

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 21. Oktober 2024

6.1.5.1 **Neubau Schulanlage Luberzen** **437-2024**

Projektierungskredit SIA-Phasen 31-32 bzw. Vorprojekt und Bauprojekt,
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 stark sanierungsbedürftig. Sie ist in keinem Inventar schützenswerter Bauten eingetragen. Gemäss Schulraumplanung vom Juli 2019 soll die Schulanlage per Schuljahr 2030/31 um einen Kindergarten, sieben Klassenzimmer, ein Spezialklassenzimmer und eine Turnhalle plus alle dazu betrieblich notwendigen Zusatz- und Nebenräume erweitert werden.

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.

2 Betriebskonzept und Raumprogramm

Die neue Schulanlage Luberzen umfasst nach dem Ausbau 4 Kindergarten-, 16 Primarschul- (15 Klassen plus eine 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 wurde so konzipiert, dass sie auch im Sinne der Schulstrategie als Tagesschule mit einer engen Verflechtung von Unterricht und Betreuung im Clusterprinzip, geführt werden kann. Sie soll sich zu einem umfassenden Bildungs- und vielseitigen Aufenthaltsort für alle Kinder, Schülerinnen und Schüler entwickeln. Die steigenden Schülerzahlen generell sowie der erhöhte Verpflegungs- und Betreuungsbedarf bei einer Tagesschule bedingen ein entsprechendes Raumangebot.

Das Raumprogramm und das Betriebskonzept wurden im Vorfeld des Wettbewerbs zusammen mit der Schule und externen Planern entwickelt und als Grundlage des Wettbewerbsprogramms durch den Stadtratsbeschluss vom 21. November 2022 bewilligt.

3 Weitere Projektgrundlagen

3.1 Bauliche und baurechtliche Vorabklärungen

Im Rahmen der Erarbeitung der Grundlagen für den Wettbewerb wurden verschiedene Unternehmer oder Planer mit Abklärungen, unter anderem zur Statik, Untersuchung der bestehenden Haustechnik, Lärmgutachten, Schadstoffgutachten (Gebäudecheck) sowie Prüfung notwendiger Massnahmen zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit, beauftragt. Auch verkehrstechnische und baurechtliche Belange wurden abgeklärt und als Grundlagen festgehalten.

3.2 Sportanlagenkonzept

Das 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 m x 28 m) mit Galerie erstellt werden. Diese entspricht den Anforderungen einer Schulanlage auf dem Niveau der Sekundarstufe 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 Wochenenden Vereinen zur Verfügung stehen. Dabei wird ein unabhängigerer Betrieb möglich sein.

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. Auch die Schwimmanlage soll externen Nutzungen offenstehen.

3.3 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, wurde der Wettbewerb auf dieser Basis ausgeschrieben. Die Produktionsküche mit Kaltauslieferung wird neben der Eigenverpflegung der Schulanlage Luberzen auch die Verpflegung der Schulanlagen Wolfsmatt und Steinmürli sicherstellen.

3.4 Parkierungskonzept

Mit Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, wie die zukünftige Parkierung zu lösen ist, z.B. durch die Umwidmung der blauen Parkplätze vor der Schulanlage, eine Tiefgarage oder ein Mobilitätskonzept. Auf Basis dieser Abklärungen wurde beschlossen, vor Ausgabe des Wettbewerbsprogramms noch keine Entscheidung zu treffen, sondern anhand des Ergebnisses des Projektwettbewerbs das geeignetste Parkierungskonzept entsprechend weiter zu verfolgen.

3.5 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 wiederhergestellt werden.

4 Wettbewerb

Basierend auf den oben genannten Grundlagen wurde ein Wettbewerbsverfahren im offenen, selektiven Verfahren für Teams der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen und Landschaftsarchitektur, beginnend mit der Präqualifikation Anfang Dezember 2022, durchgeführt. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war, den am besten geeigneten Vorschlag für die Neukonzipierung der Schulanlage Luberzen zu erhalten und gleichzeitig das Planer Team dazu beauftragen zu können. Aus den 55 Bewerbern wurden 15 Teams zur Teilnahme ausgewählt, von denen alle einen Projektbeitrag eingereicht haben. Die 15 Beiträge wurden an zwei Jury-Tagen am 20. Juni und 13. Juli 2023 beurteilt. Das Beurteilungsgremium ernannte einstimmig das Projekt «MOSAİK» zum Sieger. Der Empfehlung des Preisgerichts folgend beschloss der Stadtrat am 11. September 2023, die Verfasser (das Planer Team unter Federführung von VPA Architektur, Zürich) des erstangierten Projektvorschlags mit der Planung und Realisierung des Projektes zu beauftragen.

5 Das Siegerprojekt

Mit dem Projekt MOSAIK wählte die Jury einen städtebaulich und aussenräumlich fein austarierten, überzeugenden Vorschlag mit vielschichtiger Vernetzung zum Quartier. Es nutzt die Qualitäten des Bestands äusserst geschickt und transformiert diesen in eine betrieblich schlüssige Neukonzipierung. Aus ökonomischer Sicht ist das Projekt auf Grundlage von einheitlich ermittelten Baukosten im Rahmen des Wettbewerbs das günstigste. Auch ökologisch nimmt es einen Spitzenplatz unter den Wettbewerbsbeiträgen ein; einerseits durch den ressourcenschonenden Umgang mit dem Bestand, andererseits durch die ökologische Bauweise. Trotz vergleichbarer Nutzfläche wie die anderen Projektvorschläge weist es zudem die kleinste Geschossfläche auf. Dennoch erfüllt es das geforderte Raumprogramm aus organisatorischer und betrieblicher Sicht auf überzeugende Weise.

6 Weiteres Vorgehen

Zur Überführung des Wettbewerbsentwurfs in ein realisierbares Projekt muss der Projektstand entlang der SIA Phasen konkretisiert und weiterentwickelt werden. Dazu sind entsprechend Planer und Spezialisten in einem ersten Schritt mit den Phasen 31 und 32 (Vorprojekt und Bauprojekt) zu beauftragen und eine Projektorganisation aufzubauen. Das Siegerteam soll als Generalplanerteam, unter Führung der VPA Architektur AG, mit der weiteren Planung beauftragt werden. Geplant ist, nach Abschluss der SIA-Phase 31 Vorprojekt mit der zugehörigen Kostenschätzung (Vorprojekt Plus inkl. Teil Bauprojekt), den Kreditantrag für den Ausführungskredit für die Volksabstimmung auszuarbeiten. Parallel dazu wird das Bauprojekt erarbeitet, um keine terminlichen Unterbrüche zu riskieren.

7 Terminplan

Aufgrund der Grösse und Komplexität des Bauvorhabens und der dadurch zu erwartenden Projektdauer ist es notwendig, mit der Ausarbeitung des Vorprojekts so rasch als möglich zu starten, auch um keinen Wissensverlust auf Seiten des vorgesehenen Planer Teams durch allfällige personelle Abgänge zu riskieren.

Aktueller Grobterminplan:

Abschluss Vorprojekt Plus	November 2025
Abschluss Bauprojekt	September 2026
Volksabstimmung	September 2026
Baueingabe	November 2026
Baustart	Mai 2028
Bauvollendung / Bezug	Sommer 2032

8 Finanzplan

In der Investitionsplanung 2025 sind unter der Investition Nr. 12400.2500 für die Erweiterung und Sanierung Schulanlage Luberzen insgesamt Fr. 97'945'000.00 eingestellt, davon Fr. 505'000.00 für das aktuelle Jahr 2024.

9 Kostenzusammenstellung

Zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Februar 2022 bereits ein Kredit in der Höhe von Fr. 650'000.00 zulasten Kto.-Nr. 12300.3132.00 genehmigt. Dieser Betrag ist nicht Bestandteil der Projektkosten und wird auf der Erfolgsrechnung abgerechnet.

Als Vorleistung und Grundlage für den Projektierungskredit wurde vom Planer Team eine Grobkostenschätzung (Genauigkeit $\pm 20\%$) sowie ein Grobterminplan erstellt. Zur genaueren Einordnung der geschätzten Kosten wurden diese durch VPA Architektur und GMS Baumanagement nach Projektteilen (Schulnutzung, Dreifachsporthalle, Schwimmhalle, Mensa mit Schulküche / Quartierrestaurant und Produktionsküche) unterteilt. Daraus können die Kosten der Projektbestandteile mit öffentlicher oder Doppelnutzung abgeleitet und transparent dargestellt werden.

Auch wurden die Kosten des Siegerprojekts MOSAIK in einem Benchmark-Vergleich anderen Schulbauten schweizweit gegenübergestellt. Das Projekt liegt hierbei im Mittelfeld, dies trotz seines umfangreichen Raumprogramms durch die Abdeckung aller Schulstufen inkl. Betreuung, Lehrschwimmhalle, Dreifachturnhalle und Produktionsküche. Im Kennwertvergleich der städtischen Projekte liegt das Projekt gleichauf wie die Schulprovisorien Stierenmatt und Vogelau. Im Vergleich zur Schulanlage Wolfsmatt sind die Kennwerte etwa gleichauf oder leicht günstiger. Im Kostenvergleich der Wettbewerbsbeiträge wurde MOSAIK als der günstigste Beitrag gewertet.

Die für eine erfolgreiche Umsetzung erforderliche Kostensensibilität konnten VPA Architektur bereits in anderen Schulprojekten für den Kanton Zürich beweisen. Der Stadtrat hat in seiner Aussprache vom 23. September 2024 bestätigt, dass die weitere Planung unter Umsetzung des dem Projekt MOSAIK zugrundeliegenden Raum- und Betriebskonzepts weiterverfolgt werden soll. Bauliches Optimierungspotential besteht gegebenenfalls im Bereich Konstruktion sowie Haustechnik. Diese Aspekte werden in der Planungsphase

weiterverfolgt. Ein Reduzieren der Kosten durch Einsparungen der vorgegebenen Standards wird ebenfalls als mögliches Sparpotential identifiziert.

Die nachstehende Kostenaufstellung basiert auf der Kosten Grobschätzung VPA Architektur und GMS Baumanagement (Genauigkeit $\pm 20\%$) vom 13. Februar 2024. Die Honorarkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Planer / Leistungen SIA-Phasen 31 und 32 Vor- und Bauprojekt	Kosten <i>(inkl. 8,1 % MWST)</i>
Honorare Generalplanerteam (Kernteam und Subplaner) inkl. Nebenkosten	Fr. 4'801'000.00
Eigenleistungen (Bauherr; 3,1 %)	Fr. 149'000.00
<i>Total Planungskosten SIA-Phase 31 und 32 inkl. Nebenkosten, Eigenleistungen und MWST</i>	<i>Fr. 4'950'000.00</i>

Um das Vorprojekt umgehend starten zu können und somit das terminliche Projektrisiko zu minimieren, werden von den insgesamt Fr. 4'950'000.00 (inkl. MWST) für die SIA-Phasen 31 und 32 (Vor- und Bauprojekt) vom Stadtrat, innerhalb seiner Kompetenz, sofort Fr. 450'000.00 (inkl. MWST) freigegeben. Dem Gemeinderat wird die Bewilligung von Fr. 4'500'000.00 (inkl. MWST) beantragt.

Für die Erweiterung und Erneuerung der ganzen Schulanlage ist gemäss der Kosten Grobschätzung (Planungsstand Wettbewerbsprojekt), basierend auf dem Raumprogramm des Wettbewerbs ohne Einsparmassnahmen, mit Gesamtkosten von rund Fr. 95'200'000.00 (inkl. MWST) inklusive Reserve, aber ohne Eigenleistungen, zu rechnen. Die Eigenleistungen mit dem Satz für komplexe Geschäfte von 3,1 % belaufen sich auf ca. weitere Fr. 2'950'000.00.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Der Stadtrat genehmigt einen Teilkredit SIA Phase 31 Vorprojekt von Fr. 450'000.00 (inkl. MWST) zulasten Investition Nr. 12400.2500 für den umgehenden Start der Planung.
- 2 Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 2.1 Für die SIA Phasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt für den Neubau der Schulanlage Luberzen wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 4'500'000.00 (inkl. MWST) zulasten Investition Nr. 12400.2500 bewilligt (in Ergänzung zu dem unter Punkt 1. vom Stadtrat genehmigten Kredit von Fr. 450'000.00).
 - 2.1 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 2.1 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - 2.1 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
- 3 Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung mit dem jeweiligen weiteren Vollzug beauftragt.

Stadt Dietikon

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 21. Oktober 2024

Mitteilung durch Protokollauszug an:

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

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 23.10.2024