



ANTRAG GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss Nr.
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Nägelimoos, Neubau Schulanlage; Planungskredit

Ausgangslage

Aufgrund der damals aktualisierten Schulraumplanung (Bericht vom 23.01.2018) und der Schulraumstrategie (Bericht vom 22.03.2018) ist im Rahmen der Sanierung der Schulanlage Nägelimoos für die Primarstufe eine Raumerweiterung für zwei und für die Sekundarstufe für vier Klassen vorzusehen. Das ortsplanerische Wachstumsszenario "Steinacker" generiert langfristig weitere sechs Klassen auf der Sekundarstufe.

Bei dieser anspruchsvollen Ausgangslage war klar, dass zur Erlangung von Projektvorschlägen ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen ist. Dieses soll unter anderem aufzeigen, wie die räumliche Erweiterung in zwei Etappen realisiert werden kann. In der ersten Etappe ist der Bedarf gemäss Schulraumplanung ohne das Szenario Steinacker zu erfüllen. Es ist nachzuweisen, wie in einer zweiten Etappe derjenige mit einer Entwicklung Steinacker für die Sekundarstufe sichergestellt werden kann.

Bei der Firma ewp AG wurde ein Bericht 'Zustandsanalyse und Strukturierung' in Auftrag gegeben. Dieser kam im Wesentlichen zum Schluss, dass beim kompletten Abbruch und Neubau der Schulanlage mit Mehrkosten von 20-30 % zu rechnen ist. Mit Blick auf den möglichen nachhaltigen Nutzen gut strukturierter, flexibler Bauten kamen sowohl Baukommission als auch Stadtrat zum Schluss, dass sich diese Mehrkosten mit Blick auf den Mehrwert rechtfertigen. Das Wettbewerbsprogramm wurde so formuliert, dass sowohl Umbauen mit Teil-Neubauten als auch komplettes Neu-Bauen möglich ist. Ausgenommen vom Wettbewerbsperimeter ist das 2010 erstellte neue Schulgebäude der Primarstufe.

Der Stadtrat hat das Wettbewerbsergebnis mit Beschluss 63-2020 vom 17.03.2020 formell bestätigt. Die Genehmigung des Planungskredits in der Höhe von Fr. 1'760'000.00 fällt aufgrund der Finanzkompetenzen in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates.

Wettbewerbsverfahren

Zielsetzungen

Diese knüpfen an die Zustandserfassung an. Gesucht sind konkrete Lösungsvorschläge zur Unterbringung des aufgeführten Raumprogramms, der Nachweis der späteren Erweiterung für die Sekundarstufe, der Nachweis eines kosten- / nutzenoptimierten Projektes und einer Etappierung, die mit möglichst kleinen Provisorien erstellt werden können. Von der Nutzerseite Schule werden zukunftsorientierte und möglichst flexible Raumstrukturen erwartet.

Verfahren:

Durchgeführt wurde ein einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation. Nach der Durchführung dieses Verfahrens soll ein Architekturbüro mit der Gesamtleistung nach SIA 102 beauftragt werden. Um eine gewisse

Preisbindung zu erhalten, gab das Programm bei der Honorarkalkulation einen maximalen Zeitmitteltarif von Fr. 135.00/h vor. Mit diesem Vorgehen werden die Kriterien des öffentlichen Beschaffungswesens erfüllt.

Terminprogramm

Der Terminplan des ganzen Wettbewerbsverfahrens sah folgendermassen aus:

Präqualifikation Ausschreibung	November 2018
Versand Verfügung	Februar 2019
Wettbewerb Start mit Begehung	März 2019
Beurteilung Preisgericht	September 2019
Überarbeitung ab	Oktober 2019
Beurteilung Überarbeitung	Februar 2020

Aufgabe

Gemäss Programm; nachfolgend sind einige Stichworte wiedergegeben:

- Erfüllen des vorgegebenen Raumprogramms gemäss dem Raumbedarf der Schule
- Schaffen einer flexiblen Raumstruktur. Dies ist höher zu gewichten als der Erhalt der Substanz
- Berücksichtigung / Ausnutzung vorhandener Bausubstanz und der Umgebung, soweit eine kosten-effiziente Realisierung gewährleistet ist
- Berücksichtigung einer sinnvollen Etappierung, möglichst vermeiden von Provisorien
- Möglichkeit zur Erstellung in Holzbauweise prüfen, ganz oder teilweise

Ergebnis des Wettbewerbs

Es wurden Im Rahmen der Präqualifikation zwölf Teams ausgewählt, die alle ein Projekt einreichten. Die Jurierung fand an zwei Tagen, am 5. und 11. September, statt. Das Preisgericht kam zum Schluss, es seien die zwei nach einem Ausschlussverfahren verbliebenen Projekte, gemäss folgenden Vorgaben zu überarbeiten.

Projekt 'Das fliegende Klassenzimmer', Hauptpunkte:

Landschaftsarchitektonisch ist das Projekt noch etwas zu unspezifisch. Das Verknüpfen von Gebäudefunktion mit dem Aussenplatz und damit die Differenzierung der Platzräume ist auszuarbeiten. Zudem bestehen noch zu viele versiegelte Flächen.

Die Setzung des öffentlichen Gebäudes ist in Bezug auf die Abstände zu den Nachbarsbauten und das Verhältnis zur Aussentreppe nicht präzise genug. Insbesondere die Beziehung zwischen Aussentreppe und Kolonnade wird kritisch beurteilt. Die topografische Einordnung wird als schwierig betrachtet. Im seitlichen Bereich ist die aussenräumliche Verbindung von der Sekundarpausenfläche zur Spielwiese hin zu klären.

Der Grundriss ist unbedingt zu überarbeiten und ein architektonisches Konzept für das Innere zu entwickeln. Die Starrheit der Grundrisse sollte mit räumlich interessanten Situationen gebrochen werden. Die Kopfsituation des Sekundarschulhauses entspricht noch nicht einer Eingangsfassade und muss überarbeitet werden. Es ist fraglich, ob die Fassade über dem Sockelbereich dessen Struktur so stark aufnehmen muss.

Der Etappierungsvorschlag unter Betrieb ist zu plausibilisieren. Zudem muss die Erweiterung der Sekundarstufe ohne Unterbruch des Schulbetriebs erfolgen können.

Projekt 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!':

Das Gebäudevolumen ist viel zu gross. Dies schlägt sich in den sehr hohen Erstellungskosten nieder (geschätzt rund CHF 84 Mio.). Um diese deutlich zu verringern, sind Kostentreiber wie zum Beispiel die grosse Gebäudetiefe, die Erschliessungsflächen (inkl. Garderobenischen) und die Raumhöhen möglichst zu reduzieren. Möblierbare Erschliessungszonen sind nicht gefordert. Man sieht hier grosses Potenzial, bei

diesen Flächen massiv einsparen zu können. Zielwert für die Kosten sind um CHF 60 Mio. (BKP 1–7 und 9, exkl. Schulmobiliar, IT, Audio).

Ergebnis Überarbeitung / Entscheid:

Am 5. Februar beurteilte das Preisgericht die beiden überarbeiteten Projekte. Es kam zu folgendem Ergebnis:

Rang 1, mit Empfehlung zur Weiterbearbeitung
Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich

Projekt 'Das fliegende Klassenzimmer'



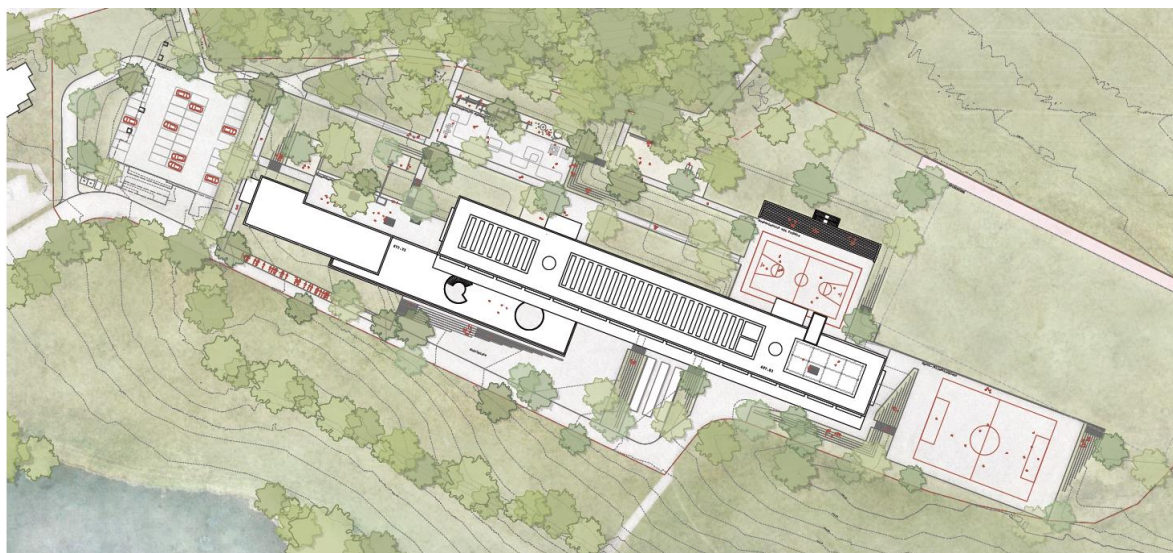
Situation 'Das fliegende Klassenzimmer'



Südfassade 'Das fliegende Klassenzimmer'



Innenansicht 'Das fliegende Klassenzimmer'
 Rang 2: Projekt 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!'
 Kummer Schiess Architekten GmbH, Zürich



Situation 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!'



Südansicht 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!'

Umbau oder Neubau:

Von den zwölf Teams haben sich drei für eine Umbauvariante und neun für einen Neubau entschieden. Die Kostenüberprüfung zeigte, dass es bei den Umbauvarianten Projekte gab, die in den Bereich des Betrages zu

liegen kamen, der aktuell im Investitionsplan angezeigt ist. Die Beurteilung der Projekte führte zum Ergebnis, dass die Nachteile bezüglich Flexibilität usw. zum Teil erheblich waren. Da die Neubauvarianten die Anforderungen insgesamt klar besser erfüllen konnten, bringen die Mehrkosten auch einen entsprechenden Mehrwert mit sich. Dies kommt auch dadurch zum Ausdruck, indem sich bei den rangierten Projekten ausschliesslich Neubauvorschläge befinden. Die Verfasser, die sich für einen Umbau entschieden haben, leisteten insofern wertvolle Beiträge, indem gerade der Vergleich innerhalb des Verfahrens zeigte, dass der Entscheid, offen für Neu-Bauen zu sein, der richtige war.

Entscheid Überarbeitung:

Dem Projekt 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!' wurde bei der Überarbeitung die Aufgabe gestellt, das Projekt kostenmässig zu reduzieren, und zwar auf einen Betrag von rund 60 Mio. Franken. Dies gelang mit durch den Kostenplaner berechneten Kosten von rund 68 Mio. Franken nicht ganz. Diejenigen des Projekts 'Das fliegende Klassenzimmer' erhöhten sich auf rund 60 Mio. Franken, weil die Verfasser der Kritik des Beurteilungsgremiums Rechnung trugen, und insbesondere die Korridorflächen vergrösserten. Es fanden sich bei einer Kostendifferenz von 8 Mio. Franken im Projekt 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!' nicht die entsprechenden Mehrwerte, die eine solche rechtfertigen würden.

Beim Lösungsansatz verfolgt das 'Fliegende Klassenzimmer' die Idee eines Campus. Mehrere Gebäude werden möglichst gut dem Gelände angepasst situiert und bilden mit dem Turnhallengebäude an einem zentralen Platz, flankiert von den Gebäuden der Sekundar- und Primarstufe, auch die postulierte neue Mitte als Zeichen für die Quartiernutzung der Anlage. Das Projekt 'Freie Sicht aufs Mittelmeer!' (FSaM) schlägt einen radikalen Ansatz vor: ein einziger grosser Baukörper wird auf eindrucksvolle Art ins Gelände gesetzt. Die Massstäblichkeit des Projekts "Das Fliegende Klassenzimmer" vermag insgesamt mehr zu überzeugen, gleich wie die deutlich verbesserten Innenräume.

Zudem hat dieses Projekt den Empfehlungen für die Überarbeitung gut Rechnung getragen. Die Setzung der Turnhalle am gemeinsamen Platz wurde angepasst. Die Kopfsituation des Sekundar-Gebäudes ist verbessert, indem die Fassade um die Ecke gezogen ist, ebenso ist dort der Zugang nun gut gelöst. Vor allem aber wurden, wie oben erwähnt, die Korridorflächen aufgewertet, sie können jetzt in verschiedenen Varianten als attraktive Zwischenzonen genutzt werden.

Das 'Fliegende Klassenzimmer' schneidet auch in der Kosten-/Nachhaltigkeitsbeurteilung besser ab. Es schlägt eine Holzbauweise über dem Sockelgeschoss vor (Projekt FSaM: Metall) vor. Weitere Punkte: Heizsystem Wärmepumpe (FSaM Holz), Kosten Provisorien Fr. 450'000 (FSaM 1.5 Mio. Franken), Nachhaltigkeit generell erfüllt (FSaM nicht erfüllt), Fensteranteil 49% (FSaM 61%).

Das Preisgericht stellt abschliessend fest, dass insgesamt sehr gute Wettbewerbsbeiträge eingereicht wurden und dass die beiden Teams in Rang 1 und 2 bei der Überarbeitung nochmals intensiv gearbeitet haben. Erfreulich auch, dass auf Rang 2 ein Nachwuchsteam liegt, das einen ortsbaulich spannenden und konzeptionell neuen Ansatz für ein Schulgebäude aufgezeigt hat.

Weiteres Vorgehen

Ausstellung Wettbewerb

Die für Ende März geplante Wettbewerbsausstellung musste verschoben werden. Sie soll nun nach den Sommerferien stattfinden.

Entscheid betreffen Auslösen Option 'Erweiterung 6 Klassen Sekundarstufe'

Der Bereich Bildung + Kind hat per Januar 2020 die Schulraumplanung aktualisiert. Es ergibt sich folgender Ausblick betreffend Klassenzahlen:

Prognose Schulraumplanung Februar 2020							
Schuljahr	Zeitpunkt	ohne Steinacker			Szenario mit Steinacker		
		PSI	SSI	Total	PSI	SSI	Total
Raumprog. Wettbewerb 2018		14	15	29	14	21	35
2025/26 va. Fertigstellung	T+0 Jahre	15	15	30	nicht	nicht	nicht
2029/30	T+4 Jahre	15	16	31	15	18	33
2034/35	T+9 Jahre	15	17	32	15	20.5	35.5

Zum einen kann daraus abgeleitet werden, dass auch ohne das Szenario Steinacker vier Jahre nach der voraussichtlichen Fertigstellung ein Manko an Raum für zwei Klassen besteht, mit dem Szenario Steinacker beträgt das Manko vier Klassen. Deshalb und auch weil die Aufstockung, wenn sie etappiert ausgeführt wird, mit Zusatzkosten verbunden ist und sie den laufenden Betrieb erneut beeinträchtigt, beantragt der Bereich Bildung + Kind, die optionale Erweiterung um 6 Klassen sei bereits jetzt auszuführen.

Auftrag an das Planerteam, Federführung Galli Rudolf Architekten, Zürich:

Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses werden die Gesamtkosten für das Projekt auf Fr. 60'000'000 und die der Option auf Fr. 5'000'000 geschätzt. Das Planerteam hat basierend auf den Faktoren nach SIA 102/103 etc. eine Schätzung der Honorarkosten abgegeben. Diese beläuft sich für die Phase Planung bis zur Urnenabstimmung (Vorprojekt und Kostenvoranschlag inkl. Baubewilligungsverfahren) auf rund Fr. 1'700'000 und setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen: Dazu sind rund 5% für Unvorhergesehenes und Nebenkosten vorgesehen.

	HBS gerundet	Grundfaktor p	Baukategorie n	Anp.faktor r	Umb./Sonder s	Teamfaktor	Stundansatz	Phase 31+33 Vorprojekt Baubewilligung	Alle Phasen
Planer									
Architekt	42'450'000	0.0923	1.00	1.10	1.00	1.00	135	700'000	3'376'000
Projekt- / Kostenmanagement	42'450'000	0.0923	1.00	1.10	1.00	1.00	135	145'000	2'445'000
Bauingenieur Hochbau massiv	8'680'000	0.1102	0.80	1.05	1.00	1.00	130	105'000	1'045'000
Bauingenieur Holzbau	11'830'000	0.1067	0.90	1.05	1.00	1.00	130	155'000	1'551'000
Elektro Ingenieur	4'460'000	0.1204	0.80	1.05	1.00	1.00	125	51'000	564'000
HLK Ingenieur	3'960'000	0.1373	0.80	1.05	1.00	1.00	125	80'000	571'000
Sanitär Ingenieur	1'590'000	0.1627	0.80	1.05	1.00	1.00	125	27'000	271'000
MSRL	4'460'000	0.1204	0.80	1.05	1.00	1.00	125	40'000	474'000
Koordination HLKSE	9'820'000	0.1187	0.80	0.20	1.00	1.00	125	28'000	233'000
Landschaftsarchitekt	6'440'000	0.1189	1.00	1.00	1.00	1.00	135	150'000	1'033'000
Subplaner									
Bauphysik/Akkustik/Nachhaltig.								30'000	92'000
Brandschutz								20'000	61'000
Tür Engineering								10'000	42'000
Lichtplaner								5'000	20'000
Gastroplaner								10'000	32'000
Mwst	7.7%							120'000	910'000
Diverses / Unvorherg. / Nebenk.	5.0%							84'000	
Total inkl. Mwst								1'760'000	12'720'000

Beschluss Projektierungskredit / Termine:

Der bisherige Grobterminplan Bauherr ging davon aus, dass die Beschlussfassung des Gemeinderats für den Projektierungskredit im Herbst 2020 erfolgen kann. Die Urnenabstimmung ist für Frühling 2022 und der Baubeginn für Mitte 2023 vorgesehen. Dies bleibt trotz der leichten Verzögerung durch die Wettbewerbsüberarbeitung unverändert.

2020					2021					2022					2023					2024					2025					2026																		
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	

Mit dem Planerteam wurde die Etappierung bereits besprochen. Gemäss dessen provisorischem Terminplan erstreckt sich die Bauzeit bis Ende 2026.

Zurzeit, das heisst über den Sommer, läuft die Planersubmission. Ziel ist, dass die Arbeiten nach dem Gemeinderatsbeschluss umgehend aufgenommen werden können.

Investitionsrechnung

In der Investitionsplanung 2021-25+ ist nun ein Betrag von Fr. 65'350'000 angezeigt. Die Verteilung sieht folgendermassen aus:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026+später	Summe
Betrag Fr.	600'000	1'450'000	2'600'000	10'800'000	19'300'000	18'000'000	12'600'000	65'350'000

Enthalten sind auch der Anteil Wettbewerbskosten

Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 19, Absatz 2, lit. a) der Gemeindeordnung beschliesst der Gemeinderat über einmalige Ausgaben bis Fr. 2'000'000 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Beschluss Stadtrat

Dem Kredit für die Planung von Vorprojekt und Kostenvoranschlag inkl. Baubewilligung stimmt der Stadtrat zu und beantragt dem Gemeinderat, den erforderlichen Kredit in der Höhe von Fr. 1'760'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2020 ff, Konto 217.5030.017, Neubau Schulanlage Nägelimoos, zu genehmigen.

Antrag Stadtrat an Gemeinderat

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 1'760'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2020 ff, Konto 217.5030.017, Neubau Schulanlage Nägelimoos, wird genehmigt.

Beschluss:

- 1.

Mitteilung an:

- Mark A. Wisskirchen, Ressortvorsteher Gesundheit + Ressourcen
- Kurt Hottinger, Ressortvorsteher Bildung
- Markus Dolder, Bereichseiter F+L
- Elsbeth Fässler, Bereichsleiterin B+K
- Fredi Streule, Leiter Finanzverwaltung
- Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften
- Christian In-Albon, Projektleiter Hochbau Liegenschaften
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK)
- Sekretariat Gemeinderat

GEMEINDERAT KLOTEN

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin