Antrag des Stadtrates
vom 8. Februar 2016

Stadt Dietikon
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon
Tel. 044 744 35 35
Fax 044 741 50 16
www.dietikon.ch

L2.6.Ste. **Schulhaus Steinmürli**
Neubau Schulpavillon
Kreditantrag Gemeinderat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die baulichen Leistungen, die Umgebungsarbeiten und die Ausstattung des Neubaus Schulpavillon Steinmürli wird ein Baukredit in der Höhe von Fr. 5'068'700.00 bewilligt.

2. Für die Planerleistungen der Phase 2 des Neubaus Schulpavillon Steinmürli wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 360'000.00 bewilligt.

3. Der Beschluss gemäss Ziff. 1 unterliegt dem obligatorischen Referendum.

4. Der Beschluss gemäss Ziff. 2 unterliegt dem fakultativen Referendum.

5. Eine Beschwerde gegen diese Beschlüsse kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Ausgehend von einer im Jahr 2014 erarbeiteten ganzheitlichen Schulraumplanung von Wüest und Partner AG hat der Stadtrat die Hochbauabteilung beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Schulabteilung, auf dem Schulareal Steinmürli auf den Beginn des Schuljahres 2017/2018 einen Schulpavillon für acht Schulklassen zu realisieren.

Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und der daraus resultierende Anstieg der Schülerzahlen hat eine Schulraumknappheit zur Folge, welche kurz- und mittelfristig durch die Erstellung des Mietprovisoriums Wolfsmatt sowie des Schulpavillons Steinmürli gelindert werden soll. Während das auf Sommer 2016 geplante fünfjährige Mietprovisorium auf dem Areal der Schulanlage Wolfsmatt primär als Entlastung und Ausweichmöglichkeit für die dort anstehenden Sanierungs- und Erweiterungsprojekte erstellt wird, dient der Schulpavillon Steinmürli als Übergangslösung, bis ein Neubau des Schulhauses im Gebiet Limmatfeld realisiert ist. Zudem stellt der Pavillon Steinmürli eine mittelfristige Massnahme dar, um den benötigten Schulraum zu schaffen, bis der Bedarf einer neuen Schulanlage im Niderfeld bzw. nach einer Erweiterung der Schulanlage Fondli geklärt und umgesetzt ist.

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 sowie funktionalen, betrieblichen und pädagogischen Vorgaben ausgearbeitet. Die von der Schulabteilung gewünschte Integration des Hortes in den neuen Pavillon hat eine geringfügige Raumrochade auf dem Areal des Schulhauses Steinmürli zur Folge, mengenmässig wird die Vorgabe von acht zusätzlichen Klassenzimmern aber erfüllt. Dadurch kann dem Hort neu ein direkter Zugang zum Aussenraum angeboten werden, was dessen Nutzungsqualität deutlich erhöht. Die bestehenden alten Horträume werden zukünftig als Schulräume genutzt.

Das Raumprogramm beinhaltet folgende Räume: Sechs Klassenzimmer à 72 m^2, ein flexibles Multifunktionszimmer (Schul-/Hortzimmer) à 72 m^2, ein Hortraum à 72 m^2, ein Ruheraum (Hort) à 18 m^2, eine Hortvorzone, bestehend aus Garderobe, Waschtrog und Küche à 60 m^2, sieben kleine Gruppenräume à 18 m^2, ein Raum zur Lehrervorbereitung à 32 m^2, ein Kleinklassenzimmer à 38 m^2, pro Geschoss eine geschlechtergetrennte WC-Anlage à 16 m^2, pro Geschoss ein behindertengerechtes WC à 6 m^2, ein Putzraum à 6 m^2, ein Technikraum à 6 m^2 sowie je eine Vorzone mit Garderoben pro Geschoss. Das erstellte Raumprogramm orientiert sich an den kantonalen Richtlinien für die Erstellung von Schulraum "Empfehlung für Schulanlagen vom 1. Januar 2012".

Planerwahl

Mit dem öffentlich ausgeschriebenen Planerwahlverfahren wurde im Sommer 2015 ein geeignetes Architekturbüro für die Aufgabe ermittelt. Aus dem internationalen Verfahren, an welchem sich acht Büros beteiligten, ging das Architekturbüro agps architecture ltd. aus Zürich als Sieger hervor. Die Planerwahl hat der Stadtrat am 21. September 2015 bestätigt. Beim Sieger handelt es sich um ein Büro, das sowohl Erfahrung im Schulhaus- als auch im Holzbau vorweisen kann und in der Analyse der Aufgabe die überzeugendsten Antworten geliefert hat.

Am 7. Dezember 2015 hat der Stadtrat einen Kredit für die Planungsphase 1 in der Höhe von Fr. 197'500.00 bewilligt und das Architekturbüro agps architecture ltd. beauftragt, ein sogenanntes "Vorprojekt Plus" für den Schulpavillon Steinmürli inkl. Kostenschätzung zu erarbeiten. Dieser Planungskredit umfasst neben den Leistungen des Architekten, die sich für diese Phase auf Fr. 120'000.00 inkl. MWST belaufen, auch die Leistungen diverser Fachplaner.

Projekt

Im südwestlichen Teil der Parzelle der Schulanlage Steinmürli, entlang der Steinmürlistrasse, ist ein zweigeschossiger Holzbau ohne Kellergeschoss von 33 m Länge, 21 m Breite und 8 m Höhe geplant. Der Pavillon, der die bestehende Struktur der orthogonalen Schulanlage in unmittelbarer Nähe des 2007 erstellten Neubaus von Enzmann Fischer Architekten überzeugend ergänzt, steht im Übergangsbereich von Hartplatz und Spielwiese und schafft durch seine Setzung im Zusammenspiel mit den beiden Turnhallen einen zusätzlichen Pausenplatz. Der Hauptzugang ist so gesetzt, dass er vom bestehenden Pausenplatz aus gut sichtbar ist und zu einem Teil der Gesamtanlage wird. Durch seine kompakte Form und die Randlage des Pavillons gelingt es, möglichst viel Freifläche für Turn-, Spiel-, Freizeit- und Pausenaktivitäten zu erhalten.

Sämtliche Schulräume des zweigeschossigen Holzbaus werden über eine zentral gelegene Vorzone erschlossen. Diese helle und transparente Mittel- und Verteilzone wird im ersten Obergeschoss durch ein dreiteiliges Oberlicht ergänzt. Während das erste Obergeschoss mit den vier Schulzimmern, den dazugehörenden Gruppenräumen, dem Lehrervorbereitungszimmer und einem Kleinklassenzimmer ausschliesslich dem Schulunterricht dient, wird der hintere Teil des Erdgeschosses durch den Hort genutzt, der Raum und Infrastruktur für 68 Kinder bietet. Der Hortbereich verfügt über einen direkten Aussenzugang in den umfriedeten Hortgarten.

Der kompakte Baukörper erfüllt die energetischen Standards, welche die Stadt Dietikon für Neubauten vorschreibt. Dank der dichten Hülle sind die Schulräume zudem entsprechend gut gegen Lärmemissionen geschützt. Der Pavillon ist behindertengerecht geplant. Er verfügt über einen schwellenlosen Zugang, über einen zentral gelegenen Lift sowie über zwei behindertengerecht ausgebaute Toiletten. Dieser Ausführungsstandard ist im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungshorizont von zwanzig Jahren sinnvoll.

Abschliessend ist zu erwähnen, dass im ersten Schuljahr nach Bezug, also von August 2017 bis August 2018, die beiden Klassenzimmer im Erdgeschoss von zwei Kindergartenklassen genutzt werden, da voraussichtlich während diesem Jahr der baufällige Doppelkindergarten Steinmürli I+II (Erstellungsjahr 1965) durch einen Neubau ersetzt wird.

Termine und weitere Vorgehensweise

Die terminlichen Meilensteine für den weiteren Verlauf des Projektes sehen wie folgt aus: Das vom Architekten erarbeitete "Vorprojekt Plus" inkl. Kostenschätzung von +/-15 % dient als Entscheidungsgrundlage für den politischen Genehmigungsprozess des Baukredits. Es ist geplant, dass der Antrag im Frühjahr 2016 im Gemeinderat behandelt wird. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich im September 2016 statt. Bei entsprechenden planerischen Vorleistungen bis September 2016 und einem positiven Abstimmungsausgang bleiben Erstellung und Bezug des neuen Pavillons per Beginn des Schuljahres 2017/2018 ambitioniert, aber realistisch.

Soll der Pavillon im Sommer 2017 der Schule übergeben werden, so kann mit den weiteren planerischen Arbeiten, die an die Planungsphase 1 anschliessen, nicht bis zum definitiven Volksentscheid betreffend Baukredit im September 2016 zugewartet werden. Daher wird zusammen mit dem Baukredit ein weiterer Kredit für die Planungsphase 2 beantragt, damit parallel zum politischen Entscheidungsprozess sowohl das Baubewilligungsverfahren, die Erarbeitung des Bauprojektes und die Ausschreibungsvorbereitung durchgeführt werden können. Dieses Vorgehen ermöglicht es, dass bei einem positiven Volksentscheid unverzüglich die öffentliche Submission des Holzbaues ausgelöst werden kann. Verläuft der skizzierte Prozess planmässig, so kann damit gerechnet werden, dass im März 2017 termingerecht mit der Bauausführung begonnen wird. Anfangs Mai 2017 wird der Holzbau gestellt und ab Juli werden die Möblierung und Inbetriebnahme erfolgen. Der Bezug ist auf den 2. August 2017 vorgesehen.

Gesamtkosten Bauprojekt

Im Finanzplan 2015 - 2019 ist für das Projekt unter der Konto-Nr. 1217.5030.108 eine Summe von insgesamt Fr. 5'700'000.00 eingestellt. Davon entfallen Fr. 200'000.00 auf das Jahr 2015, Fr. 200'000.00 auf das Jahr 2016, Fr. 3'300'000.00 auf das Jahr 2017 und Fr. 2'000'000.00 auf das Jahr 2018. Obwohl der Pavillon bereits im Sommer 2017 bezogen wird, dauert es erfahrungsgemäss noch einige Zeit, bis sämtliche Schlussrechnungen eingetroffen, bereinigt und beglichen sind. Aus diesem Grund ist in der Investitionsplanung 2018 ein Restbetrag berücksichtigt.

Die Gesamtkosten für den Neubau des Schulpavillons Steinmürli setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	*Arbeitsgattungen*	*Kostenschätzung, +/- 15 % (inkl. MWST)*
0	Grundstück (Planerwahlverfahren)	Fr. 34'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 320'000.00
2	Gebäude	Fr. 4'142'000.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 205'000.00
4	Umgebung	Fr. 390'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 374'000.00
9	Ausstattung	Fr. 195'000.00
Total		*Fr. 5'660'000.00*

Die Kostenschätzung hat eine Genauigkeit von +/- 15 % und beinhaltet alle oben aufgeführten Leistungen. Der am 11. Mai 2015 durch die Baukommission gesprochene Kredit für die Begleitung des Planerwahlverfahrens in der Höhe von Fr. 33'800.00 sowie der am 7. Dezember 2015 durch den Stadtrat gesprochenen Planungskredit Phase 1 in der Höhe von Fr. 197'500.00 sind Teil der Gesamtkosten. Die Honorarkosten für den Architekten und sämtliche Fachplaner belaufen sich auf gesamthaft Fr. 1'102'500.00 und sind ebenfalls in den Gesamtkosten enthalten.

Kreditbewilligungen

Für den Neubau des Schulpavillons Steinmürli sind folgende Kredite (inkl. MWST) bewilligt, resp. beantragt:

- Kredit der Baukommission vom 11. Mai 2015 Begleitung Planerwahlverfahren	Fr.	33'800.00
- Kredit des Stadtrates vom 7. Dezember 2015 Planungskredit des Stadtrates, Planungsphase I	Fr.	197'500.00
- Kreditantrag an den Gemeinderat vom 8. Februar 2016 Planungskredit, Planungsphase II	Fr.	360'000.00
- Kreditantrag an die Stimmberechtigten vom 8. Februar 2016 Baukredit	Fr.	5'068'700.00
Total	*Fr.*	*5'660'000.00*

Baukostenvergleich von Schulanlagen

Die Basler und Hofmann AG hat am 16. März 2012 für die Stadt Zürich eine Benchmarkstudie für Schulen mit dem Titel "Kostenklarheit 2011" erstellt. Als Fazit der Studie wird festgehalten, dass die Kosten für die Erstellung von Schulraum nur schwer vergleichbar sind. Trotz dieser stark relativierenden Grundaussage geben Basler und Hofmann in ihrer Studie Orientierungswerte an. Für die Kosten (BKP 2) von neuem Schulraum geben sie für die Einheit "Klasse" (KL), welche anteilsmässig sämtliche gemeinsam genutzten Flächen mit einschliesst, einen Basiswert von Fr. 1'100'000.00 (BKP 2 / Klasse) an. Je nachdem, wie sich der Bau bezüglich der Themen Flächeneffizienz, Energielabel und Umsetzung der Schulbaurichtlinien verhält, erhöht sich dieser Kennwert auf bis zu Fr. 1'500'000.00 pro "Klasse". Der Pavillon Steinmürli weist im Vergleich einen Wert von Fr. 520'000.00 (BKP 2 / Klasse) auf. Ausgehend von den Benchmark Kennwerten der Stadt Zürich, läge die zu erwartende Gesamtsumme für den Neubau des Pavillon Steinmürli zwischen Fr. 8'800'000.00 und Fr. 12'000'000.00 (BKP 2), also deutlich höher als die projektierten Baukosten für den Pavillon Steinmürli, die sich gemäss Kostenschätzung auf Fr. 4'142'000.00 (BKP 2) belaufen.

Grobkostenvergleich Züri-Modular / Steinmürli Pavillon

Die durchschnittlichen Bruttokosten für einen temporären Schulraumpavillon vom Typ "Züri Modular" der Stadt Zürich belaufen sich auf 2.7 Millionen Franken für vier Klassenzimmer, zwei grosse Gruppenräume und zwei WC-Anlagen. Verdoppelt man dieses Raumangebot, so entspricht es annäherungsweise dem hier vorgestellten Projekt und die Kosten würden sich entsprechend auf rund 5.4 Millionen Franken erhöhen. Der von der Stadt Dietikon geplante Steinmürli Pavillon ist demnach hinsichtlich der Kosten mit einem Züripavillon vergleichbar; im Gegensatz zu diesem erreicht er aber einen höheren energetischen Standard (Minergie P-ECO), wird behindertengerecht ausgeführt (Lift), verfügt über eine im Warmbereich gelegene Erschliessung, beherbergt zusätzlich ein Kleinklassenzimmer, ein Lehrervorbereitungszimmer, eine Hortküche sowie einen Windfang, ist auf eine Nutzungsdauer von mindestens zwanzig Jahren ausgelegt und hat den Vorteil, dass er architektonisch, räumlich und gestalterisch sensibel auf die bestehende Situation reagiert.

Folgekosten

Die finanzielle Belastung pro Jahr aufgrund der Investition von Fr. 5'660'000.00 umfasst die Abschreibungs- und die Zinskosten. Die Investitionskosten werden jährlich mit 10 % des Restbuchwertes abgeschrieben. Für die Verzinsung wird von einem Wert von 3 % ausgegangen. Daraus erfolgt im erstem Jahr für Abschreibung und Zinsen eine Belastung von Fr. 735'800.00.

Für die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten wird von einem Wert von 2 % der Investitionssumme ausgegangen. Das entspricht Fr. 113'200.00. Aufgrund des Umstandes, dass der Bau im Minergie P-Eco Standard ausgeführt wird, ist es sehr wahrscheinlich, dass dieser Wert aufgrund des ge-

ringen Energieverbrauches tiefer ausfallen wird, als hier angenommen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist diesbezüglich aber noch keine präzisere Aussage möglich.

Planungskredit Phase 2

Die Hochbauabteilung präsentiert die Kosten für die Planerleistungen der Phase 2, bestehend aus den Leistungen des Architekten sowie sämtlicher Fachplanerleistungen gemäss der Kostenübersicht des Architekturbüros agps architecture ltd vom 20. Januar 2016. Die Kostenschätzung für die Planungsphase 2 hat eine Genauigkeit von +/- 15%. Die Freigabe der Planungsphase 2 liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

In der Phase 2 werden folgende Leistungen erbracht: Erstellung des Bauprojektes, Detailstudien, KV +/-10 %, Ausschreibungspläne und Ausschreibungsunterlagen.

Es ist mit folgenden Planungskosten für die Phase 2 (Bauprojekt und Ausschreibungsvorbereitung) zu rechnen:

BKP	*Planer / Leistungen*	*Kostenschätzung +/-15% (inkl. MWST.)*	
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	Fr.	5'000.00
14	Anpassungen an bestehende Bauten	Fr.	10'000.00
291	Honorar Architekt, inkl. Nebenkosten	Fr.	237'000.00
292	Honorar Bauingenieur	Fr.	15'000.00
293-1	Honorar Lichtplaner	Fr.	15'000.00
293-2	Honorar Elektroingenieur	Fr.	11'000.00
294	Honorar HLKK-Ingenieur	Fr.	18'000.00
296	Honorar Bauphysiker & Akustik	Fr.	16'000.00
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	Fr.	20'000.00
524	Vervielfältigungen, Plankopien	Fr.	13'000.00
Total	*Planungsphase 2 (Bauprojekt, Ausschreibungsvorbereitung)*	*Fr.*	*360'000.00*

Gesetzt den Fall, dass der Gemeinderat nicht beiden Kreditanträgen gleichzeitig zustimmt, ist mit einer Bezugsverzögerung zwischen vier bis sechs Monaten zu rechnen. In diesem Fall können die Schulräume erst in den Winterferien 2018 der Schulabteilung übergeben werden, den positiven Volksentscheid vorausgesetzt.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Uwe Krzesinski
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: 15. Feb. 2016