



GEMEINDE GREIFENSEE

Urnenabstimmung vom 19. November 2023

**Bauprojekt und Kredit für die Sanierung
der Trakte 3–5 der Schulanlage Breiti inkl. Lese-Etagen
und die Erweiterung des Horts**



Die Vorlage in Kürze

Zum Entwicklungskonzept der Schulanlage Breiti wurden zwei Mitwirkungsveranstaltungen durchgeführt. Diese kamen unter anderem zum Ergebnis, dass bei den Schulhaustrakten 3–5 unbestritten ein grosser Sanierungsbedarf besteht und die Erweiterung des Horts höchste Priorität hat, da schon heute zu wenige Betreuungsplätze zur Verfügung stehen. Ausserdem wurde eine Vorgehensweise in Etappen (sogenannten Bausteinen) gewünscht. An der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021 wurde für die Bausteine A (Hortweiterung) und B (Sanierung Trakte 3–5) ein Projektierungskredit bewilligt. Im Rahmen dieses Projektierungskredits wurde zuerst ein selektives Planerwahlverfahren durchgeführt. Der Auftrag für die Generalplanleistungen und somit die Ausarbeitung eines Vorprojekts wurde an die Batimo AG Architekten SIA vergeben. Dieses Vorprojekt inkl. Kostenschätzung ist nun die Grundlage für den vorliegenden Baukreditantrag von Fr. 15'107'000.– inkl. MWST.

Beim Hort ist ein dreigeschossiger Erweiterungsbau vorgesehen, der neu für sechs statt vier Hortgruppen Platz bieten soll. Die Nebenräume wie Nasszellen und Garderoben müssen dementsprechend ebenfalls vergrössert werden. Mit der Sanierung der 1975 erstellten Trakte 3–5 sollen sämtliche geltenden Normen und Anforderungen für Brandschutz, Behindertengleichstellung und Erdbebensicherheit erfüllt werden. Ebenfalls werden die haustechnischen Installationen und der Innenausbau erneuert sowie die Gebäudehülle energetisch saniert und damit eine weitere Lebensdauer des Gebäudes von 40 Jahren ermöglicht. Dem Thema Nachhaltigkeit wird eine grosse Bedeutung beigemessen und eine Zertifizierung nach Minergie-Standard angestrebt.

Die Unterrichtsräume im Obergeschoss der Trakte 3–5 haben aufgrund der speziellen Dachform einen überhöhen Bereich. In diesem ungenutzten Raumvolumen sollen Lese-Etagen eingebaut und dadurch mehr Lernraum zur Verfügung gestellt werden. Dies ermöglicht pädagogische Flexibilität sowie zukunftsgerichtete Lernmethoden und ist auch ein Vorteil bei grösseren Klassen. Der ursprünglich als separate Option geplante Baukredit von Fr. 430'000.– inkl. MWST für ein Zusatzmodul «Lese-Etagen» wurde gemäss Beschluss der vorberatenden Gemeindeversammlung in den Gesamtkredit inkludiert.

Der Hortbetrieb muss während der Bauzeit ausgelagert werden. Die Sanierung der Trakte 3–5 kann in Etappen pro Trakt erfolgen.

Da die Vorlage nicht wie provisorisch geplant im September 2023 sondern erst im November 2023 an der Urne zur Abstimmung vorgelegt werden kann, verschiebt sich der Baubeginn etwas nach hinten. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Januar 2025 starten und dauern ca. 2 Jahre.

Mit der Umsetzung des Entwicklungskonzepts für die Schulanlage Breiti wird die Verantwortung für die kommenden Generationen wahrgenommen. Die Sanierung der Trakte 3–5, der Einbau der Lese-Etagen und die Horterweiterung schaffen die räumlichen Voraussetzungen für einen guten Lernerfolg unserer Kinder und für ein bedarfsgerechtes Hortangebot, das die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Bauprojekt und Kredit von Fr. 15'107'000.– inkl. MWST für die Sanierung der Trakte 3–5 der Schulanlage Breiti inkl. Lese-Etagen und die Erweiterung des Horts zustimmen?

Der Gemeinderat sowie die Rechnungsprüfungskommission empfehlen Ihnen die Zustimmung zum Bauprojekt und Kredit.

Die Stimmberechtigten der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2023 empfehlen Ihnen die Zustimmung ebenfalls mit grosser Mehrheit.

A) Diskussion anlässlich der vorbereitenden Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2023

An der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2023 wurde das Bauprojekt für die Sanierung der Trakte 3–5 der Schulanlage Breiti und die Erweiterung des Horts sowie für das Zusatzmodul «Lese-Etagen» vorbereitet. Liegenschaftenvorsteherin Barbara Rodrigues und Bildungsvorsteherin Martina Alig stellten das Projekt mittels einer PowerPoint-Präsentation vor.

Diskussion

Bei der anschliessenden Diskussion beantworteten die Gemeinderätinnen Barbara Rodrigues und Martina Alig sowie Gemeindepräsidentin Dr. Monika Keller zusammen mit dem anwesenden Projektleiter des Planerteams von der Batimo AG Architekten SIA die Fragen der Stimmberechtigten zum Bauprojekt. Hier die wichtigsten diskutierten Punkte.

Benötigter Schulraum

Bei den Berechnungen für den benötigten Schulraum wurde das künftige Bevölkerungswachstum in Greifensee, insbesondere aus der Entwicklung des Sagi-Areals, berücksichtigt. Dabei wurde der künftige Bedarf mit den Erfahrungswerten der Vergangenheit hochgerechnet und entsprechend wird heute davon ausgegangen, dass künftig insgesamt bis zu zwei Klassen mehr benötigt werden. Ein zukünftig noch höherer Mehrbedarf ist aktuell nicht Bestandteil der Planung. Beispielsweise gäbe es für eine Geschossaufstockung zur Realisierung von weiterem Schulraum auf der gleichen Fläche aus baurechtlicher Sicht wohl Einschränkungen, welche vertiefter abgeklärt werden müssten.

Hortangebot

Auch bei der Planung der Horterweiterung wurde die künftige Bevölkerungszunahme berücksichtigt. Die Kapazitäten würden mit der Erweiterung gegenüber heute um ca. 50% erhöht. Mit dem Umbau können zudem auch organisatorische Optimierungen realisiert werden.

Kosten

Die Quadratmeterpreise der Nutzfläche befinden sich im üblichen Rahmen für den Bau von Schulraum. Bei einem Preisvergleich beispielsweise mit privaten Bauvorhaben ist zu beachten, dass auch erhebliche Umbauten der Gebäudetechnik (Lüftung, Sanitäranlagen etc.) erfolgen und im Untergeschoss zusätzliche Räumlichkeiten erschlossen werden.

Lese-Etagen

Der Wunsch für die Lese-Etagen kam aus der Lehrerschaft und die Umsetzung des Zusatzmoduls würde daher von Seiten der Schule sehr begrüsst. Ein Stimmberechtigter stellte den Antrag, das Zusatzmodul «Lese-Etagen» in den Gesamtkredit zu inkludieren und die Vorlage mit einem einzigen Kreditantrag der Urnenabstimmung vorzulegen. In der Diskussion wurde der Einbau der Lese-Etagen von mehreren Votanten unterstützt. Sie vertraten die Meinung, dass die Möglichkeit, künftig mehr Flexibilität zu haben und den neuen Anforderungen an die Ausbildung mit optimalen Voraussetzungen begegnen zu können, genutzt werden sollte.

Schlussabstimmung

Die Gemeindeversammlung beschloss bei offener Abstimmung mit grosser Mehrheit, den Baukredit von Fr. 14'677'000.– inkl. MWST für die Sanierung der Trakte 3–5 und die Erweiterung des Horts sowie den zusätzlichen Baukredit von Fr. 430'000.– inkl. MWST für das Zusatzmodul «Lese-Etage» an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 zur Annahme zu empfehlen.

Ausserdem wurde der Antrag, die Option «Lese-Etagen» in den Kredit zu integrieren und nur einen Antrag über den Gesamtkredit von Fr. 15'107'000.– inkl. MWST zur Abstimmung an die Urne zu bringen, ebenfalls mit einer Stimmen-Mehrheit angenommen. Den Stimmberechtigten wird daher an der Urne nur eine Abstimmungsfrage vorgelegt.

Dazu ist anzumerken, dass die zukünftigen Abschreibungen, welche der Erfolgsrechnung jährlich belastet werden, aufgrund der neuen Gesamtkreditsumme von Fr. 680'000.– auf Fr. 701'000.– steigen.

B) Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2023 (vgl. NaG Nr. 21 vom 25. Mai 2023)

A. Einleitung

A.1. 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 gegeben. Aufgrund ihrer Erstellungsjahre wurden die Gebäude auch auf mögliche 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 die erwartete künftige Nachfrage übersteigt die aktuellen Raumverhältnisse.

Insgesamt weisen die Schulgebäude einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. 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 auf. An diesen Gebäuden wurden bereits Sanierungsarbeiten durchgeführt. Ebenfalls wurde das Lehrschwimmbecken in den Jahren 2017/18 bereits komplett saniert.

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 2022/23 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 oder den Kindergarten Pfisterhölzli zu erweitern. 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 etwa verdreifacht. Räumliche Engpässe bestehen insbesondere beim Mittagshort. Die am stärksten belegten Tage sind der Montag, der Dienstag und der Donnerstag. An diesen Tagen ist die Kapazitätsgrenze aktuell erreicht bzw. überschritten und die Betreuung von 5 Gruppen (Total 110 Hortkinder) nur dank vorübergehender Nutzung der ehemaligen Horträumlichkeiten im Werkhof möglich. Um den Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken und um auch künftig ein ausreichendes Hortangebot zur Verfügung stellen zu können, soll der Hort um zwei zusätzliche Hortgruppen erweitert werden, sodass zu Spitzenzeiten 132 Kinder betreut werden können.

A.2. 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 erläutern lassen. In zwei Workshops wurden anschliessend die wichtigsten Anliegen der Teilnehmenden für die Schulraumentwicklung in Greifensee diskutiert und festgehalten. Auf dieser Grundlage hat das Planungsteam im Austausch mit Behörden- und Nutzervertretungen unter-

schiedliche Entwicklungsvarianten erarbeitet, welche an der zweiten Mitwirkungskonferenz vom 19. September 2020 erneut 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 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.

Etapierte Vorgehensweise mit Bausteinen

Das erarbeitete Entwicklungskonzept sieht eine etapierte Vorgehensweise mit Bausteinen vor. Inhalt des vorliegenden Antrags sind die Bausteine A und B. In der untenstehenden Abbildung ist die Schätzung des Finanzbedarfs pro Baustein aufgeführt. Über alle Bausteine resultiert ein Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. Fr. (ohne Reserven und Stand Baupreisindex Region Zürich Oktober 2020). Die Reduktion der Gesamtkosten gegenüber dem ursprünglichen Entwicklungskonzept erfolgt insbesondere dadurch, dass nun 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 unverändert.

- Baustein A: Horterweiterung
Der Hort sollte gemäss Entwicklungskonzept angrenzend an den Trakt 5 und über zwei Geschosse erweitert werden. Das vorliegende Projekt sieht eine Erweiterung über drei Geschosse (inkl. UG) vor, was ein um rund ein Drittel grösseres Volumen für Lager- und Technikräume ermöglicht. Die Wegführung entlang von Trakt 5 wird entsprechend angepasst. Mit einem neuen Ein- und 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. Die extern betriebene Photovoltaik-Anlage wird über die gesamte Dachfläche erweitert.
- Baustein C: Anbau Gruppenräume Trakt 2
Aktuell sind stirnseitig zum Trakt 2 provisorische Containerbauten positioniert, welche den Bedarf an Gruppenräumen des Trakts 2 nur teilweise und vorübergehend decken. Der Baustein C sieht einen Anbau an der Nordfassade des Trakts 2 über alle 3 Geschosse vor. Dank der Nutzung der bestehenden Erschliessung ist dies flächen- und kosteneffizient. Ist diese Erweiterung bezugsbereit, können die Provisorien demontiert werden.

Zwischenzeitlich ist der Bau der Gruppenräume bereits im Gang. Nach dem voraussichtlichen Abschluss der Arbeiten Ende 2023 können die freierwendenden Provisorien während der Sanierung der Trakte 3–5 genutzt werden.

- Baustein D: Sanierung und Erweiterung Kindergarten Müllerwis
Der Kindergarten Müllerwis weist einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Im Rahmen der Gesamtsanierung 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.
Auch dieser Baustein befindet sich bereits in der Realisierungsphase. Der sanierte und erweiterte Kindergarten steht dem Schulbetrieb voraussichtlich ab Sommer/Herbst 2023 wieder zur Verfügung.
- Baustein E: Turn- und Sporthalle
Die Turn- und die Sporthalle weisen ebenfalls einen Sanierungsbedarf auf. Die Turnhalle mit Baujahr 1970 ist grösstenteils noch im Originalzustand. Einzig der Garderobebereich 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 E sieht vor, die Stimmberechtigten in der Form einer Grundsatzabstimmung darüber befinden zu lassen, wie das heutige Hallenangebot saniert oder allenfalls erweitert werden soll. Dieser Entscheid kann unabhängig von den anderen Bausteinen getroffen werden.
- Baustein F: Aussenraum
Die Sanierung und Neugestaltung des Aussenraums (im rotschraffierten Bereich) soll als eigener Baustein dem Souverän zur Entscheidungsfindung vorgelegt werden. Um keine unkoordinierten Instandsetzungsmassnahmen auslösen zu müssen, möchte der Gemeinderat zu gegebenem Zeitpunkt eine ganzheitliche Betrachtung der gesamten Anlage angehen. In diese Gesamtbetrachtung sollen auch ausserschulische Bedürfnisse an die Aussenraumanlage einfließen können.

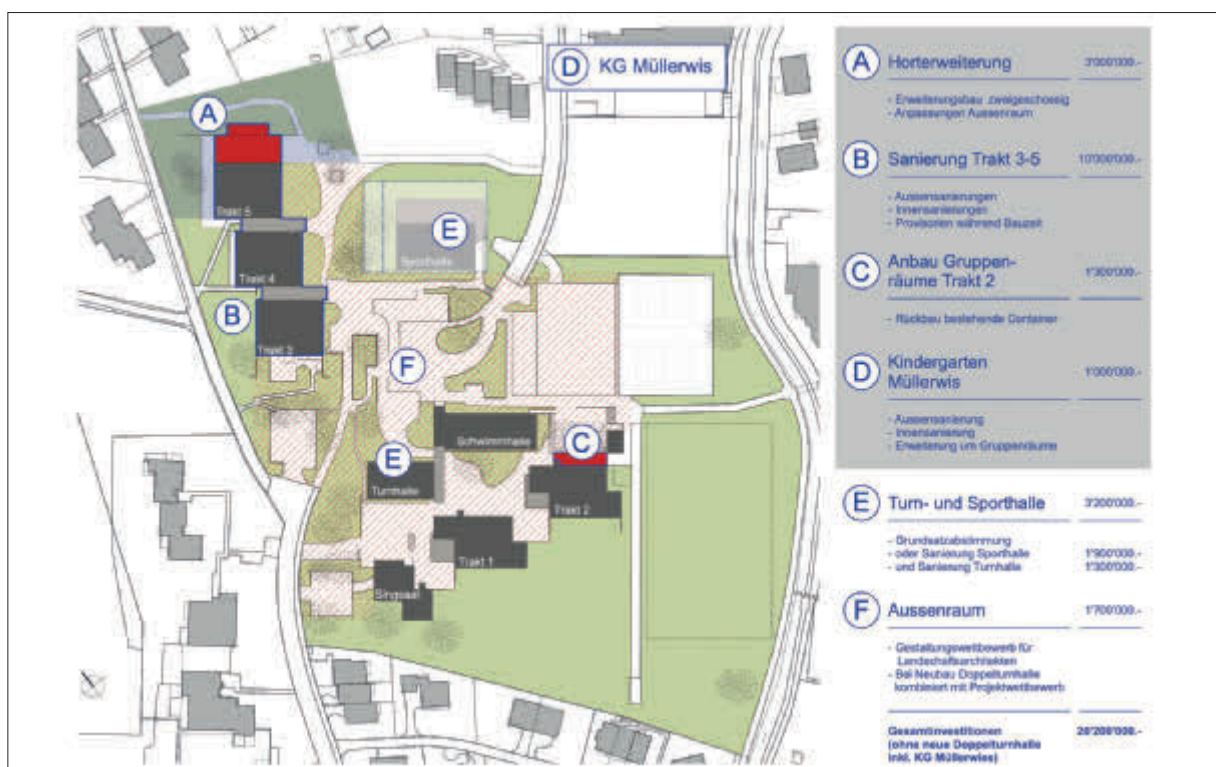


Abb. 1: Entwicklungskonzept mit Bausteinen und Schätzung des Finanzbedarfs Stand Baupreisindex Region Zürich Oktober 2020 (grau hinterlegt: Bausteine mit erhöhter Priorität)

Die Trakte 3–5 (Baustein B) weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Der Hort (Baustein A) hat bereits seit längerer Zeit die Kapazitätsgrenze erreicht, wodurch die Nachfrage der Familien nach Betreuungsplätzen nicht mehr abgedeckt werden kann.

Diese beiden Bausteine A und B sind Gegenstand des vorliegenden Antrags.

A.3. Projektierungskredit

An der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021 wurde ein Projektierungskredit für die Bausteine A und B in der Höhe von Fr. 650'000.– inkl. MWST wie folgt bewilligt:

Inhalt des Projektierungskredits war 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. Bei einer erfolgreichen Abstimmung werden auch die Realisierungsarbeiten vom gleichen Planungsteam begleitet.

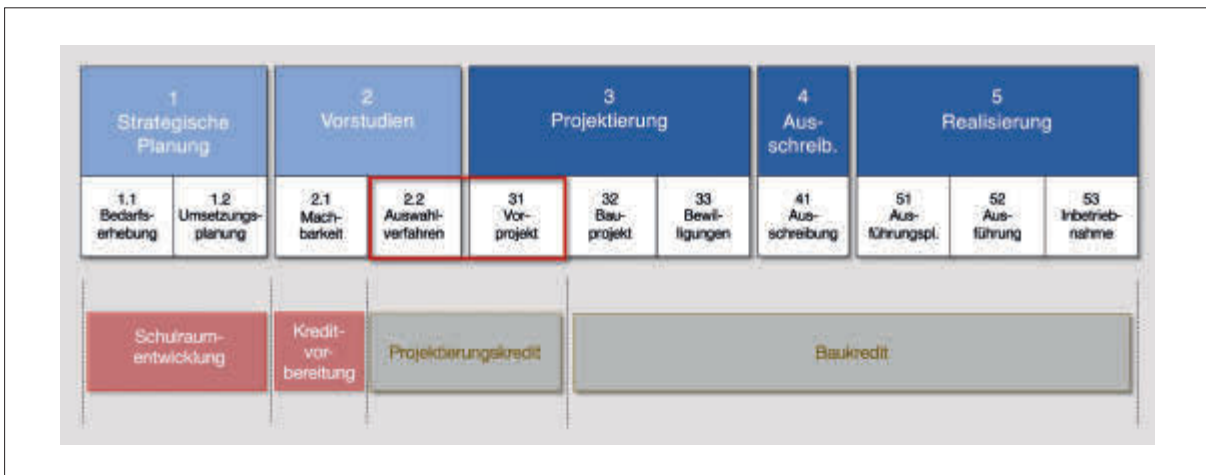


Abb. 2: Phasenplan nach SIA, Inhalt des Projektierungskredits

Begleitet wird das Projekt durch eine Baukommission, zusammengesetzt aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, der Primarschulpflege und der Verwaltung. Weitere Nutzervertretungen (Schule, Hort, Hauswartung) werden themenspezifisch und bei Bedarf zusätzlich beigezogen.

A.4. Bauherrenvertretung/Baukommission/Planerwahl

An der Sitzung vom 8. November 2021 hat der Gemeinderat den Zuschlag für die Begleitung des Planerwahlverfahrens als Resultat einer durchgeführten Submission an die ProjektBeweger GmbH, Zürich erteilt.

Am 27. Juni 2022 hat der Gemeinderat folgende weiteren Beschlüsse gefasst:

Aufgrund des durchgeführten selektiven Planerwahlverfahrens wurde die Generalplanerleistung an die Bati-mo AG Architekten SIA, Zürich, vergeben.

Für die Projektierungsphase wurde eine Baukommission mit folgender Zusammensetzung eingesetzt:

- Gemeinderatsmitglied Ressort Finanzen und Liegenschaften (Vorsitz, mit Stimmrecht und Stichentscheid)
- Schulpflegemitglied Ressort Finanzen und Liegenschaften (mit Stimmrecht)
- Schulpflegemitglied Ressort Ausserfamiliäre Betreuung (nur beratend, kein Stimmrecht)
- Schulleitungsmitglied (mit Stimmrecht)
- Leiter Liegenschaften (mit Stimmrecht)

B. Bauprojekt/Projektbeschreibung

B.1. Projektziel

Sanierung Trakte 3–5 (Baustein B)

Die Trakte 3–5 wurden 1975 erstellt. Seither wurden lediglich in den 90er-Jahren 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 auf. 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-WCs 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 die Kostenschätzung für die Sanierung der Trakte 3–5 eingeflossen. Mit detaillierten Abklärungen wurden die notwendigen Erneuerungen der haustechnischen Installationen und der Innenausbau beurteilt und berechnet. Auch die Abklärung, ob mit der Sanierung ein Minergie-Label erreicht werden kann, ist erfolgt. Ebenfalls ist geklärt, dass die notwendigen Investitionen in die Gebäudesubstanz für die grosszyklische Sanierung der Trakte 3–5 gegenüber einem Ersatzneubau vorzuziehen sind. Ein Ersatzneubau würde bedeutend höhere Kosten verursachen (Schätzung Finanzbedarf für einen Ersatzneubau bei 20 Mio. Fr., basierend auf dem Baukostenindex von 2020). Weiter lässt die aktuelle Gebäudestruktur eine hohe Nutzungsflexibilität zu, welche auch künftig viel Spielraum für pädagogische Entwicklungen lässt.

Die zu planenden Sanierungsmassnahmen sollen sämtliche aktuell geltenden Normen und Anforderungen für Brandschutz, Behindertengleichstellung, Erdbebensicherheit etc. erfüllen und auf einen Zeithorizont von einer weiteren Lebensdauer des Gebäudes von 40 Jahren ausgelegt sein.

Zudem soll dem Thema Nachhaltigkeit im ganzen Projekt eine grosse Bedeutung beigemessen werden. Sämtliche verwendeten Materialien und verbauten Komponenten sollen den Minergie-Standard erfüllen und eine entsprechende Zertifizierung ermöglichen. Der erweiterte Minergie-Eco-Standard soll richtungsweisend und wo möglich wegleitend sein. Dessen Zertifizierung wird nicht angestrebt, da diese bei einer Gebäudesanierung nur mit unverhältnismässig hohen Mehrkosten erreicht werden kann.

Horterweiterung (Baustein A)

Die Erweiterung des Horts ist als stirnseitiger Erweiterungsbau mit einer zusätzlichen inneren Erschliessungstreppe ins Obergeschoss vorgesehen. Dadurch kann der Hort so ausgebaut werden, dass künftig für sechs anstelle von vier Hortgruppen der notwendige Raum zur Verfügung steht. Massgebend für den Raumbedarf sind die Hortrichtlinien des Kantons Zürich, welche pro Kind eine Aufenthaltsfläche von 4 m² vorsehen. Für den zukünftigen Hortbetrieb hat die Hortleitung ein Betriebskonzept erstellt. Die Schulpflege hat aufgrund von primär ökonomischen Kriterien, aber auch für grössere Flexibilität entschieden, bei der Verpflegung künftig auf eine eigene Produktion zu verzichten. Dementsprechend wird im Projekt eine Regenerationsküche eingeplant. Die Nebenräume wie Nasszellen und Garderoben müssen für den zusätzlichen Bedarf ebenfalls vergrössert werden. Ein neuer, horteigener Zugang im Erdgeschoss (beim Trakt 5) ermöglicht zudem eine effiziente Erschliessung der Horträumlichkeiten, ausreichend Platz für den Garderobebereich und eine gute Einbindung der Aussenräume. Damit kann der Hort am bestehenden Standort weitergeführt werden. Dies ist aus betrieblicher und logistischer Sicht gegenüber einer Aufteilung des Horts 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.

In der Planung hat sich gezeigt, dass ein dreigeschossiger (inkl. Untergeschoss) Anbau an Trakt 5 sinnvoll ist. Weitere Erläuterungen dazu sind nachstehend im Abschnitt B.2. Projektbeschreibung zu finden. Neben allen

sicherheitsrelevanten und haustechnischen Anforderungen ist auch die Umgebungsgestaltung optimal an die neuen Gegebenheiten angepasst. Die zivil- und baurechtlichen Rahmenbedingungen sind eingeflossen.

B.2. Projektbeschreibung

Nutzung, Architektur und Bauwerk der Trakte 3–5 (Baustein B)

Die Trakte 3–5 beherbergen die Nutzungen Schulbetrieb, Schulverwaltung, Schulleitung, Hort und Bibliothek. Die bestehende Gebäudesubstanz erfüllt grundsätzlich ihren Zweck. Aus Gründen der Werterhaltung und Nachhaltigkeit sollen diese Trakte totalsaniert werden.

Die Sanierung beinhaltet eine weitgehende Totalerneuerung der gebäudetechnischen Installationen für den nächsten Nutzungszyklus. Weiter umfasst sie die Umsetzung von Anforderungen, Auflagen und Normen im Bereich Brandschutz, Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit und Personensicherheit. Zudem soll eine energetische Gebäudehüllensanierung umgesetzt werden. Die Umsetzung der vorgenannten Massnahmen bedeutet einen tiefen Eingriff in die bestehende Baustruktur und bedingt den Rückbau und Ersatz von vielen Einbauten und Verkleidungen. Aufgrund der Eingriffstiefe ist es sinnvoll und notwendig, anstehende Raumoptimierungen im Rahmen der Sanierungsmassnahmen umzusetzen.

Gemäss den Anforderungen der Nutzerschaft sieht das Vorprojekt folgende zusätzlichen Optimierungen und Anpassungen vor:

Die Garderoben werden neu im Vorbereich der Klassenzimmer realisiert. Heute sind diese jeweils zentral im Erdgeschoss untergebracht. Die WC-Anlagen müssen komplett erneuert werden und sind neu zentral im mittleren Trakt geplant. Durch die Umplatzierung von Garderoben und WC-Anlagen kann im Erdgeschoss des Trakts 3 eine Lernlandschaft realisiert werden, da diese im Gegensatz zu den Trakten 4 und 5 nicht im Obergeschoss untergebracht werden kann. Der heutige Bereich «Vorbereitung Lehrpersonen» wird kaum genutzt und kann in den «Treffpunkt für alle» integriert werden. Dieser Bereich ist neu als unterteilbares Multifunktionszimmer konzipiert. Im Bereich Schulleitung werden im Zuge von notwendigen Erdbebenertüchtigungsmassnahmen kleinere Optimierungen vorgenommen und im Zusammenhang mit der Zentralisierung der WC-Anlagen der Zugang zum Sekretariat grosszügiger gestaltet. Die Vorräume der Gruppenräume im Obergeschoss der Trakte 4 und 5 müssen aufgrund von brandschutztechnischen Auflagen aufgelöst werden. Dafür können diese Bereiche neu als Garderoben und Lernlandschaft multifunktional genutzt werden. Damit die Garderoben im Korridor vor den Klassenzimmern im Trakt 3 untergebracht werden können, wird der Gruppenraum aufgehoben. Der Bereich «Lernlandschaft» im Erdgeschoss des Trakts 3 oder auch das Multifunktionszimmer im Erdgeschoss des Trakts 4 können dafür neu als Gruppenraum genutzt werden.

Energetische Sanierung Trakte 3–5 (Baustein B)

Zur Umsetzung der Erdbebenertüchtigungsmassnahmen müssen gewisse offene Fassadenteile durch Betonwände ersetzt werden, was eine einheitliche Fassadengestaltung ohne äussere Verkleidung praktisch verunmöglicht. Zur Erreichung eines einheitlichen Fassadenbildes mit gleichzeitiger Integration der Horterweiterung wird ein Aussendämmkonzept umgesetzt. Die bestehenden Betonelemente sind gemäss vertieften Abklärungen in einem guten Zustand, sodass diese problemlos belassen werden können. Der neue Fassadenaufbau sieht eine mineralische Wärmedämmung und ein hinterlüftetes Fassadensystem mit verputzten Trägerplatten vor. Die neuen Holz-Metall-Fenster werden vor die Betonelemente montiert, sodass Fensterbänder entstehen, welche die Horizontalität des Gebäudes optisch verstärken. Durch die verputzten Fassadenflächen wird dem heterogenen Gebäudevolumen und einer guten Integration in die Gesamtanlage Rechnung getragen.

Neben der Gesamterneuerung der Fassadenteile und Fensteranlagen werden sämtliche Flachdächer komplett erneuert. Auch die charakteristischen, gerundeten Dachaufbauten werden energetisch saniert und erneuert.

Der gesamte Gebäudekomplex wird so saniert und erweitert, dass der Minergie-Standard erreicht wird und mit der entsprechenden Zertifizierung abgeschlossen werden kann.

Gebäudetechnische Anlagen Trakte 3–5 (Baustein B)

Aufgrund ihres Zustandes müssen die gebäudetechnischen Anlagen weitgehend ersetzt und erneuert werden. Die Wärmeerzeugung liegt ausserhalb des Projektperimeters und wurde bereits erneuert (Anschluss an Fernwärmenetz). Die Wärmeverteilungen (Heizleitungen) sind in einem guten Zustand und können weitgehend belassen werden. Die Sanitär- wie auch die Elektroanlagen sind hingegen komplett zu erneuern. Die Lüftungsanlagen sind bereits heute nur noch teilweise in Betrieb und müssen ebenfalls komplett ersetzt werden. Da die notwendigen Räume, Schächte und Kanäle schon vorhanden sind, ist es naheliegend, wieder eine umfassende Lüftungsanlage mit entsprechender Wärmerückgewinnung einzubauen. Das Vorprojekt sieht eine mechanische Belüftung sämtlicher Nutzräume vor, was einen komfortablen und energetisch sinnvollen Schulbetrieb sicherstellt. Im Zuge der Flachdachsanierung soll die extern betriebene Photovoltaik-Anlage (PVA) demontiert, zwischengelagert und nach dem Umbau wieder montiert werden. Die zusätzlichen Dachflächen (Trakt 5 inkl. Erweiterung) werden ebenfalls durch den externen Betreiber (Verein Solarspar) mit PVA-Modulen belegt und für die Solarstromgewinnung genutzt (eine entsprechende schriftliche Absichtserklärung ist vom Verein Solarspar in Aussicht gestellt). Der bestehende Vertrag zur Nutzung der Dachflächen wird angepasst bzw. ergänzt. Die Erweiterung der PVA ist für die Gemeinde kostenneutral.

Baulogistik während der Sanierung der Trakte 3–5 (Baustein B)

Damit der Schulbetrieb während der Bauzeit nicht ausgelagert werden muss, werden die Bauarbeiten in Etappen pro Trakt umgesetzt. Der Hortbetrieb wird über die gesamte Bauzeit in externe Räumlichkeiten ausgelagert. Die Schulnutzungen können somit über die gesamte Bauzeit auf der Anlage organisiert werden. In einer ersten Etappe soll der Trakt 5 inklusive Erweiterung Hort erstellt werden. Die Horträume stehen für die beiden weiteren Bauetappen zunächst der Schule zur provisorischen Nutzung zur Verfügung. Der Baustellenzugang erfolgt rückseitig, sodass die Hauptzugänge vom Bau nicht tangiert werden und die strikte Trennung von Baustellenbetrieb und Schulbetrieb jederzeit gewährleistet werden kann.

Hortenerweiterung (Baustein A)

Gemäss den Projektanforderungen der Bauherrschaft/Nutzerschaft und im Rahmen der festgelegten Mantellinie schlägt das vorliegende Vorprojekt eine maximale Ausnützung des baurechtlich möglichen Volumens vor. In Abweichung zum Lösungsansatz/Grobstudie gemäss Projektdefinition vom März 2022 soll auch das Untergeschoss erweitert werden und der Zugang zum Hort inklusive Treppenhauses wird im Bereich des nördlichen Anbaus untergebracht. Damit werden die Logik und Struktur des bestehenden Gebäudes fortgesetzt.

Das zusätzliche Volumen im Untergeschoss wird zur Deckung der Raumbedürfnisse für Lager und Gebäudetechnik genutzt. Da ein späterer Einbau eines Untergeschosses praktisch nicht mehr möglich wäre, ist es sinnvoll, das maximale Volumen jetzt zu realisieren.

Alle Nutzungen mit hohem Technikanteil werden im Erweiterungsbau untergebracht, um die Komplexität und die Kosten im Umbaubereich des Trakts 5 zu senken. Der Einbau von Liftanlagen, WC-Anlagen, Haustechnikzentralen, Regenerationsküche etc. im bestehenden Gebäudeteil wäre eingeschränkt, sehr komplex und kostenintensiv – zudem wäre eine Querung von vielen Leitungen im Bereich der Schutzräume im Untergeschoss des Trakts 5 sehr problematisch.

Im Umbaubereich des Trakts 5 wird die ursprüngliche Raumstruktur wiederhergestellt und vier der sechs Aufenthaltsräume für den Hort untergebracht. Die zwei weiteren Aufenthaltsräume sind im Obergeschoss des Erweiterungsbaus eingeplant. In diesem Geschoss ist auch das Büro der Hortleitung untergebracht. Im Erdgeschoss sind die WC-Anlagen, der Pausenraum für die Betreuungspersonen, die Regenerationsküche und ein Materialraum geplant. Im Untergeschoss finden die Technikräume, Lagerräume und ein Putzraum ihren Platz. Der Erweiterungsbau ist als Massivbau in Beton und Mauerwerk geplant, da sich nicht nur das Untergeschoss, sondern auch Teile des Erdgeschosses im Terrainbereich befinden.

Die Erweiterung wird in die Gestaltung der sanierten Gesamtanlage integriert, sodass ein selbstverständliches, einheitliches Ganzes entsteht. Gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag mit den Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke wird die Abschlussfassade des Treppenhauses gegen Nordosten begrünt.

C. Kosten

C.1. Planungs- und Erstellungskosten (Baukredit)

Die für den Projektierungskredit im Oktober 2020 prognostizierten Kosten für die beiden Bausteine A und B wurden mit 13 Mio. Fr. (ohne Reserven) beziffert. Im Juni 2022 wurde die Batimo AG Architekten SIA mit der Ausarbeitung des Vorprojekts beauftragt. Das nun vorliegende Vorprojekt inkl. Kostenschätzung ist Grundlage für diesen Baukreditantrag.

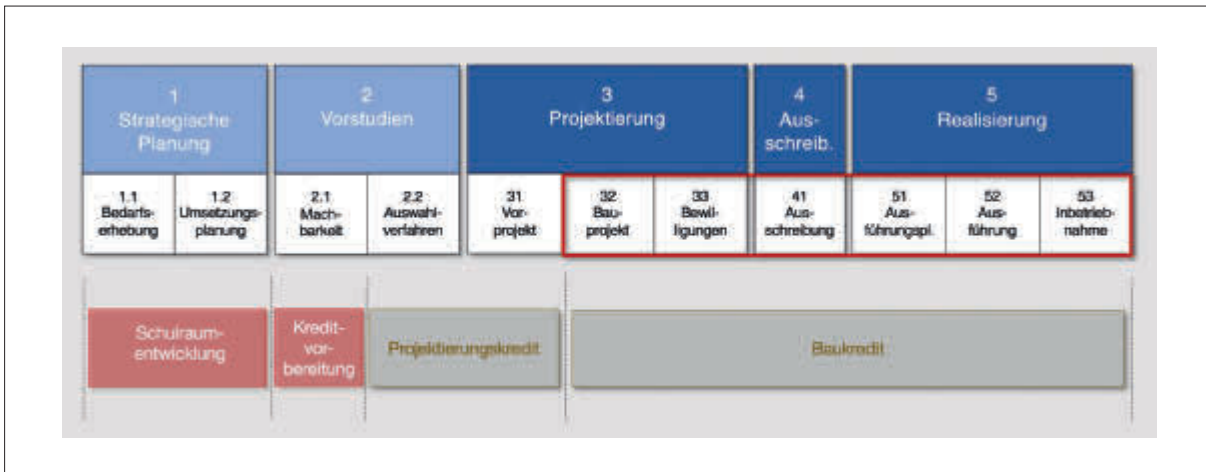


Abb. 3: Phasenplan nach SIA, Inhalt des Baukredits

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich massiv gestiegenen Baukosten (Baupreisindex Region Zürich von Oktober 2020 bis Oktober 2022 +13,7%) ergeben die basierend auf dem Projektvorschlag errechneten 13 Mio. Fr. (ohne Reserven) für beide Bausteine aktuell eine Summe von 14,78 Mio. Fr.

Gestützt auf die Kostenschätzung zum Vorprojekt der Batimo AG Architekten SIA vom 13. März 2023 muss mit folgenden Kosten für das Gesamtprojekt gerechnet werden:

Kostenbasis

Baukostenindex	Baupreisindex Region Zürich Oktober 2022 (113,7%) Basis Projektdefinition Oktober 2020 (100%)
Genauigkeit Kostenschätzung	+/- 15%
Mehrwertsteuer	8,1% inkl. Erhöhung ab 2024 von 0,4%

Kostenzusammenstellung

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 920'000.00
Baustein B	Fr. 798'000.00
Baustein A	Fr. 122'000.00
Gebäude	Fr. 11'628'000.00
Baustein B	Fr. 8'384'000.00
Baustein A	Fr. 3'244'000.00
Betriebseinrichtung	Fr. 162'000.00
Baustein B	Fr. 0.00
Baustein A	Fr. 162'000.00
Umgebungsarbeiten	Fr. 230'000.00
Baustein B	Fr. 50'000.00
Baustein A	Fr. 180'000.00
Baunebenkosten	Fr. 1'035.500.00
Baustein B	Fr. 722'500.00
Baustein A	Fr. 313'000.00
Reserven	Fr. 1'290'000.00
Baustein B	Fr. 920'000.00
Baustein A	Fr. 370'000.00
Mehrkosten MWST Erhöhung ab 2024 um 0,4%	Fr. 61'500.00
Baustein B	Fr. 43'500.00
Baustein A	Fr. 18'000.00

Total Gesamtprojekt inkl. MWST	Fr. 15'327'000.00
Total Baustein B inkl. MWST	Fr. 10'918'000.00
Total Baustein A inkl. MWST	Fr. 4'409'000.00

C.2. Kreditantrag 1: Baukredit

Total Gesamtprojekt inkl. MWST	Fr. 15'327'000.00
Abzüglich bereits bewilligter Projektierungskredit inkl. MWST	Fr. – 650'000.00
Total zu bewilligender Baukredit	Fr. 14'677'000.00

Kreditantrag 1: Baukredit

Der Gemeinderat erachtet die Umsetzung des vorliegenden Bauprojekts als sehr sinnvoll. Er beantragt deshalb der Gemeindeversammlung und der stimmberechtigten Bevölkerung, einen Baukredit über total Fr. 14'677'000.– zu genehmigen.

C.3. Sparpotenziale aus Mehr-/Minderkosten

Im Laufe der Erarbeitung des Vorprojekts wurde bewusst geprüft, ob und gegebenenfalls wo und wie Kostenoptimierungspotenzial vorhanden ist. Die nachfolgend aufgezeigten Mehr- und Minderkostenpositionen wurden geprüft, beurteilt und bewusst im Projekt entweder integriert oder weggelassen:

- Verzicht auf Ersatz Wärmeverteilung in den Kosten nicht enthalten Fr. 480'000.00
Neben der optischen Beurteilung hat eine Überprüfung der Heizleitungen mittels Heizwasseranalyse ergeben, dass das Leitungsnetz angesichts des Alters der Leitungen in einem guten Zustand ist und ein Totalersatz sich nicht zwingend aufdrängt. Im bisherigen Betrieb sind keinerlei Schäden aufgetreten. Deshalb soll auf einen Ersatz verzichtet werden.

- Verzicht auf Ersatz Pumpenanlage in den Kosten nicht enthalten Fr. 35'000.00
Die beiden vorhandenen Schmutzwasserpumpen sind so alt wie das Gebäude und eigentlich am Ende ihrer Lebenserwartung. Jedoch funktionieren sie bisher störungsfrei und leisten zuverlässig ihren Dienst. Die Pumpen können jederzeit einzeln nach Bedarf und unabhängig von weiteren Bautätigkeiten ersetzt werden.

- Verzicht auf Ersatz Wegbeleuchtung in den Kosten nicht enthalten Fr. 30'000.00
Die Beleuchtung der Eingänge sowie die notwendige Aussenbeleuchtung im Bereich des Erweiterungsbaus sind im Projekt eingerechnet. Die Beleuchtungskandelaber im erweiterten Perimeter der Trakte 3–5 (ca. 10 Stk.) sollen erst mit der Umsetzung des Bausteins F Aussenraum ersetzt werden und sind deshalb in den Kosten nicht eingerechnet.

- Kontrollierte Nutzraumlüftung in den Kosten enthalten Fr. 400'000.00
Die kontrollierte Nutzraumlüftung ist Voraussetzung für die Minergie-Zertifizierung. Aus energetischen und qualitativen Überlegungen (man bedenke die erhöhten Lüftungs-Anforderungen während der Corona-Pandemie) ist es sinnvoll, eine kontrollierte Nutzraumlüftung umzusetzen.

- Bodenbeläge in den Nutzräumen in den Kosten enthalten Fr. 130'000.00
Minderpreis für Bodenbeläge in den Schulzimmern aus Linoleum anstatt Parkett
Aufgrund der Langlebigkeit von Massivholzparkett und dessen höheren raumklimatischen und optischen Qualitäten werden alle Unterrichtsräume mit Parkett ausgestattet.

C.4. Kreditantrag 2: Zusatzmodul «Lese-Etage»

Sämtliche Unterrichtsräume im Obergeschoss weisen aufgrund der speziellen Dachform eine besondere Geometrie auf. Die Decken der Räume sind gegen die Innenseite des Gebäudes aufgewölbt. Durch Oblicht-Fenster werden die Räume mit zusätzlichem Tageslicht bedient. Die Räume sind in diesem Bereich überhoch und weisen ein ungenutztes Raumvolumen auf.



Abb. 4: Visualisierung Klassenzimmer im Obergeschoss mit «Lese-Etage» (Zusatzmodul)

Im Laufe des Vorprojekts kam aus dem Schulbetrieb die Idee, dieses ungenutzte Raumvolumen im Rahmen der Gesamtsanierung durch den Einbau einer «Lese-Etage» nutzbar zu machen. Die geschätzten Kosten belaufen sich dafür auf Fr. 430'000.00 inkl. MWST, Honorar- und Nebenkostenanteile.

Sicht des Schulbetriebs

In der Mittelstufe wird das pädagogische Konzept des Churer Modells mit vielen Lern-Nischen umgesetzt. Im Churer Modell wird das Schulzimmer zur Lernlandschaft mit unterschiedlichen Arbeitsplätzen. Die Wandtafel ist nicht mehr der dominierende Ort im Schulzimmer, der Kreis spielt eine zentrale Rolle. Die Schülerinnen und Schüler können den Arbeitsplatz selber wählen. Der Raum wirkt als dritter Pädagoge.

In jedem Schulzimmer ist im Moment eine Lese-Ecke installiert. Die Bodenfläche wird deshalb eingeschränkt. Der Raum im hohen Teil des Klassenzimmers liegt brach.

Die Sanierung der Trakte 3–5 sieht keine räumlichen Erweiterungen der Schulzimmer vor, weil die Gebäudehülle bestehen bleibt. Der Grundriss der Klassenzimmer bleibt gleich. Anpassungen können nur innerhalb der Gebäudehülle dort, wo es die Raumhöhe zulässt, gemacht werden. Das ist in allen Klassenzimmern der Trakte 3–5 der Fall.

Da die Sanierung im Hinblick auf die kommenden 40 Jahre geplant wird, sollte ein Augenmerk auf die Gestaltung der Lernräume sowie die pädagogischen Tendenzen gelegt werden.

Argumente Pro «Lese-Etage»

1. Mehr Lernraum zur Verfügung stellen

In der Schule der Zukunft gestalten Schülerinnen, Schüler und Lehrpersonen ihre Räume gemeinsam und der Begriff der Lernräume rückt die didaktische Gestaltung der Orte und Umgebungen des Lernens in den Mittelpunkt. Die Lese-Etage bietet einen weiteren wertvollen Raum, sowie eine weitere Möglichkeit, alleine oder in kleineren Gruppen zu lernen, ohne das Klassenzimmer verlassen zu müssen.

2. Pädagogische Flexibilität ermöglichen

Die Schule integriert Schülerinnen und Schüler mit unterschiedlichen Voraussetzungen sozialer und kultureller Art. Sie reagiert darauf mit einem vielfältigen Lernangebot, das kognitive, musisch kreative, handwerkliche und sportliche Fähigkeiten fördert. Der Stoff (Lehrplan, Lehrmittel) wird nicht nur präsentiert; vieles wird in Gruppen erarbeitet, selbst entdeckt, mit individuellen Aufgabenstellungen angegangen, durch Medienzugriff vertieft (Lernvielfalt). Räume und Zimmer werden durch dieses vielseitige Arbeiten immer wieder verändert. Durch die geplante Sanierung kann das Klassenzimmer nicht flexibel verändert werden. Der Einbau einer Lese-Etage eröffnet die Möglichkeit, den neuzeitlichen pädagogischen Ansprüchen zu genügen. Zurück zum Stand vor der Jahrtausendwende wird sich die Pädagogik nicht mehr verändern.

3. Für grössere Klassen gewappnet sein

Die Anzahl Kinder pro Klasse ist immer ein grosser Diskussionspunkt. Aktuell können laut Volksschulamt des Kantons Zürich (VSA) bis zu 29 Kinder in einer Klasse unterrichtet werden. In der Gemeinde Greifensee ist der Sozial-Index relativ tief, was bedeutet, dass die Klassen im Vergleich zu einer Gemeinde mit vielen fremdsprachigen Familien grösser geplant werden müssen. Mit einer Lese-Etage stünde auch für einen solchen Fall mehr Schulraum zur Verfügung.

4. Zukunftsgerichtete Lernmethoden und Lernwege ermöglichen

In der Zukunft werden sich Methoden, Lernwege oder -strategien verändern, was bedeutet, dass pädagogische Interventionen angepasst werden müssen. Die Vermittlung der Lerninhalte erfolgt mittels einer grossen Vielfalt an Methoden. Insbesondere die kooperativen Lernformen halten in modernen Lernsettings immer mehr Einzug. Viele dieser Methoden setzen voraus, dass mehrere Gruppen gleichzeitig arbeiten. Da ist eine visuelle (und auditive) Trennung der Gruppen von grossem Vorteil (bessere Konzentration und Fokus). Die Gruppen im Schulzimmer verteilen zu können spart viel aktive Lernzeit im Gegensatz zur Verteilung im Schulhaus.

5. Optimiertes Classroom Management

1:1-Gespräche oder das Nachholen von Prüfungen können besser im Schulzimmer stattfinden und dadurch sichergestellt werden, dass die Lehrperson die anderen Kinder im Auge behalten und weiter unterrichten kann. Mit dem Einbau der Lese-Etagen würde einer Schule der Zukunft mit neuen Lernmethoden und erweitertem individualisierendem Unterricht der Weg geebnet. Ebenso kann die Nutzfläche innerhalb des Schulhauses erweitert werden, da keine andere Möglichkeit besteht, mit der Sanierung mehr Platz für einen zukunftsorientierten Schulbetrieb zu gewinnen.

Argumente Kontra «Lese-Etage»

1. Aktuell haben die Unterrichtsräume eine Grundfläche von 92 m². Es entstehen Mehrkosten von ca. Fr. 430'000.– für den zusätzlichen Schulraum von 16,5 m² pro Schulzimmer bzw. insgesamt rund 165 m² für alle 10 Schulzimmer (Kantonale Minimalvorgabe pro Schulzimmer: 72 m²)
2. Weniger Tageslichteinfall im Klassenzimmer, jedoch ist die Tagesbelichtung über die gesamte Längsseite des Raums analog der Zimmer im Erdgeschoss ausreichend.
3. Raumhöhe über der ganzen Bodenfläche gleich hoch, was ein verändertes Raumgefühl zur Folge haben kann.
4. Betriebskosten (Unterhalt und Reinigung) werden höher.

Kreditantrag 2: Zusatzmodul «Lese-Etage»

Aus schulischer Sicht ist die Realisierung der «Lese-Etagen» nicht zwingend notwendig. Diese bauliche Massnahme stellt eine zukunftsorientierte und pädagogisch flexible Komforterhöhung dar. Um den Stimmberechtigten eine möglichst grosse Entscheidungsfreiheit zu ermöglichen, wird der Kredit für das Zusatzmodul von Fr. 430'000.– im Sinne einer Option separat zur Abstimmung vorgelegt.

C.5. Folgekosten Betrieb und Unterhalt

Im Vergleich zum heutigen Stand der Energiebilanz kann davon ausgegangen werden, dass nach der Sanierung der Strom- und Heizenergieverbrauch in etwa unverändert bleibt. Die eingesparte Energie bei den sanierten Trakten 3–5 wird voraussichtlich die Mehrenergie für das neue Gebäudevolumen der Erweiterung kompensieren. Der Unterhalts- und Reinigungsaufwand wird im Verhältnis der neuen Gebäudenutzflächen um ca. 17% steigen.

C.6. Folgekosten Kapitalkosten

Die Investition von Fr. 10'918'000.– für die Sanierung der Trakte 3–5 (Baustein B) wird aktiviert und linear über 20 Jahre (5,0%) abgeschrieben. Sie belastet die Erfolgsrechnung somit jährlich mit voraussichtlich rund Fr. 546'000.–.

Die Investition von Fr. 4'409'000.– für die Erweiterung des Horts (Baustein A) wird aktiviert und linear über 33 Jahre (3,03%) abgeschrieben. Sie belastet die Erfolgsrechnung somit jährlich mit voraussichtlich rund Fr. 134'000.–.

C.7. Finanzierung

Die Kapitalkosten für die Finanzierung bis und mit Abschluss des Projekts sind in den Gesamtkosten eingerechnet.

D. Zeitlicher Ablauf

Nach der Urnenabstimmung im Herbst 2023 sieht der Terminplan (die Genehmigung der Vorlage und des Kredits vorausgesetzt) folgendermassen aus:

bis April 2024	Abschluss Bauprojekt und Eingabe Baugesuch
April 2024	Beginn Ausschreibungsplanung/Submissionen
Oktober 2024	Baubeginn
Juni 2026	Bauabschluss

E. Schlussfolgerungen

Mit der Realisierung der beiden Bausteine A und B wird ein wesentlicher Teil der langjährigen Schulraumentwicklung der Primarschule Greifensee umgesetzt. Die vielseitigen Anforderungen aus Bevölkerungsentwicklung, Schulraumbedarf, heutigen Schulformen, ausserfamiliären Tagesstrukturen, Sanierungsbedarf, Sicherheit und Nachhaltigkeit werden mit der Umsetzung dieser Vorlage erfüllt und langfristig abgesichert.

Ein Nein der Stimmberechtigten zum Projekt hätte trotzdem erhebliche Ausgaben zur Folge. Die Schulhaustrakte 3–5 aus dem Jahr 1975 müssen zeitnah und aufwendig saniert werden. Einerseits stehen altersbedingte Erneuerungen verschiedener Gebäudeteile und gebäudetechnischer Anlagen an. Andererseits ist den gesetzlichen Normen und Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Behindertengleichstellung und Erdbbensicherheit nachzukommen. Um das gemäss Volksschulgesetz geforderte bedarfsgerechte Angebot an ausserfamiliären Tagesstrukturen sicherzustellen, müssten weitere Hortprovisorien in Betrieb genommen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Annahme der Vorlage und der Genehmigung des Baukredits die Bedürfnisse der Primarschule Greifensee und die Anforderungen an ein bedarfsgerechtes Hortangebot, das die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützt, optimal abgedeckt sind und somit ein wesentlicher Bestandteil der Schulraumentwicklung abgeschlossen werden kann.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates zur Sanierung der Trakte 3–5 und Erweiterung des Hortbereichs im Schulhaus Breiti geprüft.

Der Baukredit für das Bauvorhaben beläuft sich auf Fr. 15'107'000.– für die geplante Sanierung und Erweiterung.

Die Folgekosten umfassen jährliche Abschreibungen von Fr. 567'400.– für die Sanierung der Trakte 3–5 mit «Lese-Etagen» und Fr. 133'600.– für die Erweiterung des Horts.

Obwohl die RPK dem integrierten Modul «Lese-Etage» im Sinne des Kosten-/Nutzenverhältnisses (Abschreibungen/Betriebskosten) weiterhin aus finanzpolitischen Gründen kritisch gegenübersteht, empfiehlt sie den Stimmberechtigten, dem Kreditantrag für die Sanierung der Trakte 3–5 und die Erweiterung des Hortbereichs zuzustimmen.

Greifensee, 18. September 2023

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Dario Frattini
Präsident

Renate Rieder
Mitglied

Die Abstimmungsbeilage ist im Internet abrufbar unter www.greifensee.ch
(Aktuelles/Neuigkeiten).



