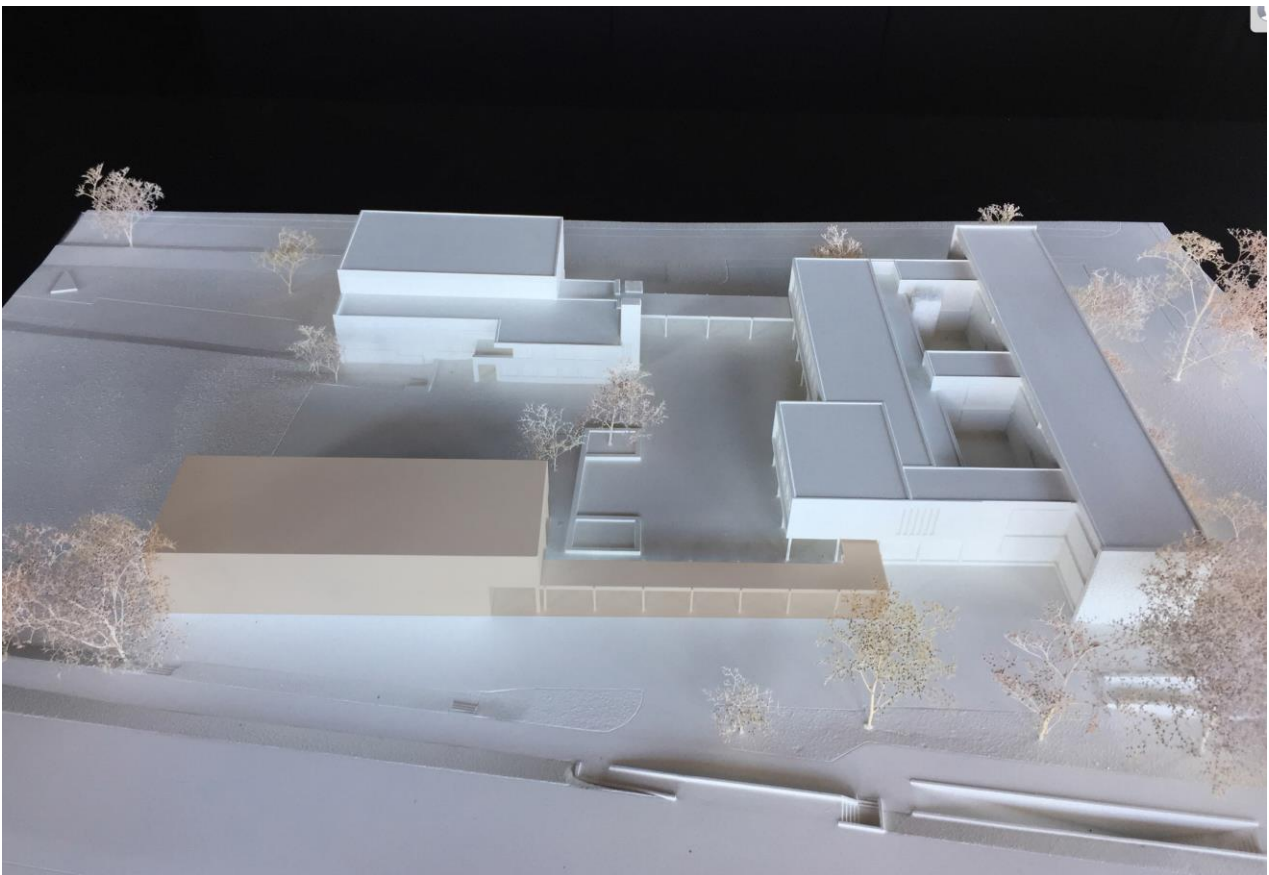


Urnenabstimmung vom 27. September 2020

über die

Erweiterung der Schulanlage Chrüzächer, Regensdorf



Weisung und Antrag

Die Schulanlage Chrüzächer muss saniert und die Schulräume den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Die Gemeinde legt Pläne vor für einen Erweiterungsbau und Anpassungen an den bestehenden Räumen. Über den Kredit dazu im Umfang von 5.23 Mio. Franken stimmt das Volk am 27. September 2020 ab.

1. Ausgangslage

Das Schulhaus Chrüzächer befindet sich am Ortsrand von Regensdorf Richtung Affoltern. Im Osten der Anlage befindet sich der Schultrakt mit 12 Klassenzimmern, die um zwei Lichthöfe angeordnet sind. Dazu kommen zwei Handarbeitszimmer, ein Lehrerzimmer und ein Singsaal. Über einen gedeckten Durchgang erreicht man im Norden die zwei übereinanderliegenden Turnhallen und das Hauswarthaus.

Seit 2016 befindet sich die von Robert Bachmann erbaute Schulanlage im Inventar schützenswerter Bauten der kantonalen Denkmalpflege. Sie gilt als wichtiger baukünstlerischer und sozialgeschichtlicher Zeuge des Schulhausbaus einer aufstrebenden Vorstadtgemeinde von Zürich.

Die Anforderungen an den Schulraum haben sich in den letzten Jahren jedoch markant verändert und werden sich weiter verändern. Neue Unterrichtsformen und -methoden sowie neue pädagogische Zielsetzungen wie z.B. integrierte Sonderschulung setzen zusätzliche Schulräume voraus. Die 1961 erstellte Schulanlage entspricht aufgrund seines Raumangebots nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen. Insbesondere fehlen Gruppenräume zu den Klassenzimmern sowie Räume für Sonderschulungen und Tagesstrukturen; diese sind heute in provisorischen Containern oder der ehemaligen Hauswartwohnung untergebracht.

2. Planungsgeschichte

Für die Erweiterung der Schulanlage wurde durch die Wanner + Fankhauser AG aus Zürich in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege eine Machbarkeitsstudie erarbeitet und die Setzung des neuen Baukörpers und dessen Materialisierung festgelegt.

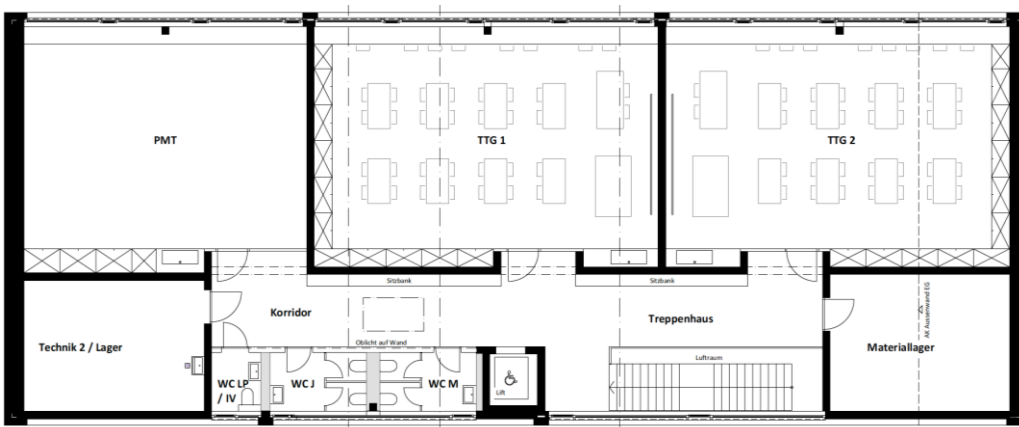
Zur Evaluation eines Planerteams, das im Umgang mit denkmalgeschützten Bauten erfahren ist, wurde für die weitere Planung eine öffentliche Generalplaner-Ausschreibung durchgeführt. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro L3P Architekten AG aus Regensberg.

3. Projektbeschreibung

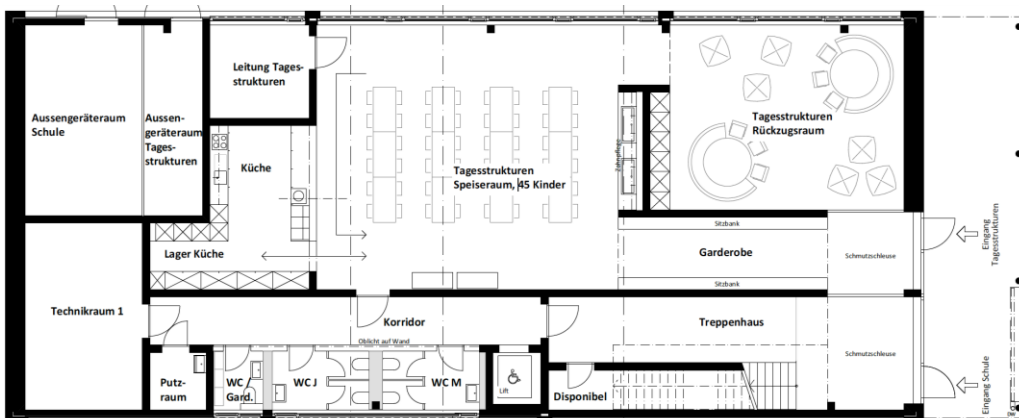
Erweiterungsbau

Die Schulanlage soll durch einen Erweiterungsbau im Süden der Anlage erweitert werden. Dieser wird entlang zur Parzellengrenze angeordnet und führt so das bestehende Gebäudeensemble weiter. Gleichzeitig bildet er einen Riegel zur Affolternstrasse. Alle Haupträume orientieren sich so zur Strassenlärm abgewandten Seite auf den neu entstehenden Pausenhof.

Der Erweiterungsbau enthält im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die ausserschulische Betreuung mit Verpflegungs- und Rückzugsraum und die dazugehörigen Nebenräume. Wie alle anderen Standorte der Primarschule wird auch dieser mit Essen aus der Produktionsküche Pächterried versorgt. Diese Räumlichkeiten waren bisher improvisiert im ehemaligen Hauswarthaus untergebracht. Im Obergeschoss befinden sich zwei Klassenzimmer für textiles und technisches Gestalten mit einem Materialraum sowie ein Psychomotorikraum. Zur Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit wird das Obergeschoss durch einen Lift erschlossen.

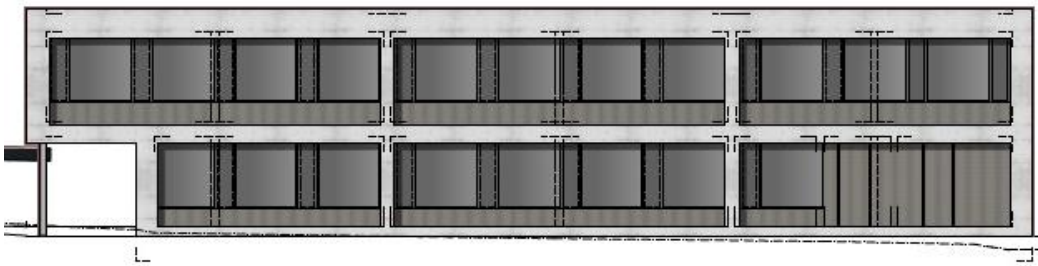


Erweiterungsbau Grundriss Obergeschoss

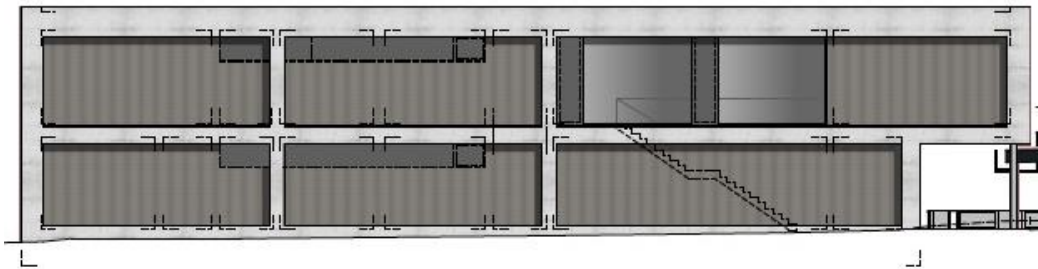


Erweiterungsbau Grundriss Erdgeschoss

Der Neubau besticht durch eine prägnante und schlichte Formensprache mit beständigen und unterhaltsarmen Baumaterialien. Er orientiert sich an den wesentlichen Merkmalen des Bestandes mit geschlossenen Kopffassaden und Längsfassaden mit Wand- und Deckenbetongurten und Füllungen aus Fenster und Wellblech. Der Neubau wird als Massivbau erstellt, die geschlossenen Fassaden in Sichtbeton und die übrigen Fassaden mit grosszügigen Verglasungen oder hinterlüfteten Metallpanelen versehen; sie sind somit robust und pausenplatztauglich.



Erweiterungsbau Ansicht Nord



Erweiterungsbau Ansicht Süd



Erweiterungsbau Ansicht Ost mit bestehendem Schultrakt und Turnhalle (v.r.n.l)

Das Gebäude wird mittels erneuerbarer Energie beheizt, verfügt über eine kontrollierte Lüftung und erreicht so den Minergie Standard. Bezüglich Materialisierung wird der Minergie-ECO Standard angestrebt.

Layout Anpassungen Bestand

Der Erweiterungsbau ermöglicht ausserdem, durch Raumrochaden und Grundrissanpassungen, die fehlenden Gruppenräume und Räume für Sonderschulung innerhalb des bestehenden Schultraktes unterzubringen. Dadurch kann der Schulraum der Schulanlage optimal an die aktuellen pädagogischen Bedürfnisse angepasst werden.



Grundrissanpassungen (rot) im bestehend Schultrakt Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

Aufgrund der peripheren Lage der Schulanlage innerhalb der Gemeinde geht die Primarschule davon aus, dass die Anzahl Schülerinnen und Schüler stabil bleiben wird und mittel- und langfristig keine weiteren Klassenzimmer benötigt werden.

Photovoltaik Anlage

Auf dem Dach des Erweiterungsbaus sowie auf den übrigen Hauptdächern soll eine Photovoltaik Anlage erstellt werden. Die solare Stromproduktion wird primär für die Versorgung der Schulanlage genutzt. Die überschüssig produzierte Energie wird in das Netz eingespeisen und vom EKZ vergütet. Durch die Ersparnisse beim Eigenverbrauch und die Vergütung des überschüssigen Stroms amortisiert sich die Anlage innert nützlicher Frist und wirft sogar noch eine ansprechende Rendite ab.

Nebenprojekte

Gleichzeitig mit der Erweiterung soll die Schulanlage energetisch und gebäudetechnisch saniert werden. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Gebäudehülle, der Ersatz der bestehenden Heizanlage durch eine Erdsondenheizung, der Ersatz der Elektroinstallationen und Leuchten durch LED-Leuchtmittel. Ausserdem soll die Schulanlage an die aktuellen Vorschriften bezüglich Brandschutz und Behindertengleichstellung angepasst werden. Diese Sanierungsmassnahmen umfassen gebundene Ausgaben zwischen 6 und 8 Mio. Franken (inkl. bereits bewilligte Kredite für Sanierung und Erweiterung); entsprechend werden diese Leistungen direkt durch den Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen genehmigt und ausgelöst.

4. Kosten

Den Baukosten liegt eine detaillierte Kostenberechnung $\pm 10\%$ zugrunde, basierend auf Vorausmassen und Einheitspreisen. Grundlage dafür bildet das vorliegende Vorprojekt. Auf die Ausarbeitung eines baureifen Projektes wurde bewusst verzichtet, um die Projektentwicklungskosten vor dem Souveränentscheid möglichst gering zu halten.

Bisher bewilligte Kredite

Gebäude- und Bauteilanalyse, Gemeinderat 17.09.2018	Fr.	20'000.00
Machbarkeitsstudie Erweiterungsbau inkl. Modell und	Fr.	110'000.00
Generalplaner-Ausschreibung, Gemeinderat 01.04.2019		
Projektierungskredit (Vorprojekt+), Gemeinderat 17.12.2019	Fr.	400'000.00
Total bewilligte Kredite inkl. MWST	Fr.	530'000.00

Beantragter Objektkredit

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	16'500.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	4'270'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtung (PV-Anlage)	Fr.	270'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	126'600.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	169'900.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	127'000.00
	Projektreserve (ca. 5%)	Fr.	250'000.00
	Total Bruttoinvestitionskosten inkl. MWST	Fr.	5'230'000.00

Die geschätzten Baukosten entsprechen dem Stand des Schweizer Baupreisindex, Basis Oktober 2019, Region Zürich, Hochbau, und erhöhen, respektive vermindern sich entsprechend dessen Veränderung während der Planungs- und Bauzeit.

5. Folgekosten

Die jährlichen Netto-Folgekosten setzen sich gemäss Kreditrecht von HRM2 über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden wie folgt zusammen:

Bruttoinvestitionen inkl. MWST	Fr.	5'230'000.00
Kapitalfolgekosten Abschreibungen (Anlage-Kategorie Hochbauten, 3.03% der Brutto-Investitionen)	Fr.	158'500.00
Verzinsung (1.0% der Brutto-Investitionen)	Fr.	52'300.00
Folgekosten Sachaufwand (2.0% der Brutto-Investitionen)	Fr.	104'600.00
Folgekosten Personalaufwand (inkl. Sozialleistungen für Hauswart und Reinigungspersonal)	Fr.	20'000.00
Total jährliche Netto-Folgekosten	Fr.	335'400.00

Die Folgekosten für den Personalaufwand beruhen auf einer Schätzung. Hauswart und Reinigungs-Personal betreuen bereits die bestehende Schulanlage, werden aber durch den Erweiterungsbau künftig mehr Aufwand haben.

Durch den Umzug der ausserschulischen Betreuung in die neue Infrastruktur entstehen keine zusätzlichen Personalkosten. Diese hängen jedoch davon ab, wie das Angebot genutzt wird. Die Erträge aus den Tagesstrukturen sind in der Aufstellung nicht aufgeführt, da sie sich ebenfalls aus der effektiven Nutzung des Angebotes ergeben.

6. Finanzierung

Die Investitionen sind in der Finanzplanung der Gemeinde Regensdorf enthalten, in den Jahren 2020-2023. Der Verzinsungs-Satz von 1% in der Folgekostenberechnung beruht auf dem durch den Finanzausschuss festgelegten internen Zinssatz der Gemeinde Regensdorf. Im jetzigen Zinsumfeld kann die Gemeinde zu überaus guten Konditionen Kapital am Geldmarkt beschaffen.

7. Termine

Die Gemeinde und Primarschule Regensdorf planen, das Bauprojekt wie folgt auszuführen:

Urnenabstimmung, Genehmigung Baukredit	27. September 2020
Baubewilligungsverfahren	Oktober 2020
Baubeginn Erweiterungsbau	1. Quartal 2021
Bauvollendung Erweiterungsbau	2. Quartal 2022
Baubeginn Layout Anpassungen	2. Quartal 2022
Bauvollendung	2. Quartal 2023
Inbetriebnahme	Schuljahr 2023/24

8. Bericht und Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erweiterung der Schulanlage Chrüzächer

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage zur Erweiterung der Schulanlage Chrüzächer geprüft. Über den Objektkredit in Höhe von CHF 5'230'000.— wird an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 entschieden.

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet das Gesamtprojekt vor dem Hintergrund der notwendigen Sanierungen insgesamt als ausgewogen und ist überzeugt, dass durch die zeitgleiche Ausführung der Sanierungsarbeiten und des Erweiterungsbaus Kosten eingespart werden können. Besonders hervorzuheben ist auch die Photovoltaikanlage, welche sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht sinnvoll ist und daher sehr begrüsst wird.

Dennoch ist festzuhalten, dass der Kubikmeterpreis von CHF 950.— im Vergleich zu anderen Schulbauten eher hoch ist und dass durch den Erweiterungsbau keine zusätzliche Kapazität an Schulplätzen geschaffen wird. Der Erweiterungsbau dient lediglich dazu, den Bedürfnissen eines modernen Schulbetriebs inklusive Tagesstrukturen gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der allgemein angespannten Finanzsituation regt die Rechnungsprüfungskommission daher an, kosteneffizient zu arbeiten und allfällige Vergabeerfolge sowie die Projektreserve in Höhe von CHF 250'000.— möglichst nicht auszuschöpfen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Objektkredit zur Annahme.

Regensdorf, 24. Juli 2020

Rechnungsprüfungskommission Regensdorf

Der Präsident Die Abschiedsaktuarin

Dr. René Schwarz Dr. Susanne Mehr

9. Antrag

Der Gemeinderat Regensdorf hat dem Geschäft an seiner Sitzung vom 24. Juni 2020 zugestimmt und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Objektkredit von Fr. 5'230'000.00 (inkl. MWST) zu bewilligen.

Regensdorf, 24. Juni 2020

Gemeinderat Regensdorf

Präsident Gemeindeschreiber

Max Walter Stefan Pfyl