

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2024/063
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 8. Mai 2024
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

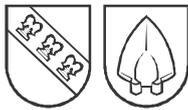
SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

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

GESCH.-NR. SR 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
VOM 08.05.2024
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Stadträtin Rosmarie Quadranti

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Bauprojektbeschreibung	10.04.2024	☒	☒
2 - 7	Grundrisse 1.Untergeschoss bis Dachgeschoss	10.04.2024	☒	☒
8	Umgebungsplan	10.04.2024	☒	☒
9 - 12	Schnitte	10.04.2024	☒	☒
13 - 16	Ansichten	10.04.2024	☒	☒
17	Kostenvoranschlag nach BKP	10.04.2024	☒	☒

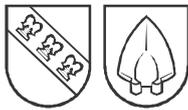


ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

FRÜHERE, VERBUNDENE GESCHÄFTE

GESCHÄFT-NR STAPA.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM-BESCHLUSS STAPA	BESCHLUSS-NR STAPA.
2020/105	Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Planungskredites für die Schulraumerweiterung Eselriet, Effretikon	08.04.2021	2021-83
2023/021	Antrag des Stadtrates betreffend eines Projektierungskredites für den Ersatz des Wärmeverbunds Eselriet inkl. Teilsanierung der Kälte und Rückkühlung	09.11.2023	2023-35
2023/173	Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Projektierungskredites für die Schulraumerweiterung Schulhaus Eselriet	08.12.2022	2022-8
2024/051	Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung der Abrechnung zum Planungskredit, Schulhaus Eselriet - Schulraumerweiterung	11.04.2024	2024-51



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. 2024-89
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.01 Immobilien Verwaltungsvermögen

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

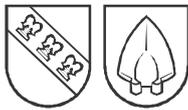
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

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

BESCHLIESST:

1. Für die Schulraumerweiterung Eselriet wird ein Objektkredit von Fr. 15'485'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.123, Anlagen-Nr. 11356 (Eselriet Schulraumerweiterung/Singsaal/Mittagstisch/ Vereinsnutzung - Bau), bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht sich bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Oktober 2023.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der Submissionen eine Kostenüberschreitung von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Stadtparlament eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen dem obligatorischen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Hochbau
 - b. Abteilung Bildung
 - c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (Geschäftsakten)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

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.- (STAPA-Beschluss-Nr. 2021-83). Das Auswahlverfahren gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens konnte mit dem Projektwettbewerbsentscheid durch den Stadtrat am 30. Juni 2022 abgeschlossen werden. Für die Projektierung genehmigte das Stadtparlament einen Kredit von Fr. 1'300'000.- (STAPA-Beschluss-Nr. 2022-8).

Das in der Zwischenzeit ausgearbeitete Bauprojekt sieht vor, die Schulanlage mit einem kompakten, direkt an die Sporthalle angebauten Neubau zu erweitern. Der Neubau vereint das umfangreiche Raumprogramm mit den Räumen für den Schulbetrieb, die Tagesbetreuung und die Sportvereine unter einem Dach.

Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament die Genehmigung eines Objektkredites für die Schulraumerweiterung Eselriet von Fr. 15'485'000.-. Dieser Kredit untersteht dem obligatorischen Referendum.

AUSGANGSLAGE

Die Schulraumplanung wird aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und 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 vor allem der Schulanlage Eselriet zugewiesen.

Auf Antrag des Stadtrates vom 10. Dezember 2020 (SRB-Nr. 2020-230) hat das Stadtparlament (damals als 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.

Der Stadtrat bestätigte das Wettbewerbsergebnis des eingesetzten Beurteilungsgremiums mit dem Siegerprojekt «Rucio» von Jonas Wüest Architekten GmbH, 8045 Zürich / Planikum AG, 8050 Zürich am 30. Juni 2022 (SRB-Nr. 2022-139).

Für die Erarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag genehmigte das Stadtparlament am 8. Dezember 2022 einen Projektierungskredit von Fr. 1'300'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (STAPA-Beschluss-Nr. 2022-8).

BEDARF

Aufgrund der prognostizierten Schülerentwicklungen wurde im Rahmen der laufenden Schulraumplanung der Bedarf des zukünftig erforderlichen Schulraums ermittelt. Die Entwicklung zeigt auf, dass im Schulhaus Eselriet zusätzliche Klassenzimmer erforderlich sind. Zugleich werden ergänzende Therapie- und Gruppenraumeinheiten benötigt. Das heutige Angebot an Tagesbetreuungsmöglichkeiten ist unbefriedigend und kann den zukünftigen Bedarf nicht abdecken.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

ORGANISATION SCHULBETRIEB

Die von der Schule geforderten Räume sind auf die heute bekannten und zukünftigen Bedürfnisse der Schule auszurichten. Aus Sicht des Schulbetriebes werden folgende Aspekte für die Anordnung der Räume als wichtig erachtet:

- Der Betrieb der Tagesstrukturen soll unabhängig der schulischen Räume betrieben und organisiert werden.
- Die Tagesstrukturräume (Küche, Essraum) sollen auch für Nutzungen durch Dritte zur Verfügung gestellt werden können.

Mit Letzterem werden auch die Leitsätze der Schulraumplanung, die der Stadtrat an der Klausur vom 7./8. Juli 2023 behandelt hat, abgedeckt.

RAUMFLEXIBILITÄT

Sämtliche Schulräume sollen den Empfehlungen des Kantons Zürich für Schulbauten (Februar 2022) entsprechen. Die Haupträume haben verschiedene Anforderungskriterien zu erfüllen. Dazu müssen die Raumeinheiten multifunktional genutzt werden können. Unterrichtszimmer sollen zu einem Cluster von zwei Klassenzimmern mit Gruppenraumflächen verbunden werden können. Die schulische Nutzung der Korridorzonen soll ermöglicht werden.

Die Räumlichkeiten der Tagesbetreuung sind flexibel zu disponieren. Die Nutzung des Essbereichs soll durch Dritte möglich sein. Die Disposition der Raumstrukturen von Tagesstrukturen / Singsaal / Schulbetrieb müssen einen getrennten Betrieb ermöglichen.

SPORTBEREICH

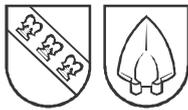
Zur Sporthalle ist für den Vereinssport ein zusätzlicher Raum für Besprechungen, Versammlungen sowie ein Lagerraum für Mobiliar, Getränkelager etc. anzugliedern. Als Angebotsergänzung ist eine direkte Verbindung (Treppe / Lift) zu den Räumlichkeiten der Tagesstrukturen, insbesondere der Küche, vorzusehen.

HAUSDIENST

Für den Hausdienst sind ergänzend zu den betrieblichen Raumeinheiten (Putzräume etc.) ein Büroraum für vier Arbeitsplätze, Werkstatt, Waschküche, Garderobe mit Duschkmöglichkeiten, ein Entsorgungsraum, Lagerflächen für Reinigungsmittel, Handpapier etc. sowie ein Aussengeräteraum und ein Parkplatz mit Unterstand (mit E-Ladestation) vorzusehen.

AUSSENRAUM

Für die Schulanlage ist ein Gesamtkonzept zur Aussenraumgestaltung zu erarbeiten. Die Aussenraumgestaltung innerhalb des Projektperimeters ist unter Berücksichtigung der Gesamtumgebung zu entwickeln. Der Projektperimeter umfasst auch den Zugangsbereich der Schulanlage. Der Zugangs- und Anlieferungsbereich ist projektbezogen zu konzipieren. Ergänzende Einrichtungen wie Velo- und Kickboard-Abstellplätze sind in der geforderten Anzahl vorzusehen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

PROJEKT

WETTBEWERB

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben hat gemäss den Bestimmungen zur Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung; SVO) zu erfolgen. Aufgrund der Aufgabenstellung führte die Stadt einen zweistufigen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Aus den zehn Wettbewerbseingaben vermochte das Team aus Architekturbüro Jonas Wüest zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planikum AG die Jury am meisten zu überzeugen. Der Stadtrat bestätigte am 30. Juni 2022 den Vorschlag des Beurteilungsgremiums und beauftragte das Architekturbüro mit der Weiterbearbeitung (SRB-Nr. 2022-139).

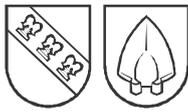
PROJEKTORGANISATION

Für die bauherrenseitige Projektbegleitung setzte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 22. September 2022 verschiedene Gremien (Baukommission und Projektteam) mit Vertreterinnen und Vertretern aus dem Stadtrat, der Verwaltungsleitung, dem Betrieb sowie externen Beratenden ein (SRB-Nr. 2022-190).

RAUMPROGRAMM

Das sorgfältig mit den Nutzerinnen und Nutzern ausgearbeitete Raumprogramm für den Neubau zeigt folgendes Bild:

NUTZUNG	TOTAL
Tagesbetreuung	632 m ²
Schulbetrieb	959 m ²
Sportvereine	192 m ²
Hausdienst	338 m ²
Allgemein	1'019 m ²
Summe	3'140 m²
Bearbeitete Umgebungsfläche	4'000 m ²



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

ÜBERSICHT

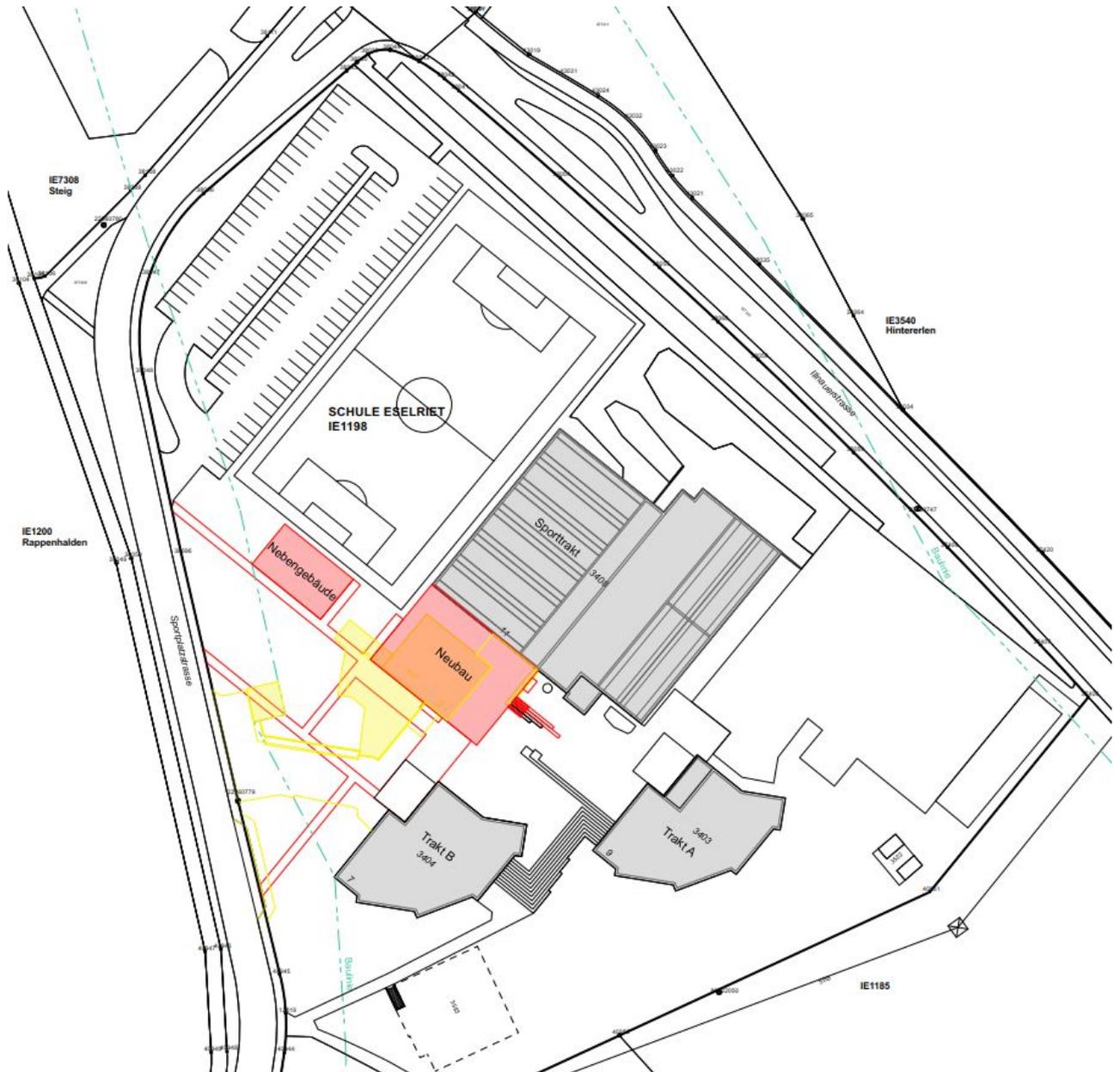
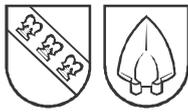


Abbildung 1: Katasterplan



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

BAUBESCHRIEB

Das Bauprojekt beabsichtigt die bauliche Erweiterung der Schulanlage mit einem kompakten, direkt an die Sporthalle angebauten Neubau. Der Neubau vereint das umfangreiche Raumprogramm mit den Räumen für den Schulbetrieb, die Tagesbetreuung und die Sportvereine unter einem Dach.

Das Zugangs- und vertikale Erschliessungssystem ermöglicht sowohl einen Zusammenschluss als auch den unabhängigen Betrieb der einzelnen Nutzergruppen. Zwei Gebäudeeingänge öffnen den Bau und entflechten die verschiedenen Nutzungen. Eine Haupttreppe mit Lift erschliesst sämtliche Geschosse und verbindet alle Gebäudebereiche. Mit direktem Bezug zum Aussenraum sind im Erdgeschoss die gemeinschaftlichen und durch Dritte nutzbaren Räumlichkeiten der Schule, der Essraum und der Singsaal eingerichtet. Der Haupteingang für den Schulbetrieb erfolgt direkt über das Foyer am Pausenplatz. Das Eingangsfoyer funktioniert als Drehscheibe im Gesamtbau und ermöglicht einen direkten Zugang zur benachbarten Turnhalle.

Die Räumlichkeiten der Tagesbetreuung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind eine eigene, in sich geschlossene, Betriebseinheit. Eine interne Treppenverbindung und Türabschlüsse erlauben eine Trennung oder den Zusammenschluss der Räume zur restlichen Infrastruktur.

Das zweite und dritte Obergeschoss haben identische Grundrisse. Im zweiten Obergeschoss bilden die vier Klassenzimmer mit dazwischenliegenden Gruppenräumen eine Unterrichtseinheit um eine mittige Aufenthalts- und Garderobenzonen. Im dritten Obergeschoss sind Therapie- und Logopädiaräume sowie auch die Räume des Förderzentrums eingerichtet.

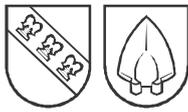
Im Untergeschoss befindet sich der Mehrzweckraum mit einer direkten Verbindung zur Turnhalle. Treppe und Aufzug verbinden diesen Raum mit der Küche und den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss.

Das regelmässige Grundraster und nichttragende Zimmertrennwände erlauben eine grosse räumliche Flexibilität sowie die Unterteilung und Umnutzung.

Im Nebengebäude sind die Räume für den Hausdienst (Garage, Werkstatt und Entsorgungsraum), das Aussenlager für die Betreuung sowie die überdachten Fahrradabstellplätze untergebracht.



Abbildung 2: Ansicht Fassade



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

TRAGKONSTRUKTION

Für die Tragstruktur ist eine Hybridkonstruktion vorgesehen. Dabei wird das gesamte Untergeschoss in Massivbauweise und hauptsächlich mit Recyclingbeton realisiert. Das Erd- und die Obergeschosse werden in einer Holzskelett- und Rahmenbauweise errichtet. Stützen in Stabschichtholz aus Buche und Unterzüge in Brettschichtholz aus Fichte bilden durchgehende Tragebenen. Wind- und Erdbebenkräfte übernehmen die durch das gesamte Gebäude verlaufenden Wandscheiben aus Stahlbeton. Im Erschliessungskern und im Bereich der Fassaden werden tragende Scheiben aus Holz ausgebildet.

MATERIALISIERUNG

Die Materialisierung des Neubaus prägt ein direkter und rohbelassener Einsatz der verschiedenen Baustoffe. Die Auswahl der Materialien erfolgt konsequent unter Berücksichtigung von bauökologischen Aspekten wie geringe Herstellungsenergie, Schadstofffreiheit, Rezyklier- und Rückbaubarkeit. Neben den bauökologischen Aspekten werden mehrheitlich rohbelassene und bewährte Materialien mit einem guten Alterungsverhalten berücksichtigt. Die Materialwahl entspricht auch den Ansprüchen des Gebäudemanagements bezüglich Langlebigkeit sowie guten Reinigungseigenschaften. Mit seiner Materialisierung erhält der Bau eine elegante Robustheit.

Der Erschliessungskern aus Beton wird geprägt durch rohbelassene Wände und Decken in Sichtbeton sowie den Bodenbelag aus Hartbeton. Die Unterrichts- und Aufenthaltsräume werden durch die tragende Gebäudestruktur des Holzbaus aus Fichte und Buche gezeichnet. Im Zwischenraum des Holzskeletts werden Leichtbauwände mit gestrichenen Glasfasertapeten für die Zimmertrennwände, Dreischichtplatten aus Fichte für die geschlossenen Fassadenflächen, Türen- und Fensterrahmen aus Holz sowie Holzwollplatten als akustisch wirksame Deckenverkleidung installiert. Bodenbeläge aus Linoleum unterstützen die behagliche und helle Innenraumstimmung und bieten eine unterhaltsarme Basis für den Betrieb.

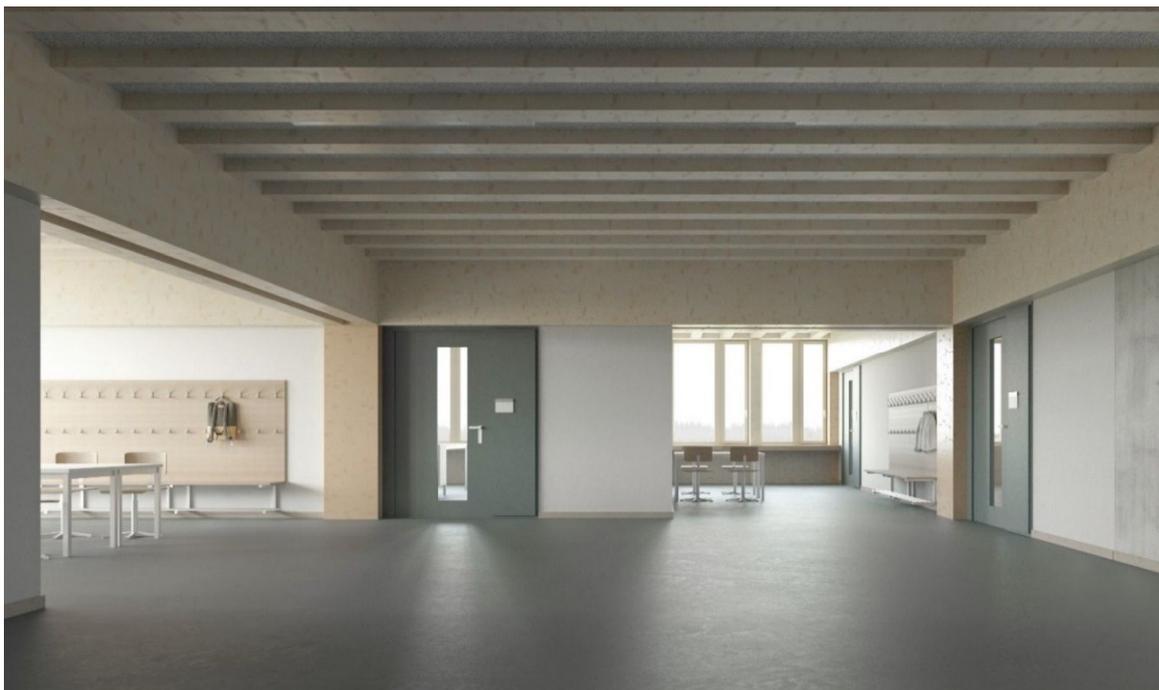
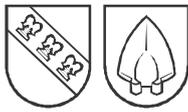


Abbildung 3: Unterrichtseinheit



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

GEBÄUDETECHNIK

Als Wärmeerzeugung für die Heizungsanlage dient die Wärmezentrale des Nahwärmeverbands Eselriet, der die Schulanlage Eselriet mit Energie versorgt. Die gesamte Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt über die bestehende Heizzentrale im Sporttrakt. Über ein Rohrverteilungsnetz ab der Zentrale wird die Heizenergie zur Technikzentrale im Neubau geführt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fussboden-Flächenheizung.

Das Gebäude wird mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Sämtliche Lüftungsanlagen werden in der Technikzentrale im Untergeschoss positioniert. Die Aussenluftversorgung erfolgt über das Nebengebäude, wo die Frischluft auf dem Dach gefasst und über eine erdverlegte Kunststoffleitung in die Zentrale geführt wird. Die Luftverteilung für die Obergeschosse 2 und 3 erfolgt mittels Verbundlüftung, für die unteren Geschosse konventionell mittels Rohr-/Kanalsystem. Die Lüftungsanlage ist darauf ausgelegt, dass diese im Bedarfsfall zur Nachtauskühlung verwendet werden kann.

AUSSENRAUM

Die Freiraumgestaltung knüpft an das bestehende Aussenraumkonzept des Schulareals an mit dem Schwerpunkt einer klaren Hierarchisierung der Freiräume. Ausgehend von der vorgesehenen grosszügigen Zugangssituation an der Sportplatzstrasse entwickelt sich der Pausenraum als Platzfolge quer durch die Anlage. An der Sportplatzstrasse erhält die Schulanlage eine neue und einladende Adressierung. Diese ist in drei Flächen mit unterschiedlichen Elementen für Ankunft, Zugang und Spiel ausgestattet. Sie dienen auch ausserhalb der Schulzeiten als Treff- und Erholungsraum der Quartierbevölkerung.

Das Herz der Schule, der Pausenhof, verbindet alle Schuleinheiten und bildet einen zentralen Treffpunkt. Ein durchgehendes Wegenetz fasst die Plätze, dient der Anlieferung und der rollstuhlgerechten Durchwegung des Areals. Versiegelte Flächen werden nur wo notwendig erstellt. Der Baumbestand im Perimeter Schulhaus mit seinen markanten hochstämmigen Bäumen bleibt weitgehend erhalten und wird erweitert. Das bestehende Bild wird fortgesetzt, indem die bestehenden Laub- und Nadelbäume mit weiteren einheimischen Laub- und Nadelhölzern ergänzt werden. Zusammen mit artenreichen Strauch- und Staudensäumen entwickelt sich ein ökologisch wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Die bestehenden Baumscheiben im Schulhof werden ausgeweitet und genauso wie die neuen Baumscheiben mit einer Ansaat oder Unterpflanzung versehen. Somit soll der Waldcharakter auch auf dem Schulareal zu spüren sein.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

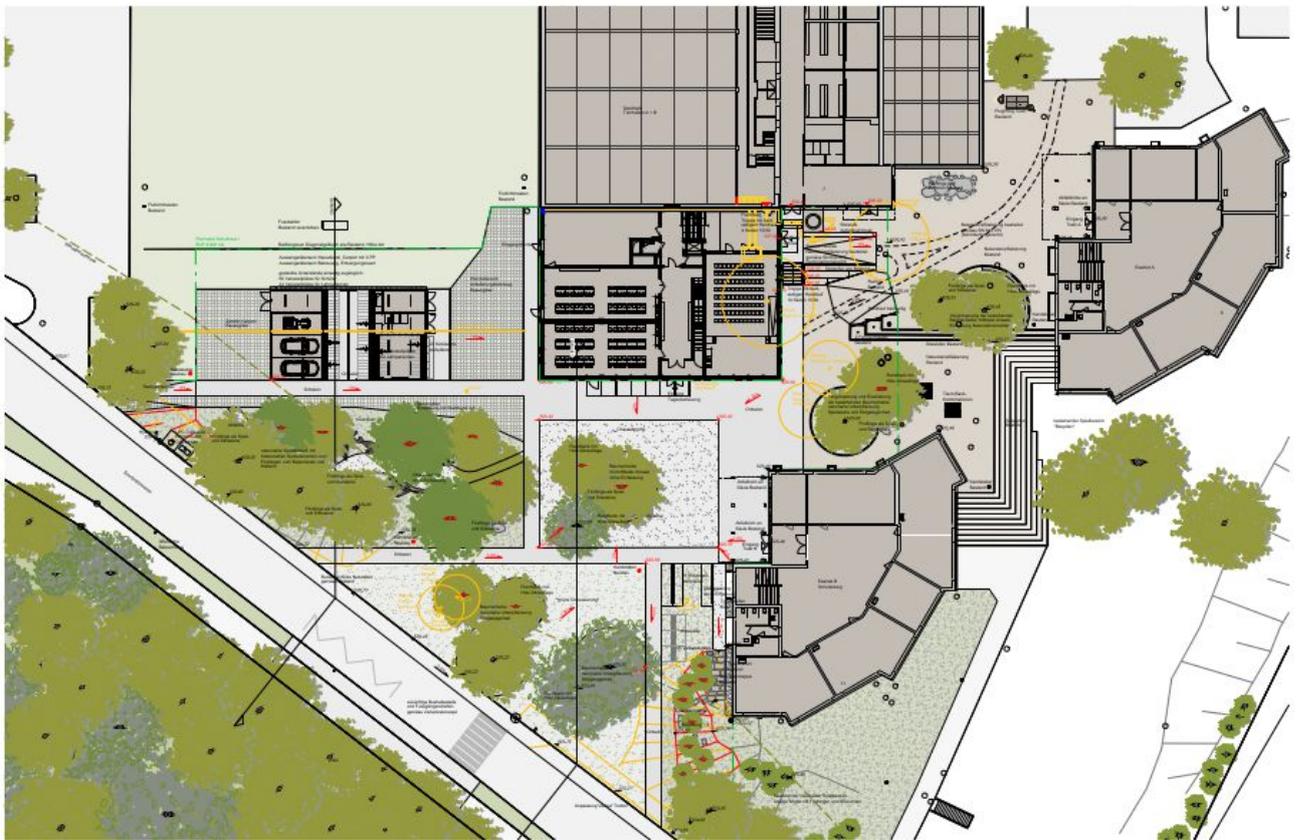
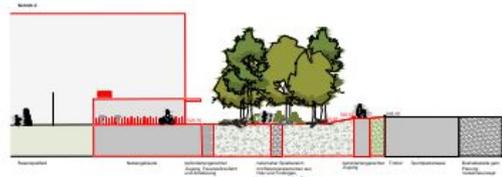
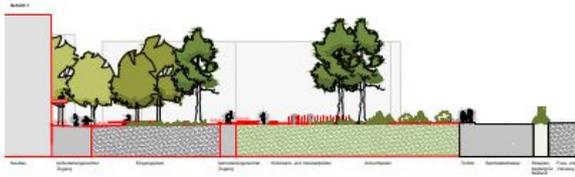
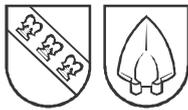


Abbildung 4: Situation



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

ÖKOLOGIE / NACHHALTIGKEIT / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Eine energetische und bauökologische Optimierung wird mit verschiedenen Massnahmen erreicht. Die Geometrie der Gesamtanlage und die kompakte Volumetrie ergeben ein gutes Verhältnis von Gebäudehüllen- und Energiebezugsfläche. Die Gebäudehülle für die nichttransparenten Fassadenbauteile ist stark gedämmt.

Mit einem ausgewogenen Fensteranteil mit hochisolierenden Dreifachverglasungen werden in diesem Bereich die energetischen Anforderungen eingelöst. Die Fensteröffnungen gewährleisten eine passive Sonnenenergienutzung. Mit dem gesteuerten, aussenliegenden Sonnenschutz wird der solare Ertrag über das ganze Jahr optimiert. Die Gebäudetechnik ist jederzeit zugänglich für die Wartung und Anpassungen. Mit der vorgeschlagenen Konstruktion werden die baulichen Systeme konsequent getrennt. Über der Dachbegrünung ist eine grossflächig aufgeständerte Photovoltaikanlage von 54 kWp vorgesehen. Der Bau wird gesamthaft in einer ressourcenschonenden Bauweise realisiert. Die Umweltbelastung, welche durch die Realisierung des Vorhabens entsteht, wird über ihren gesamten Lebenszyklus (Bau, Betrieb und Unterhalt, Rückbau) minimiert. Das Gebäude soll nach Minergie-P-ECO zertifiziert werden.

Mit unterschiedlichen Massnahmen begegnet der vorgeschlagene Neubau dem Anspruch an eine kostengünstige, rasche Bauweise und an tiefe Kosten für Unterhalt und Betrieb. Die Gebäudekonzeption erlaubt die Realisierung des Raumprogrammes innerhalb eines kompakten Gesamtvolumens mit einem optimierten Verhältnis von Volumen zur Aussenhülle. Ein effizientes Tragwerk, eine ökonomische Baugrube und eine bewährte Materialisierung lösen die Anforderung einer kostenbewussten Realisierung ein. Dank modularer Vorfabrikation des Holzbaus mit einem hohen Wiederholungs- und Fertigungsgrad wird ein kurzer Bauablauf ermöglicht. Durch die konzentrierte Umsetzung des Neubaus kann die Realisierung während des laufenden Betriebs der Primarschule erfolgen.

ABGRENZUNGEN

Folgende Projekte stehen in einem engen Zusammenhang mit der Schulraumerweiterung; sie sind jedoch als separate Projekte zu betrachten.

WÄRMEVERBUND

Gemäss dem durch den Stadtrat verabschiedeten Energieplan (SRB-Nr. 2020-228 vom 10. Dezember 2020) ist für das Gebiet Eselriet ein Wärmeverbund für die öffentlichen Gebäude (Schulanlage Eselriet, Sportzentrum, ALST Militärunterkunft, Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude) vorgesehen. Die Wärmeerzeugung wird im Sportzentrum untergebracht. Deren Neukonzipierung stellt ein separates Projekt dar (STAPA-Beschluss-Nr. 2023-35 vom 9. November 2023).

GESAMTUMGEBUNG

Die Sanierung der Gesamtumgebung der Schulanlage Eselriet muss auf die Schulraumerweiterung abgestimmt werden, ist aber separat zu planen und umzusetzen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

KOSTEN

In den nachstehenden Kosten sind die durch das Stadtparlament bewilligten und abgerechneten Planungskosten von Fr. 310'000.- (Projekt-Nr. 4230.5040.022, Anl. 10933) nicht enthalten. Ebenfalls nicht ausgewiesen sind die durch das Stadtparlament bereits bewilligten Projektierungskosten von insgesamt Fr. 1'300'000.- (4230.5040.023, Anl.-Nr. 11226). Dieser Kredit wird separat abgerechnet.

KOSTENVORANSCHLAG

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 10. April 2024, inkl. 8.1 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand 1. Oktober 2023:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
– BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 860'000.-	
– BKP 2 Gebäude	Fr. 10'222'000.-	
– BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 951'000.-	
– BKP 4 Umgebung	Fr. 1'813'000.-	
– BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 481'000.-	
– BKP 6 Schulprovisorium	Fr. 300'000.-	
– BKP 9 Ausstattung	Fr. 358'000.-	
Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 14'985'000.-
– BKP 8 Unvorhergesehenes		Fr. 500'000.-
Total inkl. Unvorhergesehenes		Fr. 15'485'000.-

EIGENLEISTUNGEN

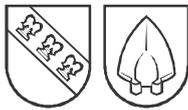
Die Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden sind mit rund Fr. 130'000.- (1 % der Gesamtkosten BKP 1-4) in der BKP-Position 5, Baunebenkosten, enthalten.

SUBVENTIONSBEITRÄGE

Für die Realisierung der Photovoltaik-Anlage rechnet die Stadt mit einem Subventionsbeitrag von rund Fr. 19'000.- seitens des Bundes.

INTEGRIERTER AUFGABEN UND FINANZPLAN 2025/30 (IAFP)

Im nächsten, noch nicht genehmigten Aufgaben- und Finanzplan 2025/30 (AFP) werden Fr. 15'485'000.- (Projekt-Nr. 4230.5040.123, Anlage-Nr. 11356) eingestellt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

KOSTENENTWICKLUNG

Die Kostenschätzung aus dem Vorprojekt lag bei Fr. 17'620'000.-. Diese Kosten konnten im Bauprojekt, ohne Einbussen, wie folgt optimiert werden:

- Reduktion der im Vorprojekt geplanten Umgebungsfläche
- Verkleinerung des Nebengebäudes
- Einsparungen beim Schulprovisorium
- Einsparungen in den Haustechnikanlagen
- Einsparungen in den Elektronanlagen
- Verzicht auf Kühlraum in der Gastroküche

Trotzdem weist der vorliegende Kostenvoranschlag gegenüber der bei der Genehmigung des Projektierungskredites veröffentlichten Zahl von Fr. 13'500'000.- eine Kostenerhöhung auf. Die Kostenentwicklung basiert hauptsächlich auf folgenden Projektanpassungen und -entwicklungen:

- Einzelne Positionen haben sich dem aktuellen Baupreisindex angepasst (+ Fr. 1'674'000.- / ca. 12.4 %).
- Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen; Anpassungen Medienkanal (+ Fr. 125'000.-).
- Schulprovisorium wurde mitberücksichtigt (+ Fr. 300'000.-).
- Vergrößerung der bearbeiteten Umgebungsfläche und Integration Unterflurcontainer (+ ca. Fr. 300'000.-).
- Singsaal wurde mit kompletter Bühnentechnik ausgestattet (+ Fr. 170'000.-).
- Reserven für Unvorhergesehenes sind mitberücksichtigt (+ Fr. 500'000.-).
- Projektierung wurde abgezogen (- Fr. 1'200'000.- exkl. Reserven).



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
 BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
 GESCH.-NR. STAPA 2024/063

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

		AKAT		BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1040	Fr.	860'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 26'058.00
BKP 2	Gebäude	1040	Fr.	10'222'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 309'726.60
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1060	Fr.	951'000.-	8 Jahre	12.50 %	Fr. 118'875.00
BKP 4	Umgebung	1040	Fr.	1'813'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 54'933.90
BKP 5	Baunebenkosten	1299	Fr.	481'000.-	5 Jahre	20.00 %	Fr. 96'200.00
BKP 6	Provisorium.	1040	Fr.	300'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 9'090.00
BKP 8	Reserve / MwSt.	1040	Fr.	500'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 15'150.00
BKP 9	Ausstattung	1060	Fr.	358'000.-	8 Jahre	12.50 %	Fr. 44'750.00
TOTAL				15'485'000.-			Fr. 674'783.50

Verzinsung 1.5 % Fr. 232'275.00

Total im ersten Betriebsjahr Fr. 907'058.50

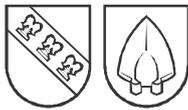
BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2 % der Nettoinvestitionen Fr. 309'700.00

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Für die Folgekostenermittlung wurden die Auswirkungen auf den Personalbedarf überprüft. Die Hauswartungs- und Reinigungskosten sind abhängig von der Gebäudegrösse, dem Gebäudetechnikstandard und dem Umfang der Dienstleistungen für die Nutzenden. Für die Betrachtungen wurden die neuen Raumflächen mit den heute geltenden Reinigungsintervallen als Grundlage referenziert.

Für die Hauswartung und Reinigung wird mit einem jährlichen Mehraufwand von rund Fr. 52'000.- gerechnet. Der Stellenplan der Abteilung Hochbau muss um rund 70 Stellenprozente erhöht werden. Für die Genehmigung der Stellenplananpassung ist der Stadtrat zuständig.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2024-0591
BESCHLUSS-NR. SR 2024-089
GESCH.-NR. STAPA 2024/063

TERMINPLANUNG

Genehmigung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag durch Stadtrat	8. Mai 2024
Genehmigung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag durch Stadtparlament	Herbst 2024
Kreditgenehmigung Urnenabstimmung	9. Februar / 18. Mai 2025
Baubeginn	Frühjahr 2026
Inbetriebnahme	Juli 2027
Bauabrechnung	2028

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.05.2024