



Beschluss vom 10. September 2024

GR-2024-17	L2.	LIEGENSCHAFTEN
	L2.01	Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke
	L2.01.2	Einzelne Objekte im Verwaltungsvermögen

Sanierung und Erweiterung Primarschulhausanlage "Schlüechti", Projektierungskredit (Antrag an die Gemeindeversammlung)

Ausgangslage

Die bestehende Schulanlage "Schlüechti" in Weiningen-Dorf soll als Folge der gestiegenen bzw. immer noch steigenden Anzahl Kinder im Primarschulalter und dem damit einhergehenden umfangreicheren Raumflächenbedarf umgebaut und erweitert werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat ein Planungsbüro damit beauftragt, eine Vorstudie hinsichtlich der Erweiterung dieser Primarschulanlage zu konzipieren. Mit dieser Studie wurden verschiedene Szenarien aufgezeigt und anschliessend deren zwei vertieft betrachtet und weiterbearbeitet. Alsdann wurde im Rahmen einer Vorprojektierung ein konkreter Lösungsvorschlag erarbeitet. Dieses Vorprojekt diene als Grundlage für die Durchführung einer Generalplanersubmission, aus welcher letztlich ein Siegerprojekt hervorging (GRB 74/2024).

Bevor nun die Detailplanung an die Hand genommen werden kann, müssen die entsprechenden Projektierungskosten rechtsgültig genehmigt werden.

Warum bedarf es eines Umbaus mit Erweiterung der Primarschulhausanlage "Schlüechti"?

Die Primarschulhausanlage "Schlüechti" ist im Jahr 1965 eröffnet und im 1993 erweitert worden. Waren es im Jahr 1993 noch 149 Schüler, welche die Primarschule in Weiningen-Dorf besuchten, so sind es aktuell deren 174. Diese Steigerung begründet sich aufgrund der gewachsenen Einwohnerzahl in Weiningen-Dorf.

Wohl wurden im Rahmen des letzten Erweiterungsvorhabens Raumreserven geschaffen, um diese Schülerzunahme auffangen zu können. Allerdings geschah dies auf der Grundlage der damaligen Bestimmungen. Die heutigen bildungsrechtlichen Vorgaben verlangen zur Erfüllung eines ordentlichen Schulbetriebs einen viel grösseren Raumbedarf. Zudem wurden seit damals weitere gesetzliche Bestimmungen verändert oder eingeführt, welche ein öffentliches Gebäude zu berücksichtigen hat. So muss ein Schulhaus dem Behindertengleichstellungsgesetz genügen (hindernisfreie Zugänge) oder aufgrund der neusten bautechnischen Normvorgaben erdbebensicher ausgestaltet sein.



Um die bisherigen Raumknappheiten zu bewältigen, wurden in der Vergangenheit zahlreiche Übergangslösungen getroffen. Beispielsweise befinden sich heute verschiedene Schulungs- und Arbeitsräume in Korridoren oder Untergeschossen (bei teilweise spärlichem Tageslicht). Zwecks Gewährleistung des vorgeschriebenen schulergänzenden Tagesstrukturen-Betriebs, ist im Jahr 2014 eine provisorische Containerbaute errichtet worden. Die bestehenden Klassenzimmer sind trotz ungenügenden Platzverhältnissen prall gefüllt. Kindergarteneinheiten werden bisweilen in verschiedenen Gebäuden untergebracht.

Dieser ebenso unbefriedigende wie teilweise auch ordnungswidrige Zustand gilt es nun nachhaltig zu beheben. Dies lässt sich nur mit einem konkreten Bauvorhaben bewältigen, welches demnächst zu realisieren ist. Andernfalls müssen weitere Provisorien errichtet werden, welche in der Endabrechnung aufgrund der fehlenden Nachhaltigkeit kostspieliger ausfallen. Ein Aussitzen der Probleme stellt keine Option dar und belastet den Schulbetrieb, was die Bildungsqualität trübt; dies zulasten der wissensdurstigen Schulkinder. Dass die Bevölkerungszahl von Weiningen in Zukunft stagniert, ist nicht abzusehen. Und zu den sich stetig ändernden übergeordneten Rechtsverhältnissen, welche die Primarschule vor immerzu neuen Herausforderungen stellt, kann die Gemeinde keinen Einfluss nehmen.

Planungsvorhaben

Die Generalplanersubmission wurde in zwei Phasen ausgetragen: einer Präqualifikations- und einer Angebotsphase. Aus dieser Submission ist die Batimo AG Architekten, Zürich, als Siegerin hervorgegangen. Deren Projekt sieht einen Umbau der bestehenden Gebäudesubstanz sowie eine westseitige Erweiterung des Primarschulhaustraktes vor. Die geplante Schulanlage deckt den langfristigen Bedarf an erforderlichen Räumlichkeiten ab, wie z.B. genügende Klassenzimmer, ausreichende Gruppenräume, Nebenräume für den schulbegleitenden Unterricht (etwa Musikschule) sowie angemessenes Platzangebot für Lehrpersonen und Schulverwaltung. Der ostseitige Pausenplatz soll den Schülerinnen und Schülern in Zukunft eine grössere wettergeschützte Bewegungsfreiheit ermöglichen. Das Gebäude wird nach Bauvollendung die erforderliche Erdbbensicherheit aufweisen sowie auch für Gehbehinderte hindernisfrei zugänglich sein.

Im Weiteren gilt es gemäss geltender baurechtlicher Bestimmungen im Rahmen dieser Planungsarbeiten auch eine unter die Schulhauswiese zu bauende Tiefgarage zu projektieren, welche zumindest den Parkplatzbedarf der Primarschule sowie jenen der weiteren im Gebiet "Unterdorf" befindlichen gemeindeeigenen Liegenschaften (Gemeindehaus, Doktorhaus) abdeckt. Hierzu ist zu sagen, dass der vorliegend beantragte Projektierungskredit vom Endzustand dieser Tiefgarage ausgeht, damit auch weitere Grundeigentümer, welche sich nach Quartierplanvorgaben dereinst ebenfalls an diese Tiefgarage anschliessen haben, an diese Planung partizipieren können. Der Grund für dieses Vorgehen besteht darin, dass mit einem Gemeinschaftswerk eine für alle kostengünstigere Tiefgarage realisiert werden könnte und folgedessen die Schulhauswiese nur einmal für dieses Bauwerk aufgedigelt werden müsste. Fehlt jedoch von einer Seite ein solches Mitfinanzierungsinteresse, so wird der Umfang des Projektes im entsprechenden Ausmass reduziert, was ohne weiteres möglich ist.

Projektierungskredit

Das Angebot der Batimo AG Architekten für den Umbau und die Erweiterung des Primarschulhausstraktes umfasst die Erarbeitung eines genehmigungswürdigen Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$. Hierfür wird unter anderem das Baubewilligungsverfahren durchgeführt sowie in einem öffentlich-rechtlichen Submissionsverfahren die Spezialplaner und Handwerker ermittelt. Das Angebot richtet sich unter anderem an die prognostizierte Bau-summe für die Realisierung dieses Projekts, welche die Batimo AG Architekten mit einem Total von 20 Millionen Franken veranschlagt hat.

Die Planungskosten für die Tiefgarage nehmen ebenfalls Bezug auf die Bausumme dieses Vorhabens, welche gemäss einer Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) bei 122 Parkplätzen (Maximalvariante) von einem Total über 4.9 Millionen Franken ausgeht.

Der nun beantragte Projektierungskredit umfasst folgende Planerleistungen:

- Generalplaner gemäss Submissionsangebot	Fr. 1'150'000.—
- Gebäudeaufnahmen	Fr. 30'000.—
- Geologie	Fr. 20'000.—
- Entsorgung / Sanierung Bauschadstoffe	Fr. 10'000.—
- Bauherrenvertretung	Fr. 70'000.—
- Nebenkosten	Fr. 60'000.—
- Tiefgarage Mitte	Fr. 460'000.—
- Unvorhergesehenes	<u>Fr. 100'000.—</u>
Total	Fr. 1'900'000.—

Folgekosten

Nach den geltenden Rechnungslegungsvorschriften verursachen diese Projektierungsauslagen nachstehende Folgekosten für die Gemeinde Weiningen, welche mittels Steuereinnahmen zu finanzieren sind:

- jährliche Abschreibung Planungsausgaben (10 Jahren)	Fr. 190'000.—
- Kapitalfolgekosten (Darlehenszins 2.5%)	<u>Fr. 47'500.—</u>
Jährliche Folgekosten	Fr. 237'500.—

Dies entspricht einer jährlichen Belastung von aktuell 1.7 Steuerprozenten.

Antragstellung an die Gemeindeversammlung

Die Primarschulhausanlage "Schlüechti" in Weiningen-Dorf ist an die Grenzen ihrer Kapazitäten angelangt und muss dringend vergrössert werden. Im Weiteren bedarf es bei der bautechnischen Ausgestaltung des heutigen Gebäudekomplexes einer Anpassung an die geltenden übergeordneten Bestimmungen. Die Gemeinde darf weder über diese Mängelpunkte hinwegsehen noch kann sie sich den rechtlichen Vorgaben widersetzen. Der Gemeinderat strebt daher mit Nachdruck an, die bestehenden Probleme an die Hand zu nehmen und diese rasch und nachhaltig zu lösen. Ein Ausweichen auf zwischenzeitliche provisorische Lösungsformen kommt in der Endabrechnung nicht nur teurer zu stehen, sondern birgt in mehrfacher Hinsicht auch die Gefahr einer Minderung der Bildungsqualität. Dies ist unfair gegenüber den Schulkindern und deren Eltern, welche berechnigte Anforderungen an die Primarschule Weiningen stellen dürfen.

Da jedoch die Ausgaben bezüglich Realisierung einer Detailplanung für ein solches Bauvorhaben über die Kompetenzen des Gemeinderates hinausgehen, bedarf es diesbezüglich nach den Vorgaben der Gemeindeordnung Weiningen einer Krediterteilung durch die Gemeindeversammlung.

Beschluss:

1. Der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
 - 1.1 Für die Planung eines Umbaus mit Erweiterung der Primarschulhausanlage "Schlüechti" in Weiningen-Dorf, zuzüglich einer neuen Tiefgarage unter der Schulhauswiese, wird zulasten der Investitionsrechnung der Gemeinde Weiningen ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1'900'000.— genehmigt.
 - 1.2 Der Gemeinderat Weiningen wird ermächtigt, die erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen, notwendigerweise mittels Aufnahme von Krediten bei Finanzierungsinstituten.
 - 1.3 Die Versammlung nimmt zur Kenntnis, dass
 - der Projektierungskredit die Kosten für die Planungsarbeiten für die SIA-Teilphasen 31, 32, 33 und 41, namentlich das detaillierte Bauprojekt bis und mit Baubewilligungsverfahren sowie Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$), umfasst (inkl. MWSt);
 - sich die Projektierung der Tiefgarage an eine Vorgabe des Quartierplans Unterdorf richtet und die im Kredit vorgesehene Maximalplanung (122 Abstellplätze) nur unter der Voraussetzung einer anteilmässigen finanziellen Mitbeteiligung durch die betroffenen Grundeigentümer erfolgt, ansonsten die Planung bis zu wenigstens jenem Umfang minimiert wird, welche die Gemeindeliegenschaften (Schulhaus, Gemeindehaus, Doktorhaus) verursachen;
 - es für die definitive Realisierung des nun vorgeschlagenen Bauvorhabens der Genehmigung eines Baukredits bedarf, worüber an einer Urnenabstimmung beschlossen werden muss;
 - die Genehmigung des Projektierungskredits jährliche Folgekosten von Fr. 237'500.— zulasten der Erfolgsrechnung der Gemeinde Weiningen verursacht;
 - an der Primarschulhausanlage "Schlüechti" aufgrund des Wachstums der Gemeinde Weiningen sowie als Folge verschiedener gesetzlicher Bestimmungen diverse Sanierungsarbeiten (Behindertengleichstellungsgesetz, Erdbebensicherheit usw.) und räumliche Erweiterungen (Klassenzimmer, Gruppenräume usw.) vorgenommen werden müssen und der Gemeinderat für bedarfsgerechte Übergangslösungen (z.B. Treppenlift, Containerbauten usw.) entsprechende Kredite im Umfang der gesetzlichen Notwendigkeiten mittels gebundener Ausgaben auszusprechen hat, sofern das angestrebte Bauvorhaben keine Zustimmung erhält.

2. Der von der Abteilung Präsidiales ausgearbeitete beleuchtende Bericht zuhanden der Stimmbürgerschaft wird genehmigt. Als Gemeindeversammlungs-Referentinnen für diese Vorlage werden Schulvorsteherin Brigitte Schai und Bauvorsteherin Sara Ochsner bezeichnet.
3. Die Rechnungsprüfungskommission Weiningen wird eingeladen zu dieser Vorlage Stellung zu nehmen und ihren Antrag der Gemeindekanzlei bis spätestens am 4. November 2024 zukommen zu lassen.
4. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission Weiningen; c/o Marc Isenring, Präsident, Kirchstrasse 15, 8104 Weiningen (zusammen mit dem beleuchtenden Bericht sowie dem Generalplaner-Vergabedossier in elektronischer Form)
 - Schulvorsteherin
 - Bauvorsteherin
 - Abteilung Hochbau & Umwelt
 - Abteilung Tiefbau & Werke
 - Abteilung Finanzen & Liegenschaften
 - Abteilung Präsidiales

Gemeinderat Weiningen



Mario Okle
Gemeindepräsident



Bruno Persano
Gemeindeschreiber

Versand: 13.09.2024