

L2.06.Wol Schulhaus Wolfsmatt

144-2018

Sanierung und Erweiterung

Kreditantrag Wettbewerb und Vorprojekt

Ausgangslage

Die Schulanlage Wolfsmatt wurde Ende der 1950er Jahre vom Dietiker Architekten Julius Senn (1924 - 1967) geplant (Projektwettbewerb 1957) und realisiert. Der Bezug fand 1962 statt. Senn realisierte eine Pavillonschule, bestehend aus zwei- und dreigeschossigen Baukörpern, welche sich um einen zentralen, V-förmigen Zugangshof gliedern. Mit der axialen Stellung der Klassentrakte um den Hof wird eine geschlossene architektonische Gesamtwirkung erzeugt. Die Pavillonschule entsprach den damaligen Ansprüchen an eine kindergerechte Schulhausarchitektur mit übersichtlicher Gesamtorganisation, starkem Bezug zu den Aussenräumen, grosszügigen Fenstern, geschützten Pausen- und Aufenthaltsbereichen. Die Schulanlage Wolfsmatt ist ein typisches Beispiel einer Pavillonschule der 50er und 60er Jahre in der Schweiz. Sie wird von der kantonalen Denkmalpflege als inventarwürdig erachtet. Der definitive Entscheid des Kantons ist zum aktuellen Zeitpunkt ausstehend und wird im Frühjahr 2018 erwartet.

Die Schulanlage Wolfsmatt ist heute altersbedingt sanierungsbedürftig. Nach 55 Betriebsjahren besteht umfassender Instandsetzungsbedarf an der Gebäudehülle, den Installationen und im Innenausbau. Auch bezüglich Erdbebensicherheit, Energieeffizienz, Gebäudeschadstoffen, baulichem Brandschutz und Hindernisfreiheit genügt die Anlage nicht mehr. Zudem haben sich die betrieblich-pädagogischen Ansprüche an eine Schulanlage gegenüber 1962 wesentlich verändert. Für einen zeitgemässen Unterricht müssen in den bestehenden Klassentrakten Gruppenräume geschaffen werden. Aufgrund der gestiegenen Schülerzahlen ist die Anlage gleichzeitig baulich zu erweitern. Um zu einer guten betrieblichen, ökonomischen und gestalterischen Lösung zu gelangen, ist ein Projektwettbewerb vorgesehen.

Schulraumplanung

Die Stadt Dietikon hat in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren, ausgelöst durch neuen Wohnraum im Limmatfeld, Neubauten der Wohnbaugenossenschaften Schächli und Eigengrund, die Tendenz zur intensiveren Belegung von Wohnungen und der baulichen Innenverdichtung. Aufgrund der weiterhin hohen Entwicklungsdynamik (Fertigstellung Limmatfeld, Gebietsentwicklung Niderfeld, Druck zur Innenverdichtung, diverse laufende Gestaltungsplanverfahren, geburtenstarke Jahrgänge) wird auch in den nächsten Jahren ein Anstieg der Schülerzahlen erwartet.

Gemäss der Studie von Wüest Partner AG vom 21. Juni 2017 werden die Bevölkerungs- und Schülerzahlen auch in den folgenden zehn Jahren weiter ansteigen. Basierend auf einer Hochrechnung der erwarteten Bautätigkeit wird von 2016 bis ins Jahr 2026 mit einer Bevölkerungszunahme von rund 1'690 Personen gerechnet. Die Schülerprognose geht für denselben Zeitraum von 685 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern aus, aufgeteilt in 425 Primarschülerinnen und -schüler und 260 Sekundarschülerinnen und -schüler. Der daraus resultierende zusätzliche Raumbedarf bis 2026 beläuft sich auf total 39 Klassenzimmer, 37 Gruppenräume und 5.3 Turnhallen. Gemäss der Schulraumplanung vom Oktober 2017 soll der Raumbedarf unter anderem mit der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt erfüllt werden. Diese beinhaltet die Instandsetzung der bestehenden Schulanlage mit heute 24 Primarklassen sowie die Erweiterung um Unterrichtsräume für 12 Klassen der Unter- und Mittelstufe. Gemäss dem gegenwärtigen Grobterminprogramm ist eine Realisierung

Sitzung vom 5. Februar 2018

per Schuljahr 2027 / 2028 beabsichtigt, wobei dies stark vom weiteren Planungsverlauf, dem Projektentscheid und der diesbezüglichen Etappierbarkeit abhängt.

Weitere Projektgrundlagen

Am 30. Januar 2017 bewilligte der Stadtrat einen Kredit in der Höhe von Fr. 75'000.00 für eine Machbarkeitsstudie. Diese wurde durch Basler & Hofmann AG durchgeführt. Deren Ergebnisse und die darin enthaltenen Potenzialstudien bilden die Grundlagen für den bevorstehenden Projektwettbewerb.

Der Bericht beinhaltet die allgemeinen baurechtlichen Rahmenbedingungen für die anstehenden Baumassnahmen sowie umfangreiche Abklärungen zu den Bestandsbauten bezüglich Behindertengerechtigkeit, Denkmalpflege, Brandschutz, Schadstoffe, Haustechnik, Energie und Erdbebensicherheit. In allen Themenfeldern hat die Studie massive Defizite aufgezeigt. Diese gilt es in die weitere Planung aufzunehmen.

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 für die Erweiterung. Beabsichtigt wird, die bestehende Schulanlage um die heute fehlenden Gruppenräume zu ergänzen sowie um zwei Klassenzüge (je 6 Klassen) inkl. Nebenräume, zusätzliche Horräume, eine Turnhalle und einen Mehrzweckraum auszubauen. Dies führt ungefähr zu einer Verdoppelung der Hauptnutzfläche gegenüber dem Ist-Zustand.

Mit einer Potenzialstudie wurden Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Als rudimentäre Volumenstudie angelegt, wurden verschiedene Varianten analysiert und bewertet. Demnach können der zusätzliche Raumbedarf auf dem Areal umgesetzt und gute Wettbewerbsergebnisse erwartet werden. Mit einer weiteren Studie wurde die Ergänzung der bestehenden Klassentrakte mit Gruppenräumen geprüft. Auch dies ist möglich.

Basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und den Potenzialanalysen wurden in der Projektausschusssitzung vom 4. Oktober 2017 nachfolgende Empfehlung formuliert und in der anschliessenden Aussprache im Stadtrat vom 20. November 2017 bestätigt.

- Eine umfassende Instandsetzung bzw. Erneuerung der Schulanlage ist nach 55 Betriebsjahren unumgänglich.
- Zur Erfüllung der kantonalen und städtischen Vorgaben sind erhebliche Veränderungen am Bestand notwendig (Behindertengerechtigkeit, Brandschutz, Raumbedarf, Energieeffizienz usw.).
- Auf eine Tagesschule wird im Bereich der Schulanlage Wolfsmatt verzichtet.
- Von einer Aufstockung des Bestandes ist abzusehen (statisch nicht realisierbar).
- Ein besonderes Augenmerk gilt dem laufenden Schulbetrieb während der Realisierung. Eine sinnvolle Etappierung ist elementar und unabdingbar. Eine Realisierung mit keinen oder möglichst wenigen Provisorien ist zu favorisieren (d.h. erst Erweiterung und im Anschluss Sanierung).
- Die Erweiterung um 12 Klassenzimmer mit Nebenräumen und einer Turnhalle, bei vollständigem oder teilweise Erhalt der Bestandsbauten, ist anzustreben.
- Soweit sinnvoll und realisierbar (Entscheid kantonale Denkmalpflege) soll ein Ersatzneubau nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Empfehlung Stadtrat).
- Die bestehenden Bauten müssen mit Gruppenräumen so ergänzt werden, dass sie den aktuellen pädagogischen und betrieblichen Anforderungen gerecht werden.
- Für die Planung und Realisierung dieser Bauaufgabe, wird ein international ausgeschriebener Projektwettbewerb durchgeführt. Der Projektwettbewerb richtet sich an Planerteams bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Bauingenieuren.

Die provisorische Kostenschätzung von Basler & Hofmann AG, basiert auf der Potenzialstudie. Die geprüften Varianten gehen von etwa gleichwertigen Gesamtkosten zwischen 70 und 76 Mio. Franken (+/- 30 % für BKP 1-9) aus. Die geringe Kostengenauigkeit von +/- 30 % ist dem frühen Pla-

Sitzung vom 5. Februar 2018

nungsstand dieser äusserst komplexen Bauaufgabe geschuldet. Mit der genannten Potenzialstudie liegt kein konkretes Projekt vor. Daher können Positionen wie die Eingriffstiefe in den Bestand, Anzahl und Art der Provisorien usw. nicht genügend quantifiziert und berücksichtigt werden. Die Schätzung basiert auf Benchmarks, welche zudem projektspezifische Eigenheiten wie Erdbebensicherheit, Altlastensanierung usw. nur ungenügend wiedergeben können.

Zur Plausibilisierung der Grobkostenschätzung wurde die Benchmarkstudie für Schulen, mit dem Titel "Kostenklarheit 2011" von Basler & Hofmann AG aus dem Jahr 2012 für die Stadt Zürich, herangezogen. Gemäss deren Fazit sind die Kosten für die Erstellung von Schulraum nur schwer vergleichbar. Dennoch geben Basler & Hofmann AG in ihrer Studie Orientierungswerte an. Ausgehend von den Benchmark-Kennwerten der Stadt Zürich, lägen die zu erwartenden Gebäudekosten für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt zwischen 57.2 Mio. und 78 Mio. Franken (BKP 2 Gebäude) und somit deutlich höher als die provisorische Schätzung, die je nach Varianten der Potenzialstudie Werte zwischen 54.1 Mio. und 59.6 Mio. Franken (BKP 2 Gebäude) aufweist.

Vorgehen

Ablauf des Projektwettbewerbs

Gemäss Internationaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der kantonalen Submissionsverordnung (SVO) müssen die Planerleistungen bei der zu erwartenden Honorarsumme öffentlich und international ausgeschrieben werden. Hierzu soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden. Dieser richtet sich an Planerteams bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Bauingenieuren. Ziel des Wettbewerbs ist die Findung eines guten betrieblichen, ökonomischen, gestalterischen hochstehenden und realisierungsfähigen Projektes. Das Planungsteam des siegreichen Projektes soll im Anschluss ein konkretes Bauprojekt mit verlässlichen Terminen, Kosten usw. ausarbeiten und umsetzen. Die Wettbewerbsvorbereitung wird durch Basler & Hofmann AG vorbereitet und begleitet.

Zielsetzung des Vorprojektes

Nach Abschluss des Projektwettbewerbs und dem Entscheid für ein Planerteam werden in der Vorprojektphase das siegreiche Projekt mit dem Bauherren und den Nutzenden konkretisiert, der Planungsauftrag für die nächste Phase formuliert und das Projekt dementsprechend weiterbearbeitet. Ziel ist es, mit der Vorprojektphase die nötige Sicherheit zum Projekthalt (genügende Projekttiefe), den Planungs- und Baukosten (bessere/genügende Kostengenauigkeit) und die Termine (Prozesssicherheit) zu erhalten. Das Arbeitsergebnis soll die Grundlage für den späteren Volksentscheid zum Planungs- und Baukredit bilden.

Grobtermine nach Projektphasen

| | |
|--|---------------------------------------|
| Kreditfreigabe Gemeinderat Wettbewerb und Vorprojekt | Frühjahr 2018 |
| Entscheid Projektwettbewerb | Frühjahr 2019 |
| Abschluss Vorprojekt | Winter 2019 / 2020 |
| Volksentscheid Kreditfreigabe Planungs- und Baukredit | Sommer 2020 |
| Abschluss Bauprojekt (Planung) | Winter 2021 / 2022 |
| Abschluss Ausführungsplanung inkl. Baubewilligung | Winter 2023 / 2024 |
| Baustart | 2023 |
| Vollständige Inbetriebnahme in Abhängigkeit von Projektvorschlag / Etappierung | voraussichtlich Schuljahr 2027 / 2028 |

Bezüglich der Kreditanträge ist ein zweistufiges Vorgehen geplant. Zunächst soll beim Gemeinderat ein Kredit für Wettbewerb und Vorprojekt (Konkretisierung und Überprüfung Wettbewerbsprojekt) beantragt werden. Mit letzterem wird die notwendige Sicherheit erarbeitet, um im Anschluss dem Volk den Baukredit zu unterbreiten.

Sitzung vom 5. Februar 2018

Investitionskosten

Kosten Machbarkeitsstudie (Phasen 0 bis 21)

Für die Bedürfnisformulierung und Projektdefinition sind bisher Kosten von rund Fr. 152'000.00 angefallen (Machbarkeitsstudie, Gebäudeschadstoffuntersuchung, Studie Erdbebenertüchtigung, Prüfung betriebliche Anforderungen, digitale Aufnahmepläne, grobes Projektpflichtenheft). Diese wurden vom Stadtrat und der Baukommission in ihrer jeweiligen Kompetenz genehmigt und sind nicht Teil des vorliegenden Kreditantrags.

Kosten Wettbewerb (Phase 22)

Für den Wettbewerb sind Kosten von rund Fr. 750'000.00 zu erwarten. Diese setzen sich aus folgenden Leistungen zusammen:

| Arbeitsgattung | Kostenschätzung +/- 20 %, inkl. 7.7 % MWST |
|---|---|
| Modul 1 + 2: Gesamtleitung und Wettbewerb (Basler & Hofmann AG) | Fr. 113'000.00 |
| Wettbewerbsorganisation inkl. Nebenkosten | Fr. 141'000.00 |
| Preisgeld (anhand SIA Norm 142) | Fr. 388'000.00 |
| Optionale Bereinigungsstufe | Fr. 98'000.00 |
| Administration | <u>Fr. 10'000.00</u> |
| Total Wettbewerb | Fr. 750'000.00 |

Das Preisgeld in Höhe von rund Fr. 388'000.00 wurde anhand der SIA Norm 142 berechnet. Darin enthalten sind besonders zu vergütende Leistungen für die Arbeiten an einem historischen Gebäude und das Erarbeiten einer Kostenschätzung sowie einem Etappierungsvorschlag durch die Wettbewerbsteilnehmer. Für allfällige vertiefende Abklärungen wurde eine optionale Bereinigungsstufe aufgenommen. Deren Bedarf ist abhängig von der Qualität der Wettbewerbsbeiträge.

Planungskosten Vorprojekt (Phasen 3)

Die Honorarkosten (sämtliche Planerhonorare) für das Vorprojekt basieren auf der provisorischen Schätzung (+/- 30 %) von Basler & Hofmann AG. Aus dem prognostizierten Kostenrahmen in Höhe von 70 bis 76 Mio. Franken, ergibt sich ein voraussichtliches Planerhonorar (Architekt, Fachplaner, Spezialisten) über alle Projektphasen (Phase 31-53) in Höhe von 13 bis 15 Mio. Franken. Die Kosten für die Vorprojektphase (Phase 31) setzen sich wie folgt zusammen:

| Arbeitsgattung | Kostenschätzung +/- 30 %, inkl. 7.7 % MWST |
|-------------------------|---|
| Vorprojekt (Schätzung) | Fr. 1'150'000.00 |
| Externe Kostenanalyse | <u>Fr. 70'000.00</u> |
| Total Vorprojekt | Fr. 1'220'000.00 |

Für das Vorprojekt werden Kosten in der Höhe von rund Fr. 1'150'000.00 geschätzt, wobei sie projektabhängig sind. Diese Kosten entsprechen daher womöglich nicht den vorgesehenen 9 % Teilleistung gemäss SIA Norm. Aufgrund der vorhandenen Schwellenwerte muss unter Umständen von der Norm abgewichen und das Vorprojekt gekürzt werden. Zusätzlich wurden in Befolgung von Art. 31 der Geschäftsordnung des Stadtrats für die geforderte externe Kostenanalyse Fr. 70'000.00 berücksichtigt. Die voraussichtlichen Kosten für die Weiterarbeit am Vorprojekt in Höhe von Fr. 1'220'000.00 werden beim Gemeinderat zusammen mit den Wettbewerbskosten zur Genehmigung beantragt.

Sitzung vom 5. Februar 2018

Gesamtkosten Wettbewerb + Vorprojekt

Die Gesamtkosten für die Durchführung des Wettbewerbes und das Vorprojekt setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Projektphasen | inkl. 7.7 % MWST |
| Wettbewerb | Fr. 750'000.00 |
| Vorprojekt und Kostenanalyse | <u>Fr. 1'220'000.00</u> |
| Total Kreditantrag | Fr. 1'970'000.00 |

Investitionsfolgekosten

Die Investition in der Höhe von Fr. 1'970'000.00 verursacht Abschreibungs- und Zinskosten. Diese werden im Jahr 2018 mit 10 % vom Restbuchwert (HRM1) und ab dem Jahr 2019 linear mit 10 % vom Anschaffungswert (HRM2) abgeschrieben. Für die Verzinsung wird von 3 % ausgegangen. Daraus erfolgt eine Belastung im ersten Jahr für Abschreibung und Zinsen von Fr. 256'100.00.

Finanzplan

In der aktuellen Investitionsplanung sind in den Jahren 2018 - 2020 insgesamt Fr. 2'000'000.00 für den Wettbewerb und das Vorprojekt zur Sanierung und Erweiterung Schulhaus Wolfsmatt eingestellt. Dabei entfallen Fr. 700'000.00 auf das Jahr 2018, Fr. 1'000'000.00 auf das Jahr 2019 und Fr. 300'000.00 auf das Jahr 2020.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, für den Wettbewerb und das Vorprojekt zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt einen Kredit in der Höhe von Fr. 1'970'000.00 inkl. MWST, zulasten Kto.- Nr. 12310.5810.05.564, zu bewilligen.
2. Die Weisung an den Gemeinderat liegt vor und wird genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Finanzverwaltung;
- Leiter Schulabteilung;
- Hochbauvorsteherin;
- alle Mitglieder des Stadtrates.

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am: - 8. Feb. 2018
pt

