

L2.06.Zen Zentralschulhaus
Sanierung und Erneuerung Pausenplatz
Kreditantrag Gemeinderat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgendes zu beschliessen:

1. Für die Sanierung und Erneuerung des Pausenplatzes des Zentralschulhauses wird ein Kredit von Fr. 1'335'000.00 inkl. MWST bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Die Sanierung und Erneuerung des Pausenplatzes des Zentralschulhauses ist seit langem ein Thema in der Stadt Dietikon. Bei allen hierzu geführten Diskussionen steht heute ausser Frage, dass eine Instandstellung des Pausenplatzbelages notwendig ist. Der Aussenraum dieser grössten Schulanlage der Stadt Dietikon ist für den Schulbetrieb von zentraler Bedeutung, entspricht jedoch in seiner aktuellen Ausgestaltung nicht mehr den Bedürfnissen der Schule mit ihren 650 Schülern und Schülerinnen. Trotz dieser klaren und seit langem bekannten Ausgangslage musste der Projektstart aus Prioritäts- und Kapazitätsgründen bis heute vertagt werden.

Bereits am 18. Januar 2012 hat die Baukommission für die Sanierung und Erneuerung des Pausenplatzes des Zentralschulhauses einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 48'000.00 zulasten Konto-Nr. 1217.5010.503 gesprochen. Dieser Kredit beinhaltet die Leistungen von verschiedenen Planern für die Erarbeitung eines Vorprojektes inklusive Kostenschätzung.

An einer gemeinsamen Sitzung der Schulabteilung und der Hochbauabteilung vom 31. August 2015 wurde festgestellt, dass die ursprüngliche Projektidee infolge veränderter Rahmenbedingungen und einer veränderten Bedürfnislage seitens der Schule nicht mehr aktuell ist.

Vor diesem Hintergrund wurde im September 2015 eine Bedürfnisabklärung durchgeführt, in welcher die Hochbauabteilung zusammen mit der Schulabteilung die offenen Fragen klärte und die Ergebnisse in einer neuen Aufgabenstellung festhielt. Diese Aufgabenbeschreibung bildete die Grundlage für den daran anschliessenden Planungsprozess.

Mit Beschluss der Baukommission vom 4. November 2015 wurde das Büro Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, Adliswil, beauftragt, in einem ersten Schritt drei unterschiedliche Lösungsvarianten für die Platzgestaltung auszuarbeiten und diese der Schule zur Stellungnahme vorzulegen. Die von der Schul- und Hochbauabteilung favorisierte Variante wurde anschliessend weiterentwickelt und daraus das vorliegende Vorprojekt inklusive Kostenschätzung erarbeitet. Die Planungsleistungen des Landschaftsarchitekten konnten im Rahmen des am 18. Januar 2012 gesprochenen Planungskredites erbracht werden.

vom 25. Juli 2016

Bedürfnisabklärung / Aufgabenstellung

Heute werden Pausenplätze als zusätzlicher Schulraum wahrgenommen. Deshalb soll ein strukturierter Aussenraum geschaffen werden, bestehend aus mehreren Teilbereichen von unterschiedlicher Raum- und Nutzungsqualität, um den verschiedenen Nutzergruppen, die im Alter von 4.5 bis 16 Jahren sind, entsprechende Angebote machen zu können. Der Pausenplatz soll demnach in folgende Teilbereiche gegliedert sein:

- Ruhe: Sitzgelegenheit unter Bäumen
- Sport: Aussensportplatz mit Tartanbelag
- Spiel: Aussenspielbereich Hort / Kindergarten
- Velo: Velounterstand mit ca. 150 Abstellplätzen
- Dach: Gedeckter, freistehender Pausenbereich für mind. 50 Kinder

Die Hauptaufgabe des Planers besteht in der sinnvollen und funktional begründeten Inbeziehungsetzung dieser unterschiedlichen Teilbereiche unter Einbezug der den Platz umgebenden Bauten. Ziel der Planung ist ein stimmiges Ganzes sowie ein vielseitig nutzbarer Aussenraum, wodurch ein erheblicher Mehrwert geschaffen wird.

Projekt

Am 29. März 2016 wurde der Schulabteilung das vorliegende Vorprojekt vorgestellt und von dieser als sehr zweckdienlich beurteilt. Da zu diesem Zeitpunkt aber noch kostenrelevante Unsicherheiten bestanden, mussten im Anschluss an die Präsentation weitere Abklärungen durchgeführt werden.

Einerseits wurde das Vorprojekt mit der kantonalen Denkmalpflege vorbesprochen, welche ihr grundsätzliches Einverständnis zum vorgelegten Projekt gab. Andererseits wurden mittels Sondierungen die Asphalt- sowie die Foundationsschicht untersucht, um eine höhere Kostensicherheit zu erlangen. Ebenso wurden die Kostenfolgen der Stilllegung der Bunkeranlage, welche sich unter dem Pausenplatz befindet, abgeklärt. Insofern besteht heute eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich diverser grundlegender Risikofaktoren, mit welchen das Projekt konfrontiert ist.

Aus Sicherheitsgründen ist eine klare räumliche Trennung und Einzäunung des Pausenplatzes hin zur Schulstrasse zwingend notwendig und von der Schule gewünscht. Innerhalb des Areals wird dagegen aus Platzgründen auf eine räumliche Trennung der Teilbereiche verzichtet. Dadurch stehen die Teilbereiche allen Nutzergruppen offen. Diese Mehrfachnutzung ist zudem eine logische Folge der knappen Aussenraumverhältnisse. Nur so ist ein Neben- und Miteinander der 650 Schulkinder konfliktfrei möglich. Weiter soll aus Sicherheitsgründen das Areal auf drei Zugänge beschränkt werden. Eine Zugangsmöglichkeit besteht weiterhin über den öffentlichen Parkplatz von der Bremgartnerstrasse her, der zweite Zugang erfolgt von der Schulstrasse, an ähnlicher Stelle, wie das bereits heute der Fall ist und die dritte Zugangsmöglichkeit besteht im Bereich des Hortes an der Schulstrasse 5.

Der zentrale Bereich des Pausenplatzes bleibt grösstenteils frei. Das nicht zuletzt deshalb, weil dieser Aspekt eine Vorgabe der kantonalen Denkmalpflege darstellt, die ihr definitives Einverständnis zum Baugesuch wird geben müssen. Zusätzliche Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung des zentralen Bereiches des Pausenplatzes bestehen nicht mehr, da heute kaum mehr städtische Festanlässe auf dem Schulareal Zentral durchgeführt werden. Die Stadt hat heute für derartige Anlässe eine Halle auf dem Kirchplatz. Demzufolge wird der zentrale Bereich des Pausenplatzes lediglich mit einem Sportfeld für den Turnbetrieb, einem überdeckten Pausenbereich und einigen Sitzgelegenheiten unter Bäumen versehen. Der weiche Tartanbelag des Sportfeldes reduziert die Verletzungsgefahr, im Gegensatz zum bestehenden Asphaltbelag, sowohl im Turnunterricht als auch während der Pausen erheblich. Bei den den Sportbelag umgebenden Flächen ist ein reiner Ersatz des bestehenden Asphaltbelages geplant.

vom 25. Juli 2016

Alle anderen Nutzungen, wie der Spielbereich, der Velounterstand, die gedeckten Pausenbereiche sowie die diversen Sitzmöglichkeiten sind im Randbereich des Schulareals geplant, insbesondere entlang der Schulstrasse. Während man den bestehenden Velounterstand an seinem alten Standort weiterverwendet, wird der Spielbereich in der Nähe des Hortes und des Kindergartens neu gestaltet.

Termine

Verläuft der gesamte Prozess planmässig und treten keine unerwarteten Verzögerungen auf, so kann bei einem positiven Kreditentscheid des Gemeinderates damit gerechnet werden, dass Anfang 2017 mit der Planung des Bauprojektes begonnen wird. Liegt die Baubewilligung dann bis Ende Juni 2017 vor, so kann im August 2017 mit der Ausführung begonnen werden. Bei planmässigem Ablauf werden die Bauarbeiten dann voraussichtlich in den Sportferien 2018 abgeschlossen sein.

Kosten

In der gültigen Investitionsplanung 2015 - 2019 ist für die Sanierung und Erneuerung des Pausenplatzes ein Betrag in der Höhe von Fr. 1'100'000.00 eingestellt. In der bereits eingereichten, aber noch provisorischen Investitionsplanung 2016 - 2020 sind neu Fr. 1'350'000.00 eingestellt. Davon entfallen Fr. 50'000.00 auf das Jahr 2015, Fr. 100'000.00 auf das Jahr 2016, Fr. 400'000.00 auf das Jahr 2017 und Fr. 800'000.00 auf das Jahr 2018.

Die Hochbauabteilung präsentiert die Kosten für die Sanierung und Erneuerung des Pausenplatzes des Zentralschulhauses gemäss der Kostenschätzung +/-15 % von Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, 8134 Adliswil.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Leistungen	Kostenschätzung (inkl. 8 % MWST)
421.1	Vorarbeiten und Abbrüche	Fr. 163'500.00
421.2	Erdarbeiten, Geländegestaltung, Abführen	Fr. 45'000.00
421.3	Grabenaushub für Leitungen und Wiederverfüllung	Fr. 10'000.00
421.4	Fundationsschichten, Beläge, Randabschlüsse	Fr. 540'500.00
421.5	Fundamente, Mauern, Treppen, vorgefertigte Elemente	Fr. 57'000.00
421.7	Grünflächen	Fr. 8'900.00
421.8	Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Flächenpflanzen)	Fr. 60'900.00
421.9	Ausstattungen (Pausendächer, Spielwelt, Sitzbänke)	Fr. 237'200.00
429.1	Bunkeranlage (Stilllegung)	Fr. 40'000.00
491	Honorar Architekt / Ingenieur (Pausendächer)	Fr. 5'000.00
496.5	Honorar Landschaftsarchitekt	Fr. 140'000.00
499.1	Nebenkosten	Fr. 7'000.00
499.2	Gebühren / Bewilligungen	Fr. 20'000.00
	Total	Fr. 1'335'000.00

Das vorliegende Vorprojekt, welches zweckmässige und stimmige Antworten auf die von der Schulabteilung formulierten Bedürfnisse gibt, besteht grundsätzlich aus zwei Kostenpositionen, die sich gemäss der Kostenschätzung des Planers vom 7. Juli 2016 wie folgt zusammensetzen:

vom 25. Juli 2016

Die Instandsetzungskosten (Abbrüche, Vorarbeiten, Belagersatz, Honoraranteil) belaufen sich demzufolge auf rund Fr. 935'000.00, die Kosten für Neuinvestitionen (Bepflanzung, Pausendächer, Sportplatz, Aussenspielbereich Hort, Honoraranteil) auf rund Fr. 400'000.00. Das heisst, deutlich mehr als zwei Drittel der Gesamtkosten werden für Instandsetzungskosten wie den Belagersatz verwendet. Aufgrund der zu erwartenden Gesamtkosten von Fr. 1'335'000.00 resultieren daraus durchschnittliche Kosten von Fr. 267.00 pro m², was vergleichbaren Zahlen anderen Umgebungsgestaltungen von Dietiker Schulanlagen entspricht. Hinsichtlich der reinen Baukosten beläuft sich der Durchschnittspreis auf Fr. 225.00 pro m², das bei einer Bearbeitungsfläche von rund 5'000 m².

Der am 18. Januar 2012 gesprochene Planungskredit in der Höhe von Fr. 48'000.00 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Kostenschätzung. Inklusive der planerischen Vorleistung dieser Fachplaner belaufen sich die Kosten für die Sanierung und Erneuerung des Pausenplatzes auf gesamthaft Fr. 1'383'000.00.

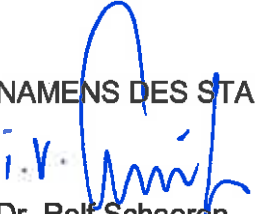
Folgekosten

Die finanzielle Belastung pro Jahr aufgrund der Investition in der Höhe von Fr. 1'383'000.00 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 eine Belastung von Fr. 179'790.00 im erstem Jahr für Abschreibung und Zinsen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten im gleichen Rahmen wie heute bewegen werden.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES



Dr. Rolf Schaeren
Vizepräsident



Uwe Krzesinski
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: 27. Juli 2016