

L2.06.Wol Schulhaus Wolfsmatt
Mietprovisorium
Kreditantrag Gemeinderat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die baulichen Vorleistungen, die Erstellung und die Demontage, die Umgebungsarbeiten sowie die Ausstattung des Mietprovisoriums Wolfsmatt wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 1'261'000.00 bewilligt.
2. Für die wiederkehrenden Betriebskosten (Miete über fünf Jahre) wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 650'000.00 bewilligt, Fr. 130'000.00 pro Schuljahr. Diese Kosten werden der laufenden Rechnung der Schuleinheit Wolfsmatt belastet.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Ausgehend von einer im Jahr 2014 erarbeiteten ganzheitlichen Schulraumplanung hat der Stadtrat die Hochbauabteilung beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Schulabteilung, auf dem Schulareal Steinmürli zu Beginn des Schuljahres 2017/2018 einen Schulpavillon für 8 Schulklassen zu realisieren. Diese Massnahme dient einerseits der Linderung der allgemeinen Nachfrage nach Schulraum und andererseits als Übergangslösung bis zur Fertigstellung des neuen Schulhauses Limmatfeld.

Bis zur Fertigstellung des Schulhauses Limmatfeld bleibt der Druck auf den Schulraum der Stadt Dietikon hoch. Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, die veränderten Modalitäten im Schulwesen sowie die anstehenden Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen bestehender Anlagen verschärfen diesen Umstand zusätzlich. Die Schulabteilung kam zum Schluss, dass die 8 zusätzlichen Klassenzimmer nicht ausreichen werden und die Schule bereits im Sommer 2016 vor einer Situation akuten Schulraummangels steht.

Die Schulanlage Wolfsmatt steht vor umfassenden Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten. Für die Zeit der baulichen Massnahmen muss der Schule zwingend eine Ausweichmöglichkeit angeboten werden. Das geplante Mietprovisorium auf dem Areal der Schule Wolfsmatt dient deshalb primär als Übergangslösung bis die Erneuerungsarbeiten abgeschlossen sein werden. Nach heutigem Planungsstand wird mit einer Nutzungsdauer von maximal fünf Jahren gerechnet. Das temporäre Mietprovisorium für 6 Schulklassen ist auf Beginn des Schuljahres 2016/2017 fertigzustellen.

Um dem Planer eine möglichst klare und eindeutige Aufgabenstellung vorlegen zu können, hat die Hochbauabteilung in enger Zusammenarbeit mit der Schulabteilung ein Raumprogramm mit entsprechenden Flächenangaben und funktionalen, betrieblichen und pädagogischen Vorgaben ausgearbeitet.

vom 3. August 2015

Das Raumprogramm beinhaltet folgende Räume: 6 Klassenzimmer à 72 m², 3 grosse Gruppenräume à 36 m², 1 Raum zur Lehrervorbereitung à 18 m², jeweils 1 WC-Anlage und 1 kleiner Putzraum pro Geschoss sowie eine Vorzone mit Garderobenbereich pro Geschoss. Das erstellte Raumprogramm orientiert sich an den kantonalen Richtlinien für die Erstellung von Schulraum "Empfehlung für Schulanlagen vom 1. Januar 2012".

Projekt

Am 20. Mai 2015 wurde von der Baukommission ein Planungskredit in der Höhe von Fr. 47'500.00 gesprochen. Mit der Ausarbeitung des Projektes für das Mietprovisorium Wolfsmatt inklusive Kostenvoranschlag wurde das Architekturbüro Kobler Studiger beauftragt.

Im südwestlichen Teil der Parzelle der Schulanlage Wolfsmatt, parallel zum Vogelaueweg, ist ein zweigeschossiges Schulprovisorium von 48 m Länge und 12 m Breite geplant. Die 6 Schulzimmer, jeweils 3 pro Geschoss, sowie zwei der drei Gruppenräume sind nach Süden orientiert, so dass eine gute Belichtung der Klassenzimmer möglich wird. Der mit einem Vordach versehene Haupteingang liegt an der westlichen Schmalseite des Gebäudes, so dass der dem Eingang vorgelagerte Hartplatz die ankommenden Schüler zwischen dem Mietprovisorium und dem Kindergarten Bambi empfangen kann. Der interne Erschliessungskorridor zu den Klassenzimmern und den Gruppenräumen liegt auf der Nordseite des Gebäudes und beherbergt die Garderoben. Die beschriebene Raumorganisation geht sehr geschickt und zweckmässig auf die bestehende Situation ein.

Mit der Lage des Provisoriums am Rande der Parzelle will man die zukünftige Entwicklung der Schulanlage nicht blockieren. Für die anstehende Sanierung und Erweiterung besteht somit grösstmögliche Gestaltungs- und Planungsfreiheit. Eine für eine dauerhafte Nutzung vorgesehene Baute hätte an dieser Stelle keine Chance auf eine Baubewilligung, da Gebäude weder auf der Baulinie noch im Waldabstandsbereich erstellt werden dürfte. Anders zeigt sich die Situation beim Mietprovisorium: Der Kanton hat eine Bewilligung des geplanten Mietprovisoriums an eben dieser Stelle in Aussicht gestellt, da bei diesem Projekt von einem zeitlichen Nutzungshorizont von fünf Jahren ausgegangen wird und das Objekt nach dieser Zeit wieder entfernt wird.

Die beabsichtigte Nutzungsdauer hat auch Auswirkungen auf die energetischen Massnahmen und die diesbezüglich geltenden Vorschriften für das Projekt. Ab einer Nutzungsdauer von drei Jahren ist keine Ausnahme- oder Sonderregelung mehr möglich. Deshalb orientiert sich das vorliegende Projekt an den geltenden energetischen Wärmedämmvorschriften, die eingehalten und umgesetzt werden.

Terminplan

Das Geschäft wird anfangs August 2015 dem Gemeinderat zu Handen der vorprüfenden Kommission überwiesen. Aus terminlichen Gründen ist es ausnahmsweise nicht möglich, mit dem Bewilligungsverfahren und der Vorbereitung für die Ausschreibung bis zum definitiven Kreditentscheid des Gemeinderates zu warten. Es ist unerlässlich, die erwähnten Planerleistungen und den politischen Entscheidungsprozess parallel laufen zu lassen, um bei einem positiven Ausgang im Gemeinderat umgehend mit der Ausschreibung und der Ausführungsplanung beginnen zu können. Nur so können die Schulräume termingerecht auf Juli 2016 der Schule übergeben werden.

Kosten

Im Investitionsplan für das Jahr 2016 wird aufgrund der Dringlichkeit der Massnahme unter dem Konto Nr. 1217.5030.722 ein Betrag in der Höhe von Fr. 1'261'000.00 eingestellt. Dies entspricht den geschätzten Kosten für folgende Teilleistungen: Die baulichen Vor- und Grundleistungen damit das Provisorium gestellt werden kann, Montage und Demontage des Provisoriums, Werkleitungen und Umgebungsarbeiten sowie das Mobiliar für sämtliche Räume. Die Mietkosten für das Provisorium werden separat als wiederkehrende Betriebskosten ausgewiesen, sind also nicht Teil der Investition und werden deshalb der Laufenden Rechnung zugewiesen.

vom 3. August 2015

Die Kosten für das Mobiliar, die sich auf Fr. 511'000.00 belaufen, sind nicht verlorene Investitionen, da das Mobiliar und die Einrichtungen auch nach den 5 Jahren weiter genutzt werden können.

Die reinen Mietkosten für das Provisorium belaufen sich auf rund Fr. 130'000.00 pro Jahr. Im Rahmen der Ausschreibung für das Mietprovisorium soll als Option erhoben werden, zu welchen Konditionen und zu welchem Preis die jeweiligen Anbieter das Provisorium nach der 5-jährigen Nutzungsdauer an den Mieter übergeben würden.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattungen</i>	<i>Kostenvoranschlag, +/- 15 % (inkl. 8 % MWST)</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 11'000.00
21	Rohbau 1	Fr. 96'000.00
23	Elektroanlagen	Fr. 50'000.00
27	Ausbau 1	Fr. 21'000.00
28	Ausbau 2	Fr. 28'000.00
29	Honorare	Fr. 62'000.00
4	Umgebung	Fr. 193'300.00
5	Baunebenkosten	Fr. 12'300.00
6	Mietprovisorium; einmalige Direktkosten (Montage, Demontage, Fundation, Heizung, Brandschutz usw.)	Fr. 276'400.00
9	Ausstattung	<u>Fr. 511'000.00</u>
<i>Total</i>		<i>Fr. 1'261'000.00</i>

Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeit von +/- 15 % und beinhaltet alle oben aufgeführten Baumassnahmen (BKP 1 + 2), die Umgebungsarbeiten (BKP 4), die Baunebenkosten (BKP 5), die einmaligen Direktkosten für das Mietprovisorium (BKP 6), die Ausstattung (BKP 9) sowie sämtliche Planerhonorare. Der am 20. Mai 2015 gesprochene Planungskredit ist Teil des hier vorgelegten Gesamtkredites.

Die voraussichtlichen Kosten von Fr. 650'000.00 für die Miete des Provisoriums über 5 Jahre sind keine Investitionen und werden deshalb als Betriebskosten der laufenden Rechnung der Schuleinheit Wolfsmatt, Konto Nr. 19030.13.3160, zugewiesen. Das entspricht Mietkosten von Fr. 130'000.00 pro Schuljahr.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES


Jean-Pierre Balbiani
Vizepräsident


Uwe Krzesinski
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: – 6. Aug. 2015