

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 6. Oktober 2021

**2021/227 6.02.03.04 Schulliegenschaften
Primarschulanlage Walenbach, Gesamtsanierung und Erweiterung, Bewilli-
gung Projektierungskredit (Parlamentsgeschäft 21.06.17)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung des Projektierungskredits für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

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

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 21.06.17

Antrag

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

1. Für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach wird ein Projektkredit von 2'450'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00272-9576.5040.00 2'450'000 Franken
(SA Walenbach, Gesamtsanierung und Erweiterung)
3. Der Ressortvorstand 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.

Weisung

Ausgangslage

Die Primarschulanlage Walenbach wurde 1975 konzipiert. Sie besteht aus drei Gebäuden (Schulhaus A, Turnhalle und Singsaal). Der provisorische Pavillon (Schulhaus B) wurde 2012 als 10-jährige Übergangslösung errichtet. Die ursprüngliche architektonisch hochwertige Anlage wurde in konsequent durchgeplanter Betonelementbauweise realisiert. Die bestehenden Bausubstanzen werden jedoch den heutigen technischen sowie räumlichen Bedürfnissen nicht mehr gerecht. Eine grosszyklische Gesamtsanierung der Schulanlage ist unumgänglich.

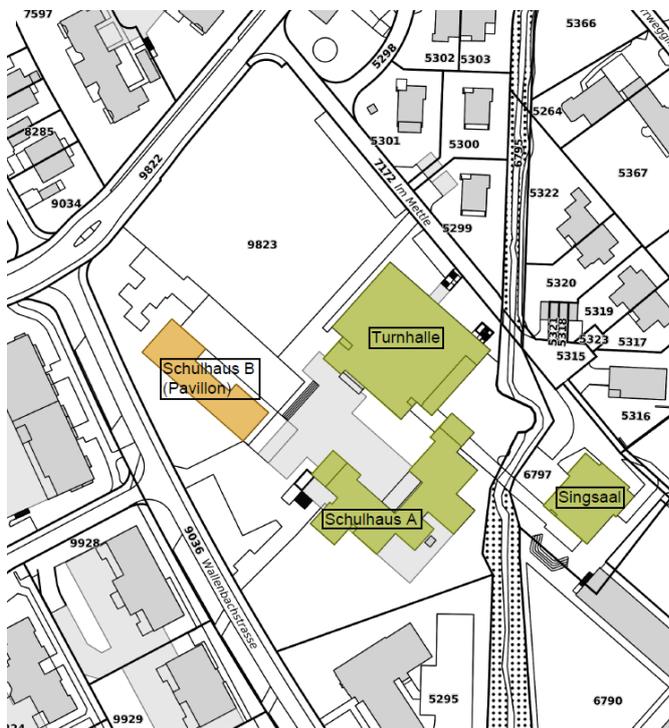


Bild 1: Situation heute der Primarschulanlage Walenbach

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Projektierungsansätze zur Erfüllung des Anforderungsprofils der Schule innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur geprüft. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass eine energetische Sanierung mit Erhalt der statischen Strukturen und Gebäudehülle aus Sichtbeton den energetischen Anforderungen gerecht wird und umsetzbar ist. Aufgrund der finanziellen Einsparungen im Vergleich zu einem Neubau sowie der Anpassungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude an den heutigen räumlichen und betrieblichen Schulbedürfnissen wurde eine Gesamtsanierung weiterverfolgt. Zudem ergab das später erstellte Gutachten der denkmalpflegerischen Schutzwürdigkeitsüberprüfung, dass die Primarschulanlage Walenbach in baupologischer und architekturhistorisch-baukünstlerischer Hinsicht ein sehr wichtiger Zeuge über Wetzikon hinaus darstellt.

Die anschliessend geplante Gesamtleistungssubmission für die Sanierung der bestehenden Bausubstanz musste aufgrund der Überarbeitung der Schulraumplanung, welche neben einer Erhöhung der Klassenzimmeranzahl und den dazugehörigen Nebenräumlichkeiten auch einen weiteren Kindergartenraum und die Erweiterung der Tagesstrukturen hervorgebracht haben, im Jahr 2019 abgebrochen werden, weil die zusätzlichen Schulanforderungen nicht mehr innerhalb der Bestandsbauten oder dem bestehenden Provisorium auf der Schulanlage untergebracht werden konnten.

Schulraumbedarf

Auf dem Areal der Primarschule Walenbach werden heute 12 Primarschulklassen und 2 Kindergartenklassen unterrichtet. Dabei findet bereits heute der Unterricht in sehr beengten Räumlichkeiten statt, es muss auf Gruppenräume verzichtet werden und das Werkzimmer musste in das Sekundarschulhaus Walenbach verlegt werden, damit alle Schulklassen unterrichtet werden können.

Für die kommenden 10 Jahren zeigt die aktuelle Schulraumplanung und die prognostizierten Schülerzahlen auf, dass bis zu 15 Primarschulklassen und 2 Kindergartenklassen am Standort der Primarschule Walenbach unterrichtet werden müssen.

6.8.7 Schule Walenbach

| 6 Walenbach PS | Klassen | | | räumliche Abweichungen in [m2] | | |
|----------------|---------|----|-----|--------------------------------|--------------|--------------|
| | Kiga | PS | Sek | Hauptflächen | Nebenflächen | Kiga-Hauptf. |
| IST 2021 | 6 | 12 | | -150 | -36 | -126 |
| 2031 | 6 | 15 | | 31 | -54 | -216 |
| 2036 | 6 | 15 | | 31 | -54 | -216 |

Vereinfachte Darstellung; Details sind dem Anhang 09 zu entnehmen.

Feststellung: Mit dem Ausbauprojekt genügen die Räumlichkeiten der prognostizierten Klassenzahl.

Bild 2: Auszug aus der aktuellen Schulraumplanung, Zusammenfassung räumliche Defizite (Kap. 6.8)
Achtung: die neuen Kindergartenflächen des Neubauprojekts wurden in der Darstellung nicht berücksichtigt

Anhand dieser Berechnungen und der betrieblichen Optimierung ergibt sich folgender Raumbedarf.

| Raumprogramm Primarschulanlage Walenbach | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------|-----------|----------|----------------------|-----------|----------|--------|-----------|----------|
| | Raumbezeichnung | Primarschulhaus A | | | Turnhalle / Singsaal | | | Neubau | | |
| | | Anzahl | Fläche m2 | Total m2 | Anzahl | Fläche m2 | Total m2 | Anzahl | Fläche m2 | Total m2 |
| A | Klassenzimmer | 8 | 78 | 624 | | | | 6 | 72 | 432 |
| A | Ausgleichszimmer | 1 | 79 | 79 | | | | | | |
| A | Garderobe Klassenzimmer | | | | | | | | | |
| A | Kindergartenraum | | | | | | | 2 | 81 | 162 |
| A | Garderobe Kindergarten | | | | | | | 2 | 20 | 40 |
| B | Gruppenraum | 1 | 20 | 20 | | | | | | |
| B | oder Grossgruppenraum | 4 | 50 | 200 | | | | 3 | 36 | 108 |
| B | Gruppenraum Kindergarten | | | | | | | 2 | 18 | 36 |
| B | Therapieraum / Logopädie | | | | 1 | 28 | 28 | | | |
| B | Förderzimmer (IF, DaZ, Integration) | | | | 1 | 36 | 36 | | | |
| B | Förderzimmer (IF, DaZ, Integration) | | | | | | | 1 | 18 | 18 |
| B | Heilpädagogikzimmer | | | | | | | 1 | 18 | 18 |
| B | DaZ-Zimmer | 1 | 20 | 20 | | | | 1 | 18 | 18 |
| B | Begabtenförderungszimmer | 1 | 18 | 18 | | | | | | |
| C | Handarbeit | 2 | 79 | 158 | | | | | | |
| C | Materialraum Handarbeit | 2 | 14.5 | 29 | | | | | | |
| C | Werken | 1 | 78 | 78 | | | | | | |
| C | Materialraum Werken | 1 | 35 | 35 | | | | | | |
| C | Materialraum Kindergarten | | | | | | | 2 | 9 | 18 |
| D | Mehrzwecksaal / Singsaal | | | | 1 | 130 | 130 | | | |
| D | Bühne | | | | 1 | 76 | 76 | | | |
| D | Bibliothek / Mediathek | 1 | 78 | 78 | | | | | | |
| E | Aufenthaltsraum Tagesstruktur | | | | | | | 2 | 54 | 108 |
| E | Verpflegungsraum Tagesstruktur | | | | | | | 2 | 72 | 144 |
| E | Küche | | | | | | | | | |
| E | Büro Tagesstruktur | | | | | | | | | |
| E | Zahnputzbereich | | | | | | | | | |
| E | Garderobe | | | | | | | | | |
| E | Bandraum | | | | 1 | 70 | 70 | | | |
| F | Lehrpersonenbereich inkl. Sammlung | 1 | 95 | 95 | | | | | | |
| F | Schulleitungsbüro | 1 | 18 | 18 | | | | | | |
| F | Arbeitsplätze Lehrpersonen | 1 | 61 | 61 | | | | 1 | 27 | 27 |
| F | Arbeitsplätze Kindergartenlehrperson | | | | | | | 2 | 9 | 18 |
| F | Büro Schulsozialarbeit | | | | 1 | 18 | 18 | | | |
| F | Sitzungszimmer | 2 | 18 | 36 | | | | | | |
| F | Archiv-, Material- + Lagerräume | | | | 1 | 40 | 40 | | | |
| F | Archiv-, Material- + Lagerräume | | | | 1 | 104 | 104 | 6 | 9 | 54 |

Bild 3: Raumprogramm

Der ausgewiesene Umfang der zusätzlich benötigten Räume kann nicht mehr innerhalb der Bestandsbauten realisiert werden. Ein Erweiterungsbau ist deshalb dringend notwendig. Im bestehenden Primarschulhaus A können 8 Primarklassen untergebracht werden. Für die weiteren 6 Primarklassen und zwei Kindergärten benötigt es einen Erweiterungsbau.

Projektentwicklung und Resultat

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 Planerwahlverfahrens bewilligt.

Aufgabenstellung des Planerwahlverfahrens

Basierend auf der aktualisierten Schulraumplanung wurde der Projektwettbewerb auf den Erweiterungsbau und die Aussenraumgestaltung der Primarschulanlage ausgelegt. Damit der ausgewiesene Schulraumbedarf abgedeckt werden kann, soll ein Erweiterungsbau realisiert werden, welcher sich in die Primarschulanlage einfügt. Der Neubau muss eine Zertifizierung des Minergie-P-Eco-Standard erreichen. Der Schulpavillon B, welcher als Übergangslösung errichtet wurde, stand zum Rückbau zur Disposition.

Des Weiteren sollen im Rahmen einer grosszyklischen Gesamtanierung die bestehenden Gebäude instandgesetzt werden und soweit sinnvoll und möglich den aktuellen Energievorschriften angepasst werden. Die bestehenden Räume sollen entsprechend den betrieblichen Vorgaben optimiert werden und einen zukunftsorientierten Unterricht zulassen. Die Gebäudetechnik soll vollständig saniert und wo möglich ergänzt werden. Dabei wird der Minergie-Eco-Standard ohne Zertifizierung angestrebt.

Die Planerteams mussten anhand ihrer Eignungen und Referenzen aufzeigen, ob die Kompetenz für diese Aufgabe innerhalb des Teams vorhanden ist. Das Beurteilungsgremium überprüfte diese Kriterien innerhalb der Präqualifikation.

Verfahrensart Planerwahlverfahren

Der Projektwettbewerb wurde gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich öffentlich ausgeschrieben und als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Von den Bewerbungen wurden im Rahmen einer Präqualifikation vom Beurteilungsgremium 6 qualifizierte Generalplanerteams bestehend aus Planerinnen und Planern der Fachrichtungen Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und HLKSE ausgewählt und zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen.

Der Projektwettbewerb wurde auf den Erweiterungsbau und somit primär auf die Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur ausgelegt. Nach Abschluss des Verfahrens wird das Generalplanerteam für den Erweiterungsbau sowie zudem für die Gesamtanierung der Schulanlage Walenbach beauftragt werden.

Zielsetzung Planerwahlverfahren

Mit dem Projektwettbewerb soll eine qualitätsvolle Gesamtlösung für die Unterbringung der notwendigen Raumerweiterungen gefunden werden. Dies unter Berücksichtigung der Kernthemen: Einordnung in die Gesamtanlage, Architektur und Freiraumgestaltung, Nutzungsqualität für den Schulbetrieb, Wirtschaftlichkeit, energetische Vorgaben und die Realisierung unter Schulbetrieb.

Projektbeurteilung

Im Rahmen der Präqualifikation haben sich 32 Generalplanerteams beworben. Daraus wurden 6 Teams für die Ausarbeitung einer Wettbewerbsprojekt selektioniert. Es wurde darauf geachtet, dass aus-

schliesslich Planerteams selektioniert werden, welche die Kompetenz aufweisen, neben dem Erweiterungsbau auch die Gesamtanierung der Schulanlage realisieren zu können.

Alle sechs eingereichten Wettbewerbsprojekte zeugten von einer intensiven Auseinandersetzung mit den gestellten Fragen, einem grossen Engagement und wertvollen konzeptionellen und gestalterischen Beiträgen. In allen Projekten wurde der Erweiterungsbau an die Stelle des provisorischen Schulhauses B gestellt. Die Unterschiede der Projekte waren in der Ausgestaltung der Gebäudegrundfläche und somit der Gebäudehöhe als auch durch die Zugänge zu dem Erweiterungsbau ablesbar.

Jurierung / Auftragsvergabe

Die eingereichten Vorschläge wurden nach den folgenden generellen Beurteilungskriterien beurteilt:

- Die architektonische Qualität der äusseren Erscheinung des Baukörpers sowie der Innenräume und dessen Einordnung in die Gesamtanlage.
- Der Grad der Umsetzung der Programmvorgabe.
- Die Gestaltung und Organisation der Freiräume unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen.
- Die Wirtschaftlichkeit des Projektes bezüglich der Erstellung und des Betriebes (Augenmerk Brandschutz).
- Die Funktionalität (Pädagogik) und Gebrauchstauglichkeit der gesamten Anlage.

Das Beurteilungsgremium legte am 3. Juni 2021 anhand der Beurteilungskriterien das Projekt "BILL" vom Architekturbüro Waeber Dickenmann Partner AG, Zürich einstimmig als Siegerprojekt fest.

Jurywürdigung Projekt BILL von Waeber Dickenmann Partner AG

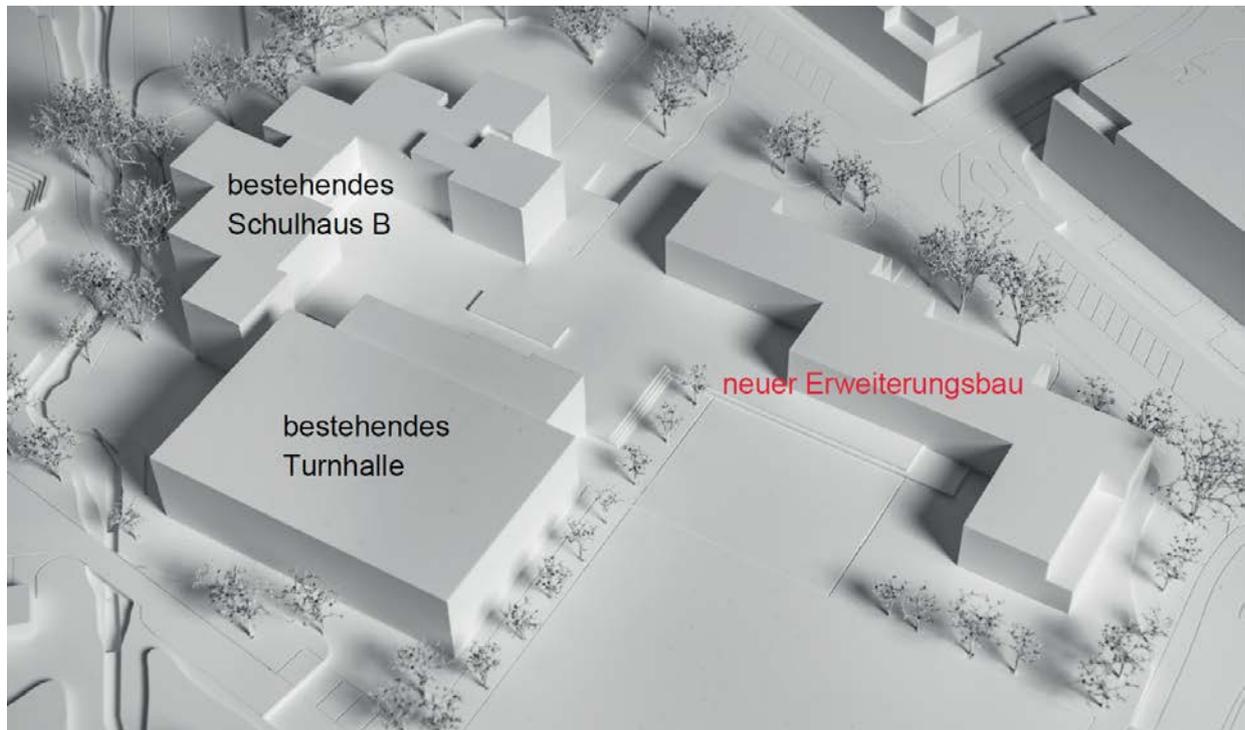


Bild 4: Modellfoto Siegerprojekt "BILL" (Fotograf: Klaus Hoffmann)

Städtebau und Architektur:

Ausgehend von einer präzisen Analyse des Ortes und der bestehenden Primarschulanlage gelingt es den Projektverfassern, den städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Kontext in seinen Grundzügen zu erhalten sowie Bestehendes und Neues auf selbstverständliche Art und Weise zu verknüpfen. Die grosse Qualität besteht in der Konsequenz, mit der sämtliche Aspekte des Entwurfes, von der ortsbaulichen Setzung über die architektonische Ausformulierung bis hin zum Materialisierungskonzept sehr stringent und sorgfältig durchgearbeitet wurden.

Die Erweiterung erfolgt südwestlich über einen zweigeschossigen gegliederten Baukörper. Mit der städtebaulichen Setzung des neuen Schulgebäudes gelingt es den Projektverfassern zum einen, den erhöhten bestehenden Pausenhof angemessen zu erweitern und mit der gestaffelten Ausrichtung zur Wallenbachstrasse die Präsenz der Schule im Quartier zu erhöhen. Es entsteht eine bisher fehlende und überzeugende Adressierung.

Ein neuer leicht versetzter Hauptzugang führt von der Wallenbachstrasse mit einer grosszügigen und einladenden Treppenanlage auf den Schulhof. Die Schule wie auch die beiden Kindergärten verfügen je über eigene Zugänge und sind im Gebäudeinnern über die Tagesstrukturnutzung verbunden. Der Velo-raum wird grundsätzlich geschickt im Gebäudesockel mit internem Zugang zum Pausenhof integriert, jedoch ist diese Lösung mit einem kaum einsehbaren Raum für den Primarschulbetrieb nicht ideal. Der bestehende Hauptzugang wird zurückgebaut und etabliert einen separaten Zugang zur Militär- und Zivilschutzanlage. Die Entflechtung vom Schulbetrieb wird sehr begrüsst.

Die konstruktive Durchbildung der hybriden Holz-Beton-Elementbauweise als zeitgemässe Interpretation und Transformation der Bestandsanlage, mit dem sichtbaren Fügungsprinzip der vertikalen und horizontalen Trag- und Strukturelemente, ist sehr überzeugend und wird auch im architektonischen Ausdruck dem Anspruch einer kleinmassstäblich artikulierten Primarschule gerecht. Mit einfachen Massnahmen erlaubt die angedachte Konstruktionsweise eine mögliche Gebäudeaufstockung um ein Geschoss mit weiteren sechs Klassenzimmern.

Funktionalität:

Der gut gegliederte Baukörper vermag auch mit seinem Nutzungslayout im Grundriss sehr zu überzeugen. Die mittige Eingangshalle mit direktem Bezug zum gedeckten Aussenraum versteht sich als funktionales und räumliches Zentrum aller Nutzungseinheiten. Die innere Organisation der Kindergarteneinheit sowie die mehrseitige Ausrichtung und Belichtung der Kindergartenhaupträume wird vom Schulbetrieb sehr begrüsst. Im Obergeschoss befinden sich drei räumlich sehr spezifisch ausgebildete Clustereinheiten mit je zwei Klassenzimmern, einem dazwischen liegenden Gruppenraum sowie einer vorgelagerten Verandaschicht als Aussenklassenzimmer. Diese Anordnung erlaubt es, einfach von der Ganzklasse in Halbklassen oder Gruppenunterricht zu wechseln und unterstützt die Bedürfnisse der Integration. Das Obergeschoss überzeugt auch im Innern über die differenzierte Raumstaffelung der mäandrierenden und gut belichteten Erschliessungszone. Die geschickt situierte Treppenanlage erlaubt eine einfache Entfluchtung im Brandfall, so dass der gesamte Korridorbereich als erweiterte Lernlandschaft für die Schule aktivierbar wird. Das auf die jeweilige Nutzung massgeschneidert entwickelte Haus offenbart sich auf den zweiten Blick auch als eine sehr robuste und für viele zukünftige Nutzungsszenarien beispielbare Gebäudestruktur.

Freiraumgestaltung:

Das obere Plateau wird grossflächig umgebaut und verbindet die bestehenden mit dem neuen Baukörper. Abgespannte Leuchten unterstützen diesen Gedanken zusätzlich. Der Aufgang wird durch eine vergrösserte Treppen-Rampenanlage in Szene gesetzt. Der umgebende Rahmen der lockeren Gehölz-

bepflanzung mit Kiefern und Laubbäumen wird ergänzt. Der neue Allwetterplatz und die Aussenräume des Kindergartens sind auf der unteren Ebene. Die Veloparkierung wird unterirdisch zentral angeboten. Der konzeptionell spannende Ansatz zeigt seine Stärke im Zusammenhalt des Zentrums und Umsetzung des Baumgürtels. Er zeigt aber auch die Grenzen, welche durch die Form und den generellen Fussabdruck des Neubaus entstehen: Die reduzierten Spielflächen, die nutzungsbezogenen Aussenräume des Kindergartens zur Hittnauerstrasse, der fehlende Aussenraum der Tagesstruktur und die Verkleinerung des Rasenfeldes gehen zulasten grösserer versiegelter Verbindungsflächen des Erweiterungsbaus.

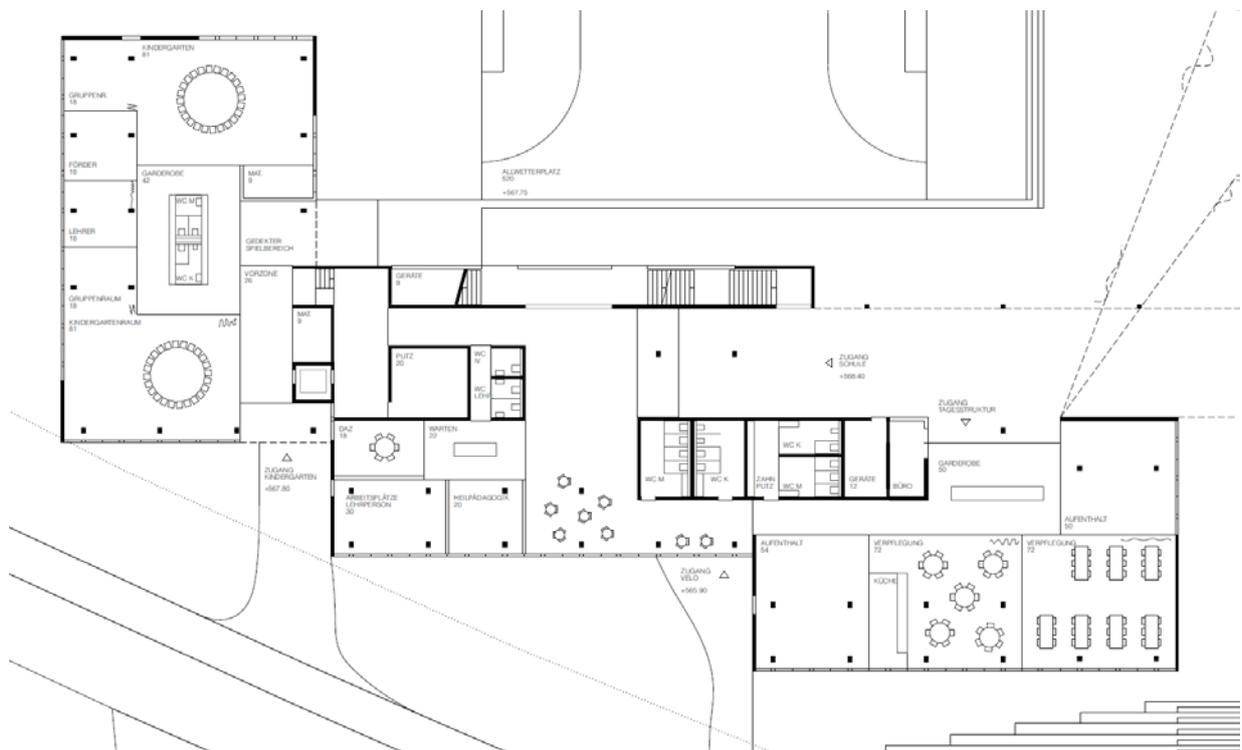


Bild 5: Grundriss Erdgeschoss des Siegerprojekts BILL

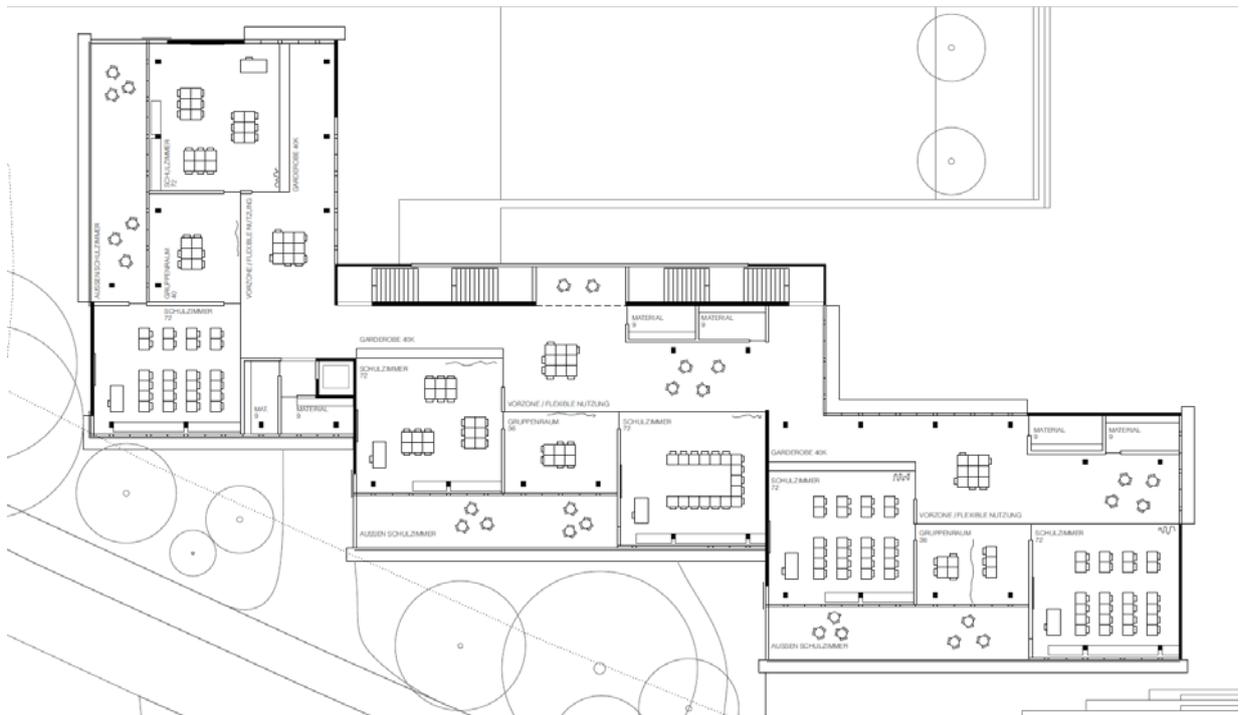


Bild 6: Grundriss Obergeschoss des Siegerprojekts BILL

Fazit:

Dem Projektbeitrag BILL gelingt es auf überzeugende Art, die bestehende Schulanlage Walenbach stimmig zu erweitern, indem sich das Neubauvolumen selbstverständlich in den städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Kontext einordnet. Die hohe räumliche Qualität und die stringente Bearbeitungstiefe zeichnen diesen Beitrag besonders aus. In der Gesamtbeurteilung würdigt die Jury den sehr sorgfältigen Entwurf als hervorragende Grundlage für die weitere Projektierung.

Überarbeitung Siegerprojekt

Das Siegerprojekt überzeugte das Beurteilungsgremium durch seine sowohl architektonischen Eigenschaften als auch durch die betrieblich optimal angeordneten Räumlichkeiten. Im wirtschaftlichen Vergleich zu den anderen Wettbewerbsprojekten wies das Siegerprojekt sehr grosszügige Verkehrsflächen aus. Das Beurteilungsgremium erkannte, dass das Projekt eine Optimierung zulässt und empfahl deshalb, das Siegerprojekt überarbeiten zu lassen.



Bild 7: Visualisierung Südwestfassade des überarbeiteten Siegerprojekts

Das überarbeitete Siegerprojekt deckt alle Anforderungen ab, obwohl es eine um 415 m² kleinere Geschossfläche ausweist. Daraus resultiert für die Umgebungsgestaltung mehr Raum. Die geschickte Anordnung der verschiedenen Plätze auf unterschiedlichen Höhen, verbunden mit Sitzstufen, vereinheitlichen die Pausplatzgestaltung.

Die Grundrisse konnten mit neuen Raumanordnungen redimensioniert werden, ohne dass die Grundidee verändert wurde. Die Raumabfolgen finden immer noch in Anlehnung an den bestehenden Schulhaustrakt ihre selbstverständliche Weiterentwicklung. Durch die Neuordnung der Materialräume als räumliches Element entstehen wertvolle, gut nutzbare Raumnischen für die Arbeit mit Gruppen. Die Tagesstrukturen werden neu über den Windfang erschlossen und können damit unabhängig vom Schulbetrieb genutzt werden. Dies erleichtert den Einbezug der Aussenfläche für die Tagesstrukturen.

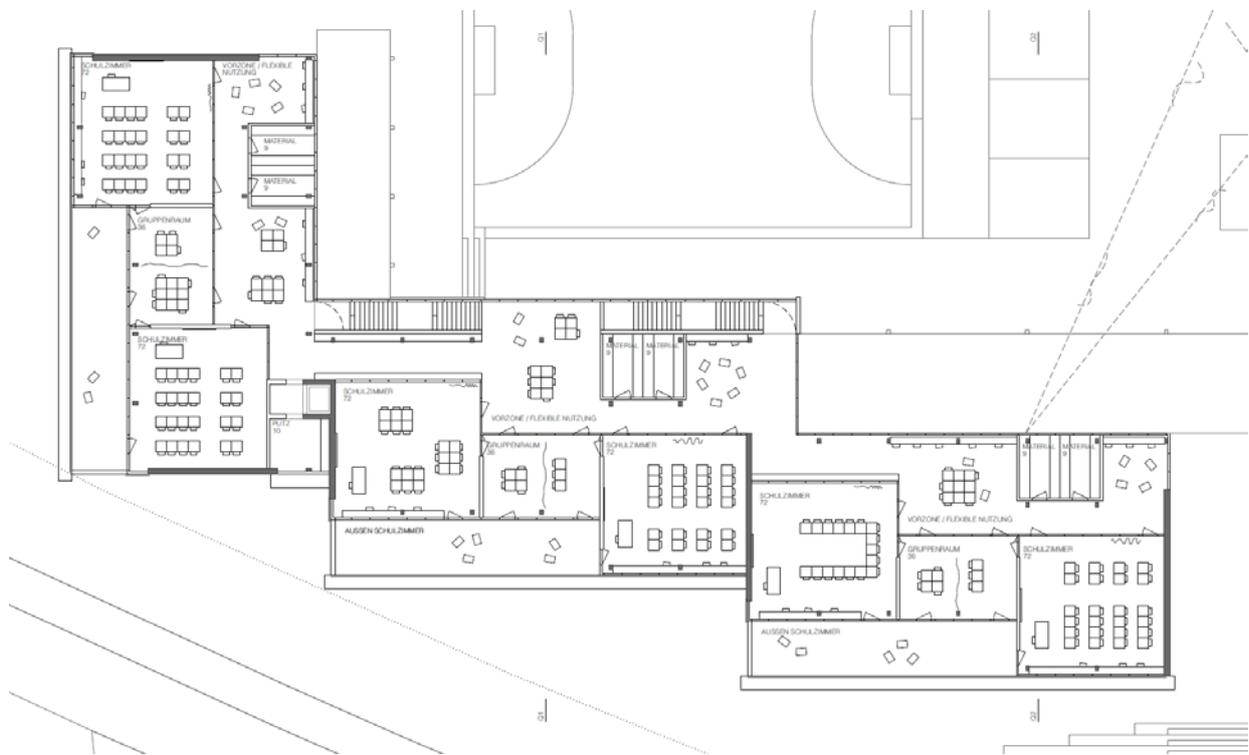


Bild 10: Grundriss Obergeschoss des überarbeiteten Siegerprojekts

Mit der erfolgten Überarbeitung konnte das Siegerprojekt nochmals verbessert werden. Das Hauptanliegen der Flächen- und Volumenoptimierung ohne Qualitätseinbußen konnte erfüllt werden und die räumlichen und funktionalen Qualitäten der nutzbaren Erschliessungszone konnten wesentlich verbessert werden. Sowohl das Beurteilungsgremium als auch die Planer sehen sogar einen Mehrwert im überarbeiteten Siegerprojekt.

Auch im Vergleich der Wirtschaftlichkeit zeigt sich, dass sich die Überarbeitung des Siegerprojekts ein wichtiger Schritt der Optimierung darstellte:

| | Wettbewerbsprojekt "BILL" | Überarbeitung "BILL" | übrige Wettbewerbsprojekte |
|---|------------------------------|----------------------------|---|
| GF (Geschossfläche) | 2'759 m ² | 2'334 m² | 2'116 m ² bis 2'582m ² |
| GF prozentual | 116% | 98% | 89% bis 108% |
| GV (Gebäudevolumen) | 9'403 m ³ | 8'068 m³ | 7'541 m ³ bis 9'740 m ³ |
| GV prozentual | 108% | 93% | 87% bis 112% |
| Erstellungskosten (BKP 1, 2, 5) +/-30% | CHF 9'200'000 | CHF 7'700'000 | CHF 7'350'000 bis CHF 9'550'000 |
| Erstellungskosten prozentual | 110% | 92% | 88% bis 114% |

Kennwerte

| | Gebäudevolumen (GV) | Baukosten (BKP 1+ 2) | Kubikmeterpreis |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Erweiterungsbau Feld (Kostenstand Bauabrechnung) | 16'200 m ³ | CHF 15'470'000.00 | 955 CHF/m ³ |
| Erweiterungsbau Walenbach (Kostenstand Vorstudien, Grobkosten- schätzung +/- 25%) | 8'100 m ³ | CHF 7'700'000.00 | 950 CHF/m ³ |

Der Vergleich der Kennwerte zeigt, dass der geplante Erweiterungsbau Walenbach mit dem bereits realisierten Erweiterungsbau Feld vergleichbar ist, auch wenn der Erweiterungsbau Walenbach vor der Projektierung steht und die Baukosten erst auf einer Grobkostenschätzung (+/- 25%) basieren. Innerhalb der anstehenden Projektierung wird der Erweiterungsbau präzisiert und damit werden die Baukosten detaillierter ausgewiesen.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Der bewusste Entscheid, die ursprünglich bestehenden Gebäude nicht durch Neubauten zu ersetzen, sondern durch eine Gesamtsanierung den heutigen Minergie-Anforderungen anzupassen, spart eine Menge grauer Energie ein.

Bereits im Wettbewerbsprogramm zur Erarbeitung des Erweiterungsbaus wurde der Minergie-P-Eco-Standard festgehalten. Die Gebäudekonzipierung berücksichtigt somit von Anfang an die geforderten energetischen Ziele. Für die Gesamtsanierung der bestehenden Gebäude muss innerhalb der nächsten Planungsschritten eine erhebliche energetische Verbesserung erzielt werden. Anhand der zum heutigen Zeitpunkt bekannten technischen Details kann von einer Erreichung des Minergie-Standards ausgegangen werden.

Sowohl der neue Erweiterungsbau wie auch die bestehenden Gebäude verfügen über Flachdächer und eignen sich gut für eine Installation einer PV-Anlage. Eine maximale Grösse von PV-Anlagen wird innerhalb der Projektierung angestrebt. Die Flachdächer der bestehenden Gebäude wurden vor vier Jahren saniert, dabei wurde bereits auf eine künftige Installation von PV-Anlagen geachtet.

Der neue Erweiterungsbau ist in einer hybriden Holz-Beton-Elementbauweise geplant. Der Einsatz von Schweizer Holz ist vorgegeben und wird innerhalb der weiteren Planung berücksichtigt mit dem Ziel, möglichst viel Schweizer Holz verbauen zu können.

Kredit

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

(SIA-Phasen 31 -33 / Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung plus Anteil SIA-Phase 41 Ausschreibung)

Die Kosten für den Projektierungskredit setzen sich wie folgt zusammen:
(ohne Kosten für Schulraumprovisorien während der Bauphase)

| | <i>Fr. (inkl. MWST)</i> |
|---|-------------------------|
| BKP 101 Bestandsaufnahmen | 80'000.00 |
| BKP 291 Honorare Generalplaner (SIA-Phase 31-33) | 1'570'000.00 |
| BKP 291 Honorare Generalplaner (SIA-Phase 41, ca. 8%) | 400'000.00 |
| BKP 297 Honorar Bauphysiker | 20'000.00 |
| BKP 298 Honorar Brandschutz | 30'000.00 |
| BKP 511 Bewilligungen, Gebühren | 50'000.00 |
| BKP 521 Muster, Materialprüfungen | 10'000.00 |
| BKP 524 Nebenkosten (5% der Honorare) | 80'000.00 |
| BKP 558 Bauherrenvertretung und -unterstützung | 80'000.00 |
| BKP 600 Reserve (5% der Gesamtsumme) / Rundung | 130'000.00 |
| Total (inkl. MWST) | 2'450'000.00 |

Aufgrund erster, grober Abklärungen (Grobkostenschätzung +/-25%) wird von einem Investitionsbedarf von 28 Mio. Franken ausgegangen. Die Gesamtsanierung der bestehenden Gebäude werden auf rund 20 Mio. Franken und der Erweiterungsbau inklusive Umgebungsarbeiten auf rund 8 Mio. geschätzt.

Eine schnellst mögliche Fertigstellung der neuen Schulanlage ist für den Schulbetrieb dringend notwendig. Damit Planungsstillstände während dem politischen Prozess der Baukreditbewilligung verhindert werden können, wird sowohl die Baubewilligungsphase als auch einen Teil der Ausschreibungsphase vorgezogen. Damit können ungefähr 9 Monate Planungsstillstand eingespart werden.

Termine

Die voraussichtlichen Meilensteine der Terminplanung werden zum heutigen Zeitpunkt der Planung wie folgt eingeschätzt:

| Was | Details | Termin |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| Projektierungskredit | Antrag Projektierungskredit Stadtrat | 6. Oktober 2021 |
| | Entscheid Parlament (Annahme) | März 2022 |
| Projektierung | Vor- und Bauprojekt mit KV, Baubewilligungsverfahren | Mai 2023 |
| Ausschreibung (vorgezogen) | Ausschreibungspläne und teilweise Ausschreibung | bis März 2024 |
| Baukredit | Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament – Urne | Mai 2023 bis März 2024 |
| Realisierung | Abschluss Submission, Ausführungsplanung und Realisierung | bis Juni 2027 |
| Bezug | Inbetriebnahme aller Gebäude und Beginn Rückbau der Provisorien | Juli 2027 |

Die Zeit der Realisierung ist direkt abhängig von den einzelnen Etappierungsphasen. Je nach betrieblichen Möglichkeiten könnte der Bezug auch früher stattfinden. Die genauen Termine werden innerhalb der Projektierungsphase geklärt und genauer definiert.

Finanzierung

Für Projektierungsarbeiten im Jahr 2022 sind im Budget 2022 1,5 Mio. Franken eingestellt. Im aktuellen Finanz- und Aufgabenplan sind für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach Kosten von 28,5 Mio. Franken enthalten.

Folgekosten

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

| Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01039): | | | |
|---|---------------|--------------|-----------|
| Anlagekategorie | Nutzungsdauer | Basis | Betrag |
| Hochbauten | 33 Jahre | 2'450'000.00 | 74'242.50 |
| | | | |
| Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr) | | | 74'242.50 |

Weitere finanzielle Konsequenzen

Der provisorische Pavillon (Schulhaus B) wird noch bis 2025 auf der Schulanlage Walenbach genutzt, bevor er dem Erweiterungsbau Walenbach weichen wird. Der bestehende Restbuchwert von Fr. 1'865'899.77 per 31.12.2020 des provisorischen Pavillons (Schulhaus B) ist folglich bis 2025 abzuschreiben, davon ausserplanmässig Fr. 1'372'259.29 voraussichtlich im Jahr 2024 nach einem positiven Urnenentscheid im März 2024.

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 deshalb 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. Mit dem durch den Projektwettbewerb ausgewählten Generalplanerteam soll nun ein detailliertes und bewilligungsfähiges Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden.

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

Akten

- SRB 2020/64 Gesamtsanierung und Erweiterung Schulhaus Walenbach, Kreditgenehmigung Durchführung Planerwahlverfahren
- Jurybericht Projektwettbewerb Gesamtsanierung und Erweiterung Schulhaus Walenbach

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin