

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 14. Februar 2022

L2.01.03

Immobilienmanagement

80-2022

Wettbewerb Schulanlage Luberzen

Kredit Wettbewerbsverfahren, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Die Schulanlage Luberzen liegt am östlichen Rand der Stadt Dietikon an der Grenze zu Urdorf und Schlieren, im Dreieck zwischen der Bahnlinie, Bernstrasse und der Autobahn A4, an die sie unmittelbar angrenzt. Die aus dem Jahr 1971 stammende Schulanlage ist heute stark sanierungsbedürftig. Sie ist in keinem Inventar schützenswerten Bauten eingetragen. Gemäss Schulraumplanung vom Juli 2019 soll die Schulanlage per Schuljahr 2030/31 um 1 Kindergarten, 7 Klassenzimmer, 1 Spezialklassenzimmer und 1 Turnhalle plus alle dazu betrieblich notwendigen Zusatz- und Nebenräume erweitert werden.

Für die vorgesehene Sanierung und Erweiterung der Schulanlage erarbeitete Eckhaus AG 2020 eine Machbarkeitsstudie, welche die baurechtlichen Rahmenbedingungen und den gemäss Schulraumplanung ausgewiesenen Bedarf abbildet. Die Massnahmen wurden im Situationsmodell veranschaulicht, wodurch ein erster Einblick auf die zukünftige Dichte auf dem Schulareal ermöglicht wird. Mit der Machbarkeitsstudie vom 23. Juni 2020 lagen klare Aussagen zum errechneten Raumbedarf vor.

Im Zuge der Erarbeitung der Wettbewerbsgrundlagen musste aus diesem Grund als erstes Klarheit in Bezug auf das Betriebskonzept Tagesschule sowie sonstige räumliche Beziehungen geschaffen werden. Zudem sollten zeitlich versetzte Mehrfachnutzungen von Räumen geprüft werden, um die Schulanlagen in Bezug auf das Bauvolumen zu entlasten oder betrieblichen Bedürfnissen besser nachkommen zu können. Dies erfolgte im Rahmen von Workshops.

2 Workshops

Im ersten Halbjahr 2021 führte die beauftragte Planzeit GmbH einen Workshopzyklus mit zahlreichen Vertretern der Schule, Schulpflege und der Hochbauabteilung durch, um für die beiden Schulanlagen Luberzen und Stierenmatt Betriebskonzepte zu erarbeiten. Im Rahmen des Workshops setzte sich die Schule Dietikon vertieft mit dem Thema Tagesschule und deren verschiedenen Modellen auseinander.

In einem zweiten Schritt wurde, ebenfalls im Rahmen des Workshopverfahrens, das entsprechende Raumprogramm der ersten Machbarkeitsstudie gemäss Betriebskonzept verfeinert. Dabei wurde explizit darauf geachtet, möglichst viele Mehrfachnutzungen zwischen der Schule und der Betreuung herzustellen, da die beengten Platzverhältnisse auf den beiden Schulanlagen Luberzen und Stierenmatt einen sorgsamen Umgang mit dem (Aussen-) Raum erfordern. Mit dem erarbeiteten Betriebskonzept Tagesschule verweben sich die Nutzungsarten der Schule und Betreuung, was betriebliche Vorteile bringt und einen hohen Nutzungsgrad der künftigen Räumlichkeiten garantiert. So wird bewusst kein eigener Betreuungstrakt erstellt, welcher nur zwei Stunden pro Tag über Mittag belegt ist und die übrige Zeit leer steht. Dies erfolgt im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit den beschränkten Landressourcen und einem haushälterischen Umgang mit den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Dietikon.

Das gewählte Clusterprinzip, in dem die erforderliche Aufenthaltsfläche für den Tagesschulbetrieb anteilmässig je drei Klassenzimmern zugeordnet wird und damit wahlweise auch als Lerninsel zur Verfügung steht, sowie der Einbezug von Bibliothek, Mehrzweckräumen und Sporthallen in das Betreuungskonzept ermöglichen einen ökonomischen Umgang mit dem Gebauten.

Die Arbeit aus den Workshops wurde im Dokument "Betriebskonzept und Raumprogramm" vom August 2021 der Planzeit GmbH festgehalten. Das Dokument wurde mit Beschluss vom 28. September 2021 durch die Schulpflege sowie am 20. Dezember 2021 durch den Stadtrat genehmigt. Es bildet eine zentrale Grundlage für die Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

3 Betriebskonzept und Raumprogramm

Die neue Schulanlage Luberzen umfasst nach dem Ausbau 4 Kindergarten-, 16 Primarschul- (15 Klassen plus 1 Spezialklasse) und 18 Sekundarschulklassen sowie eine Mensa, eine Bibliothek, eine Dreifachturnhalle und ein 25 m-Lehrschwimmbecken. Künftig werden ca. 790 Schülerinnen und Schüler im Alter von 4 bis 16 Jahren von ca. 90 Lehr- und Betreuungspersonen unterrichtet und betreut werden.

Die Schulanlage Luberzen soll im Sinne der Schulstrategie als Tagesschule im Clusterprinzip geführt und konzipiert werden. Dies, wie auch die steigenden Schülerzahlen, benötigen einen erhöhten Verpflegungs- und Betreuungsbedarf der Schülerinnen und Schüler sowie ein entsprechendes Raumangebot. Es wird davon ausgegangen, dass künftig rund 580 Kinder in der Schule verpflegt werden. Eine enge Verflechtung von Unterricht und Betreuung bildet ein Grundprinzip der Tagesschule. Die Schule soll sich zu einem umfassenden Bildungs- und vielseitigem Aufenthaltsort für alle Kinder, Schülerinnen und Schüler entwickeln. Es ist zudem beabsichtigt, einen Teil der Schulanlage wie Mehrzwecksaal, Mensa inkl. Küche, Sporthallen und Schülerbibliothek einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, um einen Mehrwert für das Quartier zu generieren.

4 Weitere Projektgrundlagen

4.1 Bauliche und baurechtliche Vorabklärungen

Am 2. Juli 2018 bewilligte der Stadtrat einen Kredit in der Höhe von Fr. 67'000.00 für bauliche Vorabklärungen. Im Rahmen dieser Vorabklärungen wurden verschiedene Unternehmer oder Planer mit Abklärungen zu folgenden Themen beauftragt: statische Abklärungen zu Erdbebensicherheit und Aufstockungen der einzelnen Gebäudetrakte, Untersuchung der bestehenden Haustechnik und Leitungen, Lärmgutachten, Schadstoffgutachten (Gebäudecheck) sowie Prüfung notwendiger Massnahmen zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit. Diese Vorabklärungen sind in den jeweiligen Berichten festgehalten und dienen als Grundlage für die Erstellung des Wettbewerbsprogramms.

4.2 Sportanlagenkonzept

Das kürzlich verabschiedete Sportanlagenkonzept (GESAK) der Stadt Dietikon wurde bereits für das Raumprogramm der Schulanlage berücksichtigt. Auf der Schulanlage Luberzen soll eine Dreifachsporthalle nach BASPO-Norm 201 (Feldgrösse 49.00 m x 28.00 m) mit Galerie erstellt werden. Diese entspricht den Anforderungen einer Schulanlage auf dem Niveau der Oberstufe und ermöglicht gleichzeitig Vereins- sowie Wettkampfsport auf regionaler Ebene. Auf eine Tribüne wird aus Platzgründen und wegen der Verhältnismässigkeit verzichtet. Externe oder schulische Grossanlässe sollen möglich sein und die Halle daher an Abenden und an Wochenenden Vereinen zur Verfügung stehen. Dabei ist auf einen unabhängigen Betrieb zu achten.

Das bestehende, baufällige und sanierungsbedürftige Lehrschwimmbecken von 8 m x 16 m soll durch ein grösseres Becken mit 9 m x 25 m ersetzt werden, was einen gleichzeitigen Schwimmunterricht für zwei Klassen ermöglicht und so einen deutlichen Mehrwert für den Schulbetrieb darstellt.

4.3 Verpflegungskonzept

Aktuell erarbeitet die Schulabteilung ein gesamtstädtisches Verpflegungskonzept. Dieses sieht für die Schulanlage Luberzen eine eigene Produktionsküche vor. Obwohl das Verpflegungskonzept noch nicht definitiv ausgearbeitet und genehmigt ist, wird der Wettbewerb auf dieser Basis ausgeschrieben. Allfällige Korrekturen müssen später im Vorprojekt vorgenommen werden.

4.4 Parkierungskonzept

Aktuell besteht noch kein Parkierungskonzept für die Schulanlage Luberzen. Mit Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms sollen verschiedene Möglichkeiten wie die Umwidmung der blauen Parkplätze vor der Schulanlage, eine Tiefgarage oder ein Mobilitätskonzept geprüft werden. Auf Basis dieser Abklärungen ist noch vor Ausgabe des Wettbewerbsprogramms ein fundierter Entscheid zu treffen.

4.5 Schutzraumkonzept

Gemäss Rückmeldung der Sicherheits- und Gesundheitsabteilung vom 17. November 2021 sind auf der Schulanlage Luberzen keine neuen zusätzlichen Schutzraumplätze notwendig. Jedoch sollen die bestehenden 630 Schutzraumplätze erhalten oder bei einem Ersatz der Schultrakte wiedererstellt werden.

5 Nutzungsstudie

Auf Basis des erarbeiteten Betriebskonzepts und Raumprogramms hat die Planzeit GmbH 2021 eine Nutzungsstudie erstellt, welche die Umsetzbarkeit des Raumprogrammes und der funktionalen Vorgaben bestätigt. Ging man in der Machbarkeitsstudie von Eckhaus 2020 noch davon aus, dass lediglich der eingeschossige Kindergarten wie auch der winkelförmige Spezialtrakt ersetzt würden, so stellte sich mit dem Bedarf für eine dritte Sporthalle später die Frage nach einem Ersatzneubau des gesamten Sporttraktes. Dies ermöglicht den Bau einer Dreifachsporthalle und gleichzeitig die Vergrösserung des Lehrschwimmbekens. Ebenso könnte dieser Trakt mit weiteren teilweise öffentlichen Nutzungen wie Schülerbibliothek oder Mensa kombiniert werden und damit der Betreuungsteil von Synergien profitieren.

In der Nutzungsstudie 2021 blieben so einzig die beiden Schultrakte als Bestandsbauten übrig. Diese müssen jedoch ebenfalls instandgesetzt und mit den heute fehlenden Gruppenräumen ergänzt und um weitere Klassenzimmer erweitert werden. Zudem sind sie wegen der inneren Organisation in Split-Level-Bauweise nicht hindernisfrei zugänglich. Es wird daher empfohlen, diese beiden Trakte zugunsten einer komplett neuen, freieren Organisation auf der ohnehin beengten und durch Autobahnlärm und Schutzraumanlage eingeschränkten Anlage ebenfalls abzureissen. Es wird davon ausgegangen, dass Ersatzneubauten im ungefähr gleichen Kostenrahmen wie eine Sanierung und Erweiterung liegen, jedoch Landressourcen optimiert werden und betrieblich wie auch energetisch viele Vorteile entstehen.

6 Wettbewerb

Gemäss Internationaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) und der kantonalen Submissionsverordnung (SVO) müssen Planerleistungen in erwarteter Honorargrösse öffentlich und international ausgeschrieben werden. Es soll ein selektiver Projektwettbewerb mit letztendlich 15 teilnahmeberechtigten Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten gemäss SIA 142 vorbereitet und durchgeführt werden. Die ausgeschriebenen Teilleistungen der Architekten betragen dabei 100 %. Die Wettbewerbsvorbereitung und -begleitung soll durch die Planzeit GmbH erfolgen.

7 Terminplan

Es ist geplant, die Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms im Sommer 2022 zu starten. Der Wettbewerb bzw. die Präqualifikation soll Anfang 2023 öffentlich ausgeschrieben werden, sodass im ersten Halbjahr 2023 ein Wettbewerbsresultat vorliegt. Gemäss Schulraumplanung ist eine Betriebsaufnahme der Schulanlage per Schuljahr 2030/31 vorgesehen.

8 Finanzplan

Im Budget 2022 sind unter der Kto.-Nr. 12310.3132.00 für das Immobilienmanagement, Honorare externe Berater, Gutachter, Fachexperten usw. insgesamt Fr. 550'000.00 eingestellt. Davon werden 2022 für den Wettbewerb rund Fr. 150'000.00 benötigt. Die restlichen Fr. 500'000.00 sind auf 2023 zu budgetieren.

9 Kostenzusammenstellung

Die nachstehende Kostenaufstellung basiert auf der Grobkostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) vom 2. November 2021. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Planer / Leistungen</i>	<i>Kosten (inkl. MWST)</i>
Honorar Wettbewerbsorganisation (Ausschreibung und Durchführung)	Fr. 115'185.00
Honorare Vorprüfungen und Experten	Fr. 104'469.00
Honorare Preisgericht	Fr. 55'207.00
Unterlagen und Modelle	Fr. 7'539.00
Optionale Bereinigungsstufe	Fr. 107'700.00
Preisgeld	Fr. 236'940.00
Nebenkosten	Fr. 8'302.00
Reserve	Fr. 14'000.00
Rundung	Fr. <u>658.00</u>
<i>Total Wettbewerbsverfahren inkl. Nebenkosten und MWST</i>	<i>Fr. 650'000.00</i>

Das Preisgeld in der Höhe von Fr. 236'940.00 wurde anhand der SIA Norm 142 berechnet. Darin enthalten sind die Erarbeitung einer Kostenschätzung sowie ein Etappierungsvorschlag durch die Wettbewerbsteilnehmer. Für vertiefende Abklärungen ist eine optionale Bereinigungsstufe vorgesehen. Deren Bedarf ist abhängig von der Qualität der Wettbewerbsbeiträge. Für die Erweiterung und Erneuerung der ganzen Schulanlage ist gemäss der Grobkostenschätzung mit Gesamtkosten von rund Fr. 73.4 Mio. zu rechnen.

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung gilt es zudem, das Thema Rochadeflächen und etappierte Realisierung zu klären. Diese Kosten fallen zusätzlich zu den veranschlagten Erneuerungs- und Erweiterungskosten von 73.4 Mio. Franken an und müssen separat erhoben und beantragt werden.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Für die Durchführung des Wettbewerbs zur Erweiterung und Erneuerung der Schulanlage Luberzen wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 650'000.00 zulasten Kto.- Nr. 12310.3132.00 bewilligt.
 - 1.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - 1.4 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
2. Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Geschäftsleitung Schule;
- Leiterin Finanzabteilung;

- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilienmanagement;
- Leiterin Baumanagement;
- Schulvorsteher;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 17.02.2022

