

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 12. Dezember 2022

L2.06.Wol

Schulhaus Wolfsmatt Sanierung und Erweiterung

622-2022

Ausführungskredit, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Die 1962 erstellte Schulanlage Wolfsmatt ist heute altersbedingt umfassend sanierungsbedürftig. Sie genügt den Anforderungen einer zeitgemässen Unterrichtsform nicht mehr und muss an geltende gesetzliche Anforderungen angepasst werden. Nach 60 Betriebsjahren besteht umfassender Instandsetzungsbedarf an der Gebäudehülle, den Installationen und im Innenausbau. Auch bezüglich Erdbebensicherheit, Energieeffizienz, Gebäudeschadstoffen, baulichem Brandschutz und Hindernisfreiheit muss die Anlage nachgerüstet werden. Zudem haben sich die betrieblich-pädagogischen Ansprüche an eine Schulanlage gegenüber 1962 wesentlich verändert. Aufgrund der gestiegenen Schülerzahlen muss die Anlage gleichzeitig baulich erweitert werden. Die Stadt Dietikon hat in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren und ist weiter am Wachsen. Um anhand der Nutzerbedürfnisse und baulichen Gegebenheiten zu einer guten betrieblichen, ökonomischen und gestalterischen Lösung zu gelangen, wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt der ARGE Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich / b+p Baurealisation AG, Zürich, erhielt den Zuschlag.

2 Aufgabenstellung

Die aktuelle Schulraumplanung in Dietikon sieht vor, die bestehende Schulanlage mit vier Klassenzügen zu je sechs Primarklassen um weitere zwei Primarklassenzüge auf das Schuljahr 2028/2029 zu erweitern. Das Raumprogramm orientiert sich an den kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen. Es berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen und Defizite der heutigen Schulanlage wie auch den zusätzlichen Raumbedarf. Neben der Erweiterung um zwei Klassenzüge (je sechs Klassen) inkl. Nebenräumen wird beabsichtigt, die bestehende Schulanlage um die heute fehlenden Gruppenräume zu ergänzen sowie um zusätzliche Horträume, einer Turnhalle und einen Mehrzweckraum zu erweitern. Vor dem Hintergrund wechselnder pädagogischer Konzepte sind die Unterrichtsräume nutzungsneutral geplant. Gemäss den kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen sind die Flächenmasse für Volksschulen auf ein Mehrfaches von der Grösse eines kleinen Gruppenraumes von 18 m² aufgebaut. Ein Grossgruppenraum misst eine Fläche von 2 x 18 m² = 36 m² und ein Unterrichtszimmer misst 4 x 18 m² = 72 m². Ziel ist, dass beispielsweise eine höhere Anzahl Klassenzimmer und veränderte Schulangebote problemlos aufgefangen und umgesetzt werden können. In der neuen Schulanlage sollen 36 Schulklassen mit rund 792 Schülerinnen und Schülern unterrichtet werden. Die Schule wird als Tagesschule geführt. Es sind Verpflegungs- und Betreuungsräume (Hort) sowie Unterrichtsräume für Förderung vorgesehen.

3 Wettbewerb und Vorprojekt

Der Projektwettbewerb hatte zum Ziel, ein pädagogisch, städtebaulich und architektonisch hochwertiges, in Erstellung und Betrieb kostengünstiges Sanierungs- und Erweiterungsprojekt zu erhalten. Es wurde ein einfaches Projekt mit zweckmässiger Konstruktion und Materialisierung gesucht. Dieses soll unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes der Schulanlage und der Wahrung der qualitativ hochwertigen Grünraumgestaltung sowie der betrieblichen, energetischen und nachhaltigen Anforderungen möglichst optimal umgesetzt

werden können. Für den Projektwettbewerb und das Vorprojekt Sanierung und Erweiterung Schulanlage Wolfsmatt hat der Gemeinderat am 1. November 2018 einen Kredit in der Höhe von Fr. 1'970'000.00 (inkl. MWST) genehmigt. Der Wettbewerb wurde 2019/2020 erfolgreich durchgeführt.

4 Projektbeschreibung

Ausgehend von den vorhandenen Qualitäten wird die bestehende Anlage weiterentwickelt. Alle Bestandsbauten sowie die grosszügigen Freiflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Die beiden Neubauten ergänzen die ursprüngliche Anordnung. Dadurch ergibt sich der neue Zugangsbereich an der Vogelastrasse. Die einzelnen Nutzungseinheiten werden möglichst zusammengefasst und auf die unterschiedlichen Bauten verteilt. Somit kann der Grundgedanke der Pavillonschule beibehalten werden.

Im Rahmen der Instandsetzung der Anlage werden die beiden Klassenzimmertrakte (neu Trakt D -G) saniert, auf einen Schulbetrieb mit weiterhin 24 Klassen ausgelegt und um die fehlenden zwölf Gruppenräume erweitert. Der zentrale Spezialtrakt (neu Trakt B) dient wie bisher der Schulleitung, den Lehrpersonen und dem Hausdienst. Im Singsaaltrakt (neu Trakt A) werden die Räume der Förderung und Therapien untergebracht, die somit auch unabhängig vom Betrieb genutzt werden können. Im Sporthallen trakt (neu Trakt C) bleibt die Nutzung die gleiche wie bisher.

Entsprechend ihrer Grösse sind in den beiden Neubauten unterschiedliche Nutzungen untergebracht. Das kleinere Gebäude (neu Trakt H) dient als reiner Klassenzimmertrakt und enthält die zusätzlichen zwölf Unterrichtsräume sowie die entsprechenden sechs Gruppenräume, dazugehörige Lehrerzimmer und Nebenräume. Im Untergeschoss sind zusätzlich 250 Schutzplätze untergebracht, welche bisher im Quartier fehlten. Beidseits der zentralen Erschliessungssachse sind je zwei Klassenzimmer und ein Gruppenraum als Cluster mit separater Garderobe und einem frei möblierbaren Eingangsbereich organisiert. Diese kleinste Lerneinheit schafft die geforderte Privatsphäre und dient den jeweiligen Primarschülern als Identifikationsort innerhalb der Gesamtanlage.

Im grösseren Baukörper (Trakt I) sind dagegen sehr unterschiedliche Nutzungen untergebracht. In den beiden oberen Geschossen befinden sich die Spezialräume für textiles und technisches Gestalten und die Räume der Betreuung. Die neue Bibliothek befindet sich im Erdgeschoss. Die Einfachsporthalle sowie der Mehrzwecksaal mit dem gemeinsamen Foyer bilden den Sockelbau. Die neue Sporthalle deckt den zusätzlichen Bedarf des regulären Schulbetriebs ab, davon profitiert aber auch der Vereinssport. Die einzelnen Raumgruppen (Betreuung, textiles und technisches Gestalten TTG, Sporthalle, Mehrzwecksaal und Bibliothek) können bei Bedarf unabhängig voneinander genutzt werden. Zugleich ermöglicht das Zusammenfassen dieser unterschiedlichen Räume in einem Gebäude Mehrfachnutzungen und Synergien insbesondere im Bereich der Betreuung. So können sich die Schulkinder, die vom Hort betreut werden, zum Beispiel auch in der Bibliothek aufhalten oder die Sporthalle nutzen. Durch die städtebauliche Anordnung und die Zugänge auf verschiedenen Niveaus sind die beiden neuen Gebäudetrakte gut an den Bestand angebunden.

Im Bereich der Sportplätze beherbergt ein neues Nebengebäude die zusätzlich benötigten Veloabstellplätze, die Entsorgung und einen Raum für Aussensportgeräte. Unter dem westlichen Pausenplatz wird eine neue Tiefgarage mit 18 Abstellplätzen erstellt, welche während der Unterrichtszeiten die erforderlichen Parkplätze für das Personal abdeckt. Zu Randzeiten können diese den Vereinsmitgliedern bei Benutzung der Sporthallen zur Verfügung gestellt werden.

Für das Verpflegungsangebot der schulergänzenden Betreuung ist eine Aufwärmküche im Geschoss O2 von Trakt I geplant. Dieses ist auf rund 400 Schülerinnen und Schüler ausgelegt. Die Mahlzeiten werden in der Küche aufgewärmt und angerichtet. Der Abwasch ist im selben Raum geplant. Auf dem gleichen Geschoss befinden sich zudem die Kühl- und Lagerräume sowie die Entsorgung. Die gesamte Gebäudetechnik muss auf den neuesten Stand gebracht werden. Zur Verbesserung der Wärmedämmung sind an der ganzen Gebäudehülle der Bestandsbauten Massnahmen vorgesehen. Die Fenster werden erneuert und die gemauerte Brüstung durch gedämmte Holzelemente ersetzt werden. Bei sämtlichen Dächern wird die Wärmeisolation und die Eindeckung erneuert.

Die angestrebte Nachhaltigkeit findet auf verschiedenen Ebenen Eingang in die Konzeption des Projekts. Die Grundrissanordnung der beiden Neubauten ermöglicht ein ideales und damit wirtschaftliches Verhältnis von Geschoss- zu Nutzfläche. Die Tragstruktur ist bezüglich tragenden und nichttragenden Bauteilen optimiert und bildet damit ein sehr flexibles Gerüst für sich wandelnde räumliche Bedürfnisse. Durch die Holzbauweise kann der Bedarf an Grauer Energie tief gehalten werden. Weitere wichtige Elemente sind das angemessene Haus-technikkonzept mit einer Photovoltaikanlage zur Abdeckung der geforderten Energieproduktion sowie die kontrollierte Lüftung und eine hochwärmedämmte Gebäudehülle der Neubauten zur Erreichung der energetischen Vorgaben. Die erforderlichen Nachhaltigkeitsziele zur Energieeffizienz, Nutzungsflexibilität und Baukultur werden mit diesen Massnahmen ideal erfüllt. Im Sinne der Vorgaben der Energiestadt Dietikon ist für die Neubauten eine Zertifizierung gemäss MINERGIE-P ECO vorgesehen.

Die Anlage wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Bestandsbauten werden mit Heizkörpern beheizt. Lediglich in den bestehenden Sporthallen wird aus Gründen der Unfallverhütung eine Bodenheizung eingesetzt. Die Neubauten erhalten eine selbstregulierende Niedertemperatur-Bodenheizung. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe, mit der in den wärmeren Jahreszeiten auch natürlich gekühlt werden kann. Die Neubauten werden mit einer Leistungsergänzung durch Fernwärme ausgestattet, wodurch die Anzahl der Erdsonden optimiert werden kann. In Kombination mit der kontrollierten Lüftung kann der Wärmehaushalt der beiden Neubauten somit sehr gut reguliert werden.

Im vielfältigen Grünraum reihen sich Schulgarten, Mammutgarten und Bunkerwäldli. Der alte Baumbestand wird verjüngt und zu einem abwechslungsreichen Baumgarten weiterentwickelt. Der Pausenplatz spannt sich zwischen den Neubauten auf und stärkt zusammen mit dem neuen Zugang von der Schöneggstrasse zum Trakt I die Präsenz der Schule im Stadtgefüge, wodurch die Sicherheit erhöht wird.

Das Areal ist für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende über die Schöneggstrasse und den Vogelauweg erschlossen. Veloabstellplätze sind an beiden Zugängen geplant. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt wie bisher ausschliesslich über die Schöneggstrasse. Die Anlieferung für die Bestandsbauten funktioniert wie bisher über den Pausenplatz Ost ausserhalb der Pausenzeiten. Die Anlieferung der Neubauten und vor allem der Aufwärmküche erfolgt über eine neue Arealzufahrt zwischen den Sportplätzen und Trakt C.

5 Termine

Der Baustart der ersten Etappe ist auf Sommer 2024, der Bezug der Neubauten auf Sommer 2026 geplant. Der Baustart der zweiten Etappe soll im Sommer 2026 erfolgen. Der Bezug der Bestandsbauten ist auf Sommer 2028 terminiert.

6 Kosten

Die Parzelle 8122 an der Guggenbühlstrasse, welche an die Parzelle der Schulanlage Wolfsmatt angrenzt, befindet sich heute im Finanzvermögen. Nach kantonalem Recht dürfen nur städtische Liegenschaften im Finanzvermögen geführt werden, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgaben wieder veräussert werden können. Wird eine Liegenschaft hingegen längerfristig von der öffentlichen Hand genutzt, ist sie dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Mit der projektierten Schulnutzung wird ein Transfer der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen unumgänglich. Dies ist haushaltrechtlich wie eine Ausgabe zu behandeln und muss von den Stimmberechtigten bewilligt werden. Der Transfer findet nach Genehmigung des Kreditantrags durch die Stimmberechtigten statt. Im Objektkredit ist deshalb die Übertragung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zum Buchwert von Fr. 519'300.00 enthalten.

Basierend auf dem Vorprojekt "plus" wurde eine Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 10 %) der beabsichtigten Baumassnahmen erstellt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kosten, inkl. 7,7 % MWST</i>
0	Grundstück	Fr. 5'700.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 6'891'700.00
2	Gebäude	Fr. 65'664'600.00
3	Betriebseinrichtung	Fr. 874'500.00
4	Umgebung	Fr. 3'680'300.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 2'224'600.00
6	Reserve	Fr. 4'123'600.00
9	Ausstattung	<u>Fr. 3'311'400.00</u>
<i>Total Erstellungskosten +/- 10 %</i>		<i>Fr. 86'776'400.00</i>
<i>Liegenschaftenübertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen</i>		<i>Fr. 519'300.00</i>
<i>Total Kostenschätzung +/- 10 %</i>		<i>Fr. 87'295'700.00</i>

Die Kostenschätzung wurde durch das Generalplanerteam Wolfsmatt erstellt und mit detaillierter Aufstellung und Bericht vom 7. Juni 2022 ans Baumanagement der Stadt Dietikon abgegeben. Das Büro für Bauökonomie AG hat die Kosten plausibilisiert.

Die Kostenschätzung besteht aus zwei Teilprojekten:

Sanierung	Fr.	42'624'200.00
Neubau	Fr.	44'152'200.00

Das Sanierungs- und Umbauprojekt und der diesbezüglich zusätzlich benötigte Schulraum wie die Gruppenraumanbauten werden als gebundene Kosten betrachtet.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt werden gleichzeitig die Hauptleitungen der Wasserversorgung ersetzt. Diese sind über Gebühren finanziert und deshalb nicht Teil des Kreditantrags. Der Schulbetrieb wird während der Bauzeit in die Dietiker Pavillons ausgelagert. Ein entsprechender Rahmenkredit wurde 2021 von den Stimmberechtigten bewilligt und ist nicht Gegenstand dieses Antrags.

Herleitung Kreditantrag:

Investitionskosten gemäss Kostenschätzung	Fr.	87'295'700.00
abzgl. Planungskredit Wettbewerb und Vorprojekt GR vom 1. Nov. 2018	Fr.	1'322'954.00
(Gesamtkreditsumme Fr. 1'970'000.00 ohne Anteil Wettbewerb à Fr. 647'046.00)		
abzgl. Projektierungskredit Bauprojekt und Baubewilligung GR vom 3. Feb. 2022	<u>Fr.</u>	<u>2'600'000.00</u>
<i>Total Kreditantrag</i>	<i>Fr.</i>	<i>83'372'746.00</i>

Im Betrag von Fr. 83'372'746.00 sind auch Bestellungen enthalten, die nicht für die Schulnutzung benötigt werden. Es sind dies die Photovoltaik-Anlage auf den Bestandsbauten (Fr. 483'431.00 inkl. MWST), Schutzräume für das angrenzende Wohnquartier in den Schulneubauten (Fr. 1'025'033.00 inkl. MWST) und ein frei zugänglicher Lift zur hindernisfreien Überwindung des Geländesprungs am öffentlichen Fussweg (Fr. 205'000.00 inkl. MWST). Letzterer ist aufgrund eines Richtplaneintrags zwingend zu erstellen. Nicht enthalten sind Einnahmen in der Grössenordnung von Fr. 800'000.00 aus diversen Förderbeiträgen vom Kanton.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe zur Tiefgarage wird aus Gründen der Effizienz zusammen mit der Eigentümerschaft der Nachbarsparzelle erstellt und betrieben.

Im aktuellen Finanzplan 2023-2026 sind insgesamt Fr. 73'650'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung und Erweiterung der Schule Wolfsmatt eingestellt. Die weiteren Investitionskosten werden nach 2026 fällig und entsprechend in den folgenden Budgetjahren zeitgerecht nachgeführt.

Die Plausibilisierung der Kostenschätzung des Vorprojekts zeigt, dass die Kostenberechnung des Generalplanners transparent, nachvollziehbar und aussagekräftig erstellt wurde. Die Investition wurde anhand vergleichbarer Schulhausprojekte überprüft. Dazu wurden die Kostenkennwerte des Neubaus auf Basis BKP 2 sowie BKP 1-9 errechnet und auf den Kostenstand vom April 2022 indiziert. Dank umsichtigem und zurückhaltendem Umgang mit der Bestellung und trotz denkmalpflegerischen Vorgaben kommt das Projekt Wolfsmatt im Kostenvergleich mit anderen Schulhausprojekten in der Deutschschweiz im Mittelfeld zu liegen.

7 Folgekosten

Kapitalfolgekosten fallen für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss Gemeindeverordnung (VGG) aufgrund des Mindeststandards an. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 2,0 % gerechnet.

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kreditbasis	Betrag p. a.
Grundstück (BKP 0)	-- Jahre	519'300.00	--
Gebäude (BKP 1,2,5) Umbau	20 Jahre	Fr. 33'832'000.00	Fr. 1'691'600.00
Gebäude (BKP 1,2,5) Neubau	33 Jahre	Fr. 40'948'900.00	Fr. 1'240'875.80
Umgebung (BKP 4)	30 Jahre	Fr. 3'680'300.00	Fr. 122'676.70
Mobiliar, Erstausrüstung (BKP 9)	8 Jahre	Fr. 3'311'400.00	Fr. 413'925.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 2,0 % (Stand Herbst 2022)	Fr. 83'372'746.00	Fr. 1'667'454.90
<i>Jährliche Kapitalfolgekosten Schule Wolfsmatt</i>		<u>Fr. 5'136'532.40</u>

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten an:

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag p. a.
Sachaufwand 2,0 % (Unterhalt für Neubau)	Fr. 40'948'900.00	Fr. 818'978.00

Für den Umbau wird kein zusätzlicher Sachaufwand erhoben, da die Differenz zum bisher notwendigen Betrag des Altbaus marginal ausfällt.

Personelle Folgekosten für den Unterhalt der Schulerweiterung ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzepts:

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag p. a.
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung für Neubau)	(Annahme)	Fr. 229'000.00

Für den Umbau wird kein zusätzlicher Personalaufwand erhoben, da die Differenz zum bisher notwendigen Betrag des Altbaus marginal ausfällt.

Betriebliche und personelle Folgekosten Fr. 1'047'978.00

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

- Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - Für die Sanierung und Erweiterung der Schule Wolfsmatt wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 83'372'746.00 (inkl. MWST) zulasten Kto.-Nr. 12310.2456 und 12310.2457 bewilligt.
 - Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Protokoll Stadtrat


Sitzung vom 12. Dezember 2022

- 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.
3. Die Schulabteilung nimmt die Kosten für Unterhalt und Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, Vermietung) sowie die Abschreibungen und Zinsen ab Nutzungsbeginn in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Baumanagement;
- Geschäftsleitung Schule;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 14.12.2022