



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 31. Januar 2002

Gesch. Nr. 220/02 Vorberatung RPK

29.5 Schulgebäude.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Renovation und Umbau 2. Etappe des Schulhauses Eselriet, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Renovation und den Umbau 2. Etappe des Schulhauses Eselriet, Effretikon, wird ein Objekt-Kredit von Fr. 998'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 312.5030.26) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1.4.2001.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach
 - b) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Stadtrat bewilligte am 20. November 1997 einen Objekt-Kredit von Fr. 4'465'000.-- als gebundene Ausgabe für die Fassadensanierung und Renovation der Schulanlage Eselriet, Effretikon. Die Gebundenheit wurde zusätzlich mit der Bewerbung um einen Investitionskredit des Bundes begründet, welcher an enge Termine gebunden war. Aus diesen Gründen beschränkte sich die Vorlage auf die absolut notwendigen Renovationsarbeiten unter Ausschluss des Wunschbedarfs. Die Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und die Abrechnung liegt vor. Der Kredit musste nicht voll ausgeschöpft werden. Die Minderkosten betragen Fr. 574'000.--, was auf günstige Arbeitsvergebungen und die nicht in Anspruchnahme von Reserven zurückzuführen ist.

Am 28. Juni 2001 erteilte der Stadtrat die Planungsaufträge für die 2. Etappe der Renovations- und Umbauarbeiten. Diese beinhalten alle seinerzeit als Wunschbedarf zurückgestellten Arbeiten. Es handelte sich gemäss Stadtratsbeschluss vom 6. November 1997 um folgende Massnahmen:

- Einbau von Gruppenräumen,
- Aufteilung eines Lehrerzimmers,
- Sanierung der Lüftungsanlagen der Turnhallen,
- Hälfziger Anteil Umgebung,
- Ergänzung Veloständer.

Im weiteren wurde damals das Projekt Umbau Singsaal aus Kostengründen fallen gelassen. Mit der Rückstellung dieser Umbauarbeiten konnten die Gesamtkosten von ursprünglich Fr. 4'960'000.-- um ca. Fr. 500'000.-- auf Fr. 4'465'000.-- reduziert werden.

Das Projekt für die Renovation und den Umbau der 2. Etappe wurde dem Stadtrat am 20. Dezember 2001 zum Grundsatzentscheid vorgelegt. Es umfasste nebst den als Wunschbedarf zurückgestellten Arbeiten einen Vorschlag für den Umbau des Singsaales zu einem Mehrzwecksaal mit grösserer Raumhöhe, den Einbau einer Küche und die Überdachung eines Aussenbereiches vor dem Singsaal. Nach eingehender Prüfung des Projektes und nach Besichtigung der Anlage entschied der Stadtrat den Umbau des Singsaales in Anbetracht der hohen Kosten vorläufig zurückzustellen.

2. Projekt Renovation und Umbau 2. Etappe

Die vom Stadtrat eingesetzte Planungskommission erarbeitete in Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen des Schulhauses Eselriet das Renovations- und Umbauprojekt 2. Etappe. Die detaillierten Projektinformationen können aus dem separaten Kostenvoranschlag/Baubeschrieb entnommen werden. Dieser enthält folgende Elemente:

- **Velounterstand**
Abschliessbarer Velounterstand beim Schulhauszugang vis à vis der bestehenden Anlage. Ausführung in kostengünstiger Fertigbauweise.

- **Lehrerzimmer A**
Zeitgemässe Neumöblierung, den heutigen Anforderungen entsprechend. Es sind abgesehen von einem Ersatz des Teppichbelages keine baulichen Änderungen vorgesehen.
- **Lehrerzimmer B**
Unterteilung des Lehrerzimmers durch eine schallhemmende Leichtbauwand. Einbau eines Schulleiterbüros.
- **Gruppenräume**
Der Schulraum im Schulhaus Eselriet ist zu knapp, um weitere Klassenzimmer in Gruppenräume umzuwandeln. Bereits bestehende Gruppenzimmer werden für Spezialunterricht benötigt und stehen deshalb für den ursprünglich vorgesehenen Verwendungszweck nicht mehr zur Verfügung. Der Einbau von Gruppenräumen in den Bereich der Treppenhallen ist ebenfalls unbefriedigend und kann nicht empfohlen werden. Aus diesen Gründen wird ein Anbau von Gruppenräumen im Bereich der Eingangszone vorgeschlagen. Die Vorzone zum Gruppenraum kann ausserdem zusätzlich für Kleingruppen-Unterricht verwendet werden. Die Konstruktion ist in Leichtbauweise vorgesehen, welche sehr gut in die bestehende Schulhausarchitektur integriert werden kann.
- **Sanierung Sitzungszimmer**
Das Mehrzweck-Sitzungszimmer im Untergeschoss weist Feuchtigkeitsschäden auf. Die Sanierung beinhaltet eine Bodenabdichtung mit Ersatz des Unterlagsbodens. Ebenso ist der Ersatz der Teeküche vorgesehen. Mit einer besseren Disposition kann die Küche auch für Schulunterricht verwendet werden.
- **Pinwände in Hallen**
Mit Pinwänden und beweglichen Ausstellungswänden soll das Angebot zum Ausstellen von Schülerarbeiten verbessert werden.
- **Lüftungsanlage Spiel- und Sporthalle**
Gemäss Energiegesetz des Kantons Zürich muss die veraltete Lüftungsanlage bis im Jahre 2002 mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ausgerüstet werden. Die völlig veraltete Anlage muss inkl. Steuerung ersetzt werden. Mit einer Neuanlage kann auch die Fernheizung (Sportanlage) infolge von wirksameren Wärmetauschern optimaler betrieben werden. Diese Massnahmen werden zu entsprechenden Energieeinsparungen führen.
- **EDV-Vernetzung**
Das EDV-Projekt der Schule (separater Kredit) verlangt eine entsprechende Gebäudeverkabelung in sämtlichen Klassenzimmern inkl. Lehrerzimmer. Im vorliegenden Projekt sind die Kosten für eine universelle Gebäudeverkabelung enthalten.
- **Sanierung Kaltwasserleitungen**
Die bestehenden Kaltwasserleitungen sind infolge Überdimensionierung und der heute nicht mehr in Betrieb stehenden Entkalkungsanlage stark angerostet. Die Verteilleitungen müssen ersetzt werden. Die Warmwasserleitungen sind durch Kalkablagerungen genügend geschützt und müssen nicht ersetzt werden.

3. Kostensituation

Der detaillierte Kostenvoranschlag stützt sich auf Berechnungen und Richtofferten mit genauen Massauszügen. Die Berechnung erfolgte nach der Elementmethode mit einem Genauigkeitsgrad von $\pm 10\%$. 5 % sind als offene Reserven ausgewiesen. Die Kosten sind nach BKP aufgeschlüsselt, wie auch nach Sachbereichen zusammengefasst. Die Kosten belaufen sich auf folgende Höhe:

- Velounterstand	Fr.	64'000.--
- Lehrerzimmer A	Fr.	23'000.--
- Lehrerzimmer B	Fr.	49'000.--
- Gruppenräume Variante 3	Fr.	364'000.--
- Sitzungszimmer/Schulküche	Fr.	43'000.--
- Pinwände/Ausstellungswände	Fr.	25'000.--
- Lüftungsanlage Spielhalle/Turnhallen	Fr.	277'000.--
- EDV-Vernetzung	Fr.	97'000.--
- Sanierung Kaltwasserleitungen	Fr.	48'000.--
- Kosten Baukommission/Bauherrenleistung	Fr.	8'000.--
- Total Renovations- und Umbaukosten	Fr.	998'000.--

Das Projekt wird dem Kanton mit einem Gesuch um Ausrichtung eines Staatsbeitrages eingereicht. Der Beitragssatz beträgt ca. 7 % der beitragsberechtigten Kosten, d. h. ca. Fr. 50'000.--. Damit ergeben sich für die Stadt Nettokosten von ca. Fr. 948'000.--.

4. Folgekosten

Die Kapitalfolgekosten für Abschreibung und Verzinsung betragen für die ersten 10 Jahre 10 % der Nettoinvestition, d. h. Fr. 95'000.-- pro Jahr. Bei den betrieblichen Folgekosten entstehen durch die neuen Gruppenräume höhere Heizungs- und Elektrokosten, welche jedoch durch entsprechende Einsparungen bei der neuen Lüftungsanlage kompensiert werden. Im Endeffekt ergeben sich keine höheren Energiekosten.

5. Realisierung

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat die Kreditvorlage noch in der laufenden Legislaturperiode genehmigt, können die Renovations- und Umbauarbeiten im Laufe des Sommers 2002 ausgeführt werden. Es ist vorgesehen, alle lärmigen Bauarbeiten während den Sommerferien im Juli/August 2002 durchzuführen, so dass sich für den Schulbetrieb keine gravierenden Störungen ergeben.

6. Empfehlungen des Stadtrates

Die vorliegende Kreditvorlage bildet den vorläufigen Abschluss der baulichen Sanierung der Schulanlage Eselriet, welche in verschiedenen Etappen durchgeführt wurde. Geprüft wird allenfalls noch eine Verbesserung des Singsaales im Sinne einer Mehrfachnutzung für Schule, Vereine und Mittagstisch sowie die Verbesserung der Anlieferung zu den Sport- und Turnhallen. Diese Massnahmen sind jedoch in der vorliegenden Vorlage nicht enthalten und werden als Wunschbedarf vorläufig zurückgestellt.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Gemeinderat die Kreditvorlage, welche aus der Sicht der schulischen Bedürfnisse gerechtfertigt ist, zu bewilligen.

Sachbearbeiter: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand,
Stadtrat Silvio Lerchi, Schulvorstand,
Stadtarchitekt Werner Felix, Abteilungsleiter Bauamt.

wf/bi/KE

STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

Der Präsident:

M. Graf

Der Schreiber:

K. Eichenberger

Versandt:

04. Feb. 2002