



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912
BESCHLUSS-NR. 2018-125
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.31 **Schulhäuser Oberstufenschule**

BETRIFFT **Sanierung Schulhaus Watt, Effretikon;**
Genehmigung Vorprojekt inkl. Kostenschätzung und Projekthandbuch

AUSGANGSLAGE

Am 24. August 2017 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 1'000'000.- für die Erarbeitung des Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag, Planungsphasen 31 – 33 für die Sanierung der Schulanlage Watt, Effretikon, als gebundene Ausgabe (SRB-Nr. 2016-65). Gleichzeitig nahm der Stadtrat Kenntnis des Ergebnisses der durchgeführten Generalplanersubmission und beauftragte das Generalplanerteam Nägele Twerenbold, Architekten ETH / SIA, 8005 Zürich, mit den Planungsarbeiten. Zudem beauftragte der Stadtrat die Planungskommission, ein Projekthandbuch für die Projektaufgabe zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

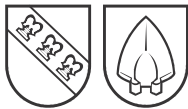
BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE

Nach Abschluss des Submissionsverfahrens mit der Zuschlagsverfügung und nach Ablauf der Rekursfristen zum Vergabeverfahren erfolgte am 26. Oktober 2017 der Planungsstart mit der beauftragten Projektgruppe und dem Generalplanerteam. In einer ersten Planungsphase erfolgten anhand der vorliegenden Gebäudeanalysen vertiefte Abklärungen und weitere Untersuchungen. Gleichzeitig wurden die in der Vorplanung gewonnenen Erkenntnisse zum pädagogischen Konzept sowie der resultierenden Raum- und Nutzungskonzepte im Rahmen der Projektvorgaben nochmals überprüft und Varianten erarbeitet. Dabei galt es auch die im Vorfeld getätigten Abklärungen und Lösungsvarianten hinsichtlich der gesetzlichen Auflagen optimiert in den Vorprojektstudien einzubeziehen. Die Vorprojektbearbeitung erfolgte in konstruktiver Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Behörden.

GEBÄUDEANALYSEN

GEBÄUDEHÜLLE

Zur Verifizierung des Gebäudezustandes erfolgten vertiefte Untersuchungen und Abklärungen. Zur Beurteilung der Gebäudehülle wurden an verschiedenen Stellen Betonproben entnommen, welche als Grundlage für die Massnahmenplanung der Gebäudehülle dienten. Gleichzeitig wurden die bestehenden Fassadenverkleidungen demontiert. Dabei stellte sich heraus, dass die Unterkonstruktionen teils verfault und morsch sind. Die Betonqualität zeigte eine dem Alter entsprechend gute Konsistenz.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

SCHADSTOFFE

Die im Vorfeld durchgeführten Schadstoffuntersuchungen wurden vertieft analysiert. Dabei zeigte sich, dass weitere Materialien schadstoffbelastet sind und komplett ersetzt werden müssen. Die Deckenkonstruktionen in den Turnhallentrakten weisen gemäss Untersuchungen Restbestände von asbesthaltigen Beschichtungen auf. Weitere Massnahmen sind die Entsorgung von asbesthaltigen Plattenklebern in allen Nasszellen sowie die fachgerechte Entsorgung von PCB-haltigen Kittfugen.

WERKLEITUNGEN

Die heutigen Hauptwasserzuleitungen müssen gemäss Abklärungen mit der Abteilung Tiefbau neu konzipiert und ersetzt werden. Die bestehenden Kanalisationsleitungen wurden mittels Kameraaufnahmen überprüft. Dabei zeigte sich, dass umfangreiche Sanierungen aufgrund defekter Leitungen innerhalb und ausserhalb der Gebäudetrakte und bebauten Aussenflächen erforderlich sind.

GESETZLICHE AUFLAGEN

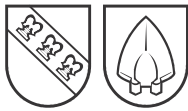
Die erarbeiteten Grundlagen und geführten Gespräche mit den Verantwortlichen der kantonalen Gebäudeversicherung, den Verantwortlichen für die Behindertengleichstellung und der kantonalen Denkmalpflege wurden weitergeführt. Kontakte mit den zuständigen Stellen fanden phasen- und projektabhängig statt.

NUTZERSPEZIFISCHE VORGABEN

Der Schulbetrieb soll optimiert werden und den zeitgemässen Anforderungen an eine Sekundarschule entsprechen. Das Ziel der Gesamtanierung besteht darin, das definierte Raumprogramm in den heutigen Gebäudestrukturen umzusetzen. Die klare Klassenzimmerstruktur in ihrer Wabenanordnung ist beizubehalten. Durch die Zusammenlegung von Fachzimmern können Raumeinsparungen bei den Vorbereitungszimmern ermöglicht werden. Grundsätzlich hat die Schule entschieden, in jedem Schultrakt Fachzimmer einzuplanen. Eine schulische Notwendigkeit besteht im zusätzlichen Raumbedarf für das individuelle Lernen, Gruppen etc. Die Sekundarschule Watt hat sich für vielseitig nutzbare Lernräume entschieden. So werden im Gegensatz zu Gruppenräumen weniger Quadratmeter benötigt und ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen ermöglicht. Wichtig ist, dass solche Lernräume auf jedem Stockwerk vorhanden sind. Auch die Schulbibliothek soll in Kombination als Lernraum genutzt werden.

VORPROJEKT

Mit der vorliegenden Vorprojektvariante können die vielschichtigen Anforderungen und Auflagen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten optimiert erfüllt werden. Die schulischen Anforderungen werden in den beiden Schultrakten A und B durch Umlagerungen und Raumoptimierungen innerhalb der bestehenden Strukturen erfüllt. Beide Schultrakte werden durch eine neu konzipierte Vertikalerschliessung ergänzt, welche durch den Einbau je einer Liftanlage den Anforderungen an eine hindernisfreie Erschliessung gerecht wird. Gleichzeitig bewerkstelligt bzw. erfüllt der Einbau je einer Fluchttreppe die brandschutztechnischen Anforderungen. Dadurch können wertvolle Flächen in den Korridorzonen einer schulischen Nutzung zugeführt werden. Im Turnhallentrakt wird mittels einer neuen rückseitigen Korridorzone eine Optimierung der Nebenflächen für den Einbau der erforderlichen behindertengerechten Nebenräume und gleichzeitiger direkter Erschliessung der Werkräume ohne zusätzliche Lifteinbauten ermöglicht. Die Zielsetzungen an eine zukunftsorientierte, raum- und flächenoptimierte Sekundarschule können jedoch nur durch übergreifende Raumumlagerungen erreicht werden.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

Die Reduktion der vier Natur- und Technikzimmer in zwei Raumeinheiten für Chemie und für Physik spielt zwei Räume frei. Die heutigen Stufenzimmer können aus schulischen Gründen in der bisherigen Weise nicht mehr genutzt werden und müssen total neu gebaut werden. Diese beiden Zimmer werden mit den dazugehörigen Vorbereitungs- und Sammlungszimmern auf je einen Stock im Trakt B gelegt.

Das Zusammenlegen der Schulküchen im Trakt A im Erdgeschoss erzielt eine grosse Raumersparnis, da nur noch ein Vorbereitungs-, Lager- und Kühlraum eingeplant werden muss. Auch die gesamte Lüftungskonzeption wird dadurch vereinfacht und vergünstigt. Betrieblich ist es wichtig, dass die Lehrpersonen in diesem Bereich eng zusammenarbeiten können und auch räumlich geringe Distanzen vorliegen.

Der Mittagstisch für die Schüler wird weiterhin in einfachem Rahmen gehalten. Die Nähe zu den Schulküchen bringt auch hier eine Vereinfachung der Haustechnik. Die mögliche Nutzung der ganzen Luftraumfläche im untersten Geschoss bietet die Möglichkeit für verschiedene Aktivitäten.

Das Verbinden der textilen Handarbeitsräume und mit den Gestaltungszimmern (Zeichnen) führt zu einer betrieblichen Verbesserung und resultiert gleichzeitig in einer Raumeinsparung bei den Lager- und Vorbereitungsflächen.

Atelierzimmer und Förderzentrum sind wichtige Bestandteile der Schule Watt und finden ihren Platz je im obersten Stock der beiden Schultrakte.

An der Sekundarschule im Watt arbeiten mehr als 40 Lehrpersonen. Aus diesem Grund muss das Lehrerzimmer vergrössert werden. Geplant ist eine Zusammenlegung und Konzentration auf nur noch ein Lehrerzimmer. Auch der Vorbereitungsbereich für die Lehrpersonen wird zusammengelegt, mit Ausnahme eines kleinen Material- und Druckraumes in jedem Schulhaus.

Die in Zukunft gut zugänglichen Büro- und Besprechungszimmer von Schulleitung- und Schulsozialarbeit müssen von der ehemaligen Hauswartwohnung in den Schultrakt verlegt werden. So kann eine weitere Liftanlage eingespart werden.

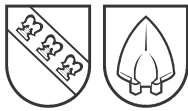
Alle Raumumlegungen oder –umnutzungen stehen in einer grossen Abhängigkeit voneinander. Sie erzielen eine betriebliche Optimierung und gleichzeitig eine Raumeinsparung. Um die notwendige Belichtung in den neu genutzten rückwärtigen Zimmern zu erhalten, werden in jedem Schultrakt im Erdgeschoss die Fenster angepasst. Diese Massnahme wurde von der Denkmalpflege gutgeheissen, da das optische Bild dadurch sogar noch verbessert wird.

Dem Singsaal wie auch den Holz- und Metallwerkstätten erfahren ausser der notwendigen baulichen Sanierung keine weiteren Veränderungen.

BAUTECHNISCHE SANIERUNGEN

Im Rahmen der Instandsetzung soll die Anlage auf ihr ursprüngliches Erscheinungsbild zurückgeführt werden. Es ist vorgesehen, die inzwischen morsche Fassadenverkleidung und den Farbanstrich zu entfernen. Betonoberflächen, an denen die Entfernung des Farbanstrichs nicht möglich ist, sollen mit einer Lasur der ursprünglichen Erscheinung angeglichen werden. Bereiche mit Schadstellen werden saniert durch Betonabtrag, Korrosionsschutz der Armierungseisen und Reprofilierung der Oberfläche.

Die sanierten Stellen werden mittels Retusche den angrenzenden Betonoberflächen angeglichen. Alle der Witterung ausgesetzten Flächen werden hydrophobiert. Zusätzlich wird im zugänglichen Bereich ein Graffiti-schutzanstrich aufgetragen.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

ENERGETISCHE SANIERUNG

An den geschlossenen Fassadenflächen und Brüstungen werden die inneren Vormauerungen und Korkisolationen durch wärmetechnisch wesentlich wirksamere, diffusionsoffene Mineralschaum-Innendämmungen ersetzt. Dazu müssen Holzverkleidungen, teilweise Einbauschränke und Fenstersimse demontiert werden. Diese Bauteile werden nach erfolgtem Anbringen der Isolation wieder montiert oder in originaler Form ersetzt. Die erdberührenden, bisher ungedämmten Wände der Untergeschosse erhalten raumseitig eine Wärmedämmung. Die Dachflächen sind nur minimal gedämmt, die Abdichtungen erweisen sich als erneuerungsbedürftig. Der bestehende Dachaufbau wird bis auf die Rohdecke abgebrochen. Das begehbare - als Pausenfläche dienende - Dach der Turnhalle muss ebenfalls neu aufgebaut werden und erhält einen neuen Belag aus Betonplatten in verschiedenen Grössen, welcher der ursprünglichen Gestaltung und Materialisierung der Dachfläche entspricht.

Unter den untersten Geschossen der Schultrakte A und B liegen Kriechkeller. Dadurch können hier die Böden auf der Unterseite wärmegeklämt werden.

Die bestehenden, zweifach isolierverglasten Holz-Metall-Fenster wurden in den Jahren 1988 bis 1990 eingebaut und befinden sich grösstenteils in gutem Zustand; sie werden daher nicht ersetzt. Dichtungen und Beschläge müssen allerdings gerichtet werden.

Die Fenstertürelemente in den Dachgeschossen der Trakte A und B sind aufgrund der Höhe des neuen Dachaufbaus zu ersetzen, desgleichen die Oberlichtelemente in den Turnhallen A und B aufgrund der Installation einer motorisierten Fensterlüftung. Die originalen, verglasten Eingangstürelemente der Gebäude werden instandgesetzt, die Einfachverglasung gegen Isoliergläser ausgetauscht. Diese Massnahmen verringern den jährlichen Heizwärmebedarf auf die Hälfte des heutigen Verbrauchs.

HAUSTECHNIK

ELEKTROANLAGEN

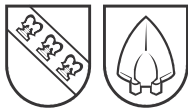
Die Elektroanlagen stammen grösstenteils aus der Bauzeit der Schulanlage. Die Installationen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, teilweise sind sie nicht mehr zulässig und bilden ein Sicherheitsrisiko. Die Anlagen müssen komplett ersetzt werden.

Die heutige Vielzahl von unterschiedlichen Leuchten wird durch eine einheitliche, energieeffiziente LED-Beleuchtung ersetzt. Die eigens für den Bau entworfenen Leuchten in den Korridorzonen und im Aussenbereich werden instandgesetzt und, wo notwendig, durch zusätzliche Leuchten ergänzt.

Um die Korridorzonen als Lernzonen für den Schulbetrieb nutzen zu können, muss in den Trakten A und B eine Brandmeldeanlage installiert werden. Alle Räume mit Ausnahme der Nebenräume erhalten Anschlüsse an die universelle Kommunikationsverkabelung UKV.

HEIZUNGSANLAGEN

Die Heizzentrale im Singsaaltrakt versorgt die Gebäude der Schulanlage mit Wärme. Dort sind derzeit zwei Heizkessel mit Gas- bzw. Ölfeuerung installiert. Durch die energetische Sanierung der Aussenhülle der Gebäude verringert sich die notwendige Heizleistung. Der bestehende Gaskessel ist hierfür ausreichend und kann aufgrund des guten Zustands und des geringen Alters weiter betrieben werden. Die Ölkesselanlage wird demontiert und fachgerecht entsorgt. Die Vorlauftemperaturen werden von 95° auf 45° abgesenkt. Es ist jederzeit möglich, die Heizungsanlage auf alternative Energieträger umzustellen. Erdwärmesonden wären zulässig, die notwendige Anzahl könnte auf dem Gelände der Schulanlage untergebracht werden. Der Anschluss an ein zukünftiges kommunales Fernwärmenetz ist ebenfalls möglich.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

Die Fernleitungen von der Heizzentrale zu den einzelnen Trakten werden aufgrund ihres Alters und der ungenügenden Dämmung durch Rohre erneuert, die für die niedrigeren Vorlauftemperaturen dimensioniert sind. Die bestehenden Heizkörper müssen zur Anbringung der inneren Wärmedämmungen demontiert werden, so dass ein Ersatz durch neue Heizkörper sinnvoll ist. Die Heizleitungen werden aufgrund ihres Alters und der für niedrige Betriebstemperaturen ungenügenden Dimensionen erneuert.

LÜFTUNGSANLAGEN

Die WC-Anlagen der Trakte A und B und die Garderoben, Duschen und WC-Räume der Turnhalle erhalten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, die über Präsenzmelder gesteuert werden. Die bestehende Lüftungsanlage im Singsaal wird durch eine neue Anlage ersetzt. Die beiden Schulküchen im Trakt A werden mit einer gemeinsamen Anlage belüftet. Die weniger frequentierten WC-Anlagen der Werkstätten und des Singsaals erhalten einfache Abluftanlagen. In den beiden Turnhallen wird eine motorisierte Fensterlüftung, die auch der Nachtauskühlung dient, eingebaut.

SANITÄRANLAGEN

Aufgrund der fortgeschrittenen Korrosion sind sämtliche Sanitärleitungen zu ersetzen. Die Sanitärapparate werden erneuert. Die seinerzeit für die Schulanlage eigens angefertigten, hochwertigen Schulwandbrunnen aus Terrazzo werden erhalten, renoviert und wieder installiert. Die Warmwasserversorgung wird neu konzipiert. WC-Anlagen und Klassenzimmer erhalten wie bisher Kaltwasseranschlüsse. Duschen, Schulküchen, Fachzimmer und Reinigungsräume erhalten zusätzlich Warmwasseranschlüsse. Für die Schulküchen und Duschen der Turnhalle erfolgt die Warmwasserbereitung zentral im Trakt A über eine Kleinwärmepumpe mit Einbindung in den Heizungsrücklauf. Im Trakt B und Singsaal erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral.

AUSBAU

Für die Raumeinheiten, in welchen die umgelagerten Raumnutzungen neu disponiert werden, wird der Innenausbau mit den schulbetrieblich erforderlichen Einbauten ausgerüstet. Für die naturwissenschaftlichen Zimmer mit den Vorbereitungszimmern sind neue Schrankeinheiten vorgesehen. Die Schulküchen inklusive deren Vorbereitungsbereiche werden den heutigen Anforderungen entsprechend mit neuen Kücheneinheiten, Schrankeinheiten und Lagergestellen ausgerüstet. Der neu konzipierte Lehrerbereich wird multifunktional mit Schrankeinheiten und einer neuen Kleinküche ausgestattet. In den Unterrichtszimmern werden bedingt durch die energetischen Massnahmen an der Innenfassade umfangreiche Instandstellungsarbeiten resp. Erneuerungen der heutigen Einbauten erforderlich. Die Deckenbereiche in den Unterrichtszimmern und Korridorzonen sind zur Nutzung als Lernzonen wie auch zur Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zur Verbesserung der Raumakustik mit zusätzlichen schallabsorbierenden Elementen zu versehen. In den beiden Turnhallen hat sich gezeigt, dass die längerfristige Nutzungsdauer aufgrund allgemeiner Abnutzung und partieller Schäden nicht gegeben ist und erneuert werden muss. Die mobilen Ausstattungen müssen teils ersetzt werden. Es wird von einer Neuanschaffung von rund 50 % ausgegangen. Die bestehenden Wandtafelanlagen werden ersetzt. In den Unterrichtszimmern sind zeitgerechte elektronische Wandtafeln vorgesehen.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

PROVISORIEN

Vorgesehen war lange Zeit, dass die Sekundarschule - wenn immer möglich - mit bis zu drei Klassen nach Illnau in die noch stehenden Räumlichkeiten wie in den Pavillon Hagen und in das „gelbe Schulhaus“ ziehen würde. Nun zeigt sich, dass sich der Pavillon baulich in einem sehr schlechten Zustand befindet (Verfaulen des Bodens und Durchbruch), so dass es nicht mehr möglich sein wird, ohne Sanierungsmassnahmen im Pavillon bis ins Jahr 2022 zu unterrichten. Da auch der Schulbetrieb einer Sekundarschule mit verschiedensten Fachlehrern bei einer Verlegung nach Illnau sehr gefordert wäre und dazu auch die Wegkostenentschädigungen für die Schüler und Schülerinnen aus Effretikon übernommen werden müssten, wurde diese Idee verworfen. In jedem Fall hätten provisorische Einbauten in der Schulanlage Watt erstellt werden müssen.

Es wird mit bis zu max. 8 Schulzimmerprovisorien gerechnet. Das ermöglicht ein totales Freispielen eines Traktes zur Sanierung, was zu einer kürzeren Sanierungszeit von nur zwei Jahren führen wird. Für fachspezifischen Unterricht wie Werken und Kochen sowie Turnen werden Alternativen ohne bauliche Massnahmen gesucht.

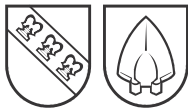
KOSTENSCHÄTZUNG

Die Gesamtinvestitionen für die Gesamtmassnahmen inklusive Projektierungskosten belaufen sich gemäss Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) auf 21.88 Mio. Franken inkl. 7.7 % MwSt. In den Kosten sind sämtliche Massnahmen zur Erreichung der schulischen Zielsetzungen, zur Erfüllung der gesetzlichen Auflagen und die baulichen Sanierungen enthalten. Berücksichtigt sind auch die Aufwendungen zur Erstellung eines Provisoriums.

KOSTENAUFSTELLUNG NACH BKP

BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
- BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 620'000.-	
- BKP 2	Gebäude	Fr. 17'620'000.-	
- BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 475'000.-	
- BKP 4	Umgebung	Fr. 855'000.-	
- BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 550'000.-	
- BKP 6	Schulprovisorium	Fr. 530'000.-	
- BKP 9	Ausstattung	Fr. 1'230'000.-	
Gesamtkosten			Fr. 21'880'000.-

Die Gesamtkosten weichen gegenüber dem prognostizierten Grobkostenrahmen um rund 15 % ab. Die Kostensteigerungen begründen sich insbesondere durch die notwendigen umfangreicheren Schadstoffsanierungen, die erforderlichen weitergehenden Werkleitungssanierungen, den erhöhten Bedarf im Innenausbauereich mit Erneuerung der Ausstattungen sowie der Notwendigkeit von Provisorien auf dem Schulareal.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

GEBUNDENE KOSTEN

Die geplanten baulichen Massnahmen und die schulisch erforderlichen Massnahmen stehen in einer direkten Abhängigkeit. Die Eingriffe in die heutige Bausubstanz aufgrund der erforderlichen Sanierungsmassnahmen sowie der Erfüllung der gesetzlichen Auflagen können nur durch eine integrative Gesamtlösung erfüllt werden. Die verantwortliche Baukommission beurteilt deshalb die notwendigen Aufwendungen als gesamthaft gebundene Kosten. Eine Ausgliederung einzelner Massnahmen würde zu einer gesamthaften Neubeurteilung der Massnahmen und Projektziele führen. Mit Abschluss dieser Planungsphasen wird das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag vorliegen und der Objektkreditantrag kann den jeweiligen Bewilligungsinstanzen unterbreitet werden.

OPTIONEN

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden verschiedene erweiterte bauliche und betriebliche Anpassungen und Verbesserungen analysiert, welche als Optionen ausgewiesen werden. Die aufgeführten Massnahmen stellen keine zwingenden Massnahmen dar und sind daher als freie Ausgaben zu deklarieren.

Folgende Optionen wurden erarbeitet:

ERHÖHTE ENERGETISCHE VERBESSERUNGSMASSNAHMEN

Zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes wurde ein Ersatz der bestehenden Fenster geprüft. Der Ersatz aller Fensterelemente gegen Fensterelemente mit Dreifachisolierverglasung würde den Heizwärmebedarf um weitere 7 % reduzieren. Die bestehenden Glasbausteinwände bei den Turnhallenfassaden entsprechen energetisch nicht mehr den heutigen Bauteilanforderungen. Sie sind durch eine isolierte Ausführung zu ersetzen. Zudem könnte eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäudetrakt A und Singsaaltrakt gebaut werden. Auf dem Trakt B besteht heute eine Photovoltaikanlage.

TECHNISCHE VERBESSERUNGEN

Die heutigen Lamellenstorenanlagen sind nicht automatisiert. Eine Automatisierung der Anlage bedingt ein Totalersatz der Storeanlage und Nachinstallation der elektrischen Zuleitungen und Steuerungskomponenten. Die bei den Fenstereinheiten vorgelagerten Pflanzentröge werden lediglich durch die natürliche Bewitterung bewässert. Dies führt vielfach zu weitgehenden Austrocknungen der Bepflanzungen. Zur Sicherstellung der regelmässigen Bewässerung der Pflanzentröge müsste eine automatisierte Bewässerung installiert werden.

ÖKOLOGIE

Der heutige, erdverlegte Öltank wird nach der Erneuerung der gesamten Heizungsanlage nicht mehr benötigt. Nach den gesetzlichen Vorgaben sind solche Tankanlagen zu reinigen und mit Kiesmaterial zur Verhinderung eines späteren Einbruchs zu füllen. Ein kompletter Ausbau ist nicht zwingend. Der komplette Rückbau der Tankanlage stellt einen umfangreicheren Aufwand dar.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

WEITERE NUTZER

Die beiden Turnhallen werden von verschiedensten Sportvereinen genutzt. Ein grosser Gewinn wäre im Aus-senbereich vor den Turnhallen der Einbau eines Sportbelages anstatt des Hartplatzes mit Asphalt.

Die Turnhalle A kann nicht mehr als „Casino“ genutzt werden, da die rückwärtige Küche aufgehoben werden muss. Von dieser wurde in den letzten Jahren auch nur noch sehr selten Gebrauch gemacht; d.h. sie stand alle zwei Jahre für die Abendunterhaltung des Turnvereins im Einsatz. Eine Sanierung wurde nicht in Betracht ge-zogen, da diese baulich hohe Investitionen ausgelöst hätte, vor allem wegen den Brandschutzaufgaben und der Behindertengerechtigkeit. Den Vereinen wurde versprochen, das Anliegen einer Hallennutzung mit Küchenbe-zug im Eselriet zu prüfen, sobald dort die Planung der Tagesbetreuung auf der Schulanlage gestartet wird.

KOSTENAUFSTELLUNG DER OPTIONEN

BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
- Option 1	Fensterersatz	Fr. 950'000.-	
- Option 2	Ersatz Glasbausteinflächen	Fr. 240'000.-	
- Option 3	Ersatz der Lamellenstoren	Fr. 210'000.-	
- Option 4	Demontage Öltank	Fr. 85'000.-	
- Option 5	Photovoltaikanlage	Fr. 60'000.-	
- Option 6	Bewässerungsanlage	Fr. 50'000.-	
- Option 7	Erstellung eines Sportbelages	Fr. 300'000.-	
Total Optionen			Fr. 1'895'000.-

GESAMTKOSTEN

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Schulanlage Watt mit Einbezug der als Optionen ausgewiesenen Zu-satzleistungen belaufen sich auf Fr. 23'775'000.- (+/- 15 %) inkl. 7,7 % MwSt.

BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
- Gesamtsanierung exkl. Optionen		Fr. 21'880'000.-	
- Total Optionen		Fr. 1'895'000.-	
Total Sanierung Schulanlage Watt inklusive Optionen			Fr. 23'775'000.-



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

ZEITLICHER ABLAUF

Aufgrund der komplexen Projektentwicklung wurde zur Gewährleistung einer grösseren Planungssicherheit für die Ausarbeitung des Vorprojektes gegenüber dem ursprünglichen generellen Terminplan eine längere Bearbeitungszeit gewährt. Dies ermöglicht nun jedoch eine kürzere Bearbeitungszeit für das Bauprojekt. Der Fertigstellungstermin für das Bauprojekt kann weitestgehend eingehalten werden. Gemäss Terminplan soll das Bauprojekt Ende Oktober 2018 vorliegen. Die weiteren Planungsphasen stehen in der direkten Abhängigkeit mit der Festlegung der Kreditgenehmigungsinstanzen.

Der ursprünglich vorgesehene Baubeginn im Sommer 2019 wird aufgrund der umfangreichen Vorabklärungen, schulisch erforderlichen Umdispositionen, den vorangehend zu erstellenden Provisorien sowie der prognostizierten Kreditgenehmigungsphasen auf das Jahr 2020 verlegt. Die Schulanlage soll in zwei Etappen unter Betrieb saniert werden.

TERMINPLANUNG

Fertigstellung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag	Ende Oktober 2018
Genehmigung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag durch Stadtrat	Mitte November 2018
Genehmigung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag durch GGR	März / April 2019
Kreditgenehmigung Urnenabstimmung	November 2019
Erstellung Provisorium	Mai 2020
Baubeginn	Juli 2020
Fertigstellung für Schuljahr 2022 / 2023	Juli 2022
Umgebungsarbeiten	Frühling / Sommer 2022

PROJEKTHANDBUCH

Als Grundlage und Regelung der organisatorischen und projektablauftechnischen Aspekte wurde ein Projekthandbuch erstellt. Das Projekthandbuch dient als Grundlage für alle Beteiligten. Das Dokument wird phasengerecht aktualisiert.

ANTRAG DER BAUKOMMISSION

An der Sitzung vom 31. Mai 2018 hat die beauftragte Baukommission dem vorliegenden Vorprojekt mit den entsprechenden Gesamtkosten für die Sanierung der Schulanlage von Fr. 21'880'000.- zugestimmt. Nach eingehender Diskussion empfiehlt die Baukommission, die Gesamtkosten als gebundene Ausgaben zu definieren und dem Stadtrat zu beantragen. Für die Weiterbearbeitung und spätere Kostengliederung soll die Frage der Gebundenheit bereits mit Abschluss der Vorprojektphase geklärt werden. Die dargelegten Optionen mit einem Gesamtbetrag von Fr. 1'895'000.- sind als freie Ausgaben definiert und sollen separat ausgewiesen werden.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat anerkennt die bisher von der Baukommission und vom Planungsteam geleistete professionelle Arbeit für dieses äusserst komplexe Projekt. Die Überlegungen sind gut nachvollziehbar dargestellt und die Anträge gut begründet. Die geplanten Massnahmen, welche aufgrund der Kostenschätzung zu gebundenen Kosten von rund 21,9 Millionen Franken führen, werden als zwingend notwendig betrachtet.

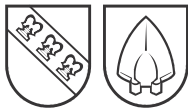
Bei den geprüften Optionen sieht der Stadtrat vor, die Optionen 1 (Fensterersatz) und 2 (Ersatz Glasbausteinflächen) nicht mehr weiter zu verfolgen. Die für diese zwei Optionen vorgesehenen Mehrkosten von Fr. 1'190'000.- sind nach Ansicht des Stadtrates nicht zu rechtfertigen, da sowohl die Fenster als auch die Glasbausteine grundsätzlich noch intakt sind. Mit dem vorzeitigen Ersatz würde ein Teil der mit dieser Massnahme künftig eingesparten Energie als „graue Energie“ vernichtet.

Demnach sind folgende Optionen weiter zu projektieren:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
- Option 1 Fensterersatz	Fr. 950'000.-	
- Option 2 Ersatz Glasbausteinflächen	Fr. 240'000.-	
- Option 3 Ersatz der Lamellenstoren	Fr. 210'000.-	
- Option 4 Demontage Öltank	Fr. 85'000.-	
- Option 5 Photovoltaikanlage	Fr. 60'000.-	
- Option 6 Bewässerungsanlage	Fr. 50'000.-	
- Option 7 Erstellung eines Sportbelages	Fr. 300'000.-	
Total Optionen 3 - 7	Fr. 705'000.-	

Der Stadtrat erachtet die von der Baukommission momentan vorgesehene Kostenreserve von rund 5 % aufgrund der Komplexität des Projektes als zu gering. Diese ist zu erhöhen oder in der weiteren Projektierung mindestens zu verifizieren.

Der Stadtrat anerkennt, dass es aufgrund der Bedeutung des Projekts und der Höhe der Kosten sinnvoll ist, die gebundenen Ausgaben dem Parlament zur Genehmigung vorzulegen. Der Stadtrat beabsichtigt, dem Parlament einen Gesamtkredit für die gebundenen und freien Ausgaben zu unterbreiten. Im zeitlichen Ablauf sieht die Baukommission eine Urnenabstimmung vor, was der Stadtrat begrüsst. Es wird sich zeigen, ob das Parlament die Vorlage den Stimmberechtigten vorlegen will. Aufgrund der Finanzkompetenzen wäre dies aufgrund der aktuell vorliegenden Kostenschätzungen nicht notwendig.



BESCHLUSS

VOM 28. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-1912

BESCHLUSS-NR. 2018-125

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS SCHULE

BESCHLIESST:

1. Das Vorprojekt für die Sanierung der Schulanlage Watt wird genehmigt.
2. Die Kostenschätzung für die Sanierung der Schulanlage Watt mit gebundenen Kosten von Fr. 21'880'000.- (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 15 %) wird genehmigt. Die Kostenschätzung erhöht sich allenfalls um zusätzlich notwendige Kostenreserven.
3. Die ausgewiesenen Optionen 3 – 7 mit freien Ausgaben von Fr. 705'000.- (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 15 %) werden zur Weiterbearbeitung bis zur Bauprojektvorlage freigegeben. Die Kosten sind separat zu erfassen. Die Kostenschätzung erhöht sich allenfalls um zusätzlich notwendige Kostenreserven.
4. Die Baukommission wird beauftragt, in den Kostenvoranschlag eine ausreichende Baukostenreserve einzurechnen.
5. Das Projekthandbuch wird genehmigt.
6. Der Baukredit wird dem Parlament zur Verabschiedung zuhanden der Urnenabstimmung unterbreitet.
7. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, die aktuellen Kostenschätzungen in den IAFP 2020 – 2024 einfließen zu lassen.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Schader Hegnauer Ammann, Jürg Ammann, Voltastrasse 1, 8044 Zürich
 - b. Rechnungsprüfungskommission
 - c. Stadträtin Ressort Schule
 - d. Stadtrat Ressort Hochbau
 - e. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - f. Abteilung Finanzen, zur Aktualisierung des IAFP-Entwurfes
 - g. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 03.07.2018