Schulgemeindeabstimmung vom 26. September 2021

Schulgemeinde Volketswil

Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 10’480’000 für die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel in Volketswil

1. DIE VORLAGE IN KÜRZE

Dem Bevölkerungs- bzw. Schülerwachstum begegnet die Schulpflege vorausschauend und transparent mit dem Langzeitprojekt „Schulraum 2020“. Dank dieser rollenden Planung ist sichergestellt, dass ohne kostspielige Provisorien immer zeitgerecht genügend Schulraum zur Verfügung steht und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu den einzelnen Etappen jeweils entsprechend entscheiden können. Die sorgfältige Planung erlaubt es, Werterhalt, Instandhaltung und Neubau zusammenzulegen, so dass Synergien genutzt werden können.

Das Projekt «Schulraum 2020» zeichnet sich weiter dadurch aus, dass universell nutzbare Flächen und keine Einzelräume geplant werden. Somit sind die Schulen in Volketswil fit für die Zukunft, denn wer weiss schon heute, wie Schule in 20 Jahren aussehen wird. Nach der Erweiterung bzw. Sanierung der Schulanlagen In der Höh, Hellwies und Zentral bildet die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel den vierten Meilenstein im Rahmen des Projekts „Schulraum 2020“. In diesem Langzeitprojekt werden alle Volketswiler Schulanlagen saniert und bei Bedarf auch erweitert.

Die Schulpflege hat aus finanziellen Gründen beschlossen, das Projekt „Schulraum 2020“ zeitlich verzögert zu realisieren. Ursprünglich war die Sanierung bis zu Beginn des Schuljahres 2024/25 geplant. Aufgrund der angepassten Prozessplanung ist der Sanierungszeitraum neu von Mitte 2022 bis zum Beginn des Schuljahres 2025/26 definiert. Der Spezialtrakt Lindenbüel soll als eigenständiger Gebäudeteil neu als sechster und vorab letzter Meilenstein saniert werden. Im Spezialtrakt Lindenbüel sind im vorliegenden Sanierungsprojekt nur einzelne, dringend erforderliche Sanierungsmassnahmen im Bereich der Haustechnik und Schadstoffsanierung vorgesehen. Das Schulhaus Feldhof bleibt weiterhin der fünfte Meilenstein des Schulraumprojektes.

Die Schulanlage Lindenbüel in Volketswil wurde 1971 vom Architekten Alfred Frei aus Wetzikon entworfen und 1974 eingeweiht. Die als Oberstufenschulhaus konzipierte Gesamtanlage umfasst das Schulgebäude mit zwei Gebäudetrakten sowie den Spezialtrakt mit den Räumlichkeiten für den Turnunterricht, den Kochunterricht und die Musikschule. Es ist geplant, die Sanierung in zwei Hauptetappen durchzuführen. Der Schulbetrieb wird grundsätzlich weitergeführt. Die heutigen Klassenanzahlen werden während des Umbaus beibehalten. Es erfolgt eine Splittung des Schultraktes in zwei Bereiche. Lärmintensive Umbauten werden in den Schulferien durchgeführt, um den Schulbetrieb möglichst wenig zu belasten. Der Spezialtrakt wird in einer Zwischenphase saniert. Kurzfristig werden für den Turnunterricht keine Garderoben zur Verfügung stehen. Auf Provisorien wird weitgehend verzichtet – notwendige Massnahmen für interne Umdispositionen sind eingerechnet. Die Schulzimmer werden einer gründlichen Schadstoffsanierung unterzogen. Der Bodenbelag, die Decke, die Schulzimmertüren, alle Einbauten und der Lavabobereich werden entfernt. Die Wände werden wo nötig gestrichen, der Lavabobereich neu gefliest, neue Türen und ein neuer Fenstersims werden eingebaut.

Der neu konzipierte Lehrerbereich wird multifunktional mit Schrankeinheiten und einer neuen Kleinküche ausgestattet. Im Gangbereich werden die Decken erneuert, die Treppengeländer gestrichen und Garderobenbänke angebracht. Die Deckenbereiche in den Korridorzonen müssen durch schallakustische Massnahmen verbessert werden. Die Massnahmen sind für den Regelunterricht wie auch zur Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes erforderlich.

Folgende Bereiche werden saniert:
- Gesamtanlage
- Elektroanlagen
- Heizungs- und Lüftungsanlage
- Sanitärinstallationen

Alle Schulzimmer müssen aufgrund der analysierten Raumluftwerte und Schadstoffbelastungen neu materialisiert und eingerichtet werden. Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, Türabschlüsse und Einbauten werden entfernt. In den definierten Fluchtwegzonen müssen die brennbaren Deckenverkleidungen aus brandschutztechnischen Gründen entfernt und durch nichtbrennbare Materialien ersetzt werden. Gleichzeitig sind zur geplanten Nutzung zusätzliche schallakustische Massnahmen erforderlich. Die WC-Anlagen werden optimiert und neu organisiert. Dadurch werden auch der Einbau von hindernisfreien WC-Einheiten und geschossweisen Putzraumeinheiten für den Hausdienst möglich. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen der Spezialräume für den Chemie- und Physikunterricht werden komplett ersetzt. Vier Duscheinheiten und Garderobeneinheiten im Spezialtrakt werden komplett neu installiert, mit einer zeitgerechten Lüftungsanlage versehen und die Oberflächen werden erneuert.

Kostenvoranschlag Sanierung

Für die Kostenermittlung wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erarbeitet. Der Baukostenindex ist mit dem Zürcher Baukostenindex, Indexpunkte 101.1, Basis 1.4.2017, 100 Pkt., definiert. Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2020, inkl. 7.7% MwSt.:

GESAMTKOSTEN

BKP	Bezeichnung		Schultrakt		Spezialtrakt		Total
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'046'000.-	Fr.	260'000.-	Fr.	1'306'000.-
2	Gebäude	Fr.	7'730'000.-	Fr.	944'000.-	Fr.	8'674'000.-
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	315'000.-			Fr.	315'000.-
4	Umgebung	Fr.	20'000.-			Fr.	20'000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	846'000.-	Fr.	79'000.-	Fr.	925'000.-
9	Ausstattung	Fr.	60'000.-			Fr.	60'000.-
Total Sanierung		Fr.	10'017'000.-	Fr.	1'283'000.-	Fr.	11'300'000.-

In den Gesamtkosten unter BKP 5 ist ein Reservebetrag für Unvorhergesehenes von Fr. 563'000.-. enthalten.

KREDITANTRAG

Die Gesamtkosten für die Sanierung des Schulhauses Lindenbüel belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 11'300'000.-. Davon wurden durch die Schulpflege am 5. Juni 2018 für die Vorarbeiten und das Planerwahlverfahren Fr. 200'000.- und an der Schulgemeindeversammlung vom 14. Juni 2019 für die Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag Fr. 620‘000.- genehmigt.

Gesamtkosten gemäss Kostenschätzung Sanierung und Erweiterung	Fr.	11'300’000.-
Bereits genehmigte Planungskosten (Schulpflegebeschluss 5. Juni 2018, Schulgemeindeversammlung 14. Juni 2019)	Fr.	820’000.-
Objektkredit noch zu genehmigen	**Fr.**	**10'480’000.-**

Nach Terminplan soll im August 2022 mit der Sanierung der Schulanlage Lindenbüel begonnen werden. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten ist für Juni 2025 vorgesehen.

Die Schulpflege legt nun ein Projekt vor, das den schulischen und gebäudetechnischen Bedürfnissen gerecht wird. Das vorgelegte Projekt erfüllt die Zielsetzungen in den Bereichen optimierter Schulbetrieb, sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und einem guten Kosten-Nutzenverhältnis optimal. Der Schulpflege ist es wichtig, dass die Kinder in Volketswil in schadstoffarmen Schulanlagen ihre Schulzeit verbringen dürfen.

An der vorberatenden Schulgemeindeversammlung vom 11. Juni 2021 wurden keine Änderungsanträge gestellt. Die Versammlung empfiehlt einstimmig eine Annahme des Kredites an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021. Auch die Rechnungsprüfungskommission spricht sich für eine Kreditannahme aus (siehe auch Seiten 20 dieser Weisung).

Wir stimmen ab:

Wollen Sie dem Objektkredit für die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel in Volketswil im Betrag von Fr. 10’480'000 zustimmen?

Die Schulpflege empfiehlt Ihnen: Ja
Die Schulgemeindeversammlung vom 11. Juni 2021 empfiehlt Ihnen: Ja

2. VORWORT

Die Schulanlage Lindenbüel wurde seit dem Bezug im Jahre 1974 nicht saniert. Das Hauptgebäude ist entsprechend gealtert und entspricht nicht mehr den aktuell geltenden Bestimmungen. Nachdem die Schulpflege im Juni 2018 für eine vertiefte Gebäudeanalyse und ein Planwahlverfahren einen Kredit von Fr. 200'000 gesprochen hat, wurde an der Schulgemeindeversammlung vom Juni 2019 ein Projektkredit in der Höhe von Fr. 620'000 gutgeheissen.

Mit der Sanierung des Schulhauses Lindenbüel nehmen wir nun eine weitere grosse Etappe der Schulraumentwicklung in Angriff. Diese ist dringend nötig, wurden doch die altersmässigen Mängel seit einigen Jahren immer offensichtlicher. In dem nun vorliegenden Projekt ergreift die Schule Volketswil gezielt die nötigen Sanierungsmassnahmen und optimiert schrittweise den Bedarf an Schulraum – dies, obwohl keine zusätzlichen Klassenzimmer gebaut werden. Das nun zur Abstimmung stehende Projekt überzeugt in jeglicher Hinsicht.

Der sich immer stärker akzentuierenden Diskrepanz von einerseits seit Jahren steigenden Schülerzahlen und andererseits gleichbleibenden Steuereinnahmen begegnet die Schulbehörde mit viel Weitsicht. Durch die zeitliche Streckung des Sanierungsprojekts Lindenbüel wird die Jahresrechnung entlastet und eine flexiblere Verwendung des Cash-flows ermöglicht. Es gilt mit den vorhandenen Mitteln haushälterisch umzugehen, weshalb der Spezialtrakt mit Turnhalle derzeit kaum saniert wird. Dieser Spezialtrakt soll später als letzte Etappe und in Kombination mit dem «roten Platz» grundlegend saniert und für verschiedene Aktivitäten der Schule und Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Im Namen der Schulpflege bedanke ich mich herzlich für Ihre Stimme zu diesem weiteren wichtigen Meilenstein der Schule Volketswil. Es freut mich, wenn Sie uns hierbei mit einem «Ja» an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 unterstützen. Vielen Dank!

Yves Krismer, Schulpräsident

3. AUSGANGSLAGE

SCHULRAUM 2020

Im Rahmen der Schulraumstrategie 2020 hat die Schulgemeinde Volketswil ihren Bedarf an Schulraum überprüft und definiert. Dies wurde nötig infolge der steigenden Schülerzahlen sowie der sich wandelnden pädagogischen und technischen Anforderungen an die Unterrichtsräume. Nach der Erweiterung bzw. Sanierung der Schulanlagen In der Höh, Hellwies und der sich derzeit in der baulichen Umsetzung befindenden Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Zentral bildet das Schulhaus Lindenbüel den vierten Meilenstein auf dem Weg zur Gesamterneuerung aller Schulanlagen in Volketswil im Rahmen des Schulraumprojektes.

Um mehr finanziellen Spielraum zu erhalten, wird der vierte Meilenstein, die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel, in der Realisationsphase gestreckt. An der Schulpflegetagung vom 13. November 2020 hat die Schulpflege aus finanziellen Gründen beschlossen, das Projekt „Schulraum 2020“ zeitlich verzögert zu realisieren. Ursprünglich war die Sanierung bis zu Beginn des Schuljahres 2024/25 geplant. Aufgrund der angepassten Prozessplanung ist der Sanierungszeitraum neu von Mitte 2022 bis zum Beginn des Schuljahres 2025/26 definiert. Der Spezialtrakt Lindenbüel soll als eigenständiger Gebäudeteil neu als sechster und letzter Meilenstein saniert werden. Im Spezialtrakt Lindenbüel sind im vorliegenden Sanierungsprojekt nur einzelne, dringend erforderliche Sanierungsmassnahmen im Bereich der Haustechnik und Schadstoffsanierung vorgesehen. Das Schulhaus Feldhof bleibt weiterhin der fünfte Meilenstein des Schulraumprojektes.

Die Schulpflege hat an der Sitzung vom 5. Juni 2018 für eine vertiefte Gebäudeanalyse sowie für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens einen Kredit von Fr. 200'000.- genehmigt. Für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes der Sanierung der Schulanlage Lindenbüel wurde an der Schulgemeindeversammlung vom 14. Juni 2019 ein Kredit von Fr. 620‘000.- genehmigt. Die Schulpflege entsprach am 1. Oktober 2019 der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und erteilte dem Generalplanerteam Coon Architektur GmbH von Winterthur den Auftrag zur Erarbeitung eines Vor- und Bauprojektes sowie eines Kostenvoranschlags (Kostengenauigkeit +/- 10 %). Am 17. März 2020 setzte die Schulpflege eine projektverantwortliche Baukommission ein, gleichzeitig wurde die konstituierte Baukommission mit der Projektplanung beauftragt.

SCHULENTWICKLUNG

Zur Überprüfung der Entwicklung der Schülerzahlen in der Gemeinde Volketswil wurde die im Jahre 2013 erstellte Schülerprognose überprüft. Die Bevölkerungsentwicklung sowie die Bautätigkeiten und die städtebaulichen Entwicklungen wurden aktualisiert. Die Nachführungen und Kontrolle der Schülerprognosen bestätigen die prognostizierten Entwicklungen und den erforderlichen Schulraumbedarf. Es muss weiterhin mit einer Steigerung der Schülerzahlen gerechnet werden. Der in den Schulanlagen In der Höh, Hellwies und Zentral geplante oder bereits realisierte Schulraum kann die aktuell prognostizierte Zunahme von Schülerinnen und Schülern aufnehmen.

NUTZERSPEZIFISCHE VORGABEN / ZIELSETZUNGEN

Es werden keine neuen Schulräume erstellt, die Schulanlage soll betrieblich optimiert und den zeitgemässen Anforderungen angepasst werden. Insbesondere besteht die Zielsetzung, die Räumlichkeiten flexibler nutzbar zu konzipieren. Eine schulische Notwendigkeit ist der zusätzliche Raumbedarf für das individuelle Lernen, Gruppenarbeiten etc.. Der Bedarf an Gruppenraumflächen kann mit multifunktionalen Zonen und Räumen abgedeckt werden.

HEUTIGE SCHULANLAGE LINDENBÜEL

Die Schulanlage Lindenbüel befindet sich im Zentrum von Volketswil, begrenzt durch die Usterstrasse im Westen, die Strasse Im Zentrum im Norden und das Kultur- und Sportzentrum Gries im Süden.

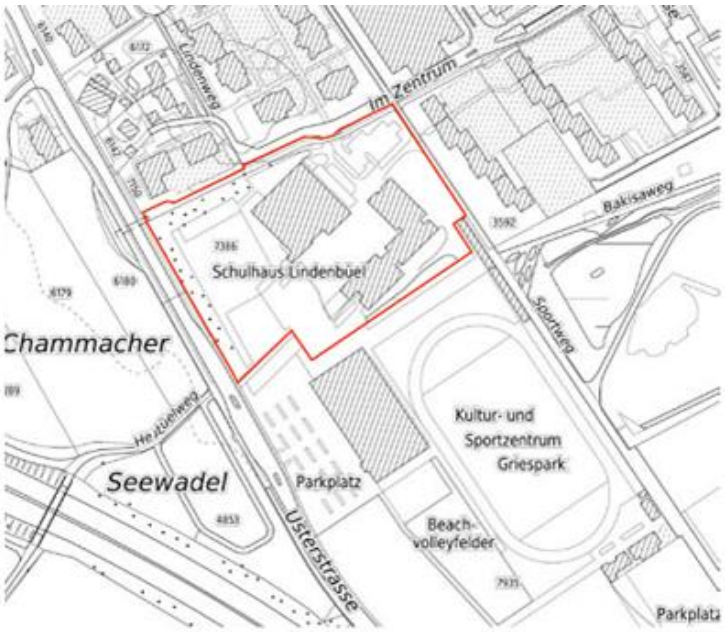


Abbildung 1: Situationsplan mit Liegenschaftengrenze (genordet, freier Massstab, Quelle GIS- Browser Kanton Zürich, bearbeitet)

Die Schulanlage Lindenbüel in Volketswil wurde 1971 vom Architekten Alfred Frei aus Wetzikon entworfen und 1974 eingeweiht. Die als Oberstufenschulhaus konzipierte Gesamtanlage umfasst das Schulgebäude mit zwei Gebäudetrakten sowie den Spezialtrakt mit den Räumlichkeiten für den Turnunterricht und die Musikschule.

Im Schultrakt befinden sich primär die Klassenzimmer, verteilt auf das Untergeschoss, Erdgeschoss und die zwei Obergeschosse sowie die Handarbeitszimmer. Zusätzlich befinden sich im Haupttrakt die Räumlichkeiten für den hauswirtschaftlichen Unterricht und die Spezialräume für die naturwissenschaftlichen Unterrichtsfächer wie Physik- und Chemieunterricht. Diese Räume werden von allen Schulanlagen in Volketswil genutzt. Um eine optimale Ausnutzung zu gewährleisten und Kosten zu sparen, wurde auf den anderen Anlagen auf den Einbau dieser Spezialräume verzichtet. Im Erdgeschoss zusätzlich disponiert, sind der Lehrerbereich und die Bibliothek.

Im Spezialtrakt sind der Singsaal, die Schulküchen sowie die Räumlichkeiten für den Sportunterricht und die Musikschule domiziliert. Der Trakt wurde im Jahr 2004 umgebaut und teilsaniert. Im Jahr 2018 wurden für den Schülerclub eine Aufwärmküche und ein Essraum eingerichtet.

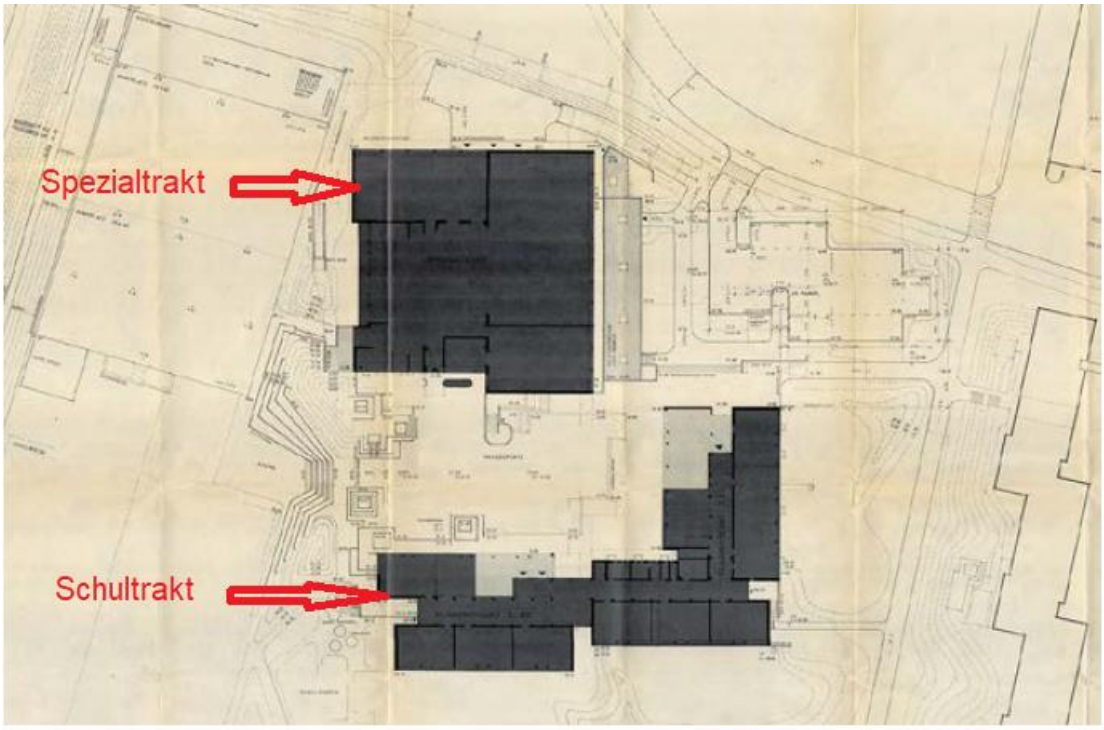


Abbildung 2: Situationsplan Umgebung von 1973 (freier Massstab, Quelle: Archiv Schulgemeinde Volketswil)

GEBÄUDEANALYSEN

Zur Verifizierung des allgemeinen Gebäudezustands sowie der haustechnischen Installationen waren vertiefte Untersuchungen und Abklärungen erforderlich.

Der bauliche Zustand zeigt sich bei den beiden Trakten unterschiedlich. Der Schultrakt weist altersbedingte Abnützungen auf. Der Spezialtrakt zeigt aufgrund der erfolgten Umbauten einen unterschiedlichen bautechnischen Zustand auf. Der Turnhallenbereich mit den sanitären Anlagen stammt aus der Erstellungszeit. Die restlichen Gebäudebereiche mit den Räumlichkeiten für den Kochunterricht und die Musikschule wurden teilsaniert und neu eingerichtet. Dort besteht keine dringende Notwendigkeit für eine tiefgreifende Sanierung.

GEBÄUDEHÜLLE

Die Gebäudehülle des Schultrakts wurde einer optischen Prüfung unterzogen. Sie zeigt sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die Wärmedämmwerte entsprechen nicht mehr den heutigen Standards – die Fassadenverkleidungen und die Fensterkonstruktionen sind intakt, eine Gesamtsanierung rechtfertigt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht.

SCHADSTOFFE

Zur Erstellungszeit des Schulhauses Lindenbüel (1971-1973) wurden allgemein noch vielfach Materialien verwendet, welche in ihrer Zusammensetzung mit Schadstoffen versehen waren. Es wurden deshalb umfangreiche Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass einige Materialien schadstoffbelastet sind und ersetzt werden müssen. In den meisten Nasszellen wurden asbesthaltige Plattenkleber festgestellt – ebensolche wurden auch in den Bodenbelägen vorgefunden. Diese müssen entfernt werden. Im Weiteren wurden PCB-haltige Kittfugen analysiert. Im Rahmen der seit längerem laufend durchgeführten Luftmessungen in den Unterrichtsräumen wurde in einzelnen Räumen situativ eine leichte Überschreitung der Raumluft-Grenzwerte festgestellt. Trotz

getroffener Massnahmen (Teilausbau verschiedener Einbauten, Einsatz von Formaldehydbindern wie Lammwolle sowie Verwendung von Spezialanstrichen) konnten die Zielwerte noch nicht, respektive nicht nachhaltig erreicht werden. Die klimaabhängig erhöhten Werte können mit regelmässigem Lüften gesenkt werden. Aus energetischer Sicht ist diese Massnahme auf längere Dauer nicht sinnvoll. Eine gute Raumluftqualität ist der Schule Volketswil wichtig. Deshalb wurden anhand eines Musterzimmers die erforderlichen Eingriffstiefen in die bestehende Substanz geprüft und mit Messungen etappiert dokumentiert. Es zeigte sich, dass mit der kompletten Entfernung sämtlicher Einbauten sowie der Decken- und Bodenbeläge die vom BAG empfohlenen Grenzwerte gut und dauerhaft unterschritten werden.

Die durchgeführten Radonmessungen haben keine Überschreitung der Grenzwerte ergeben, es sind keine Massnahmen erforderlich.

WERKLEITUNGEN

Die Elektrohauptleitung vermag den erforderlichen Leistungen nicht mehr zu genügen. Die heutigen Hauptwasserzuleitungen und Traktverbindungsleitungen müssen ersetzt und neu konzipiert werden. Die bestehenden Kanalisationsleitungen wurden mittels Kameraaufnahmen verifiziert und der Zustand überprüft. Dabei zeigte sich, dass umfangreiche Sanierungen aufgrund defekter Leitungen (nachträgliche Versetzungen in den Rohren, Rissbildungen) innerhalb und ausserhalb der Gebäudetrakte und bebauten Aussenflächen erforderlich sind.

GESETZLICHE AUFLAGEN

Gesetzliche Auflagen sind im Bereich des baulichen Brandschutzes, der Behindertengleichstellung, der Erdbebensicherheit und allgemeiner Sicherheitsauflagen zu erfüllen. Die Anforderungen wurden in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Behörden, insbesondere mit den Verantwortlichen der Feuerpolizei der Gemeinde und der kantonalen Gebäudeversicherung, definiert.

Die Erdbebensicherheit wurde mit einem statischen Gutachten nachgewiesen, es sind keine Massnahmen erforderlich.

GEBÄUDETECHNIK

GESAMTANLAGE

Die haustechnischen Installationen stammen weitgehend noch aus der Erstellungszeit. Im Rahmen der Werterhaltung sind umfangreiche Erneuerungs- und Ersatzmassnahmen erforderlich.

ELEKTROANLAGEN

Die Hauptverteilung im Spezialtrakt ist aus dem Erstellungsjahr und muss ausgewechselt werden. Der Abgang in den Schultrakt entspricht nicht mehr der aktuellen Nutzung. Die Sicherheitsanforderungen sind nicht mehr erfüllt. Die Haupt- und Unterverteilungen sind veraltet und müssen gemäss Personenschutz NIN 2020 ersetzt, respektive nachgerüstet werden.

HEIZUNGS-/LÜFTUNGSANLAGE

Die bestehende Gasheizung versorgt die Schulanlage Lindenbüel sowie die Kultur- und Sporthalle Gries mit Warmwasser und Heizenergie. Die Anlagekomponenten sind teils bereits 26 Jahre alt. Aktuell sind zwei Gaskessel mit einer Leistung von 500 kW Wärmeleistung installiert. Im Mai 2020 ist ein Schaden aufgetreten. Die Heizung wird aktuell mit nur einem Kessel betrieben. Die Wärmeerzeugung mittels Gasversorgung entspricht nicht den zukünftigen Energievorschriften nach MuKEn 2014. Die bestehende Heizung, wie auch die Haupt- und Unterverteilung müssen komplett ersetzt werden. Die Lüftungsanlagen weisen keine Wärmerückgewinnung auf.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Hauptzuleitungen und die Verbindungsleitungen weisen teils Korrosionsschäden auf. Die sanitären Einrichtungen bei den Nasszellen, im Bereich der Duschen im Spezialtrakt, weisen einen grossen Erneuerungsbedarf auf.

Die Kanalisationsleitungen der Schulanlage Lindenbüel wurden geprüft und dokumentiert. Im Bereich der Schmutzwasserleitungen wurden umfangreichere Schäden wie Leitungsversetzungen etc. festgestellt.

GESETZLICHE AUFLAGEN

Gesetzliche Auflagen sind im Bereich des baulichen Brandschutzes, der Behindertengleichstellung, der Erdbebensicherheit und allgemeiner Sicherheitsauflagen zu erfüllen. Die Instandsetzungen der schadhaften Kanalisationsleitungen stellt eine behördliche Auflage dar. Die Anforderungen wurden in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Behörden, insbesondere mit den Verantwortlichen der Feuerpolizei und der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich, definiert.

4. PROJEKT

BESCHRIEB

GESTALTERISCHER KONTEXT

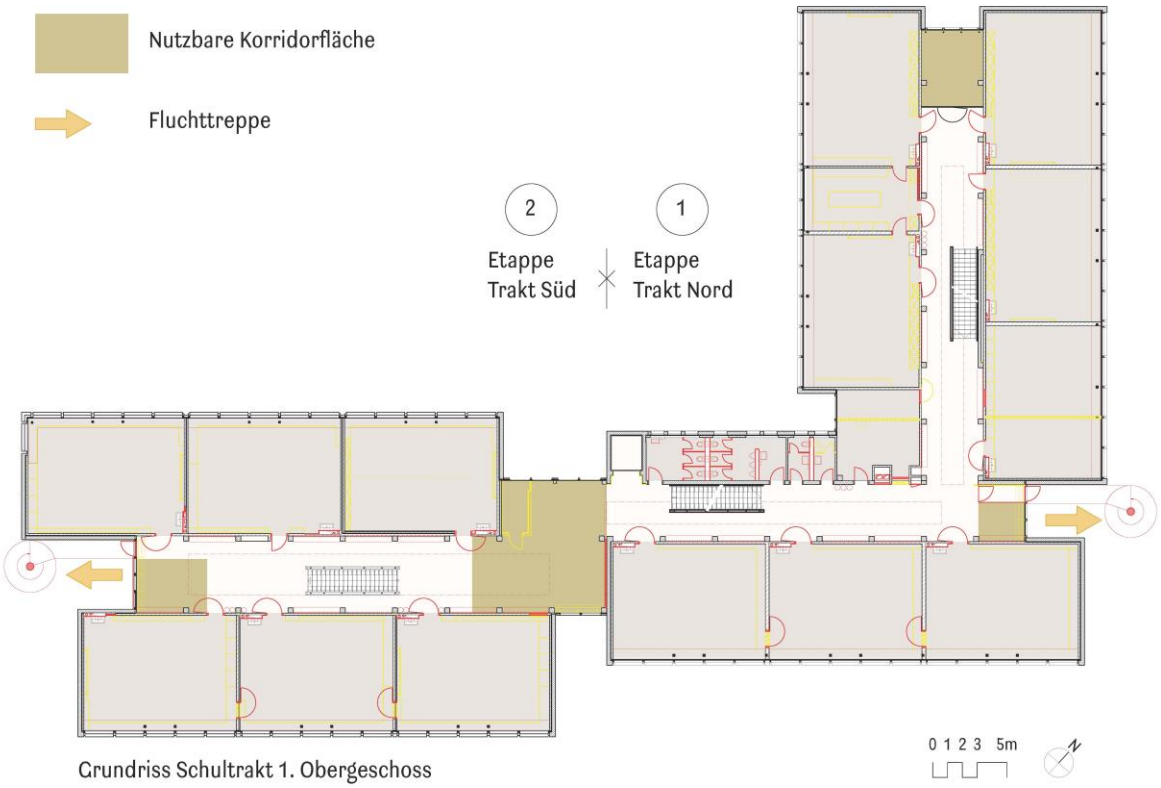
Die 70-er Jahre Schulgebäudestruktur mit seinen klassischen Schulzimmereinheiten soll zu einem flexiblen und angeregten Lernort werden, wo Lernen nicht nur hinter geschlossenen Türen stattfinden kann. Mit der freien Nutzung einzelner Korridorbereiche und dem punktuellen Einbau von zusätzlichen Türen können Flächen für den Unterricht aktiviert und ohne tiefe Eingriffe in die Gebäudestruktur flexibler genutzt werden.

SCHULTRAKT

Mit dem vorliegenden Bauprojekt können die vielschichtigen Anforderungen und Auflagen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten erfüllt werden.

Ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, ein optimierter Schulbetrieb und ein gutes Kosten-Nutzungsverhältnis sind in der Planung berücksichtigt worden. Mit einem neuen Raumlayout können ohne Raumerweiterungen die Anforderungen an einen zukunftsorientierten Schulbetrieb berücksichtigt werden.

Die schulischen Bedürfnisse können mit flexiblen Schulräumen und nutzbaren Nischen im Korridorbereich auf allen Stockwerken des Schultraktes erfüllt werden. Durch Anbringen zweier neuer Fluchttreppen können die heutigen Korridorzonen brandschutztechnisch freigespielt und für Lern- und Gruppenzonen genutzt werden.



Grundriss Schultrakt 1. Obergeschoss

Die markierten Korridorflächen können für schulische Zwecke nutzbar gemacht werden, die neuen Fluchttreppen sind mit gelben Pfeilen markiert.

Alle Schulzimmer müssen aufgrund der analysierten Raumluftwerte und Schadstoffbelastungen neu materialisiert und eingerichtet werden. Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, Türabschlüsse und Einbauten werden entfernt. In den definierten Fluchtwegzonen müssen die brennbaren Deckenverkleidungen aus brandschutztechnischen Gründen entfernt und durch nichtbrennbare Materialien ersetzt werden. Gleichzeitig sind zur geplanten Nutzung zusätzliche schallakustische Massnahmen erforderlich. Die WC-Anlagen werden optimiert und neu organisiert. Dadurch werden auch der Einbau von hindernisfreien WC-Einheiten und geschossweisen Putzraumeinheiten für den Hausdienst möglich. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen der Spezialräume für den Chemie- und Physikunterricht werden komplett ersetzt.

Vier Duscheinheiten und Garderobeneinheiten im Spezialtrakt werden komplett neu installiert, mit einer zeitgerechten Lüftungsanlage versehen und die Oberflächen werden erneuert.

5. BAUTECHNISCHE SANIERUNGEN

GEBÄUDEHÜLLE

Die Gebäudehülle des Schultraktes wird weitgehend in ihrem heutigen Zustand belassen. Die Fensterkonstruktionen zeigen sich in einem allgemein guten Zustand, einzelne Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten sind vorgesehen.

HAUSTECHNIK

ELEKTROANLAGEN

Eine neue Hauptverteilung wird im Untergeschoss des Spezialtraktes installiert. Die neue Verteilung ist mit ergänzendem Reserveplatz und den erforderlichen Schalt- und Schutzgeräten ausgestattet. Im Schultrakt sind pro Geschoss je zwei Unterverteilungen konzipiert und sämtliche Elektroinstallationen werden erneuert. In den Schulzimmern ist eine Brüstungsinstallation mit Kabelkanal vorgesehen. Die Nasszellen und Nebenräume werden mit Bewegungsmeldern ausgerüstet. Die bestehenden Lichtinstallationen werden durch einheitliche, energieeffiziente LED-Beleuchtungskörper ersetzt. Um die Korridorzonen als Lernbereiche zu nutzen, sind zusätzliche Leuchten vorgesehen. Im Spezialtrakt werden nur in den Duschräumen und der Heizung neue Installationen erfolgen.

HEIZUNGSANLAGE

Die Energie für Raumheizung und Brauchwassererwärmung wird über eine bivalent-parallel betriebene Anlage erzeugt. Diese besteht aus einem Pelletkessel, welcher den Betrieb bis ca. +2°C Aussentemperatur zu 100% decken kann. Danach schaltet der Gaskessel zur Spitzenlastdeckung zu. Der Gaskessel kann bei einem Ausfall des Pelletkessels 100 % der Last abdecken. Die Anlage wird mit sämtlichen nötigen Sicherheitseinrichtungen ausgerüstet. Die Regulierung wird neu erstellt. Ein Fernzugriff ist möglich. Sämtliche Heizgruppen werden neu aufgebaut. Die Regulierung und die Heizgruppen in der Unterstation Schultrakt werden ebenfalls ersetzt. Sämtliche wiederverwendeten Heizkörper werden für Malerarbeiten demontiert, zwischengelagert, erneut montiert und mit neuen Heizkörperarmaturen versehen.

Eine neue Kaminanlage wird eingebaut, abgenommen vom Pellet-, resp. dem Gaskessel und über die bestehenden Kaminschächte bis zum Austritt hochgeführt.

LÜFTUNGSANLAGEN

Im Schultrakt wird in den Nasszellen eine mechanische Kompakt-Lüftungsanlage zur hygienischen Be- und Entlüftung eingebaut. Damit kann eine periodische Frischluft-Raumspülung gewährleistet werden. In den naturwissenschaftlichen Räumen werden die Depotschränke der Gasflaschen über Abluftventilatoren permanent entlüftet und über die Fassade abgeführt. Die erforderliche Ersatzluft strömt aus dem anliegenden Chemie- und Physikzimmer nach.

Die neuen Garderoben- und Duschräume im Spezialtrakt erhalten eine zentrale Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft zur bedarfsgerechten Belüftung der Garderoben im Untergeschoss. Die Anlage regelt zuverlässig die Wärme- sowie Feuchteabfuhr im Duschbereich.

SANITÄRANLAGEN

Es sind eine neue Grundinstallation mit einer neuen Kaltwassererschliessung ab der bestehenden Hauseinführung bis zur bestehenden Verteilbatterie sowie eine neue Kaltwasserleitung auf die Brauchwarmwassererzeugung vorgesehen. Zudem sind neue Erschliessungsleitungen (Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen) zum Schultrakt geplant. Die Gaserschliessung ist von der bestehenden Hauseinführung (Wärmeerzeugung) inkl. neuer Gasmessung und neuem Verteiler vorgesehen.

Die Schmutzwasserleitungen werden von den Apparaten abgenommen und über verschiedene Fallstränge auf die bestehenden Kanalisationsanschlüsse geführt. Ebenso werden die Regenwasserleitungen von den Dachwassereinläufen abgenommen und über verschiedene Fallstränge im Gebäude auf die bestehenden Kanalisationsanschlüsse geführt. Die Kanalisationssanierungsmassnahmen werden situativ nach Lage der Leitungen mit der Gemeindebehörde definiert. Einzelne Leitungsbereiche müssen ersetzt werden. Punktuelle Leitungsbeschädigungen können mit dem Inlinerverfahren saniert werden.

INNENAUSBAU SCHULTRAKT

ALLGEMEIN

Die zu ersetzenden Bauteile orientieren sich hinsichtlich Farbigkeit, Textur und Langlebigkeit am Bestand und sollen die angestrebte Nutzungsflexibilität betonen. Eschenholz wird für die stark beanspruchten Türen und Arbeitssimse verwendet, in furnierter Ausführung bei den Akustikdecken. Linoleum als bewährtes und angenehmes Fussbodenmaterial sowie die Keramikplatten bei den Schulwandbrunnen verleihen den Schulzimmern eine zeitgemässe Farbigkeit. Die Schulzimmer werden einer gründlichen Schadstoffsanierung unterzogen. Der Bodenbelag, die Decke, die Schulzimmertüren, alle Einbauten und der Lavabobereich werden entfernt. Die Wände werden wo nötig gestrichen, der Lavabobereich neu gefliest, neue Türen und ein neuer Fenstersims werden eingebaut.

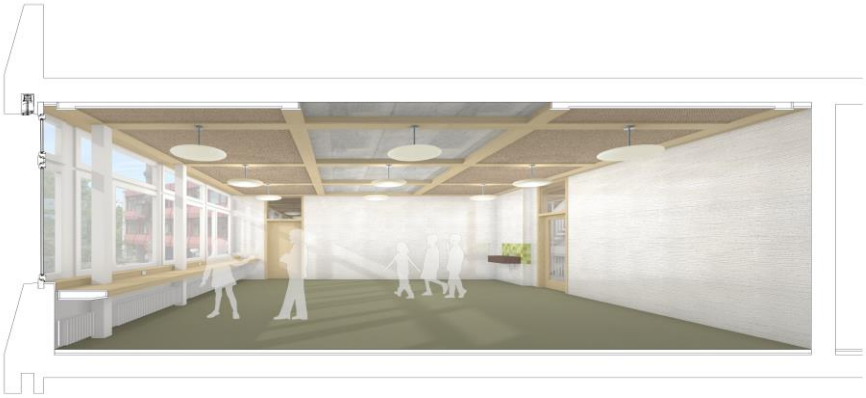


Abbildung 4: Visualisierung eines Schulzimmers

In den Unterrichtszimmern werden die Wandtafeln durch zeitgerechte elektronische Wandtafeln ersetzt. Die Beschaffung der Wandtafeln ist nicht Bestandteil der Kreditvorlage.

Der neu konzipierte Lehrerbereich wird multifunktional mit Schrankeinheiten und einer neuen Kleinküche ausgestattet. Im Gangbereich werden die Decken erneuert, die Treppengeländer gestrichen und Garderobenbänke angebracht. Die Deckenbereiche in den Korridorzonen müssen durch schallakustische Massnahmen verbessert werden. Die Massnahmen sind für den Regelunterricht wie auch zur Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes erforderlich.

Die Chemie- und Physikunterrichtsräume werden von sämtlichen Schulhäusern in der Schulgemeinde Volketswil genutzt. Die Schule Volketswil hat aus Gründen der Kostenoptimierungen sowohl im Investitionsbereich wie auch im Unterhaltsbereich bereits bei der Festsetzung der Schulraumstrategie definiert, dass die Spezialräume zentral in einer Schulanlage realisiert werden sollen. Die bereits umgesetzten Schulprojekte der Schulanlagen In der Höh und Hellwies weisen keine Spezialräume auf. Ein zeitgerechter und den heutigen Bedürfnissen entsprechender Ausbau der Laborräume ist deshalb zentral. Die geplanten Einrichtungen entsprechen den heutigen Sicherheitsvorschriften und ermöglichen eine multifunktionale Nutzung der Räume.

AUSSENANLAGEN

Der heutige Aussenraum mit seinen differenzierten Platzgestaltungen und deren Materialisierung bleibt erhalten. Im Jahr 2020 wurde ein neuer Spielplatz erstellt. Der Aussenraum ist nun so gestaltet, dass er den Bedürfnissen aller Schulstufen gerecht wird. Es sind nur geringfügige Sanierungsmassnahmen vorgesehen. Die Sanierung des roten Platzes wird separat beurteilt.

BAUABLAUF / ETAPPIERUNG

Es ist geplant, die Sanierung in zwei Hauptetappen durchzuführen. Der Schulbetrieb wird grundsätzlich weitergeführt. Die heutigen Klassenanzahlen werden während des Umbaus beibehalten. Es erfolgt eine Splittung des Schultraktes in zwei Bereiche. Lärmintensive Umbauten werden in den Schulferien durchgeführt, um den Schulbetrieb weniger zu belasten. Der Spezialtrakt wird in einer Zwischenphase saniert. Kurzfristig werden für den Turnunterricht keine Garderoben zur Verfügung stehen. Auf Provisorien wird weitgehend verzichtet – notwendige Massnahmen für interne Umdispositionen sind eingerechnet.

6. KOSTEN

KOSTENVORANSCHLAG

Für die Kostenermittlung wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erarbeitet. Der Baukostenindex ist mit dem Zürcher Baukostenindex, Indexpunkte 101.1, Basis 1.4.2017, 100 Pkt., definiert.

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2020, inkl. 7.7 % MwSt.:

GESAMTKOSTEN

BKP	Bezeichnung	Schultrakt	Spezialtrakt	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'046'000.-	Fr. 260'000.-	Fr. 1'306'000.-
2	Gebäude	Fr. 7'730'000.-	Fr. 944'000.-	Fr. 8'674'000.-
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 315'000.-		Fr. 315'000.-
4	Umgebung	Fr. 20'000.-		Fr. 20'000.-
5	Baunebenkosten	Fr. 846'000.-	Fr. 79'000.-	Fr. 925'000.-
9	Ausstattung	Fr. 60'000.-		Fr. 60'000.-
Total Sanierung		Fr. 10'017'000.-	Fr. 1'283'000.-	Fr. 11'300'000.-

In den Gesamtkosten unter BKP 5 ist ein Reservebetrag für Unvorhergesehenes von Fr. 563'000.-. enthalten.

OBJEKTKREDIT

Gemäss Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2020 resultiert für die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel ein zu genehmigender Objektkredit von Fr. 11'300'000.-.

Der durch die Schulpflege am 5. Juni 2018 genehmigte Kredit für die Durchführung des Planerwahlverfahrens sowie der an der Schulgemeindeversammlung vom 14. Juni 2019 genehmigte Projektierungskredit sind Bestandteil der Gesamtkosten und im Kostenvoranschlag enthalten.

KOSTENENTWICKLUNG

Im Ausgabenplan Schulraum 2020 (Stand 2015) waren für die Sanierung des Schultrakts Lindenbüel 8‘695‘000.- Franken vorgesehen. Im Rahmen der revidierten Finanzplanung von 2016 wurden Umfang und Aufwendungen für die Sanierung des Schulhauses Lindenbüel auf Fr. 7‘080‘000.- reduziert. In der Investitionsplanung der Jahre 2019 - 2024 waren für die geplanten Instandsetzungen und Erneuerungen 6‘880‘000.- Franken vorgesehen. Die vertiefte Projektplanung und die durchgeführten Gebäudeanalysen haben nun gezeigt, dass für eine nachhaltige und langfristig ausgerichtete Instandstellung und Werterhaltung der Schulanlage eine erhöhte Eingriffstiefe unerlässlich sein wird. Die veranschlagten Gesamtkosten von Fr. 11‘300‘000.-, inkl. der vorgezogenen Arbeiten im Spezialtrakt, sind im revidierten Ausgabenplan enthalten. Um finanziell mehr Spielraum zu erhalten, hat die Schulpflege beschlossen, die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel, als vierten Meilenstein der Schulraumplanung, in der Realisation zeitlich zu strecken und die Realisierungsphase um ein Jahr zu verlängern.

Die Kostenentwicklung gründet auf folgenden Hauptpositionen:

- Die Schadstoffanalysen haben einen wesentlich grösseren Sanierungsumfang gezeigt. Insbesondere die Sanierung der raumluftbelasteten Schulzimmer verursachen aufgrund des kompletten Ersatzes der Inneneinrichtungen Mehrkosten von rund Fr. 2‘500‘000.-.
- Die Gesamtaufwendungen für die Sanierung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Materialien wie Boden- und Wandbeläge, Fliesenklebstoffe etc. erweisen sich als umfangreicher und komplexer als ursprünglich angenommen.
  Der Kostenanteil beläuft sich auf rund Fr. 1'000'000.-.
- Die Zustandsaufnahmen bei den Kanalisationsleitungen legen dar, dass sich der allgemeine Zustand schlechter als prognostiziert zeigt. Es ist von Gesamtkosten von rund Fr. 430'000.- auszugehen.
- Die Laboreinrichtungen für die naturwissenschaftlichen Räume müssen aus sicherheits- und pädagogischen Gründen einer kompletten Sanierung unterzogen werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund Fr. 420'000.-.
- Der Ersatz der heutigen Gasheizungsanlage zu einer umweltverträglichen Heizungsinstallation verursacht zum Umsetzungszeitpunkt höhere Investitionskosten, welche in der langfristigen Betrachtung jedoch zu günstigeren Energiepreisen führt. Die Mehrkosten betragen Fr. 300'000.-.

GEBUNDENE AUSGABEN

Die Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen der heutigen Anlage, die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen und die Gewährleistung der schulisch erforderlichen Massnahmen werden als gebundene Ausgaben beurteilt.

Die Genehmigung der gebundenen Kosten liegt grundsätzlich in der Kompetenz der Schulpflege. Es ist der Schulbehörde jedoch ein Anliegen, dass der Souverän bei sämtlichen Meilensteinen des Schulraumprojektes 2020 mitentscheiden soll. Bei einer Ablehnung des Kredits durch den Souverän sieht sich die Schulpflege verpflichtet, die sicherheitsrelevanten Massnahmen, die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen, insbesondere des baulichen Brandschutzes, sowie des hindernisfreien Bauens sowie die dringenden Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen in eigener Kompetenz zu genehmigen. Die Gesamtinvestitionen für die dringenden Massnahmen werden auf rund Fr. 6'500'000.- geschätzt.

SUBVENTIONEN

Für die geplanten Massnahmen zur Erfüllung der aktuellen Brandschutzvorschriften werden durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich Subventionsbeiträge in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag wird zum gegebenen Zeitpunkt gestellt. Die Subventionsbeiträge sind in den Kosten nicht berücksichtigt.

FOLGEKOSTEN

Bewirtschaftung / Betrieb / Unterhalt

Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die derzeit ausgewiesenen Stellenprozente im Bereich Bewirtschaftung nicht erhöht werden müssen. Dank der neuen LED–Beleuchtung wird der Energieverbrauch für die Beleuchtung um ca. 40 % reduziert werden können. Es ist im Bereich der Service- und Instandhaltungskosten jedoch auch mit Mehrkosten zu rechnen. Inwieweit die Nettoausgaben sich leicht verändern, kann im Moment noch nicht abschliessend beurteilt werden.

KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten belaufen sich gemäss Abschreibungswerten für Werterhaltungsmassnahmen bei 20 Jahren. Bei den geplanten Sanierungen handelt es sich grossmehrheitlich um Erneuerungen. Die Abschreibungsfristen für Neubauteile sind mit 33 Jahren definiert – deshalb werden die planmässigen Abschreibungen auf dieser Basis ausgewiesen.

Gesamtkosten planmässige Abschreibungen

Bez.	**Leistung**	**in Franken**	**Nutzungs-dauer**	**Satz**	**Betrag in Franken**
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1'306'000.-	33 Jahre	3.03 %	39'572.-
BKP 2	Gebäude	8'674'000.-	33 Jahre	3.03 %	262'822.-
BKP 3	Betriebseinrichtungen	315'000.-	33 Jahre	3.03 %	9'544.-
BKP 4	Umgebung	20'000.-	33 Jahre	3.03 %	606.-
BKP 5	Baunebenkosten	925'000.-	33 Jahre	3.03 %	28'027.-
BKP 9	Ausstattung	60'000.-	8 Jahre	12.50 %	7'500.-
Total		11'300'000.-			348'071.-
Verzinsung				1.0 %	113'000.-
Total Kosten					461'071.-

FINANZIERUNG

Integrierter Ausgabenplan

Die Baukosten für die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel sind in der integrierten Ausgabenplanung mit Fr. 11‘300‘000.- enthalten.

7. KREDITANTRAG

Die Gesamtkosten für die Sanierung des Schulhauses Lindenbüel belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 11'300'000.-. Davon wurden durch die Schulpflege am 5. Juni 2018 für die Vorarbeiten und das Planerwahlverfahren Fr. 200'000.- und an der Schulgemeindeversammlung vom 14. Juni 2019 für die Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag Fr. 620‘000.- genehmigt.

Gesamtkosten gemäss Kostenschätzung Sanierung und Erweiterung	Fr.	11'300’000.-
Bereits genehmigte Planungskosten (Schulpflegebeschluss 5. Juni 2018, Schulgemeindeversammlung 14. Juni 2019)	Fr.	820’000.-
Objektkredit noch zu genehmigen	**Fr.**	**10'480’000.-**

8. TERMINPLAN

Generelle Meilensteinplanung:

Vorberatende Schulgemeindeversammlung	11. Juni 2021
Urnenabstimmung Objektkredit	26. September 2021
Baubeginn	August 2022
Fertigstellung Sanierung Schulhaus Lindenbüel	Juni 2025

Zwischentermine

Baueingabe	Oktober 2021
Ausschreibungsphase	Oktober 2021 – März 2022
Ausführungsplanung	März 2022 – Oktober 2022
Baubeginn Schultrakt	August 2022
Abschluss 1. Etappe	Dezember 2023
Baubeginn 2. Etappe	Januar 2024
Fertigstellung 2. Etappe	Juni 2025
Sanierung Spezialtrakt	Mai 2024 – Dezember 2024

9. SCHLUSSBEURTEILUNG

Die Schulpflege legt nun ein Projekt vor, das den schulischen und gebäudetechnischen Bedürfnissen gerecht wird. Das vorgelegte Projekt erfüllt die Zielsetzungen in den Bereichen optimierter Schulbetrieb, sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und einem guten Kosten-Nutzenverhältnis optimal. Der Schulpflege ist es wichtig, dass die Kinder in Volketswil in schadstoffarmen Schulanlagen ihre Schulzeit verbringen dürfen.

10. VORBERATENDE SCHULGEMEINDEVERSAMMLUNG

Dieses Kreditgeschäft wurde gemäss Gemeindeordnung der Schulgemeinde Volketswil an der Schulgemeindeversammlung vom 11. Juni 2021 vorberaten. Es wurden keine Änderungsanträge gestellt. Die Schulgemeindeversammlung empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, dem Objektkredit zur Sanierung der Schulanlage Lindenbüel zuzustimmen.

11. SCHLUSSBEMERKUNGEN:

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Objektkredit zur Sanierung der Schulanlage Lindenbüel zuzustimmen.

Das «Ja» an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 ist wichtig, um den Schulbetrieb im Sommer 2025 rechtzeitig und regulär wieder aufnehmen zu können. Wir danken den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für das Vertrauen.

Schulpflege Volketswil

Yves Krismer	Vincenza Marino
Schulpräsident	Leiterin Dienste

14. Bericht Rechnungsprüfungskommission

Antrag der Rechnungsprüfungskommission Volketswil (RPK) zur Urnenabstimmung vom 26. September 2021

Objektkredit von CHF 10'480'000 für die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel, Volketswil

Die RPK empfiehlt, dem beantragten Objektkredit von CHF 10'480'000 für die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel, Volketswil, zuzustimmen.

Die RPK hat dazu folgende Bemerkungen:

- Die Schulgemeindeversammlung vom 14. Juni 2019 hatte einen Kredit von CHF 620‘000 für die Erarbeitung eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag genehmigt.
- Die Grundlagen für den Objektkredit Lindenbüel wurden sauber erarbeitet. Der vorliegende Objektkredit umfasst rund CHF 6.5 Mio. gebundene Ausgaben. Die nicht gebundenen Ausgaben fliessen in Erneuerungen und Optimierungen. Auch wenn die Kosten nun um einiges höher als prognostiziert ausfallen, so wird doch mit den vorhandenen Mitteln haushälterisch umgegangen. Die Projektorganisation entspricht dem Projektumfang und ist professionell aufgestellt.
- Die RPK gelangt zur Beurteilung, dass die Sanierung der Schulanlage Lindenbüel zweckmässig und finanziell tragbar ist.

Volketswil, 14. Juni 2021

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
VOLKETSWIL

Präsidentin:	Aktuar:
Petra Klaus	Pascal Bertschinger