



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2022/173
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 30. Juni 2022
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.32 **Schulhäuser Primarschule**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Projektierungskredites für die
Schulraumerweiterung Schulhaus Eselriet**

GESCH.-NR. SR 2022-0691
BESCHLUSS-NR. SR 2022-140
VOM 30.06.2022
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Stadträtin Rosmarie Quadranti

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	SRB-Nr. 2020-230 vom 10. Dezember 2020; Planungskredit	10.12.20	☒	☒
2	SRB-Nr. 2022-139 vom 30. Juni 2022; Wettbewerbsergebnis	30.06.22	☒	☒
3	Siegerprojekt «Rucio» von Jonas Wüest Architekten GmbH, 8045 Zürich / Planikum AG, 8050 Zürich	21.06.22	☒	☒



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2022-0691
BESCHLUSS-NR. 2022-140
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.32 **Schulhäuser Primarschule**

BETRIFFT **Schulhaus Eselriet - Schulraumerweiterung**
Genehmigung Projektierungskredit; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des
Stadtparlamentes

BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFF. 5 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für die Schulraumerweiterung Eselriet wird ein Projektierungskredit von Fr. 1'300'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.023, Anl.-Nr. 11226, bewilligt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Hochbau
 - b. Abteilung Bildung
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 30. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2022-0691
BESCHLUSS-NR. SR 2022-140
GESCH.-NR. STAPA 2022/173

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Basierend auf der Schulraumplanung ist die Schulanlage Eselriet zu erweitern. Für die Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlages wurde ein Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Stadtparlament genehmigte hierfür an seiner Sitzung vom 8. April 2021 einen Planungskredit von Fr. 310'000.- (SRB-Nr. 2021-83). Das Auswahlverfahren gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens konnte mit dem Projektwettbewerbsentscheid durch den Stadtrat am 30. Juni 2022 abgeschlossen werden. Im nächsten Projektschritt ist das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10%) zu erarbeiten. Dazu wird dem Stadtparlament ein Projektierungskredit von Fr. 1'300'000.- beantragt.

AUSGANGSLAGE

Die Schulraumplanung wurde aufgrund der anstehenden städtebaulichen Entwicklung laufend angepasst und aktualisiert. Die Entwicklungsgebiete befinden sich hauptsächlich im Zentrum von Effretikon (Bahnhof Ost und Bahnhof West). Diese Gebiete werden bezüglich Schulraumplanung schwergewichtig der Schulanlage Eselriet zugewiesen.

Auf Antrag des Stadtrates vom 10. Dezember 2020 (SRB-Nr. 2020-230) hat das Stadtparlament (damals noch mit dem Begriff «Grosser Gemeinderat» bezeichnet) an seiner Sitzung vom 8. April 2021 (GGRB-Nr. 2021-83) einen Planungskredit von Fr. 310'000.- zur Durchführung eines Projektwettbewerbs genehmigt. Die Grundlagen für den Projektwettbewerb bildeten die formulierten Zielsetzungen im Planungskreditantrag mit dem genehmigten Sollraumprogramm. Das Auswahlverfahren erfolgte gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. Das Verfahren und das Pflichtenheft wurden von der SIA-Wettbewerbskommission geprüft und genehmigt. Der Projektwettbewerb konnte am 23. Juni 2022 mit dem Entscheid des beauftragten Beurteilungsgremiums abgeschlossen werden. Das Wettbewerbsergebnis (Siegerprojekt «Rucio» von Jonas Wüest Architekten GmbH, 8045 Zürich / Planikum AG, 8050 Zürich) wurde vom Stadtrat an der Sitzung vom 30. Juni 2022 (SRB-Nr. 2022-139) bestätigt.

PROJEKT ERWEITERUNG SCHULANLAGE ESELRIET

GRUNDLAGEN

Mit der umfassenden Schulraumplanung soll gewährleistet werden, dass in Abhängigkeit der gesamtstädtischen Entwicklung die schulischen Infrastrukturen rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die bestehenden Schulstandorte sollen gesamthaft erhalten bleiben. Die Bedürfnis- und Anforderungsanalysen zur Definition des Raumprogramms erfolgten auf der Basis der Schulraumplanung.

SCHULRAUM

Die zukünftigen Schulräume sollen multifunktional nutzbar sein. Die neuen Unterrichtsräume sind universell zu konzipieren. Die Anordnung der Klassenräume hat in einem Clusterdispositiv mit je zwei Unterrichtszimmern zu erfolgen. Bei der Disposition des Förderzentrums ist auf eine tendenziell ruhige Lage - ohne allgemeine Zirkulationszonen - zu achten. Die Ausgestaltung des Raumangebots hat den Anforderungen des Lehrplans 21 zu entsprechen. Zusatzräume wie Therapiezimmer und Räumlichkeiten für den Bereich Schulsozialarbeit sind bedarfsgerecht vorzusehen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 30. JUNI 2022

GESCH.-NR.	2022-0691
BESCHLUSS-NR. SR	2022-140
GESCH.-NR. STAPA	2022/173

SCHULERGÄNZENDE BETREUUNG

Die Schulpflege will die ausserschulische Tagesbetreuung qualitativ gut führen und für die verschiedenen Familienmodelle kompatibel weiterentwickeln. In den Mittagstischen wird das Essen angeliefert und regeneriert. Diese Tatsache erfordert das Vorhandensein einer Fertigungsküche. Die Möglichkeit zur Nutzung durch Dritte der Anlagen ist im weiteren Projektverlauf zu prüfen. Der Essensbereich und der Spielbereich sollen dabei voneinander abgegrenzt und auch abschliessbar sein.

RÄUMLICHES ZUSATZANGEBOT SPORTBEREICH

Für die Verpflegung der Zuschauer während eines Wettkampfes ist der Einbau eines separaten Kiosks geplant (separates Projekt; wird vorgezogen). Gleichzeitig soll eine Lounge auf Hallenhöhe für Veranstaltungen sowie ergänzende Lagerflächen geschaffen werden. Der Essensbereich sowie die Kücheninfrastruktur der schulergänzenden Betreuung soll zur Mitbenutzung den Vereinen zur Verfügung stehen. Dazu soll ein separater Lagerraum bei der Küche vorgesehen werden.

HAUSWARTUNG

Der Standort der Schulanlage Eselriet soll zukünftig zusätzlich als zentraler Versorgungsort «Hauswartung» der Schuleinheit Ottikon-Kyburg sowie der umliegenden Kindergarteneinheiten dienen. Der entsprechende Raumbedarf mit einem Büro für die Hauswartung sowie die notwendige Nebennutzfläche ist im Neubauprojekt zu beachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zukünftig keine Hauswartwohnung mehr zur Verfügung steht.

AUSSENRAUM

Im Aussenraum soll der Eingangsbereich auf der Anlage grosszügiger gestaltet werden. Die Veloabstellplätze sind neu zu situieren. Die Erneuerung der erweiterten Spiel- und Pausenflächen ist erst mit der Gesamtanierung der beiden Schulhaustrakte A und B sowie der Turnhalle vorgesehen. Eine erste grobe Planung des gesamten Aussenraums der Schulanlage Eselriet soll jedoch im Rahmen der Projektierung erfolgen.

RAUMPROGRAMM

Für die Durchführung des Projektwettbewerbes wurde ein detailliertes Aufgabenpflichtenheft erstellt. Das Sollraumprogramm als Grundlage für den Projektwettbewerb entspricht grundsätzlich dem Raumprogramm, welches dem Antrag zu Händen des Stadtparlamentes zur Genehmigung des damaligen Planungskredites beigelegt war. Als Grundlage für die Raumdefinitionen dienen die Empfehlungen für Schulbauten des Kantons Zürich.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 30. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2022-0691
BESCHLUSS-NR. SR 2022-140
GESCH.-NR. STAPA 2022/173

PHASENGLIEDERUNG

Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sind folgende Phasen für ein Hochbauprojekt definiert:

PHASE	TEILPHASE	
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien	
2 Vorstudie	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	
	22 Auswahlverfahren	1 Planungskredit (SR / STAPA)
3 Projektierung	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	2 Projektierungskredit (SR / STAPA)
		3 Objektkredit (SR / STAPA / Urne)
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung	
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	
		4 Bauabrechnung (SR / STAPA)
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb 62 Erhaltung	

Im vorliegenden Projekt konnten die Phasen 1 (Strategische Planung) und 2 (Vorstudie) abgeschlossen werden. Für die Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) wird nun dem Stadtparlament ein Projektierungskredit beantragt.

PROJEKTIERUNGSKREDIT

Für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekt und der Ausarbeitung eines detaillierten Kostenvoranschlags wird - auf der Basis des Wettbewerbsprojektes - mit Projektierungskosten von Fr. 1'300'000.- (inkl. MWST) gerechnet. Die Kosten umfassen die Erstellung des Vorprojekts mit Kostenschätzung, die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, Nebenkosten sowie die Kosten für bauliche Zustandserfassungen und Untersuchungen. Die hochgerechneten Gesamtinvestitionen, basierend auf einer schematischen Kostenschätzung vom Herbst 2021, belaufen sich auf rund Fr. 13'500'000.-. Bei der Gesamtkostenzahl handelt es sich um eine Grobkostenschätzung (+/- 25%) exkl. Reserve.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 30. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2022-0691
 BESCHLUSS-NR. SR 2022-140
 GESCH.-NR. STAPA 2022/173

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG PROJEKTIERUNGSKREDIT

BKP 10	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	70'000.-
BKP 29	Honorare Generalplaner		Fr.	990'000.-
	- Architekt	Fr.	500'000.-	
	- Bauingenieur	Fr.	210'000.-	
	- Elektroingenieur	Fr.	50'000.-	
	- HLKS- Ingenieur	Fr.	120'000.-	
	- Bauphysik	Fr.	20'000.-	
	- Landschaftsarchitekt	Fr.	90'000.-	
BKP 51	Baunebenkosten		Fr.	80'000.-
BKP 56	Eigenleistungen / Bauherrenbegleitung		Fr.	60'000.-
BKP 60	Unvorhergesehenes / Rundung		Fr.	100'000.-
Total Projektierungskredit (inkl. MWST)				Fr. 1'300'000.-

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Baunebenkosten	1299	Fr. 1'300'000.-	5 Jahre	20 %	Fr. 260'000.00
Verzinsung				1 %	Fr. 13'000.00
Total pro Jahr					Fr. 273'000.00

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine personellen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

EIGENLEISTUNGEN

Die Eigenleistungen von Fr. 13'000.- (1 % von Fr. 1'300'000.-) sind im Kredit enthalten.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 30. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2022-0691
BESCHLUSS-NR. SR 2022-140
GESCH.-NR. STAPA 2022/173

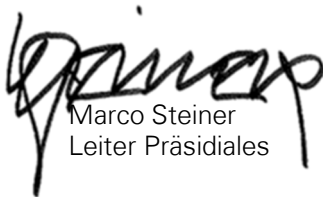
TERMINE

Der Grobterminplan sieht folgende Teilschritte und Meilensteine vor:

- | | |
|--|---------------------------|
| – Genehmigung Wettbewerbsergebnis durch den Stadtrat | 30. Juni 2022 |
| – Verabschiedung Projektierungskredit Stadtrat zuhanden Stadtparlament | 30. Juni 2022 |
| – Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtparlament | November 2022 |
| – Bauprojekt mit Kostenvoranschlag | November 2023 |
| – Genehmigung Objektkredit durch den Stadtrat | Dezember 2023 |
| – Genehmigung Objektkredit durch das Stadtparlament | März 2024 |
| – Urnenabstimmung Objektkredit | Juni 2024 |
| – Bauphase | Sommer 2025 bis Ende 2026 |

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Marco Steiner
Leiter Präsidiales

Versandt am: 05.07.2022