



Abstimmung

vom 15. Mai 2022

Geschätzte Wetziker Stimmberechtigte

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Baukredit in der Höhe von 2'900'000 Franken für die Erweiterung des Schulhauses B Robenhausen zu?

Wir laden Sie ein, den Antrag zu prüfen und Ihre Stimme mit JA oder NEIN abzugeben.

Stadtrat Wetzikon

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen im Stadthaus Wetzikon, Büro 302 (Präsidiales + Entwicklung), zur Einsicht auf. Sie können ebenfalls auf der Internetseite der Stadt (<https://www.wetzikon.ch/politik/abstimmungen>) heruntergeladen werden.



	Seite
Die Vorlage im Überblick	3
Die Vorlage im Detail	4

Die Vorlage im Überblick

Verfasst vom Stadtrat

In den Räumen der Schulanlage Robenhausen können zurzeit maximal zehn Klassen unterrichtet werden. Ab Sommer 2022 werden es insgesamt elf und ab Sommer 2023 zwölf Schulklassen sein. Bereits heute fehlen Nebenräumlichkeiten wie Gruppenräume, Sitzungszimmer und ein Büro für die Schulsozialarbeit. Anhand einer Erweiterung des Gebäudetrakts B können diese fehlenden Räume elegant und kostengünstig in die Schulanlage integriert werden. Der bestehende Gebäudetrakt B wurde 2014 erstellt und wird neu durch eine zweigeschossige Raumschicht mit zwei Klassenzimmern und einem Gruppenraum, einem Werkraum mit Materialraum, zwei Therapieräumen sowie einem Hauswartungsraum und Putzraum erweitert. Die Erweiterung wird einer Aufstockung aufgrund der statischen und kostenmässigen Aufwände vorgezogen. Das neu entstehende Flachdach wird mit einer ca. 140m² grossen Photovoltaikanlage bestückt. Nach der Durchführung einer Totalunternehmer-Ausschreibung, welche auf einem architektonischen Vorprojekt basierte, konnte der Zuschlag erteilt werden. Der Baukredit beläuft sich auf 2'900'000 Franken.

Das Parlament stimmte am 31. Januar 2022 dem Antrag der vorberatenden Kommission und des Stadtrats mit 27 zu 5 Stimmen zu.

**Parlament
und Stadtrat
empfehlen die
Annahme
der Vorlage**

Die Vorlage im Detail

Verfasst vom Stadtrat

Ausgangslage

Im Schulhaus Robenhausen an der Schulhausstrasse 39 werden zurzeit zehn Schulklassen unterrichtet. Die Klassen werden seit Schuljahresbeginn 2021/2022 in der 1. bis 4. Klassen doppelt und in der 5. bis 6. Klassen einfach geführt. Da im Sommer 2022 wie auch in den Folgejahren jeweils viel mehr Kinder als früher vom Kindergarten in die 1. Klasse wechseln, werden ab dem Schuljahr 2022/2023 die 1. bis 5. Klassen und ab dem Schuljahr 2023/2024 die 1. bis 6. Klassen doppelt geführt. Dies bedeutet, dass ab Sommer 2022 insgesamt elf Schulklassen und ab Sommer 2023 12 Schulklassen auf der Schulanlage Robenhausen unterrichtet werden müssen. Dies entspricht der maximalen Auslastung dieser Schulanlage, auch die Prognosen der aktuellen Schulraumplanung weisen bis 2036 ein Schulhaus mit 12 Primarklassen aus.

In den Räumen der Schulanlage Robenhausen können zurzeit maximal zehn Klassen unterrichtet werden, wobei bereits Nebenräume wie Gruppenräume, Sitzungszimmer oder ein Büro für die Schulsozialarbeit fehlen. Es benötigt deshalb zwei Klassenzimmer und die dazugehörigen Nebenräume ab dem Sommer 2023.

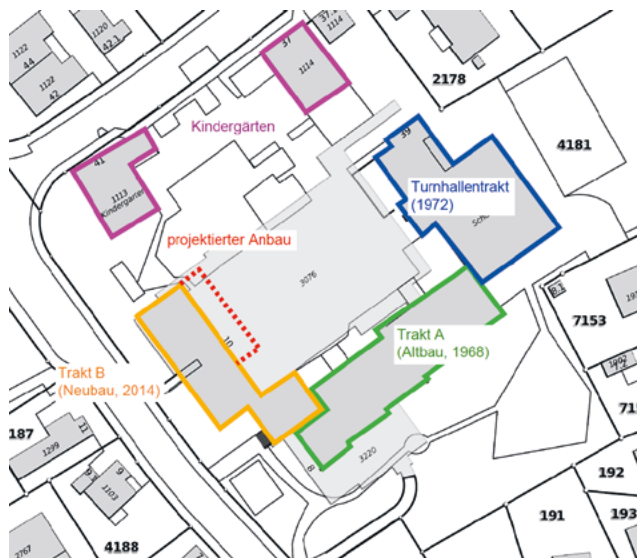


Bild 1: Situation Schulanlage Robenhausen

Eine detaillierte Analyse der vorhandenen Räumlichkeiten, auf Grundlage der Richtlinie Schulraumplanung der Schule Wetzikon, wies ein Raumdefizit im Bestand von 337 m² aus. Verschiedene Raumrochaden wurden geplant, damit der Bedarf an neuer Raumfläche so gering wie möglich gehalten werden und der schulische Betrieb optimiert werden kann. So wurde entschieden, die heute zu kleine Bibliothek in das ehemalige Werkzimmer zu verlegen und das Werkzimmer neu direkt neben den Handarbeitszimmern zu planen. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen, die Räumlichkeiten der Tagesstruktur im Bestand zu vergrössern und ein Sitzungszimmer im Bestand unterzubringen. Die beiden neuen Klassenzimmer wurden beieinander mit einem gemeinsamen Grossgruppenraum geplant, damit ein doppelter Klassenzug in direkter Nähe geführt werden kann. Das fehlende Therapiezimmer, das Begabtenförderungszimmer wie auch das Büro für die Hauswartung sind Bestandteil des neuen Bauvolumens.

Ausgewiesener Schulraumbedarf

Raumbezeichnung	Raumdefizit im Bestand	neue Räume in der Erweiterung
Klassenzimmer 1	72 m ²	72 m ²
Klassenzimmer 2	72 m ²	72 m ²
Grossgruppenraum	36 m ²	35 m ²
Begabtenförderungszimmer	36 m ²	35 m ²
Therapiezimmer	Defizit durch Rochade entstanden	28 m ²
Werkraum	Defizit durch Rochade entstanden	72 m ²
Materialraum Werken	18 m ²	16 m ²
Bibliothek zu klein	19 m ²	durch Rochade im Bestand gelöst
Tagesstrukturen zu klein	15 m ²	durch Rochade im Bestand gelöst
Lehrpersonenbereich zu klein	15 m ²	durch Rochade im Bestand gelöst
Büro Schulsozialarbeit	18 m ²	durch Rochade im Bestand gelöst
Sitzungszimmer	36 m ²	durch Rochade im Bestand gelöst
Büro Hauswartung	Defizit durch Rochade entstanden	18 m ²
Total Raumdefizit	337 m²	348 m²

Die Erweiterung entspricht damit dem Nutzflächen-Raumdefizit.

Der bestehende Gebäudetrakt B wurde 2014 erstellt und wird neu durch eine zweigeschossige Raumschicht mit zwei Klassenzimmern und einem Gruppenraum, einem Werkraum mit Materialraum, zwei Therapieräumen sowie einem Hauswartungsraum und Putzraum erweitert. Dazu wird die bestehende Fassade zum Pausenplatz hin demontiert und das Gebäude in einer Tiefe von rund acht Metern erweitert. Die demontierte Fassade wird in grossen Teilen wiederverwendet, sodass das Gebäude von aussen als eine Einheit wahrgenommen wird und die Erweiterung sich nahtlos in den Bestand einfügt. Die Erweiterung an diesem Standort greift einer kommenden energetischen Gesamtanierung der Bestandsbauten nicht vor, weil sie die bestehenden Gebäude Trakt A, Turnhalle und beide Kindergartengebäude nicht berührt.

Projektbeschreibung



Bild 2: Ostfassade bestehender Gebäudetrakt B, Blick vom Pausenhof

Der Werkraum befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Bezug zu den bestehenden Handarbeitsräumen. Die beiden Klassenzimmer mit einem mittig liegenden Gruppenraum werden im Obergeschoss angeordnet. Die Materialisierung der Räume und die technische Ausstattung werden von dem bestehenden Gebäude übernommen. Die Erweiterung wird sich nahtlos in den Bestand einfügen. Durch die einseitige Erweiterung verändert sich auch die Erschliessung. Der bestehende Korridor wird um rund 1,20 Meter verbreitert, damit die Klassenzimmer auf beiden Seiten des Korridors ohne Engpässe erreichbar sind, sowie auch die Möglichkeit entsteht, weitere Garderoben zu ermöglichen. Der bestehende Treppenaufgang ins Obergeschoss wird belassen.

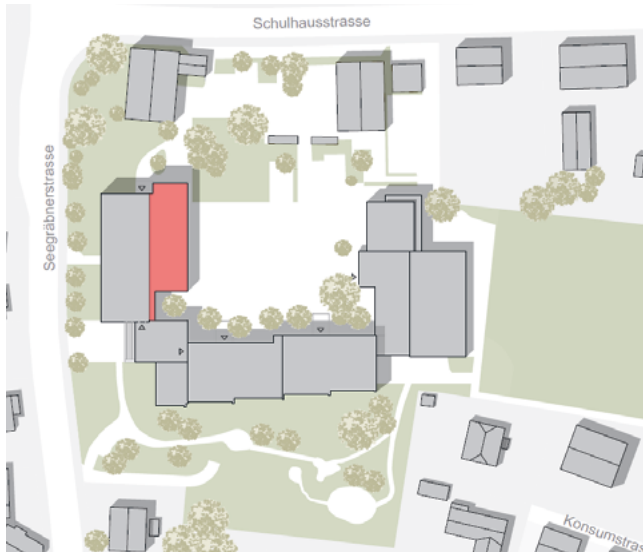


Bild 3: Situation mit Erweiterung (Planstand TU-Ausschreibung)

Der Aussenraum wird nur minimal tangiert. Der grosse asphaltierte Pausenhof verliert etwas an Grösse. Ansonsten bleibt sich der Aussenraum der Schulanlage gleich. Aus betrieblicher Sicht stellt dies kein Problem dar, weil der asphaltierte Pausenhof insgesamt genügend gross ist. Wichtiger bei der Projektentwicklung war, dass die bestehenden Grünflächen rund um die Gebäude bestehen bleiben. Dies konnte mit der geplanten Erweiterung erreicht werden. Alle grünen Pausenflächen bleiben bestehen und können weiterhin genutzt werden.

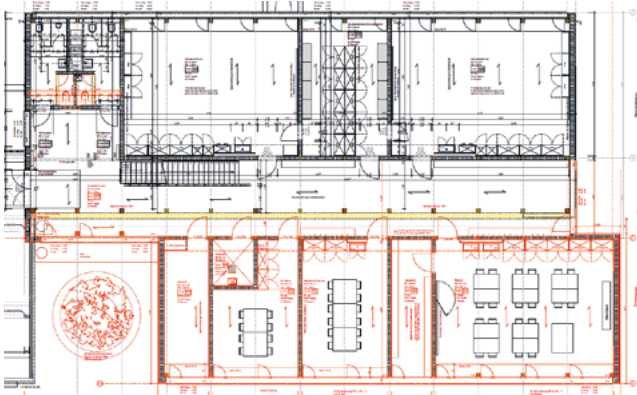


Bild 4: Grundriss Erdgeschoss (Planstand TU-Ausschreibung)

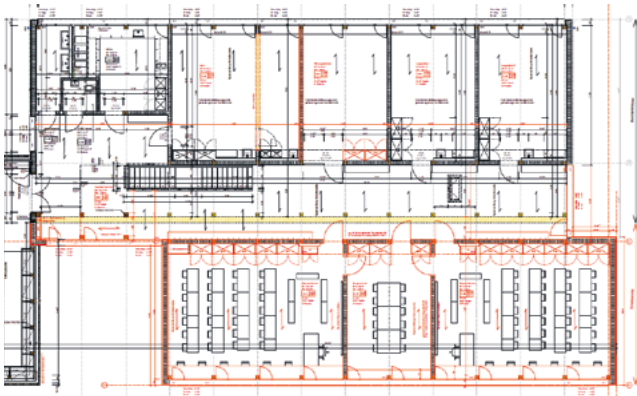


Bild 5: Grundriss Obergeschoss (Planstand TU-Ausschreibung)

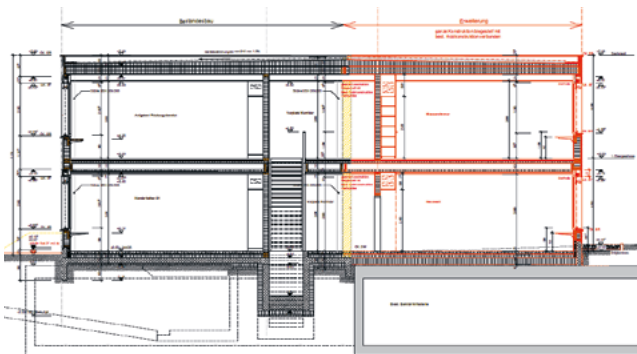


Bild 6: Querschnitt (Planstand TU-Ausschreibung)

Ökologie und Nachhaltigkeit

Der bestehende Gebädetrakt B wurde im Minergie ECO-Standard gebaut und zertifiziert. Dies ermöglicht die Erweiterung ebenfalls im Minergie ECO-Standard zu realisieren. Weil die Erweiterung über die ganze Länge des bestehenden Gebäudes erfolgt und somit tief in die bestehende Gebäudestruktur eingreift, ist es technisch nicht möglich, einen höheren Energie-Standard zu erreichen.

Der bestehende Holzelementbau wird in derselben Struktur und Materialisierung als Holzelementbau erweitert. Die Erweiterung wird mit einem Anteil von rund 70 % nachhaltigem Holz (Schweizer Holz) gebaut. Um anfallende graue Energie zu verhindern, wird die bestehende Fassade demontriert, eingelagert und zu grossen Teilen wiederverwendet.

Ein Anbau als Ergänzung des bestehenden Gebädetrakts B ist neben der Aufstockung vom ökologischen und ökonomischen "Fussabdruck" her gesehen die beste und nachhaltigste Lösung. Damit wird nur ein minimaler Teil des Grundstücks zusätzlich beansprucht. Eine Aufstockung wurde ebenfalls im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft, jedoch aufgrund der statischen und kostenmässigen Aufwände verworfen.

Das neu entstehende Flachdach wird in der maximalen Grösse mit einer ca. 140 m² grossen Photovoltaikanlage bestückt, was einer maximalen Grösse auf diesem Dach entspricht und weit über die minimal geforderte Leistung von 10 W/m² EBF (Energiebezugsfläche) hinausgeht. Der zu viel produzierte Strom wird ins öffentliche Stromnetz eingespielen.

Die neuen Schulräume müssen möglichst schnell bezugsbereit sein, damit ein teures Provisorium umgangen werden kann. Um dieses Ziel erreichen zu können, bewilligte der Stadtrat am 10. Februar 2021 einen Projektierungskredit von 170'000 Franken für die Durchführung einer Totalunternehmer-Ausschreibung. In der Zwischenzeit wurde die Ausschreibung durchgeführt. Das Ausschreibungsprojekt

Totalunternehmer-Ausschreibung

basierte auf einem architektonischen Vorprojekt, welches in grossen Teilen in Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission ausgearbeitet wurde. Das Vorprojekt wurde durch das Architekturbüro Hornberger AG, Zürich erarbeitet, welches bereits die Planung des Trakts B im Jahr 2014 begleitet hat. Damit konnte ein möglichst hoher Wissenstransfer aus der Realisierung im Jahr 2014 für die Totalunternehmer-Ausschreibung genutzt werden.

Bei der Offertöffnung gingen vier preislich stark differierende Angebote ein (zwischen 2'036'635.16 Franken bis 3'150'225.00 Franken).

Nach den technischen Vergabegesprächen hat die Firma mit dem tiefsten Angebot dieses zurückgezogen. Damit wurden für die Vergabe nur die restlichen drei Angebote berücksichtigt. Die Preisdifferenzen widerspiegeln die aktuell unsichere Gesamtlage der Baubranche aufgrund der weltweiten Pandemie und der aktuellen Wirtschaftslage. Insbesondere die Holzpreise sind aufgrund der massiv gestiegenen Nachfrage einem enormen Preisanstieg ausgesetzt und bergen grosse Unsicherheiten. Das Angebot der Firma ERNE AG erfüllt die Zuschlagskriterien am besten und ist das wirtschaftlich günstigste Angebot. Vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch die Urne erfolgt die Vergabe an die Firma ERNE AG. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, diese Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.

Die deutlich höheren Baukosten gegenüber den bisher geschätzten Kosten sind eindeutig auf die Entwicklung der aktuell stark ansteigenden Materialkosten zurückzuführen. Bei diesem Bauprojekt ist der Anteil an Holz sehr gross und genau diese Kosten sind in den letzten Monaten sehr stark gestiegen. Um die Kosten senken zu können, wurde die Firma ERNE AG gebeten einige Vorschläge zur Kostenoptimierung auszuarbeiten. Die vorgeschlagenen Kostenoptimierungen wurden im Steuerungsausschuss diskutiert und beschlossen.

**Projekt-
optimierung**

Es konnten Fr. 293'262.40 (inkl. MWST) gegenüber dem Vergabebetrag eingespart werden.

Hauptsächlich konnte bei drei Positionen eine Kostenreduktion durch die Optimierung des Bauprojekts erreicht werden.

- Für den Einbau der neuen Lüftungsgeräte muss im Untergeschoss der bestehenden Zivilschutzanlage mit aufwendigen Baumassnahmen Platz geschaffen werden, was für die neue Lüftung hohe Kosten verursacht. Die Lüftung soll nochmals geplant und einfacher realisiert werden, weshalb diese Kosten aus dem Totalunternehmer-Angebot entfernt wurden und im Baukredit separat ausgewiesen werden.
- Gemäss den Berechnungen der Firma ERNE AG kann die neu geforderte Heizleistung mit dem bestehenden Heizsystem abgedeckt werden. Es kann entsprechend auf eine Erweiterung der bestehenden Erdwärmeheizung verzichtet werden, welche bei der Optimierung nochmals eine deutliche Kostenreduktion bedeutet.
- Auch der Verzicht auf den Fassadenversatz gegen Norden ermöglicht nochmals Kosten einzusparen. Weil damit auf eine separat betonierte Bodenplatte verzichtet werden kann.

Kostenvergleich TU-Angebot ERNE AG		Nicht optimiert	optimiert
		Fr. (exkl. MWST)	Fr. (exkl. MWST)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	221'000.00	221'000.00
BKP 2	Gebäude	2'179'000.00	1'922'704.40
BKP 3	Betriebseinrichtung	56'000.00	40'000.00
BKP 4	Umgebung	106'000.00	106'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	23'000.00	23'000.00
Total (exkl. MWST)		2'585'000.00	2'312'704.40
Total (inkl. MWST)		2'784'045.00	2'490'782.60

Die Kennwerte für die Erweiterung Robenhausen sind vergleichbar mit den Kennwerten für den geplanten Doppelkindergarten Goldbühl. Beide Projekte sind Holzelementbauten mit ähnlichen Grössen. Die Kosten beim Doppelkindergarten

Kennwerte

Goldbühl beruhen auf einer Grobkostenschätzung, wobei die Kosten für die Erweiterung Robenhausen auf den tatsächlichen berechneten Baukosten des Totalunternehmer-Angebots beruhen. Die Kostenabweichung begründet primär auf den aktuell angestiegenen Rohstoffpreise.

Erweiterung Schulhaus Robenhausen Trakt B Angebot Totalunternehmer		Doppelkindergarten Goldbühl Grobkostenschätzung vor Projektierung
GF (Geschossfläche) nach SIA 416	490 m ²	452 m ²
GV (Gebäudevolumen) nach SIA 416	2'010 m ³	1'834 m ³
Bauwerkskosten BKP 2 Gebäude, exkl. MWST	Fr. 1'923'000.00	Fr. 1'630'000.00
Kennwert pro m2 GF	Fr. 3'925.00	Fr. 3'606.00
Kennwert pro m3 GV	Fr. 957.00	Fr. 889.00

Für die Erarbeitung des Vorprojekts und die Durchführung der Totalunternehmer-Ausschreibung wurde am 10. Februar 2021 ein separater Projektierungskredit von 170'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt. Dieser Verpflichtungskredit diene als Grundlage für den vorliegenden Antrag, weshalb die Kosten nicht in die Baukosten einzurechnen sind.

Baukredit

Baukredit

Konto INV00404-9575.5040.00.

BKP 200	Totalunternehmer-Angebot mit Optimierung
BKP 136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.
BKP 235	Apparate Schwachstrom (IT-Ausrüstung)
BKP 244	Lüftungsanlagen, Optimierung
BKP 251	Allgemeine Sanitärapparate
BKP 511	Bewilligungen, Baugespann
BKP 512	Anschlussgebühren
BKP 532	Bauherrenhaftpflichtversicherung
BKP 900	Mobiliar
BKP 558	Begleitung Projektinitialisierung
BKP 600	Reserve (ca. 5% der Gesamtsumme) / Rundung

Total (inkl. MWST)

Kosten

Fr. (inkl. MWST)

2'490'782.60
8'000.00
60'000.00
70'000.00
2'000.00
33'000.00
32'000.00
2'000.00
55'000.00
5'000.00
142'217.40

2'900'000.00

Die Landparzelle Katasternummer 4181 wird bereits für die Schule genutzt und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig. Im Budget 2022 sind 900'000 Franken und im Finanz- und Aufgabenplan unter 2023 2 Mio. Franken eingestellt.

Was	Details	Termin
Genehmigung Baukredit	Entscheid Stadtrat	September 2021
	Entscheid Parlament	Januar 2022
	Entscheid Urne	Mai 2022
Baubewilligung	Bewilligungsprozess	bis März 2022
Ausführungsplanung		bis September 2022
Ausführung		bis Juli 2023
Bezug		August 2023

Termine

Ab dem Schuljahr 2023/2024 müssen die neuen Schulzimmer bezugsbereit sein, damit eine Übergangslösung umgangen werden kann. Da bereits ab Schuljahr 2022/2023 eine zusätzliche Klasse im Schulhaus Robenhausen unterrichtet werden muss, jedoch die Ausführung des Erweiterungsbaus frühestens ein Jahr später fertig gestellt werden kann, wird bereits auf das Schuljahr 2022/2023 eine Klasse provisorisch im alten Werkzimmer unterrichtet und auf den Werkunterricht verzichtet.

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Folgekosten

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01057):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Gebäude	33 Jahre	2'900'000.00	87'878.79
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			87'878.79

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet. Zudem benötigen die neu erstellten Räume für die Unterhalts- und

Grundreinigung einen zusätzlichen Personalaufwand von 12,5 Stellenprozent, was rund 274 Jahresstunden ergibt.

Sachaufwand (2 %)	58'000.00
Personalaufwand (12,5 Stellenprozent)	10'000.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	68'000.00

Die Schulanlage Robenhausen muss spätestens im Sommer 2023 für 12 Primarschulklassen genügend Räumlichkeiten aufweisen, damit alle Kinder ordnungsgemäss unterrichtet werden können. Das dazu ausgearbeitete Bauprojekt konnte innert sehr kurzer Zeit mit einer Totalunternehmer-Ausschreibung erarbeitet werden. Die Erweiterung des bestehenden Schulhauses B ist eine ökologische, wirtschaftliche und architektonisch gute Lösung, um den ausgewiesenen Bedarf an Schulraum zeitnah realisieren zu können.

Erwägungen des Stadtrats

Der Parlamentsbeschluss zum Baukredit für die Erweiterung der Schulanlage Robenhausen wird gestützt auf Art. 9 Ziff. 7 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterbreitet (Obligatorisches Referendum).

Formelles

Die Beratung dieser Vorlage fand in der Parlamentssitzung vom 31. Januar 2022 statt. Das Parlament lehnte den Minderheitsantrag aus der vorberatenden Kommission ab, den Anbau mit dem Label "Minergie Eco" zertifizieren zu lassen und dazu den Kredit um 10'000 Franken zu erhöhen. Das Parlament stimmte dem Antrag der vorberatenden Kommission und des Stadtrats mit 27 zu 5 Stimmen zu. Die Debatte kann im Audioprotokoll nachgehört werden (<https://bit.ly/AudioprotokollBaukreditSHRobenhausen>).

Diskussion im Parlament

Die Mehrheit des Parlaments vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

- Der Bedarf nach zusätzlichem Schulraum ist ausgewiesen. Die Erweiterung des bestehenden Schulhauses B ist eine ökologische, wirtschaftlich und architektonisch gute Lösung. So kann der Bedarf an zusätzlichem Schulraum zeitnah realisiert werden.
- Die Raumanordnungen wurden mit Blick auf die pädagogische Nutzung optimiert. Dies ermöglicht und unterstützt die klassenübergreifende Förderung, sodass man den verschiedenen Integrationsansprüchen, die heute den Unterricht mitbestimmen, besser gerecht werden kann.
- Der Anbau erfolgt nach dem Minergie Eco-Standard. Genau gleich wie schon beim bestehenden Bau. Eine Zertifizierung ist unnötig und würde den Standard nicht erhöhen. Eine Zertifizierung würde dann Sinn machen, wenn die Liegenschaft veräussert würde. Das trifft beim Schulhaus Robenhausen aber nicht zu. Die Zertifizierung würde also nur Kosten für ein Papier sowie eine Plakette verursachen und damit Steuergelder verschwenden.

Die Minderheit des Parlaments vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

- Nur durch eine Zertifizierung kann der Minergie Eco-Standard sichergestellt werden. Die Stadt hat eine Vorbildfunktion und ist nicht glaubwürdig, wenn sie sich nur auf ein Ehrenwort verlässt. Die Zertifizierung macht nur 0.3 Prozent der gesamten Kreditsumme aus. Mit der Ausgabe würde sich die Stadt günstig wertvolles Fachwissen einholen und eine sinnvolle Investition in den Betrieb tätigen.
- Die Stadt erweitert Schulhäuser immer nur um das Notwendigste und plant keine Reserven an Schulraum ein. Sie wird dann jeweils von den Entwicklungen der Schülerzahlen überholt und muss weiter an- und ausbauen. Diese "Pflästerlipolitik" ist sehr kostspielig. Auch bei diesem Anbau wurden keinerlei Raumreserven eingeplant.

- Es muss angezweifelt werden, dass die Entwicklung der Nachfrage der Tagesstrukturen und damit einhergehenden Raumbedürfnissen in der Planung und damit im Projekt ausreichend berücksichtigt wurden.

Das Parlament und der Stadtrat empfehlen den Wetziker Stimmberechtigten die Vorlage anzunehmen.

**Empfehlung an die
Stimmberechtigten
und Antrag**

Stimmen Sie dem Baukredit in der Höhe von 2'900'000 Franken für die Erweiterung des Schulhauses B Robenhausen zu?



Stadtverwaltung Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon
Telefon 044 931 32 00
Telefax 044 931 32 01
info@wetzikon.ch
www.wetzikon.ch

