

**Antrag zuhanden der
Primarschulgemeindeversammlung
vom 4. Dezember 2017**

Sanierung Turnhalle Watt



PRIMARSCHULPFLEGE REGENSDORF

Sanierung Turnhalle Watt

Weisung und Antrag

1. Einleitung

Die Turnhalle der Schulanlage Watt ist baulich und wärmetechnisch sanierungsbedürftig. Ebenso entsprechen die räumlichen Verhältnisse in der Schulanlage Watt seit langem nicht mehr den Bedürfnissen eines modernen Schulbetriebes. An die 200 Schülerinnen und Schüler in neun Klassen belegen die beiden Schulgebäude, die Turnhalle und den kleinen Pausenplatz. Es fehlt an geeigneten Gruppen- und Zusatzräumen bei den Schulzimmern. Land für eine Erweiterung der Anlage ist nicht vorhanden. Ein Ausbau in Höhe oder Tiefe ist nicht praktikabel oder unverhältnismässig teuer.

Die Primarschulpflege Regensdorf hat darum beschlossen, die Schulanlage Watt in ein Kindergarten- und Unterstufen-Schulhaus zu reorganisieren.

Die Reorganisation findet unabhängig vom Projekt der Sanierung der Turnhalle Watt statt, es ist aber sinnvoll, die Arbeiten zu kombinieren. Die Kosten für die baulichen Massnahmen der schulischen Reorganisation der Schulanlage Watt liegen in der Kompetenz der Primarschulbehörde. Diese wurden von der Primarschulpflege an den Sitzungen vom 04.07.2016 und 21.08.2017 bewilligt.

2. Kurzbericht

Die seit langem anstehenden restlichen energetischen Sanierungen im Trakt A (altes Schulhaus) und Trakt B (Turnhalle) in der Schulanlage Watt können mit dem beantragten Baukredit nachhaltig erfolgen. Die Massnahmen zur Ertüchtigung einer minimalen Erdbebensicherheit der Turnhalle werden umgesetzt. Zwingende feuerpolizeiliche Auflagen können mit den Erneuerungen erfüllt werden. Die betrieblichen Voraussetzungen werden mit der erfolgten Erweiterung der Schulanlage Pächterried am Standort Watt optimiert und angepasst. Die Bauarbeiten ergeben deutlich tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten für die Primarschule sowie bessere Abläufe im Schulbetrieb.

3. Ausgangslage

Die Schulanlage Watt besteht aus 3 Gebäudeteilen: Trakt A mit altem Schulhaus Baujahr 1907, Trakt B mit Turnhalle, Geräteräume und Garderoben mit Baujahr 1956 und Trakt C als Erweiterung zum alten Schulhaus mit Baujahr 2002. Im Trakt A und B sind bis heute bereits folgende Sanierungen und Umbauten erfolgt:

1995	Garderoben und Duschenanlagen
2003	Einbau einer Bibliothek im Untergeschoss Trakt A
2004	Erneuerung Hauswartwohnung im Obergeschoss Trakt A
2007	Um- und Ausbau Ober- und Dachgeschoss im Trakt A

Für die Turnhalle inkl. Nebenräume und WC-Anlagen wurden seit deren Erstellung vor 60 Jahren lediglich sogenannte „Pinselrenovationen“ vorgenommen. Das Gebäude entspricht betreffend Wärmedämmung, Erdbebensicherheit und Brandschutz nicht den heutigen Erfordernissen. In Betrachtung der gesamten Gebäudehülle ist eine Wärmedämmung nur in der Turnhallendecke als 5 cm starke Glaswollmatte existent. Zur genaueren Abklärung der Situation wurde 2011 eine Zustandsanalyse erstellt und betreffend Erbebensicherheit ein Bericht durch ein Ingenieurbüro im Jahr 2016 erarbeitet. Über allfällige Massnahmen zur Sporthalle betreffend Turnhallenboden und der Geräteausstattung wurde ein Fachexperte beigezogen. Aus der periodischen feuerpolizeilichen Kontrolle sind zahlreiche Auflagen unumgänglich zu erfüllen.

4. Ausführung

Die Projektausführung umfasst im Wesentlichen folgende Bauarbeiten:

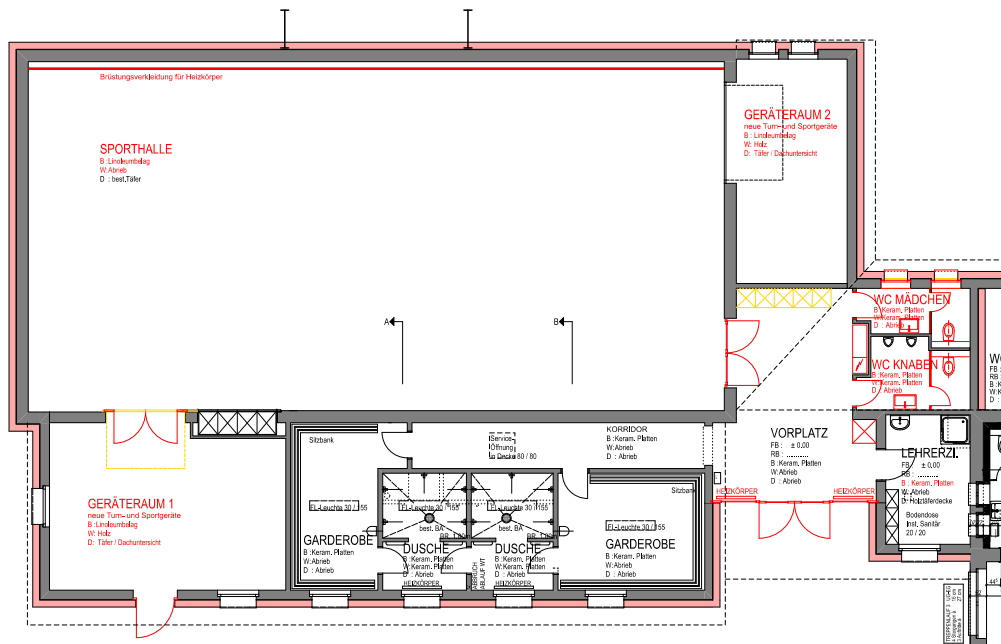
- Aussenwärmedämmung an der gesamten Gebäudehülle der Turnhalle
- Dacherneuerung Turnhalle bis auf Holztragkonstruktion
- Erneuerung Sportboden Turnhalle mit Verbesserung der Dämpfungsfähigkeit
- Erneuerung WC-Anlagen in der Turnhalle
- Innenwärmedämmung der restlichen Wandflächen im Erdgeschoss Trakt A
- Ersatz der im Trakt A im Erd- und Untergeschoss noch nicht sanierten Fenster
- Stahlstützen an Turnhallenaussenwand und Stahlseilverbund auf der Turnhallendecke zur Erfüllung der minimalen Erdbebensicherheit
- Ersatz diverser Türen und Verkleidungsfronten zur Erfüllung der Brandschutzvorschriften
- Vollständiger Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage (Ölheizung) mit Kessel, Brenner, Boiler und Unterverteilung neu mit Luft-Wasser-Wärmepumpen für bivalenten Betrieb
- Sanierung Musikraum im Untergeschoss Trakt A

5. Bautermine

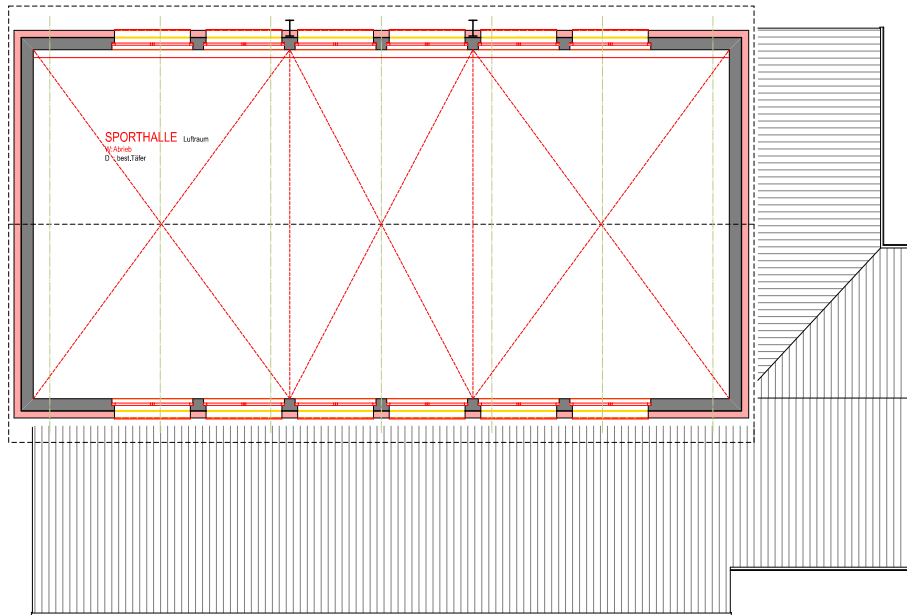
Es ist geplant das Bauprojekt in folgenden Schritten auszuführen:

4. Dezember 2017	Abstimmung durch den Souverän
ab Dezember 2017	Baubewilligungsverfahren und Submissionen
ab 21. Mai 2018	Baubeginn mit Eingerüstung Turnhalle
August 2018	Fertigstellung aller Bauarbeiten

Die Termine sind abhängig von einem termingerechten Bezug des Neubaus des Kindergartens Bachtobel im Sommer 2018.



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

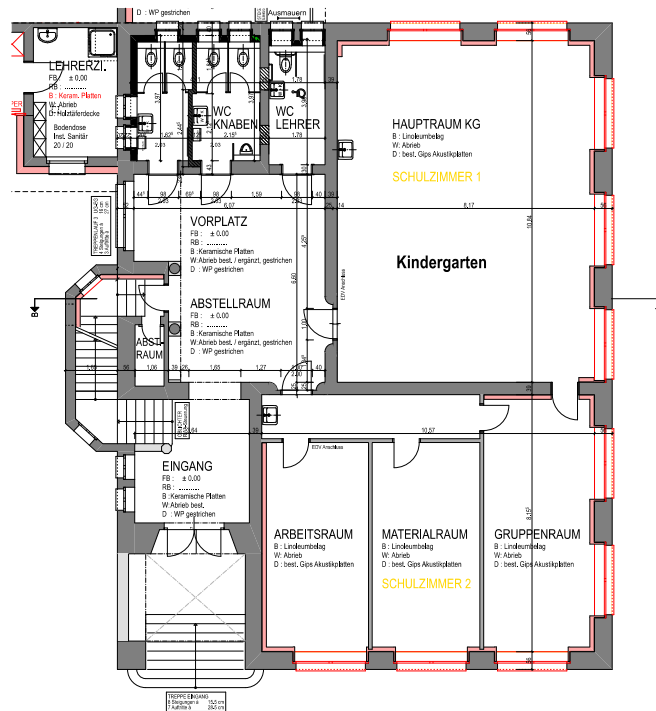
SANIERUNG TURNHALLE UND ALTES SCHULHAUS

Erd- und Obergeschoss Turnhalle

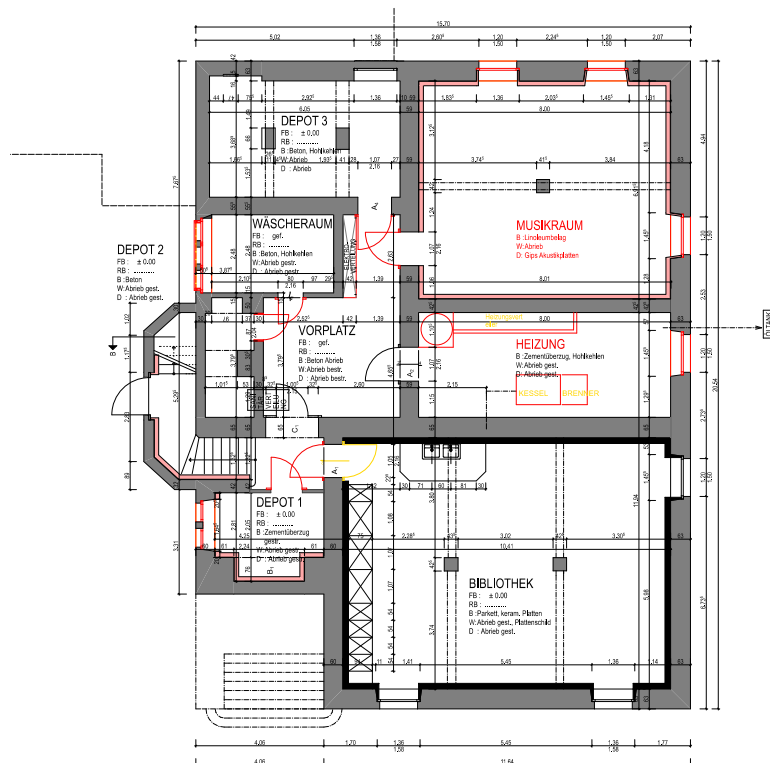
28.07.2017 / 1/200 / ze

LANGMEIER FREI AG

Architektur | Rühlangerstrasse 9 | 8105 Watt | T+41 44 871 30 30 | www.lfag.ch



Altes Schulhaus - Erdgeschoss



Altes Schulhaus - Untergeschoss

6. Kosten

Die Berechnung der Baukosten erfolgt auf Grund von Erfahrungswerten aus Vorausmass und Marktpreisen, sowie einzelner Richtpreisofferten. Auf eine detaillierte Kostenberechnung mit Basis baureifes Bauprojekt wurde bewusst verzichtet, um die Projektentwicklungskosten vor dem Souveränentscheid möglichst gering zu halten.

Die geschätzten Baukosten entsprechen dem Stand des Schweizer Baupreisindex, Basis April 2017, Region Zürich, Hochbau, und erhöhen respektive vermindern sich entsprechend dessen Veränderung während der Planungs- und Bauzeit.

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	inkl. MwSt.	CHF	23'000.-
BKP 2	Gebäude	inkl. MwSt.	CHF	1'262'000.-
BKP 4	Umgebung	inkl. MwSt.	CHF	25'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	inkl. MwSt.	CHF	54'000.-
BKP 9	Ausstattung	inkl. MwSt.	CHF	66'000.-
	Reserven (ca. 5%)	inkl. MwSt.	CHF	70'000.-
Total Baukosten		inkl. MwSt.	CHF	1'500'000.-

Das Bauprojekt kann ohne Schulprovisorien realisiert werden.

Nach Inkrafttreten des neuen Finanzausgleichsgesetzes auf den 01.01.2012 sind keine Staatsbeiträge zu erwarten.

Es ist geplant, die nötigen Mittel der laufenden Rechnung zu entnehmen.

7. Antrag

Die Primarschulpflege Regensdorf hat dem Geschäft an ihrer Sitzung vom 21. August 2017 zugestimmt und beantragt der Primarschulgemeindeversammlung, den Kredit in der Höhe von CHF 1'500'000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.

Regensdorf, 22. August 2017

Primarschulpflege Regensdorf
Präsident: Beat Hartmann
Leiter Schulverwaltung: Anton Siffert

8. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Primarschulpflege beantragt einen Bruttokredit von Fr. 1'500'000.— für die Sanierung der Turnhalle Watt.

Die RPK hat den Kreditantrag der Primarschulpflege geprüft und lehnt den Kredit ab. Folgende Überlegungen führen zu dieser Entscheidung:

1. Die Finanzlage der zukünftigen Einheitsgemeinde ist immer noch sehr angespannt. Daher können nur absolut notwendige Investitionen getätigt werden, welche nicht aufgeschoben werden können.
2. Die Sanierung der Turnhalle Watt ist mittelfristig notwendig, aber nicht akut.
3. Die geforderten Brandschutzmassnahmen von ca. Fr. 50'000.— können ausgeführt werden, ohne eine komplette Sanierung.
4. Aus Sicht der RPK ist eine Erdbebensicherheit für die Turnhalle Watt nicht notwendig.
5. Eine Sanierung zementiert die Raumverhältnisse auf der Schulanlage Watt und schränkt künftige Ausnutzung der Anlage ein.

Die RPK beantragt die Ablehnung des Projekts.

Regensdorf, 16.10.2017

Die Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Der Präsident: R. Mathis

Der Aktuar: P. Giger