

Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 13. September 2023

Titel **Projektierungskredit von CHF 2.175 Mio. (inkl. MwSt.) für die Erweiterung und die Sanierung der Schulanlage Dörfli**

Beschluss-Nr. 5
Reg.-Nr. 28.03
Versand **22. Nov. 2023**

Antrag

Der Gemeindeversammlung vom 13. September 2023 wird beantragt, einem Projektierungskredit von CHF 2'175'000 (inkl. MwSt.) für die Erweiterung und die Sanierung der Schulanlage Dörfli zuzustimmen.

Beleuchtender Bericht

I. Ausgangslage

Bei den Schulanlagen besteht in Hombrechtikon ein hoher (aufgelaufener) Handlungsbedarf. Dieser setzt sich grob aus drei Teilen zusammen.

1. Sanierungen aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude: Diese sind insbesondere in der Schulanlage Dörfli dringend; aber auch in den anderen Schulanlagen sind Massnahmen zur energetischen Sanierung und zum Werterhalt der Bausubstanz notwendig.
2. Erweiterungen des Raumprogramms: In verschiedenen Schulanlagen sind zu wenig Räume für Fachunterricht, individuelle Förderung und Gruppenräume für die Klassen vorhanden. Der grösste Handlungsbedarf besteht in der Schulanlage Dörfli.
3. Erweiterungen der bestehenden Schulanlagen aufgrund steigender Schülerinnen- und Schülerzahlen: Die Bevölkerung und auch die baulichen Tätigkeiten haben in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Kurzfristig ist von zwei weiteren Klassen auszugehen; längerfristig sind drei weitere Klassen zu erwarten.

Ergänzend besteht Handlungsbedarf bei der Schul- und Gemeindebibliothek und dem Familientreff. Die Gemeindebibliothek genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen und weist einen höheren Platzbedarf auf. Die Räumlichkeiten des Familientreffs müssen dringend ersetzt werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben Schulpflege und Gemeinderat gemeinsam eine Schulraumplanung initiiert und eine Strategie entwickelt, damit dem Handlungsbedarf kurz- und mittelfristig begegnet werden kann.

Die angesprochene Strategie umfasst zwei Hauptelemente in den Schulanlagen Dörfli und Campus Eichhöhe und weitere Schritte mit kleineren Projekten in den anderen Schulanlagen. Durch die zeitliche Dringlichkeit wird die Schulanlage Dörfli zuerst weiterbearbeitet und der Campus Eichhöhe mit einem geringen zeitlichen Abstand später. Weitere Informationen zur generellen Schulraumplanung sind auf der Webseite www.hombrechtikon.ch/politik/projekte abrufbar.

Strategie Dörfli

- Konzentrierung auf eine Schulanlage
- Neubau Schulhaus
- Komplettsanierung Turnhalle
- Umnutzung Schulhaus Altes Dörfli mit
 - o Vergrösserung und Modernisierung der Bibliothek
 - o Neue Räumlichkeiten für den Familientreff

Strategie Campus Eichhöhe

- Klassenräume für die zusätzlichen Klassen
- Raumreserve für zukünftiges Wachstum
- Verbesserung Betreuung
- Abdeckung zunehmender Turnhallenbedarf

Weitere Projekte

- Erweiterung und Sanierung Betreuung Tobel
- Energetische Sanierungen bestehender Schulhäuser und Kindergärten
- Sanierung Schwimmhalle

Kosten und Finanzierung

Insgesamt sind für die Umsetzung der notwendigen Projekte bis 2030 Kosten von CHF 30-40 Mio. zu erwarten. Die entsprechenden Beträge sind in der Finanzplanung berücksichtigt und der Gemeinderat strebt an, den Steuerfuss stabil zu halten. Die Verschuldung soll dabei in einem vertretbaren Rahmen bleiben. Aufgrund des bestehenden Handlungsbedarfs und des baulichen Zustands sind ca. 85 Prozent dieser Ausgaben gebunden und sind für die Erhaltung und Wiederherstellung der bestehenden Räumlichkeiten notwendig.

II. Projekt Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Dörfli

Mit dem vorliegenden Projekt werden verschiedene Ziele der Schulraumplanung für die Schulanlage Dörfli erreicht:

- Mit dem Neubau beim «Neuen Dörfli» wird die ganze Schuleinheit (mit Ausnahme des Kindergartens Zelgli) an einem Standort zusammengeführt. Somit entfallen die Wechsel von Schulklassen und einzelnen Schülerinnen und Schülern während der Schulzeit für Turn- und individuellen Förderunterricht. Dadurch fallen zukünftig auch die Kosten der Begleitung zwischen den Schulstandorten weg. Gleichzeitig wird die Leitung der Schuleinheit vereinfacht und die gemeinsame Schulkultur gestärkt.
- Alle Klassenzimmer verfügen über einen Gruppenraum. Mit einem neuen Singsaal und ausreichend Räumlichkeiten für den Fachunterricht ist ein zeitgemässer Unterricht für alle Klassen möglich.
- Die Räumlichkeiten für die Betreuung werden ausgebaut und so organisiert, dass ein effizientes Betreuungsangebot möglich wird.
- Der Sanierungsbedarf der bestehenden Bauten auf dem Areal wird behoben. Sie entsprechen wieder den aktuellen Vorgaben bezüglich Hindernisfreiheit, Brandschutz und Sicherheit.

Neues Dörfli

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie «Neues Dörfli» wurden zwei Varianten geprüft. In der obsiegenden Variante wird die Turnhalle saniert und in einem Anbau an die Turnhalle die notwendigen Nebenträume und ein neuer Singsaal erstellt. Damit entsteht ein Gebäude, welches tagsüber von der Schule genutzt werden kann. Abends und an den Wochenenden ist eine Nutzung durch Vereine möglich. Für grössere Veranstaltungen wie Chilbi, Gewerbeausstellungen etc. bietet die kombinierte Nutzung ideale Voraussetzungen. Das Gebäude kann von der Schule losgelöst betrieben werden, was die Bewirtschaftung der Anlage erleichtert. Die unterlegene Variante beinhaltete die Umnutzung der Turnhalle zu einem Singsaal und den Neubau einer Einfach-Turnhalle. Neben Mehrkosten von CHF 3 Mio. hat diese Variante weitere Nachteile aus ortsbaulicher Sicht und bezüglich Wasserretention bei Starkniederschlagsereignissen, Beschattung und Kühlung der Schulanlage und der städtebaulichen Setzung der Gebäude.

Altes Dörfli

Durch das Zusammenführen aller Schulklassen auf der Anlage 'Neues Dörfli' wird das Schulhaus «Altes Dörfli» für eine neue Nutzung frei. Angestrebt ist eine öffentliche Nutzung durch die Bibliothek und den Familientreff. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde diese Option geprüft und mit den be-

troffenen Institutionen besprochen. Das «Alte Dörfli» bleibt bis zum Abschluss aller baulichen Massnahmen auf dem Areal «Neues Dörfli» als Schulhaus in Betrieb. Aus diesem Grund ist die Umnutzung nicht Bestandteil des vorliegenden Projekts, sondern wird zu einem späteren Zeitpunkt der Stimmböckerung zur Genehmigung vorgelegt.

III. Projektierungskredit für die Schulanlage Dörfli

1 Strategische Planung		2 Vorstudien		3 Projektierung			4 Aus- schreib.	5 Realisierung		
1.1 Bedarfs- erhebung	1.2 Umsetzungs- planung	2.1 Mach- barkeit	2.2 Auswahl- verfahren	31 Vor- projekt	32 Bau- projekt	33 Baube- willigung	41 Aus- schreibung	51 Ausführungs- planung	52 Ausführung	53 Inbetrieb- nahme

Der beantragte Projektierungskredit umfasst die Wahl der Planerin oder des Planers (Phase 2.2) und die Ausarbeitung des Vorprojekts (31) sowie des Bauprojekts (32) inklusive aller benötigten Zusatzaufwendungen sowie 50% der Phase 41 für die Vorbereitung der Ausschreibungen, damit der Generalplaner bzw. die Generalplanerin ohne Wartezeit bis zur Annahme des Baukredits weiterarbeiten kann.

Die Wahl der Planerin bzw. des Planers erfolgt durch einen selektiven Wettbewerb und die siegende Person oder das siegende Team des Wettbewerbs erhält den Auftrag als Generalplanerin bzw. als Generalplaner für die Erarbeitung des Bauprojekts inklusive der Eingabe des Baugesuchs (33) und der Vorbereitungen für die Ausschreibung.

Gemäss Machbarkeitsstudie ist für die Schulanlage Dörfli (ohne Umnutzung Schulhaus Altes Dörfli) mit Kosten von CHF 19'040'000 zu rechnen (+/- 25%). Dabei nicht enthaltene Kosten sind Provisorien während der Bauzeit, Zügeln und Ausstattungen (z.B. Schulmobiliar, Wandtafeln, Beamer etc.). Basierend auf dieser Kostenschätzung berechnen sich die nachfolgenden Kosten für den Projektierungskredit wie folgt:

Durchführung Projektwettbewerb (Auswahlverfahren, Phase 2.2) 325'500

Planungsgrundlagen	Geologische Einschätzung, Geländeaufnahmen, TV-Untersuch Kanalisation, Schadstoffgutachten, Modellgrundlage	27'500
Externe Begleitung	Organisation und Durchführung Projektwettbewerb, Konkretisierung Projektanforderungen	90'000
Vorprüfungen	Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Brandschutz, Denkmalpflege	25'000
Preisgericht	Entschädigung Fach- und Sachexperten	38'000
Preisgeld	Preisgeld Teilnehmende	140'000
Diverses	Publikation, Pläne, Kopien etc.	5'000

Erarbeitung Vor- und Bauprojekt (Phasen 31-33) 1'311'000

Honorar Gesamtplaner	Architektur und Baumanagement inkl. Nebenkosten	1'057'000
----------------------	---	-----------

Spezialisten	Brandschutz, Bauphysik, inkl. Nebenkosten	62'500
Externe Begleitung	Bauherrenunterstützung	100'000
Vorbereitung Baukreditantrag	Externe Begleitung, Informationsveranstaltung, Medienarbeit	10'000
Bewilligungsverfahren	Einreichung Baugesuch etc.	75'000
Diverses	Publikation, Pläne, Kopien etc.	6'500

Vorbereitungsarbeiten für Ausschreibungen (Phase 41)	300'000
---	----------------

Honorare	Gesamtplaner Vorbereitung Ausschreibung (50% vom Gesamtaufwand)	300'000
----------	---	---------

Zwischentotal	1'936'500
----------------------	------------------

Reserve		75'000
Zwischentotal		2'011'500
MWST	ab 2024: 8.1%	162'932
Total inkl. MWST		2'174'432
Rundung		568

Total Projektierungskredit für die Schulanlage Dörfli (Phasen 2.2 – 33, Phase 41 zu 50%)	2'175'000
---	------------------

IV. Weiteres Vorgehen

- | | |
|---|----------------------------|
| - Projektierungskredit an Gemeindeversammlung | 13. September 2023 |
| - Projektwettbewerb | 2024 |
| - Erarbeitung Vor- und Bauprojekt | Herbst 2024 |
| - Einreichung Baugesuch | voraussichtlich Ende 2025 |
| - Baukredit an der Urne | voraussichtlich Mitte 2026 |

V. Was geschieht bei Nichtannahme des Projektkredits?

In den kommenden 3-5 Jahren müssen bei sämtlichen Schulgebäuden in der Schuleinheit Dörfli Sanierungs- und Energiearbeiten durchgeführt werden. Die Baracke, wo der Familientreff und der Minimax 2 (Betreuung) untergebracht sind, ist zu klein und hat das Lebensende bald erreicht. Für die fehlenden Räumlichkeiten und die fehlenden Gruppenräume sowie für den Mehrbedarf an Betreuungsplätzen müssten neue Projekte gestartet werden.

Die bisher aufgelaufenen Kosten für die Erstellung der Machbarkeitsstudien, die Baugrunduntersuchungen und für Diverses belaufen sich auf rund CHF 80'000. Bei Nichtannahme des Projektierungskredits müssen sie abgeschrieben werden oder zumindest ein Teil davon.

VI. Empfehlung des Gemeinderates

Es ist ausgewiesen, dass bei den Schulanlagen in Hombrechtikon ein hoher (aufgelaufener) Handlungsbedarf besteht. Der vorliegende Antrag dient dazu, mit den wichtigsten Arbeiten zu beginnen, nämlich mit der Erweiterung und der Sanierung der Schulanlage Dörfli. Das vorliegende Projekt wurde unter anderem auch mit Vertretungen aus der Bevölkerung erarbeitet. Daher geht der Gemeinderat davon aus, dass es sich um ein den Hombrechtiker Bedürfnissen entsprechende Vorlage handelt. Er

bittet die Hombrechtiker Stimmberechtigten, dem vorliegenden Projektierungskredit seine Zustimmung zu erteilen.

Behördlicher Referent: Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften

VII. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Präsident
Alex Hauenstein
Tal 2
8714 Feldbach



Abschied der RGPK

Zum Gemeindeversammlungsgeschäft vom 13.09.2023 « Projektierungskredit für die Erweiterung und Sanierung Schulanlage Dörfli »

Die RGPK hat die Unterlagen zum Projekt, den daraus resultierenden Vorgaben zum vorliegenden Projektierungskredit und den gemeinderätlichen Beschluss Nr. 119 vom 27.06.2023 gelesen und beraten. Die RGPK empfiehlt, den gemeinderätlichen Antrag anzunehmen.

Begründung:

Die Schulgebäude weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf und müssen den Bedürfnissen eines zeitgemässen Schulbetriebs angepasst werden. Das vom GR vorgeschlagene Vorgehen ermöglicht die Erarbeitung eines fundierten und seriösen Baukreditantrages.

Bemerkung:

Die RGPK vermisst beim Kostenrahmen für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Dörfli die geschätzten Kosten für Provisorien, Mobiliar und Umzug.

Hombrechtikon, 11. August 2023

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Hombrechtikon

Der Präsident

Alex Hauenstein


Der Aktuar

Adrian Tomaschett

Die Gemeindeversammlung **beschliesst**:

1. Für die Erweiterung und die Sanierung der Schulanlage Dörfli wird einem Projektierungskredit von CHF 2'175'000 (inkl. MwSt.) zugestimmt.
2. Protokollauszug an:
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Benno Stutz, Leiter Liegenschaften (Pixas)
 - Martin Hofer, AL Finanzen+Steuern (Pixas)
 - Arbnora Tafa, Substitutin (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon



Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Jürgen Sulger
Gemeindeschreiber

Bestätigung

Gegenstandsnummer ist bis heute
bei der Einzahlung der Lichtmittel ein-
gelegt worden.

Meilen, 20.11.2023

Bezirksrat Meilen
i. A. des Sekretariats:

