

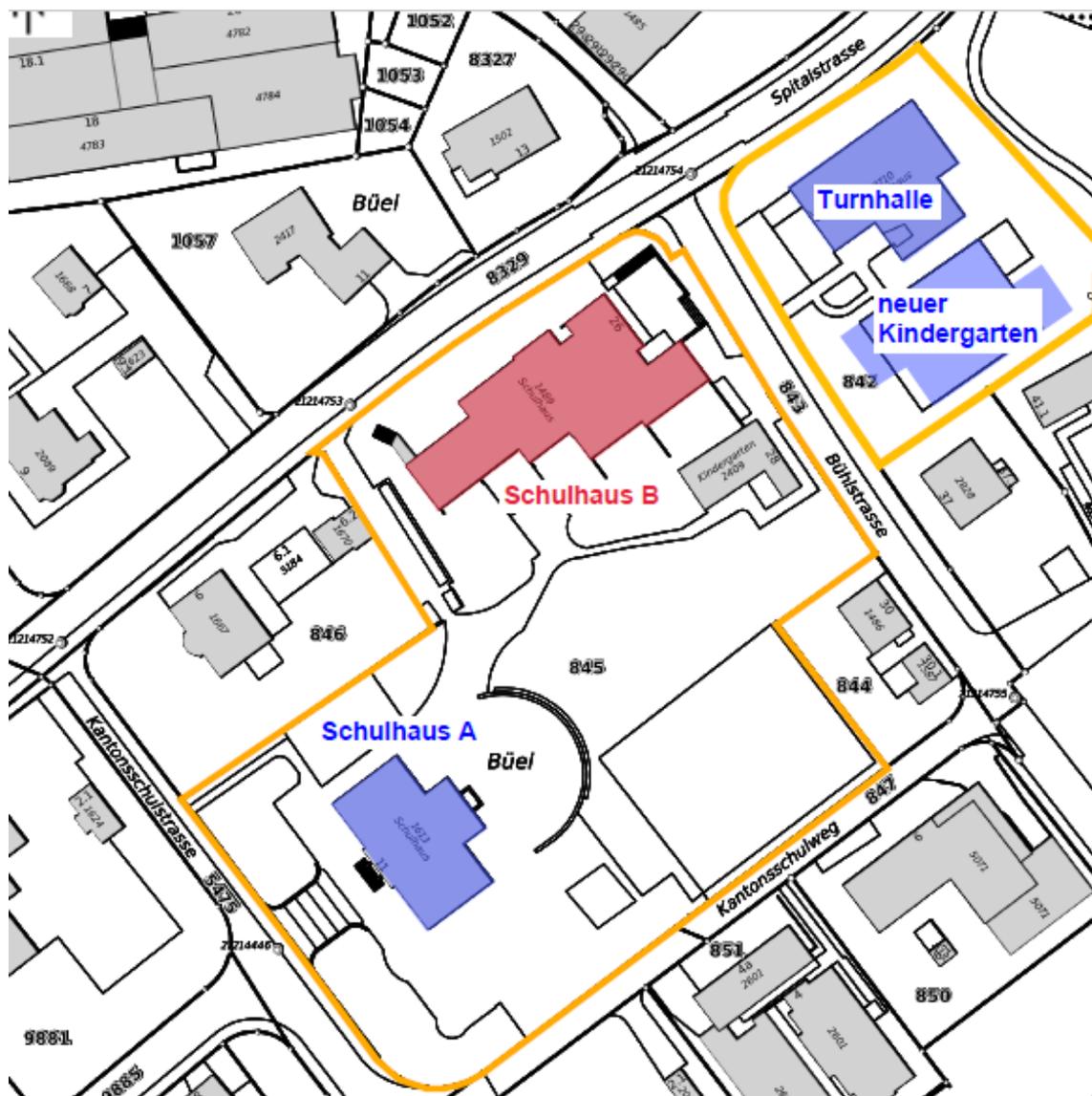
**2022/179 6.02.03.04 Schulliegenschaften  
Schulhaus Bühl, Ersatzneubau Schulhaus B mit Erweiterung, Kreditbewilligung  
zur Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs**

### Beschluss Stadtrat

1. Für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs für den Ersatzneubau Schulhaus Bühl wird ein Projektkredit von brutto 300'000 Franken bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis April 2022) und der Bauausführung.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV00273-9571.5040.00                      300'000 Franken  
(SH Bühl, Ersatzneubau Schulhaus B mit Erweiterung)
3. Die Bauprojektorganisation wird genehmigt.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
  - Abteilung Immobilien
  - Abteilung Finanzen
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Die Schule Bühl deckt den Grossteil des Schülereinzugsgebiets von Unterwetzikon ab. Auf der Schulanlage Bühl werden zurzeit zehn Primarschulklassen und drei Kindergartenklassen in drei verschiedenen Gebäuden geführt. Im Quartier Schöneich sind nochmals zwei Kindergartenklassen eingerichtet.



In den letzten Jahren ist das Einzugsgebiet von Unterwetzikon im Bezug auf Familien mit Kindern stark gewachsen. Auch künftig werden mit der Umsetzung der beiden Gestaltungspläne Mattacher und Pestalozzistrasse weitere Familien zuziehen.

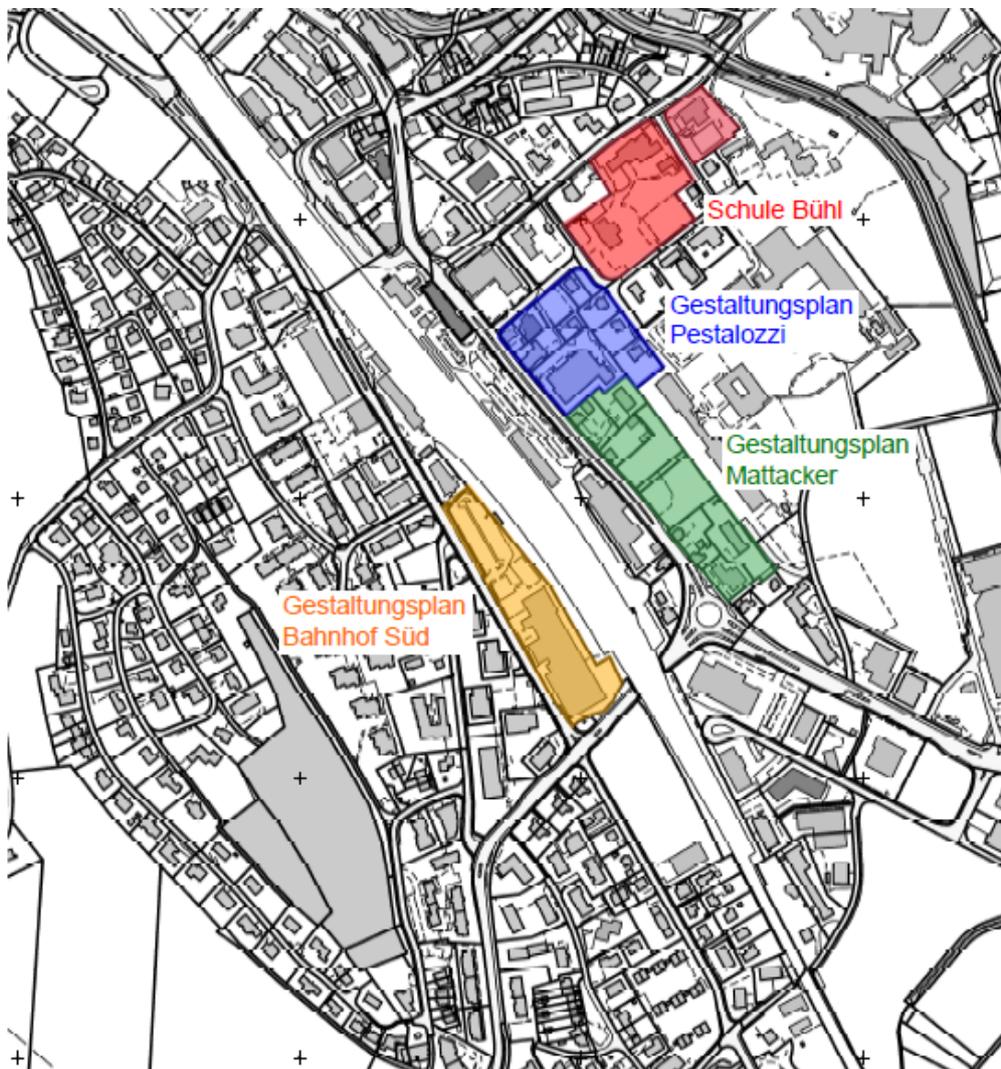


Bild 1: Situationsplan Einzugsgebiet mit Gestaltungsplänen

Die Schulraumplanung weist für die Schule Bühl bis 2028 einen Bedarf von 12 Klassenzimmern und einem Ausgleichsklassenzimmer aus. In den beiden Schulhäusern A und B sind im Bestand maximal zehn Klassenzimmer vorhanden. Wobei bereits jetzt die notwendigen Nebenräume wie Gruppenräume fehlen. Ein Raumdefizit ab dem Schuljahr 2028/2029 von zwei Klassenzimmern ist nicht im Bestand abdeckbar. Für den Schulbetrieb ist die Erweiterung der Schulanlage Bühl dringend notwendig.

Im Sommer 2019 wurde durch das Architekturbüro Konzeptwerk GmbH Wetzikon (Baustatik-Expertise erstellt durch Ing. Büro Schulthess+Dolder Wetzikon) eine vertiefte Gebäudeanalyse für das Schulhaus B erarbeitet. Die Resultate sind in allen Teilbereichen schlecht bis sehr schlecht ausgefallen. Eine Sanierung des Gebäudesubstanz ist nur sehr aufwendig, kostenintensiv und unwirtschaftlich umsetzbar.

Zudem ist das Schulhaus B nicht behindertengerecht und erschwert die Integration von Schülern mit körperlichen Beeinträchtigungen. Die auf halben Stockwerken liegenden Klassenzimmer erschweren aufgrund ihrer Lage die Zusammenarbeit mit den Parallelklassen. Die fehlenden oder schlecht platzierten Gruppenräume erschweren einen zeitgemässen Unterricht nach Lehrplan 21. Diese Defizite sind innerhalb des Bestandes auch mit einer allfälligen Sanierung für die Schule nicht zufriedenstellend lösbar.

Einen Abbruch des Schulhaus B und einen erweiterten Ersatzneubau sind für die Behebung der baulichen Mängel und einen optimalen Betriebsablauf zwingend notwendig.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat an seiner Aussprache vom 27. Mai 2020 beschlossen, dass das Schulhaus B abgebrochen werden soll und durch einen erweiterten Neubau ersetzt werden soll.

### Weitere Planungsschritte

Am 27. Mai 2020 hat der Stadtrat beschlossen, dass der Abbruch und die Beschaffung des Neubaus durch ein Totalunternehmer erfolgen soll. Entsprechend wird ein Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren entspricht dem kürzlich durchgeführten Verfahren beim Neubau Werkhof Wetzikon.

Die Organisation und Durchführung des Gesamtleistungswettbewerb werden durch ein externes Planungsbüro zusammen mit der Abteilung Immobilien durchgeführt. Dazu wurden bei drei Planungsbüros Honorarofferten eingeholt, von denen zwei eine Offerte eingereicht haben.

Das günstigere Angebot beinhaltet einen Zeitaufwand für den gesamten Wettbewerb von 500 Stunden aufgeteilt auf einen Stundenansatz einer Projektassistenz von 115 Franken und eines Mandatsleiter von 160 Franken. Das deutlich teurere Angebot liegt mit einem geschätzten Stundenaufwand von 860 Stunden mit einem pauschalen Stundenansatz von 155 Franken deutlich darüber. In Abschätzung zu anderen Projekten in der Stadt Wetzikon ist das tiefere Angebot realistisch zu beurteilen. Die Abteilung Immobilien empfiehlt deshalb die Vergabe an das tiefere Angebot von Lienhard Partner AG, Zürich.

### Termine

Zurzeit wird davon ausgegangen, dass eine genügend Anzahl qualifizierter Bewerbungen in der Präqualifikationsphase eingereicht werden und damit der folgende optimale Terminablauf eingehalten werden kann:

Was	Details	Termin
<b>Gesamtleistungswettbewerb</b>	Vorbereitung	bis Ende September 2022
	Präqualifikation	Oktober bis Dezember 2022
	Wettbewerb	Januar bis Juli 2023
<b>Baukredit</b>	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament - Stimmvolk	August 2022 bis Juli 2024
<b>Realisierung</b>		ab Sommer 2024
<b>Bezug</b>		Sommer 2026

## Projektorganisation

Die Bauprojektorganisation besteht bereits und soll unverändert übernommen werden.

	<b>Phasen 1 und 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Strategische Planung</li> <li>– Vorstudien</li> </ul>	<b>Phasen 3 bis 5:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektierung</li> <li>– Ausschreibung</li> <li>– Realisierung</li> </ul>
	<i>Politische Vertretung</i> <b>Ressortvorsteher/in Nutzer</b>	
<b>Steuerungsausschuss (politisch-strategisch)</b>	<i>Leitung</i> <b>Ressortvorsteher/in Immobilien</b>	<i>Leitung</i> <b>Ressortvorsteher/in Immobilien</b>
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Jürg Schuler, Ressortvorsteher Bildung</li> <li>– Liegenschaftsverantwortliche/r Schulpflege</li> <li>– Thomas Ruppanner, Leiter Bildung</li> <li>– Bruno Odermatt, Leiter Abteilung Immobilien (beratend)</li> <li>– Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien (beratend)</li> <li>– weitere nach Bedarf</li> </ul>	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Jürg Schuler, Ressortvorsteher Bildung</li> <li>– Liegenschaftsverantwortliche/r Schulpflege</li> <li>– Thomas Ruppanner, Leiter Bildung</li> <li>– Bruno Odermatt, Leiter Abteilung Immobilien (beratend)</li> <li>– Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien (beratend)</li> <li>– weitere nach Bedarf</li> </ul>
<b>Projektgruppe (operativ)</b>	<i>Leitung</i> <b>Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien</b>	<i>Leitung</i> <b>Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien</b>
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Thomas Ruppanner, Leiter Bildung</li> <li>– Schulleitung Bühl</li> <li>– 1 bis 2 Vertreter der Nutzer (Lehrervertreter)</li> <li>–</li> </ul>	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Thomas Ruppanner, Leiter Bildung</li> <li>– Schulleitung Bühl</li> <li>– 1 bis 2 Vertreter der Nutzer (Lehrervertreter)</li> <li>– Manfred Heid, Abteilung Immobilien, Bereichsleiter FM</li> <li>– Planerteam</li> </ul>
<b>Projektentwicklung</b>	Externe Beratung und Abteilung Immobilien <sup>2)</sup>	Planerteam

## Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Gesamleistungswettbewerb im selektiven Verfahren gestalten sich wie folgt:

### Projektierungsarbeiten

Konto INV00273-9571.5040.00

	Kosten Fr. (inkl. MWST)
Grundlagenbeschaffung	20'000.00
Abklärungen Grundstück	20'000.00
Vorabklärungen durch Fachplaner / Spezialisten	25'000.00
Honorar Wettbewerbsorganisation (gerundet)	90'000.00
Entschädigung Teilnehmer Wettbewerb	100'000.00
Gipsmodelle / Nebenkosten	15'000.00
Entschädigung Beurteilungsgremium / Experten	25'000.00
Reserve / Rundung	5'000.00

**Total (inkl. MWST)**

**300'000.00**

Im Budget 2022 ist dafür ein Betrag von 100'000 Franken berücksichtigt. Die restlichen 200'000 Franken werden ins Budget 2023 eingestellt.

## Folgekosten

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

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01313):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten	33 Jahre	300'000.00	9'090.91
<b>Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>9'090.91</b>

## Erwägungen

Das Schulhaus Bühl benötigt dringend mehr Schulraum. Mit der Durchführung eines Gesamleistungswettbewerb resultiert sehr schnell eine hohe Kostensicherheit und eine Grundlage für die Beantragung eines Baukredits. Der Stadtrat begrüsst das vorgeschlagene Vorgehen.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin