Gebäudeaufnahmen / Planungsgrundlagen (Pläne usw.)	10'000
Externe Jurymitglieder und Experten	20'000
Honorierung Wettbewerb	100'000
Nebenkosten / Reserven	10'000
<b>Total Planungsschritt 1 Präqualifikation / Planerwahl</b>	<b>240'000</b>

Im Budget 2020 ist für diese Planungsarbeit ein Betrag von 500'000 Franken eingesetzt.

## Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen (ab Nutzungsbeginn) gemäss Anhang 2, Ziffer 4.1 der Gemeindeordnung (VGG):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten	33 Jahre	240'000	7'273

## Bauprojektorganisation

Die Bauprojektorganisation besteht bereits und soll unverändert übernommen werden.

	<b>Phasen 1 und 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Strategische Planung</li> <li>– Vorstudien</li> </ul>	<b>Phasen 3 bis 5:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektierung</li> <li>– Ausschreibung</li> <li>– Realisierung</li> </ul>
	<i>Politische Vertretung</i> <b>Ressortvorsteher/in Nutzer</b>	
Steuerungsausschuss (politisch-strategisch)	<i>Leitung</i> <b>Ressortvorsteher/in Nutzer</b>	<i>Leitung</i> <b>Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Immobilien</b>
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ressortvorsteher/in Immobilien</li> <li>– evt. Mitglied Kommission Nutzer</li> <li>– Vertreter Geschäftsbereich Nutzer (beratend)</li> <li>– weitere nach Bedarf</li> </ul>	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Jürg Schuler, Ressortvorsteher Bildung</li> <li>– Robert Tüscher, Schulpflege</li> <li>– Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien (beratend)</li> </ul>
Projektgruppe (operativ)	<i>Leitung</i> <b>Führungsperson Geschäftsbereich Nutzer  oder Abteilung Immobilien (nach Absprache)</b>	<i>Leitung</i> <b>Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien</b>
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 bis 2 Vertreter der Nutzer</li> <li>– Planer</li> <li>– Vertreter Abteilung Immobilien</li> <li>– weitere nach Bedarf</li> </ul>	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schulleiterin Walenbach</li> <li>– 1 bis 2 Vertreter der Nutzer (Lehrervertreter)</li> <li>– Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien</li> <li>– Manfred Heid, Abteilung Immobilien, Bereichsleiter FM</li> <li>– Planerteam</li> </ul>
Projekt-entwicklung	Planer <u>oder</u> Abteilung Immobilien <sup>2)</sup>	Planerteam

## Erwägungen

Aufgrund des Bedarfes der Schule sollen die Planungsarbeiten für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Primarschulhauses Walenbach zügig angegangen werden. Das Planerwahlverfahren soll anhand eines Architekturwettbewerbs mit einer Präqualifikation umgehend an die Hand genommen werden.

Für richtigen Protokollauszug:

**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin