



GEMEINDE GREIFENSEE
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 28. Juni 2021

102 24 L2 LIEGENSCHAFTEN
24.01.2 Einzelne Objekte Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte

Schulraumentwicklung:
Hortenerweiterung und Sanierung Trakte 3–5 Schulhaus Breiti / Genehmigung Projektierungskredit / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021

Antrag

1. Der Projektierungskredit zur Durchführung eines Planerwahlverfahrens und zur Erarbeitung eines Vorprojekts inkl. Kostenoptimierung für die Hortenerweiterung und Sanierung der Trakte 3–5 im Schulhaus Breiti von Fr. 650'000.– inkl. MWST wird bewilligt. Die Kosten sind in der Investitionsrechnung 2021/2022 enthalten.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, in eigener Kompetenz die notwendigen Geldmittel zur Finanzierung des Planungskredites zu beschaffen.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

«Etappierte Vorgehensweise, hohe Dringlichkeit der Hortenerweiterung» – dies waren zwei der wesentlichen Erkenntnisse aus den Mitwirkungsveranstaltungen, welche im Nachgang zum abgelehnten Planungskredit durchgeführt wurden. Als Folge davon hat der Gemeinderat für zwei von total sechs Entwicklungs-Etappen einen Kreditantrag ausgearbeitet. Der Kreditantrag beinhaltet die zwei als am dringlichsten eingestuften Bausteine, nämlich die Sanierung der Trakte 3–5 und vor allem auch die Erweiterung des Horts. Hierfür wird ein Projektierungskredit über Fr. 650'000.– beantragt.

Erläuterungen

Der Gemeinderat hat an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2018 dem Souverän einen Kreditantrag für die umfassende Sanierung und Weiterentwicklung der Schulanlage Breiti vorgelegt. Der Planungskredit über Fr. 475'000.– beinhaltete die Durchführung eines Studienauftrags über die gesamte Schulanlage mit Einbezug des Kindergartens Müllerwis. Der Kredit wurde abgelehnt.

Der Gemeinderat sowie die von ihm eingesetzte Projektgruppe haben die Gründe für den ablehnenden Entscheid detailliert analysiert und als Folge davon einen umfangreichen und sorgfältigen partizipativen Prozess initiiert. Unter Einbezug der wesentlichen Anspruchsgruppen (Schule, Parteien, Vereine etc.) und der Interessierten aus der Bevölkerung wurden die Bedürfnisse abgeholt, darauf basierend verschiedene Varianten ausgearbeitet und zu diesen jeweils Rückmeldungen abgeholt. Höhepunkte dieses Prozesses waren zwei grosse Mitwirkungskonferenzen, welche beide mit jeweils rund 50 Teilnehmenden in der Sporthalle Breiti stattgefunden haben. Corona-bedingt musste die zweite Konferenz um rund ein halbes Jahr auf den September 2020 verschoben werden.

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Mitwirkungsveranstaltungen hat der Gemeinderat ein Entwicklungskonzept mit einzelnen Bausteinen festgelegt, welche unabhängig voneinander und etappiert ausgelöst werden können. Der nun vorliegende Projektierungskredit beinhaltet die zwei als am dringlichsten eingestuften Bausteine, die «Sanierung Trakt 3–5» und die «Hortenerweiterung». Weil der Hort direkt am heutigen Standort erweitert werden soll (angrenzend an den Trakt 5), werden diese beiden Bausteine in einem Projektierungskredit zusammengefasst und so gleichzeitig der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

Der Projektierungskredit über Fr. 650'000.– umfasst die Durchführung eines Planerwahlverfahrens für die Beschaffung der notwendigen Planungsleistungen und die Erarbeitung eines Vorprojekts für die Sanierung der Trakte 3–5 und die Hortenerweiterung. Im Rahmen der Projektierungsarbeiten ist eine Kostenoptimierung für die notwendigen Sanierungsmassnahmen vorgesehen, so dass darauf basierend der Baukredit ca. Ende 2022 zur Abstimmung vorgelegt werden kann.

Ausgangslage

Die Primarschulanlage Breiti mit Unter- und Mittelstufe umfasst die Trakte 1 und 2, den Musiktrakt, die Trakte 3–5 sowie je eine Turn- Sport und Schwimmhalle. Die Gebäude wurden mehrheitlich zwischen 1970 und 1975 erstellt. Der Bau der Sporthalle erfolgte 1983. Zusätzlich führt die Primarschule die drei extern angeordneten Doppelkindergärten Ocht, Müllerwis und Rüti.

Im Rahmen einer umfassenden Schulraumplanung wurde der Instandsetzungsbedarf über alle Liegenschaften erfasst und der Raumbedarf für die Schule aufgrund einer Raumanalyse und aufgrund von Schülerprognosen ermittelt. Vertiefte Untersuchungen haben Aufschluss über notwendige Massnahmen hinsichtlich Erdbeben- und Brandschutzsicherheit ergeben. Aufgrund der Erstellungsjahre wurden die Gebäude auch hinsichtlich möglicher Gebäudeschadstoffe untersucht. Zudem hat sich der Hort seit der Eröffnung 2007 dynamisch entwickelt. Der 2010 durchgeführte Umbau im Trakt 5 hat zwar zusätzlichen Raum für den Hort geschaffen, aber die heutige und künftige Nachfrage übersteigt die heutigen Raumverhältnisse.

Insgesamt weisen die Schulgebäude einen hohen Instandsetzungsbedarf aus. Das vorliegende Entwicklungskonzept sieht ein schrittweises Vorgehen vor. Am dringendsten ist der Sanierungsbedarf bei den Trakten 3–5 und beim Kindergarten Müllerwis. Den besten baulichen Zustand weisen die Trakte 1 und 2 aus. An diesen Gebäuden wurden bereits Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Es stehen gesamthaft ausreichende Flächen für die Bedürfnisse der Schule zur Verfügung. Sie sind aber bezüglich Raumaufteilung ungeeignet oder die Flächen sind nicht dort angeordnet, wo sie benötigt werden. Insbesondere fehlen auf allen Stufen Räume für Gruppenarbeiten und teilweise auch Materialräume. Die Schülerprognosen gehen von einem langfristigen Raumbedarf für 7 Kindergarten- und 20 Primarschulklassen aus, aufgeteilt in 10 Unterstufen- und 10 Mittelstufenklassen. In diesen Prognosezahlen ist auch die Entwicklung des Sagi-Areals eingerechnet. Im aktuellen Schuljahr 2020/21 führt die Primarschule 18 Klassen und 6 Kindergärten. Das heisst, für die Unter- und Mittelstufe wird von je einem Reserveklassenzimmer für künftige Entwicklungen ausgegangen. Es ist angedacht, zusätzlich notwendige Kindergärten direkt in die Entwicklung des Sagi-Areals zu integrieren. Periodische Überprüfungen der im Schuljahr 2016/17 in Auftrag gegebenen Schülerprognosen zeigen, dass sich die Schülerzahlen ziemlich genau entlang der Prognose entwickeln.

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, ein bedarfsgerechtes Angebot an Betreuungsplätzen anzubieten. Seit der Eröffnung 2007 haben sich die Hortbuchungen rund verdreifacht. Räumliche Engpässe bestehen insbesondere für den Mittagshort. Die am stärksten belegten Tage sind der Montag, der Dienstag und der Donnerstag. An diesen Tagen ist die Kapazitätsgrenze mit 4 Gruppen à je 22 Kinder (Total 88 Hortkinder) erreicht und es müssen teilweise Wartelisten geführt werden. Um den Bedarf an Betreuungsplätzen zu erfüllen und um auch künftig ein ausreichendes Hortangebot zur Verfügung stellen zu können, soll der Hort um zwei weitere Hortgruppen erweitert werden, so dass zu Spitzenzeiten 132 Kinder betreut werden können.

Entwicklungskonzept Schulanlage Breiti und Kindergarten Müllerwis

Erkenntnisse Mitwirkungsveranstaltungen

Ziel der ersten Mitwirkungskonferenz vom 18. Januar 2020 war es, eine gemeinsame Basis für die weiteren Planungen zu schaffen. Dazu wurden den rund 50 Teilnehmenden die Planungsgrundlagen (aktuelle Raumsituation/Raumbedarf, Schülerprognosen, Instandsetzungsbedarf) aufgezeigt und im Rahmen einer Begehung der Schulanlage Breiti konnten sich die Teilnehmenden direkt vor Ort den Instandsetzungsbedarf und die betrieblichen Herausforderungen beim Hort erläutert lassen. In zwei Workshops wurden anschliessend die wichtigsten Anliegen der Teilnehmenden für die Schulraumentwicklung in Greifensee diskutiert und festgehalten. Auf dieser Grundlage haben die Planer im Austausch mit Behörden- und Nutzervertretern/innen unterschiedliche Entwicklungsvarianten erarbeitet, welche an der zweiten Mitwirkungskonferenz vom 19. September 2020, wieder in Workshops, diskutiert und kommentiert werden konnten. Die wichtigsten Erkenntnisse aus den beiden Veranstaltungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Eine Vorgehensweise in Etappen ist ausschlaggebend für den weiteren Projekterfolg. Auch Kreditabstimmungen müssen über einzelne Etappen/Bausteine erfolgen.
- Der Kindergarten Müllerwis soll am bestehenden Standort bleiben und somit nicht in die Schulanlage Breiti integriert werden. Um den heutigen Raumanforderungen zu genügen, muss der Kindergarten im Rahmen der Sanierungsarbeiten auch um die fehlenden Gruppenräume erweitert werden.
- Die Erweiterung von Trakt 2 um die fehlenden Gruppenräume ist unbestritten. Damit kann die jetzige, provisorische Containerlösung aufgehoben werden. Allenfalls können die Provisorien während der Realisierung anderer Etappen weitergenutzt werden.
- Der Sanierungsbedarf der Trakte 3–5 wird nicht angezweifelt. Dem Umfang der notwendigen Sanierungsmassnahmen und den daraus resultierenden Sanierungskosten ist jedoch grosse Beachtung zu schenken.
- Höchste Priorität hat der Hortausbau, da die Raumsituation heute schon nicht ausreichend ist und die Nachfrage nach Tagesstrukturangeboten ungebrochen wächst. Aus betrieblichen Gründen soll der Hort an einem Standort konzentriert bleiben.
- Der Neugestaltung des Aussenraums und dem Bau einer allfälligen neuen Sporthalle wird keine Dringlichkeit zugewiesen. Auch die Vision, die Sporthalle mit den Horträumlichkeiten in einem Bau zu vereinen, soll nicht weiterverfolgt werden.

Etappierte Vorgehensweise mit Bausteinen

Das nun vorliegende Entwicklungskonzept sieht eine etappierte Vorgehensweise mit Bausteinen vor. Inhalt der vorliegenden Kreditvorlage sind die Bausteine A und B. In untenstehender Abbildung ist die Schätzung des Finanzbedarfs pro Baustein aufgeführt. Über alle Bausteine resultiert ein Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. Fr. (ohne Reserven). Die Reduktion der Gesamtkosten gegenüber dem damaligen Entwicklungskonzept erfolgt insbesondere dadurch, dass in dieser Kostenaufstellung die Sanierung der bestehenden Turn- und Sporthallen berücksichtigt ist und nicht der Bau einer neuen Doppeltturnhalle. Der Sanierungsbedarf der Gebäude und der Raumbedarf für Schule und Hort bleiben gegenüber dem ursprünglichen Entwicklungskonzept unverändert.

– **Baustein A: Horterweiterung**

Der Hort soll angrenzend an den Trakt 5 und über zwei Geschosse erweitert werden. Die Wegführung entlang von Trakt 5 wird entsprechend angepasst. Mit einem neuen Ein-/Ausgang (im Trakt 5) soll auch die Zugänglichkeit zu den Aussenräumen für den Hortbetrieb optimiert werden.

– **Baustein B: Sanierung Trakte 3–5**

Dieser Baustein umfasst die Sanierung der Trakte 3–5. Nebst den notwendigen Anpassungen an gültige Normen (u.a. Aussendämmungen, Brandschutz, Erbebensicherheit) sollen bei diesen rund 50 Jahre alten Gebäuden auch die haustechnischen Installationen und der Innenausbau instandgesetzt sowie energetische Optimierungen vorgenommen werden (u.a. eventuell/optional auch Photovoltaik-Anlage).

– **Baustein C: Anbau Gruppenräume Trakt 2**

Aktuell sind stirnseitig zum Trakt 2 provisorische Containerbauten positioniert, welche den Bedarf an Gruppenräumen des Traktes 2 nur teilweise und vorübergehend decken. Der Baustein C sieht einen Anbau an der Nordfassade des Traktes 2 über alle 3 Geschosse vor. Dank der Nutzung der bestehenden Erschliessung ist dies flächen- und kosteneffizient. Ist diese Erweiterung bezugsbereit, können die Provisorien wieder demontiert werden. Die Realisierung dieser Bausteine befindet sich bereits in Planung (Abstimmung Baukredit ca. Ende 2021, dann rasche Ausführung), so dass die Bausteine idealerweise terminlich so koordiniert werden können, dass die freiwerdenden Provisorien während der Sanierung der Trakte 3–5 genutzt werden können.

– **Baustein D: Sanierung und Erweiterung Kindergarten Müllerwis**

Der Kindergarten Müllerwis weist einen hohen Instandsetzungsbedarf aus. Im Rahmen der Gesamtanierung soll der Kindergarten auch um die zusätzlich notwendigen Gruppenräume erweitert werden. Weiter müssen die Anforderungen an die Hindernisfreiheit (Einbau IV-WC) und den Brandschutz umgesetzt werden.

– **Baustein E: Turn- und Sporthalle**

Die Turn- und die Sporthalle weisen ebenfalls einen Sanierungsbedarf aus. Die Turnhalle mit Baujahr 1970 ist grösstenteils noch im Originalzustand. Einzig der Garderobenbereich wurde in den 90er Jahren modernisiert. Die Sporthalle mit Baujahr 1983 ist ebenfalls weitestgehend im Originalzustand. Die Duscharmaturen wurden zwar 2017 ersetzt, aber weitere Sanierungsarbeiten sind aufgrund der noch offenen Schulraumentwicklung nicht angegangen worden. Der Baustein F sieht vor, den Soverän in der Form einer Grundsatzabstimmung darüber befinden zu lassen, ob anstelle der heutigen Sporthalle eine Doppelturnhalle realisiert werden soll, oder ob die beiden bestehenden Hallen saniert werden sollen. Dieser Entscheid kann unabhängig von den anderen Bausteinen herbeigeführt werden.

– **Baustein F: Aussenraum**

Die Sanierung und Neugestaltung des Aussenraums (im rotschraffierten Bereich) soll als eigener Baustein dem Soverän zur Entscheidfindung vorgelegt werden. Um keine unkoordinierten Instandsetzungsmassnahmen auslösen zu müssen, möchte der Gemeinderat zum gegebenen Zeitpunkt eine ganzheitliche Betrachtung über die Gesamtanlage angehen. In diese Gesamtbetrachtung sollen auch ausserschulische Bedürfnisse an die Aussenraumanlage einfließen können.

Die Trakte 3–5 (Baustein B) weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf aus und die Planungen müssen möglichst rasch ausgelöst werden können. Auch der Hort (Baustein A) hat bereits seit längerer Zeit die Kapazitätsgrenze erreicht, so dass nicht alle Betreuungsanforderungen der Familien erfüllt werden können. Deshalb werden diese beiden Bausteine A und B prioritär ausgelöst.

Weil auch der Sanierungsbedarf beim Kindergarten Müllerwis (Baustein D) hoch ist und für die notwendigen Gruppenräume beim Trakt 2 (Baustein C) bereits Provisorien erstellt wurden, hat der Gemeinderat auch diese beiden Bausteine planerisch weiterverfolgt, so dass dem Souverän voraussichtlich Ende 2021 die zwei voneinander unabhängigen Baukredite für die Bausteine C und D zur Abstimmung vorgelegt werden können.

Der Sanierungsentscheid der bestehenden Turnhallen (Baustein E) kann aus Sicht des Gemeinderats noch verzögert werden. Der Gemeinderat möchte zuerst Planungssicherheit bezüglich der Bausteine A–D erlangen. Bis es so weit ist, werden auch bezüglich der Weiterentwicklung der Oberstufe neue Erkenntnisse vorliegen, so dass ein allfälliger zusätzlicher Sporthallenbedarf in die Entscheidungsfindung einfließen kann. Auch die Sanierung und Neugestaltung des Aussenraums (Baustein F) muss aus Sicht des Gemeinderats nicht prioritär behandelt werden. Zudem würde bei einer Entscheidung für eine neue Doppelturnhalle die Aussenraumgestaltung idealerweise in dieses Neubauprojekt integriert.

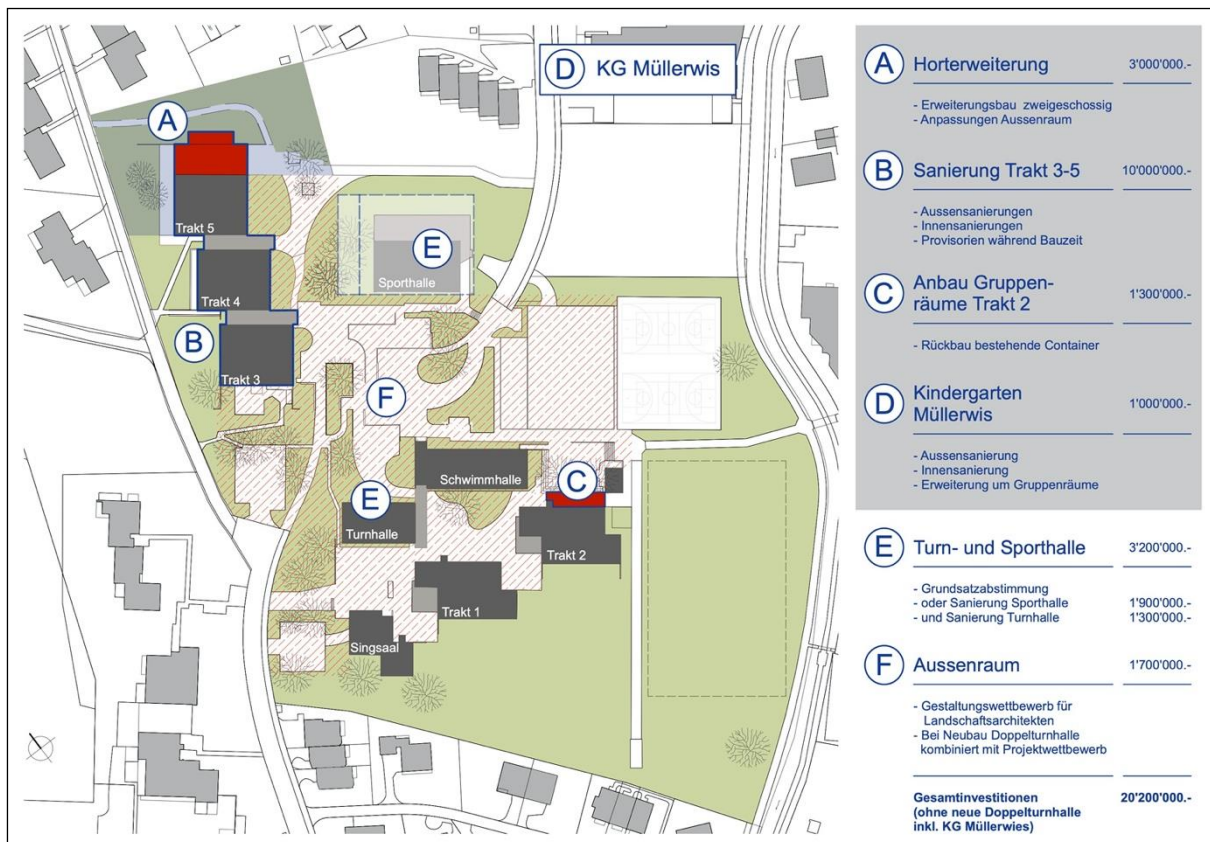


Abb. 1: Entwicklungskonzept mit Bausteinen und Schätzung des Finanzbedarfs (grau hinterlegt: Bausteine mit erhöhter Priorität)

Sanierung und Erweiterung Trakte 3–5, Bausteine A und B

Horterweiterung (Baustein A)

Die Erweiterung des Horts soll nach Möglichkeit an die Umbauarbeiten im Trakt 5 aus dem Jahr 2010 anknüpfen. Favorisiert wird ein stirnseitiger Erweiterungsbau mit einer zusätzlichen inneren Erschliessungstreppe ins Obergeschoss. Dadurch kann der Hort so ausgebaut werden, dass künftig für 6 anstelle von 4 Hortgruppen der notwendige Raum zur Verfügung gestellt werden kann. Massgebend für den Raumbedarf sind die Hortrichtlinien des Kantons Zürich, welche pro Kind eine Aufenthaltsfläche von 4 m² vorsehen. Mit dem Erweiterungsbau müssen die Hortkinder künftig für den Mittagstisch nicht ins Untergeschoss des Schulhauses ausweichen. Die Nebenräume wie Nasszellen und die Küche müssen für den zusätzlichen Bedarf ebenfalls vergrössert werden. Die Vergrösserung der Küche soll angrenzend an die

heutige Küche erfolgen, so dass die bestehende Infrastruktur auch künftig möglichst optimal weitergenutzt werden kann. Ein neuer, horteigener Zugang im Erdgeschoss (beim Trakt 5) ermöglicht zudem eine effiziente Erschliessung der Horträumlichkeiten, ausreichend Platz für den Garderobenbereich und eine gute Einbindung der Aussenräume. Damit kann der Hort an einem Standort weitergeführt werden. Dies ist aus betrieblicher und logistischer Sicht gegenüber einer Aufteilung des Hortes auf zwei Standorte ein Vorteil. Der Hortausbau ist unabhängig vom Projekt Tagesschule notwendig und dient der Deckung des Raumbedarfs für die gemäss Volksschulgesetz anzubietenden Tagesstrukturen. Sollte in Greifensee eine Tagesschule eingeführt werden, können die Horträumlichkeiten auch hierfür genutzt werden.

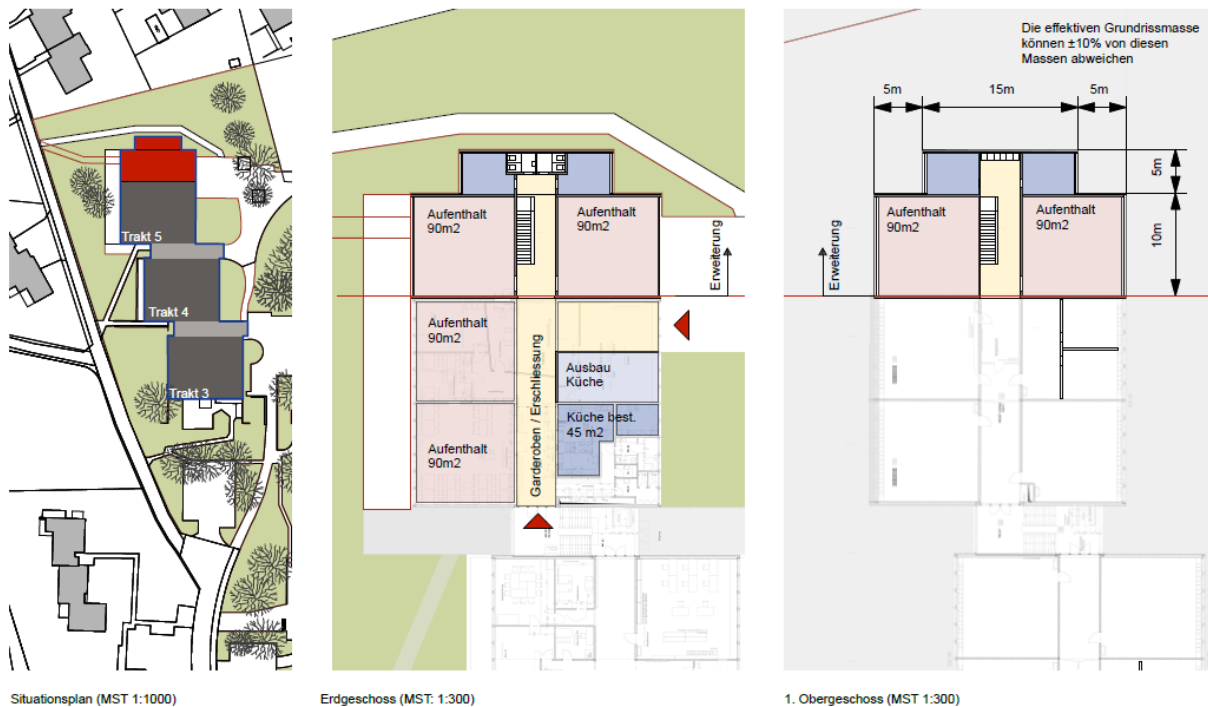


Abb. 2: Bausteine A und B, Sanierung Trakte 3–5 und Horterweiterung (Grundrisse Erd- und Obergeschoss)

In der weiteren Planung soll dieser Lösungsansatz mit dem noch zu beauftragenden Planungsteam vertieft werden. Nebst allen haus- und brandschutztechnischen Anforderungen ist auch die Umgebung in diesem Bereich möglichst optimal an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Unter Berücksichtigung der aktuell gültigen baurechtlichen Rahmenbedingungen werden bei der vorgeschlagenen stirnseitigen Erweiterung die notwendigen Grenzabstände inkl. der Mehrlängenzuschläge zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Auch wird der Erweiterungsbau nicht höher zu liegen kommen als der heutige Trakt 5.

Ursprünglich bestand eine Unsicherheit bezüglich einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den nordseitig der Schulanlage gelegenen Anwohnerinnen und Anwohnern. Diese Regelung, welche 1973 im Rahmen der Erstellung der Trakte 3–5 errichtet wurde, konnte mit den Anwohnern/innen einvernehmlich angepasst werden, so dass nun sowohl für den geplanten Hortausbau wie auch für die gesamte weitere Schulraumentwicklung Rechtssicherheit geschaffen werden konnte.

Sanierung Trakte 3–5 (Baustein B)

Die Trakte 3–5 wurden 1975 erstellt. Seither wurden in den 90er Jahren lediglich an den Stirnseiten und auf dem Dach neue Aussendämmungen angebracht. Alle weiteren Bauelemente inkl. der Fenster und den übrigen Fassaden sind noch im Originalzustand und weisen einen entsprechenden Instandsetzungsbedarf aus. Das Umbauprojekt im Jahr 2010 betraf insbesondere Nutzungsanpassungen für die Schulverwaltung bzw. die Schulleitung und den Einbau des Horts im Erdgeschoss von Trakt 5. Zudem wurden im Rahmen dieses Umbaus zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit (behindertengerechtes Bauen) auch ein Lift und IV-WC's eingebaut.

Die im Jahr 2018 durchgeführten vertieften Untersuchungen bezüglich der Erdbebensicherheit und der Erhöhung der Brandschutzsicherheit sowie der fachgerechten Demontage und Entsorgung von festgebundenen Gebäudeschadstoffen wie Asbest und dergleichen, sind in eine Grobkostenschätzung für die Sanierung der Trakte 3–5 eingeflossen. Um jedoch die notwendigen Erneuerungen der haustechnischen Installationen und des Innenausbaus festlegen zu können, sind detailliertere Abklärungen im Rahmen der Projektierungsarbeiten durchzuführen. Erst dann können die Sanierungskosten mit einer höheren Kostengenauigkeit angegeben werden. Auch inwieweit nach einer Sanierung die energetischen Anforderungen nach MINERGIE oder MINERGIE-ECO erfüllt werden können, ist im Rahmen der Projektierungsarbeiten zu klären. Trotz den notwendigen Investitionen in die Gebäudesubstanz ist der Gemeinderat überzeugt, dass diese grosszyklische Sanierung der Trakte 3–5 gegenüber einem Ersatzneubau vorzuziehen ist. Ein Ersatzneubau würde bedeutend höhere Kosten verursachen (Schätzung Finanzbedarf für einen Ersatzneubau bei 20 Mio. Fr.). Weiter lässt die aktuelle Gebäudestruktur eine hohe Nutzungsflexibilität zu, welche auch künftig viel Spielraum für pädagogische Entwicklungen ermöglicht.

Inhalt des Projektierungskredits

Inhalt des Projektierungskredites ist die Durchführung eines Planerwahlverfahrens für die Beschaffung aller notwendigen Fachdisziplinen, welche für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage notwendig sind, sowie die Erarbeitung eines konkreten Projektvorschlags (Vorprojekt). Basierend auf diesem Projektvorschlag und mit erhöhter Kostensicherheit wird der Souverän an der Urne über den eigentlichen Baukredit abstimmen können, voraussichtlich ca. Ende 2022. Bei einer erfolgreichen Abstimmung werden auch die Realisierungsarbeiten vom gleichen Planungsteam begleitet.

Nebst den Architekten und dem Baumanagement (Kostenplanung und Bauleitung) sind für die Planung und spätere Realisierung des Projekts eine Bauingenieurfirma, Haustechnik- und Brandschutzplaner sowie ein auf Bauphysik spezialisiertes Planungsbüro notwendig. Inwieweit der Einbezug eines Landschaftsarchitekten auch in der Realisierungsphase notwendig ist, soll in der Projektierungsphase und aufgrund des konkreten Projektvorschlags evaluiert werden.

Da der Hort am heutigen Standort erweitert werden soll, bringt eine gemeinsame Planung (und später auch eine gemeinsame Realisierung) der beiden Bausteine A und B den grössten Synergiegewinn. Auch müssen für die Horterweiterung Anpassungsarbeiten am Bestand durchgeführt werden, u.a. im Bereich der heutigen Küche, da diese zwingend vergrössert werden muss. Eine separate Planung und Umsetzung der beiden Bausteine würde zusätzliche Schnittstellen erzeugen und die Arbeiten unnötig verteuern.

Um dieses Planungsteam unter Berücksichtigung der Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens auszuwählen, beabsichtigt der Gemeinderat ein Planerwahlverfahren durchzuführen. Aufgrund der mutmasslichen Planerhonorare und der gültigen Schwellenwerte müssen die Planungsleistungen auf der simap-Plattform (Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz) publiziert werden. Die anbietenden Planerteams

werden nebst einem Honorarangebot auch ihre Eignung für die Aufgabenstellung mittels Projektpreferenzen aufzeigen müssen. In einer ebenfalls einzureichenden Auftragsanalyse werden die Planungsteams weiter auch ihren Zugang zur Aufgabenstellung aufzeigen. Aufgrund der noch festzulegenden Zuschlagskriterien wird dem insgesamt vorteilhaftesten Angebot der Zuschlag für die Planungsarbeiten erteilt werden.

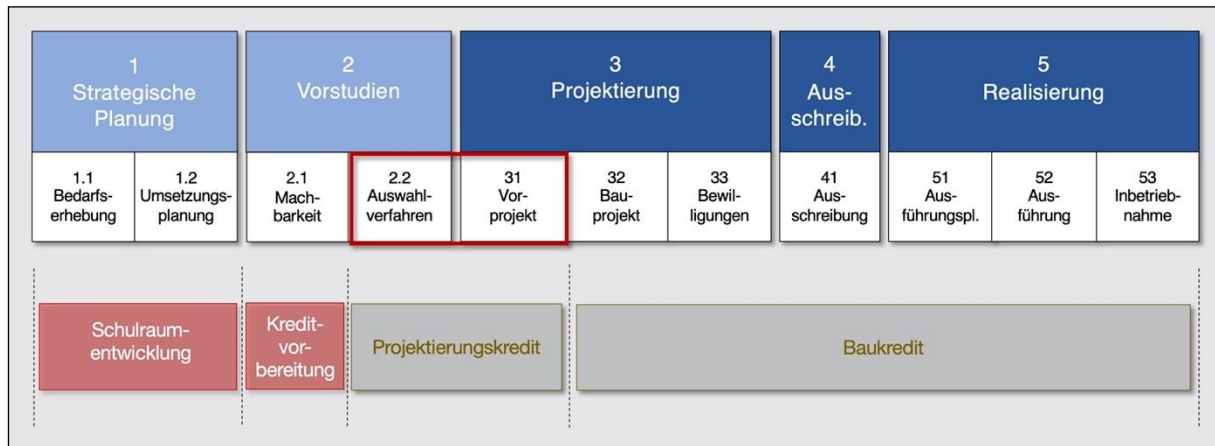


Abb. 3: Phasenplan nach SIA, Inhalt des Projektierungskredits

Termine und Projektorganisation

Es sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- 6. Oktober 2021 Gemeindeversammlung: Projektierungskredit
- Herbst 2021 bis Frühling 2022 Durchführung Planerwahlverfahren
- Frühling bis Herbst 2022 Projektierung und Kostenoptimierung
- März 2023 Vorbereitende Gemeindeversammlung Baukredit
- Juni 2023 Urnenabstimmung Baukredit
- 2023/2024 Ausführungsplanung und Ausschreibung
- 2024/2025 Realisierung und Fertigstellung

Begleitet wird das Projekt durch eine Baukommission, zusammengesetzt aus Vertretern des Gemeinderats, der Primarschulpflege und der Verwaltung. Weitere Nutzervertretungen (Schule, Hort, Hauswartung) werden themenspezifisch und bei Bedarf zusätzlich beigezogen. Für die Begleitung des Planerwahlverfahrens wird der Gemeinderat ein Bewertungsgremium festlegen. Dieses begleitet das Verfahren und bereitet den Vergabeentscheid für den Gemeinderat vor.

Kreditantrag

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

Der Kreditantrag umfasst die Erstellung von weiteren Planungsgrundlagen, die Durchführung des Planerwahlverfahrens, die Honorare in der Projektierungsphase (Ausarbeitung Vorprojekt und Kostenoptimierung) und die Vorbereitung des Baukredits. Der Kreditantrag über Fr. 650'000.– ist gegenüber demjenigen aus dem Jahr 2018 deshalb höher, weil zur Erlangung einer höheren Kostensicherheit neben der Durchführung eines Planerwahlverfahrens auch bereits Projektierungsleistungen erbracht werden. Alle Positionen sind Budgetpositionen. Für alle externen Leistungen werden mehrerer Leistungsofferten eingeholt.

Beschrieb	Fr.	Fr.
Planungsgrundlagen		70'000
Geologisches Gutachten beim Erweiterungsbau, Geländeaufnahmen, Zustandserfassung Kanalisationsleitungen, Digitalisierung Plangrundlagen, Sondagen am Bestandsbau/Beprobungen, juristische Abklärungen		
Durchführung Planerwahlverfahren		55'000
Verfahrensbegleitung inkl. Vorprüfungen und Durchführung gemäss den Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens, Honorare Fachexperten Bewertungsgremium		
Honorare Projektierungsphase inkl. Kostenoptimierung		410'000
Honorare Generalplaner: Architekt/Baumanagement, Landschaftsarchitekt, Haustechnikplaner, Bauingenieur	305'000	
Bauphysik, Brandschutz, Gastroplaner, Bauherrenunterstützung	85'000	
Nebenkosten	20'000	
Vorbereitung Baukredit		12'500
Durchführung einer Informationsveranstaltung, Medienarbeit, Beleuchtender Bericht		
Total Projektierungskredit, exkl. MWST		547'500
Reserve		50'000
Zwischentotal		597'500
MWST (7;7 %)		46'007
Total Projektierungskredit, inkl. MWST		643'507
Rundung		6'493
Total Projektierungskredit, gerundet		<u>650'000</u>

Tab. 1: Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

Folgekosten

Dieser Projektierungskredit löst noch keine Folgekosten aus, dies geschieht erst bei Annahme eines Baukredits. Der Kostentransparenz dienend soll dennoch bereits im jetzigen Zeitpunkt, noch ohne präzise Kenntnis des Projekts und der Höhe des Projektierungsvolumens, eine sehr grobe Schätzung der Folgekosten für den Fall einer Projektrealisierung vorgenommen werden. Eine verlässlichere Berechnung kann dann anlässlich eines später folgenden Baukredits gemacht werden.

Kostenart	Basis		Betrag in Fr..
	in Fr.	in Jahre / %	
Abschreibung Sanierung	10'000'000	20	500'000
Abschreibung Horterweiterung	3'000'000	33	91'909
Zusätzliche Betriebskosten Hort *	3'000'000	1.00%	30'000
Energetische Einsparungen *	10'000'000	0.10%	-10'000
Total			610'000

Tab. 2: Kostenzusammenstellung Folgekosten

* Die eingesetzten Beträge für die zusätzlichen Betriebskosten, welche die zusätzlichen Hortflächen auslösen, und für allfällige energetische Einsparungen wurden hier sehr pauschal und ohne vertiefte Abklärungen festgelegt.

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der Sanierung der Trakte 3–5 nahezu vollständig um unvermeidliche Massnahmen handelt und die Kosten somit als sogenannt «gebunden» qualifiziert werden können. Ähnliches gilt auch für die Horterweiterung, da die Gemeinde eine gesetzliche Pflicht hat, für ein bedarfsgerechtes Angebot zu sorgen.

Kommunikation

An einer der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021 vorgelagerten Informationsveranstaltung möchte der Gemeinderat der Bevölkerung die Gelegenheit geben, sich direkt über die beabsichtigten Planungen zu informieren. Trotz etappierter Vorgehensweise möchte der Gemeinderat die anstehenden Kreditentscheide im Gesamtkontext darlegen und diskutieren können. Entsprechend soll an dieser Informationsveranstaltung auch über den Stand der Planungen der anderen Bausteine informiert werden. Die Veranstaltung soll im September 2021 stattfinden; der Termin wird rechtzeitig auf der Webseite der Gemeinde und in den Nachrichten aus Greifensee publiziert werden. Sollte Corona-bedingt die Veranstaltung nicht physisch durchgeführt werden können, beabsichtigt der Gemeinderat eine virtuelle Veranstaltung abzuhalten.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per E-Mail)
- Gemeindepräsidentin
- Finanz- und Liegenschaftenvorsteher
- Hochbauvorsteher
- Bildungsvorsteher
- Martina Alig, Am Pfisterhölzli 48, 8606 Greifensee
- Barbara Rodrigues, Awandelweg 10, 8606 Greifensee
- Schulleitung
- Finanzen
- Liegenschaften
- Akten

GEMEINDERAT GREIFENSEE

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Philippe Sturzenegger

Versandt am:

GEMEINDE GREIFENSEE
Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 10. August 2021

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Projektierungskredit für Horteerweiterung und Sanierung Trakte 3-5 Schulhaus Breiti

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates vom 28. Juni 2021 geprüft. Darin wird für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und die Erarbeitung eines Vorprojekts zur Sanierung der Schultrakte 3-5 mit Horteerweiterung ein Projektierungskredit von Fr. 650'000 beantragt.

Die RPK begrüsst, dass für die Schulraumentwicklung ein etappiertes Vorgehen gewählt wurde. Nach Ansicht der RPK kann dadurch gezielter auf die dynamischen Raumbedürfnisse reagiert und gleichzeitig die notwendigen Sanierungsmassnahmen realisiert werden.

In Anbetracht des Bauvolumens beurteilt die RPK den unterbreiteten Projektierungskredit als finanziell angemessen und empfiehlt der Gemeindeversammlung den Projektierungskredit zur Annahme.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Renate Rieder
Mitglied