

Gemeinderat

Protokoll-Auszug vom 17. September 2018

210.

L2.01.2

Liegenschaften

Schulraumentwicklung

- Erweiterung und Sanierung Schulanlage Breiti
- Genehmigung Planungskredit von Fr. 485'000.– inkl. MWST
- Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2018

Antrag

1. Der Planungskredit zur Durchführung eines Studienauftrages und zur Vorbereitung eines Projektierungskredites für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Breiti von Fr. 485'000.– inkl. MWST wird bewilligt. Die Kosten sind in der Investitionsrechnung 2019 enthalten.
2. Es wird vorgemerkt, dass sich der Planungskredit um die ausgewiesene Teuerung zwischen Kostenvoranschlag und Projektausarbeitung erhöhen kann.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, in eigener Kompetenz die notwendigen Geldmittel zur Finanzierung des Planungskredites zu beschaffen.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die Primarschulanlage Breiti mit Unter- und Mittelstufe umfasst Trakt 1 und 2, Musiktrakt, Trakt 3–5, Turnhalle, Schwimmhalle und Sporthalle. Dazu kommen die dezentral angeordneten Doppelkindergärten Ocht, Müllerwis und Rüti. Die Gebäude wurden mehrheitlich zwischen 1968 und 1975 erstellt. Der Bau der Sporthalle erfolgte 1983.

Die Untersuchungen im Rahmen der 2016 angestossenen Schulraumentwicklung zeigen einen unterschiedlichen Gebäudezustand auf. Bereits 2026 werden sich sieben der zehn Gebäude (mit Ausnahme der Trakte 1 und 2 sowie des Musiktraktes) gemäss den Berechnungen in einem schlechten Zustand befinden und dies selbst dann, wenn der jährliche Unterhalt wie bisher getätigt wird. Sanierungsmassnahmen drängen sich auf, mit denen zudem vorhandene Schadstoffe zu entfernen, energetische Sanierungen vorzunehmen und Erdbebenertüchtigungsmassnahmen umzusetzen sind. Eine strategische Planung ist deshalb unbedingt erforderlich.

Gemeinderat

Im Städtli 3
8606 Greifensee
Tel. 043 399 21 21
info@greifensee.ch
www.greifensee.ch

Die Gemeinde Greifensee beauftragte die Basler & Hofmann AG im September 2016, das Schulraumbudget, die Schüler- und Klassenprognosen sowie den Gebäudezustand vertiefter zu analysieren. Auf der Grundlage der Analysephase wurde ein Gesamtentwicklungskonzept für die Primarschulanlage Breiti und alle Kindergärten erarbeitet und im November 2017 der Bevölkerung vorgestellt. Im Zuge der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten sind die angestrebten Raumanpassungen durchzuführen, damit der Schülerzuwachs aufgenommen und die geänderten pädagogischen Anforderungen erfüllt werden können. Die Schulanlage ist auf 20 Primarklassen auszulegen (aktuell 17 Klassen). Die bestehenden 6 Kindergartenklassen sind für einen Spitzenbedarf auf 7 Klassen auszubauen, wobei gemäss Gesamtkonzept der Kindergarten Müllerwis in die Schulanlage Breiti integriert werden soll. Es stehen gesamthaft ausreichend 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 Materialräume. Die Sporthalle und die Einfachturnhalle weisen hohe Instandsetzungskosten aus, weshalb deren Ersatz durch eine Doppeltturnhalle in den Planungsprozess aufgenommen wurde. Optional wird schliesslich auch noch die Bereitstellung der Räumlichkeiten für eine allfällige Tagesschule geplant.

Mit der Durchführung eines Studienauftrages soll für die komplexe Aufgabenstellung ein Projekt ermittelt werden, das den Anforderungen der Schule in pädagogischer und räumlicher Hinsicht gerecht wird und durch eine Aufwertung des Aussenraumes die Gesamtanlage attraktiver macht. Auf der Stufe Vorprojekt werden ökonomische Lösungen gesucht, die auf einer ganzheitlichen Betrachtung der Schulanlage basieren. Zur Erreichung dieses Zieles ist beim Studienauftrag – im Gegensatz zum Wettbewerbsverfahren - während des Auswahlprozesses ein Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den ausgewählten Studienteams möglich. Das Verfahren berücksichtigt die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungswesens. Die Kosten für die Durchführung dieses Studienauftrags und zur Vorbereitung eines Projektierungskredites werden auf Fr. 485'000.– inkl. MWST geschätzt.

A. Ausgangslage

Ausgelöst durch einen dringenden Schulraumbedarf, der mittels eines Provisoriums mit zwei Klassenzimmern auf der Schulanlage Breiti behoben werden konnte, beschloss der Gemeinderat 2016, eine mittel- und langfristige Planung in Auftrag zu geben, um die Grundlagen für eine strategische Schulraumentwicklung zu schaffen und Fehlinvestitionen zu verhindern. Für anstehende bauliche Erweiterungen und notwendige Sanierungen liegen nun nachvollziehbare Grundlagen vor, welche eine Umsetzung in geordneten Bahnen ermöglichen.

Der bestehende Schulraum wurde mittels einer quantitativen Raumanalyse untersucht und dessen Potential abgeschätzt sowie Schüler- und Klassenprognosen vorgenommen. Weiter wurde der bauliche Zustand sämtlicher Schulgebäude überprüft und die Bedürfnisse der schulischen Dienste und weiterer Nutzer ermittelt. Auf dieser Basis konnten Teilprojekte definiert werden, damit der Schulraum mittel- bis langfristig geplant und die Investitionsplanung aktualisiert werden kann. Schliesslich wurden Umsetzungsvarianten für ein Gesamtentwicklungsprojekt erarbeitet und aufgrund pädagogisch-funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte evaluiert.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, den notwendigen Schulraum am richtigen Ort und zur richtigen Zeit zu realisieren. Die Schulraumplanung stellt somit für die Exekutive ein unverzichtbares strategisches Instrument für Investitionsentscheide dar und sorgt für Transparenz. Gestützt auf diese soliden Grundlagen kann Unsicherheiten begegnet werden, die bei der schulischen Entwicklung relativ hoch sind (Tagesschulen, Hortauslastung, Oberstufenschule

etc.). Die Schulraumplanung dient den Entscheidungsträgern dazu, künftige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und vorausschauend zu agieren, damit kostspielige Notlösungen vermieden werden können.

B. Bisherige Planung

Für die Erarbeitung einer nachhaltigen Schulraumentwicklung berechnete Basler & Hofmann in einer ersten Phase 11 die Entwicklung der mutmasslichen Schülerzahlen und analysierte den bestehenden Schulraum bezüglich des baulichen Zustandes und der pädagogischen-funktionalen Qualitäten sowie der Defizite. Die daraus resultierenden Berichte «Unterhaltsbedarf Gebäude – Teilportfolio Schulbauten Greifensee» vom 9. Januar 2017 und «Schulraumentwicklung Gemeinde Greifensee – Schlussbericht der Analysephase» vom 11. Januar 2017 machen Aussagen zum bestehenden Raumangebot der Schule, zu den Schülerinnen und Schülern, zu den Klassenprognosen sowie zum Instandsetzungsbedarf nach Stratus (Analysewerkzeug). Die beiden Berichte dienten als Grundlage für die Ausarbeitung der Strategischen Planung (Phase 12).

Die Resultate aus der Analysephase 11 haben deutlich gemacht, dass die Schulanlage auf 20 Klassen auszuliegen ist, davon je zehn der Unterstufe (US) und zehn der Mittelstufe (MS). Das Tagesstrukturangebot ist hinsichtlich der wachsenden Nachfrage auszubauen, wobei ein Wechsel auf den Tagesschulbetrieb mitzudenken ist. Der Pavillon, welcher im Frühling 2017 in Betrieb genommen wurde, ist als Provisorium zu verstehen und mittelfristig wieder rückzubauen. Für die Sportgebäude ist ein Ersatz angedacht. Das Lehrschwimmbecken wird derzeit saniert. Für die drei Kindergartenstandorte ist ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches den Ausbau auf sieben Klassen vorsieht. Dabei ist ein Kindergarten auf der Schulanlage Breiti konzipiert.

Mit dem Schlussbericht der strategischen Planung/Gesamtentwicklungskonzept der Schulraumentwicklung vom 21. Juli 2017 präsentierte Basler & Hofmann die Ergebnisse eines Prozesses der strategischen Planung, der schrittweise angegangen wurde. Inhalt der strategischen Planung ist die Definition von Teilprojekten respektive Realisierungsstapen, welche zusammengesetzt das Gesamtentwicklungskonzept bilden. In einem partizipativen Prozess mit Vertretern der Schule und des Gemeinderates wurden bauliche und planerische Massnahmen unter Berücksichtigung der pädagogischen Anforderungen miteinander verknüpft und evaluiert.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung hat der Gemeinderat am 15. November 2017 die interessierte Öffentlichkeit über die Resultate der Analyse und das Gesamtentwicklungskonzept informiert. Es wurde an dieser Veranstaltung aufgezeigt, dass ein hoher Handlungsbedarf besteht und insbesondere für die Schulanlage Breiti mit umfassenden Investitionen zu rechnen ist.

C. Vertiefte bauliche Abklärungen

C.1. Übersicht

Mit dem Ziel, Detailinformationen für eine Grobkostenschätzung zu erhalten, wurden für alle Schulbauten auf dem Areal vertiefte Abklärungen durch externe Fachspezialisten in den Bereichen Gebäudeschadstoff, Erdbebenertüchtigung und Brandschutz durchgeführt. Die Resultate ergaben zudem entscheidende Rückschlüsse für die weitere Planung und die Festsetzung der Rahmenbedingungen für das Auswahlverfahren. Insbesondere ermöglichten sie auch den Optionenentscheid Ersatzbau versus Erneuerung.

C2. Grobkostenschätzung

Für die Gebäude Trakt 3-5 inkl. Tagesschule, die Turnhalle sowie für die Sporthalle wurde eine Grobkostenschätzung für eine Gesamterneuerung erstellt. Diese Schätzungen liegen höher als die Schätzungen aus der strategischen Planung. Neben den zusätzlich notwendigen Massnahmen für Erdbebenertüchtigung, Entsorgung Gebäudeschadstoffe und Brandschutz sind die Mehrkosten auch auf Reserven zurückzuführen, die der Kostenplaner eingerechnet hat. Darin sind teilweise auch Budgets für Ausstattungen mitberücksichtigt.

C3. Rückschlüsse für die weitere Planung

Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse, welche für die Sanierung der beiden Einfachturnhallen unverhältnismässig hohe Investitionen ausweisen und insbesondere weil der Bau einer neuen Doppelturnhalle für die Gemeinde Greifensee einen wesentlichen Mehrwert generieren kann, hat sich die Arbeitsgruppe dafür ausgesprochen, die Planung einer Doppelturnhalle weiterzuverfolgen.

D. Projektdefinition Schulanlage Breiti

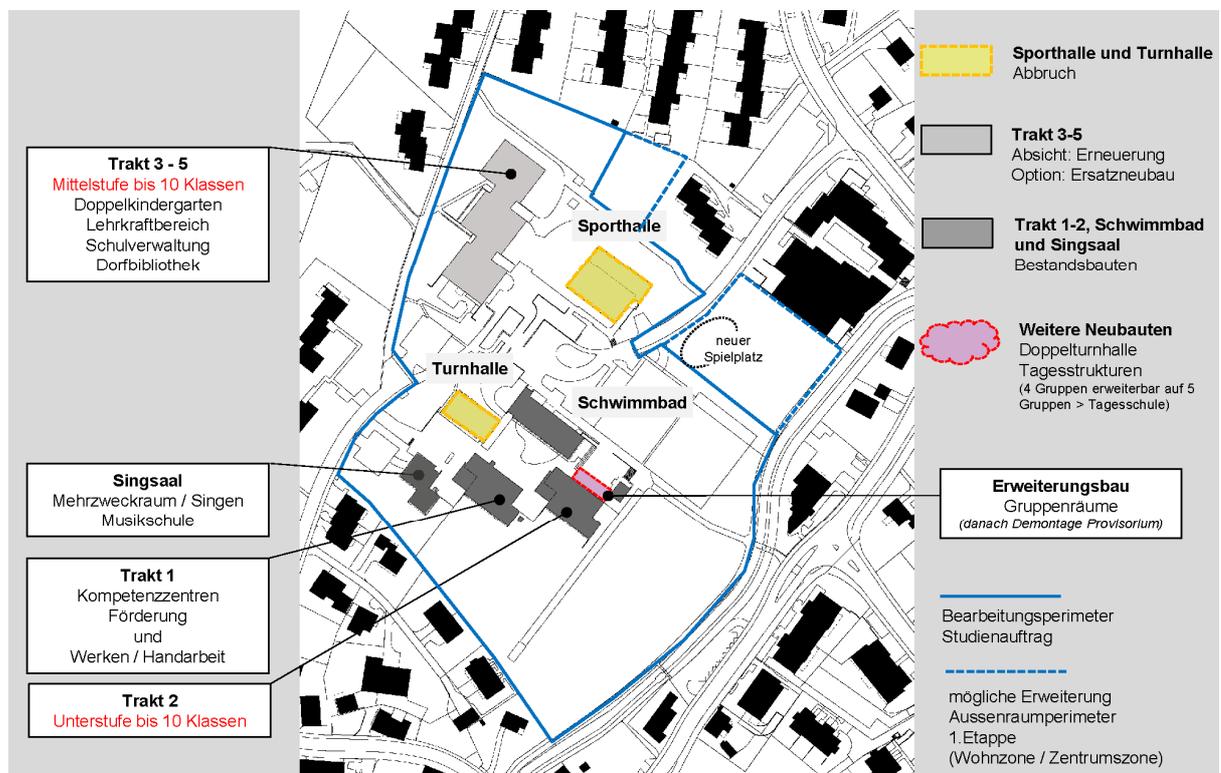
D1. Projektdefinition

Die Resultate der vertieften Abklärungen führen dazu, dass das Entwicklungskonzept für die Schulanlage Breiti zum einen ergebnisoffener definiert wird, als mit Abschluss der strategischen Planung. Diese Ergebnisoffenheit betrifft die Trakte 3-5. Zwar ist beabsichtigt, die Gebäude zu erhalten und die entsprechend notwendigen Erneuerungsmassnahmen durchzuführen. Ein Abbruch der Gebäude ist jedoch möglich, wenn aufgezeigt werden kann, dass durch Ersatzneubauten und entsprechende Mehrkosten auch ein erheblicher Mehrwert für die Schulanlage generiert wird. Zum anderen verändert sich das Entwicklungskonzept dahingehend, als dass anstelle der Erneuerungen der Turn- und Sporthalle eine neue Doppelturnhalle erstellt werden soll. Unverändert bleiben die Objektstrategien (Erhalt) der Trakte 1 und 2, des Lehrschwimmbeckens und des Singsaalgebäudes.

Bei der Weiterentwicklung der Schulanlage sind die Lebenszyklen der Gebäude zu beachten. Da der Trakt 3- 5 strukturell den Anforderungen der Schule zu genügen vermag, kann eine Erneuerung des Gebäudes angestrebt werden. Die Erneuerung soll eine Verlängerung der Lebensdauer bis 2050 ermöglichen. Danach wird aus heutiger Sicht ein Ersatzneubau notwendig sein. Die Investitionen in das Gebäude und das Gestaltungskonzept der Schulanlage sind vor diesem Hintergrund zu planen.

Im Erdgeschoss von Trakt 5 ist der Einbau von 2 Kindergarten-Klassen vorgesehen. Diese bilden den Ersatz für die wegen grosser Flächendefizite geplante Aufhebung des Kindergartens Müllerwis. Der Kindergarten Ocht wird saniert. Der Kindergarten Rüti soll längerfristig aufgehoben werden. Im Entwicklungsgebiet Unholz wird ein Ersatzstandort für zwei bis drei Kindergartenklassen gesucht.

Obwohl der Singsaaltrakt die betrieblichen Anforderungen strukturell nur bedingt erfüllt, soll er vorerst erhalten bleiben, da aufgrund des Gebäudezustandes zurzeit kein dringender Handlungsbedarf besteht. Dieser Standort eröffnet Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen im südlichen Teil der Schulanlage. Wenn Trakt 1 und 2 dereinst ersetzt werden müssen, dürfte der Singsaaltrakt ebenfalls die Gesamtnutzungsdauer erreicht haben.



Entwicklungskonzept
Schulanlage Breiti

D2. Raumprogramm

Das bestehende Raumangebot ist insgesamt genügend, weist aber nicht die richtige Struktur auf und befindet sich nicht am richtigen Ort (Kindergärten: zu wenig Flächen für Gruppenräume und Aussenmaterialräume / Primarschule: Flächenüberschüsse bei Klassenzimmern aber grosse Defizite bei den Gruppenräumen).

Untenstehende Übersicht fasst die Ist-Situation und den künftigen Raumbedarf zusammen:

	Bestand (SJ 16/17)	Künftiger Raumbedarf	Bemerkungen
Kindergarten	-	2 Klassen	geplant im EG Trakt 5 als Ersatz vom KIGA Müllerwies
Unterstufe	17 Klassen	10 Klassen	Trakte 1 und 2
Mittelstufe		10 Klassen	Trakte 3 bis 5 oder Ersatzneubau
Tagesstrukturen	Platzangebot für 3 Gruppen	4 Gruppen	Ausbaubar zu 5 Gruppen (Tagesschule)
Sport	1 Turnhalle 1 Sporthalle 1 Schwimm- halle	1 Doppeltturnhalle 1 Schwimmhalle	
Musikschule	188 m ²	Bestand	

Raumprogramm
Übersicht

D3. Nutzungsstudien

Das Gesamtentwicklungskonzept basiert auf der Variante 2.2 gemäss Schlussbericht der strategischen Planung/Gesamtentwicklungskonzept vom 21. Juli 2017. Für den Studienauftrag sind die Teilnehmer frei, eigene Vorschläge einzubringen.

D4. Art der Doppelturnhalle

Das BASPO (Bundesamt für Sport) definiert zwei Normtypen von Doppelturnhallen, Typ A (mit den Abmessungen 32,5 x 28 x 8 m) und Typ B (mit den Abmessungen 44 x 23,5 x 8 m). Diese beiden Hallentypen unterscheiden sich einerseits durch die Hallenabmessungen und andererseits aufgrund der Sportarten, die in den Hallen unter idealen Bedingungen ausgeübt werden können. Für die Schätzung des Finanzbedarfs wurden die Investitionen für eine Doppeltturnhalle des Typs A eingesetzt. Sollte sich im weiteren Verlauf des Prozesses herausstellen, dass der Typ B den Bedürfnissen in der Gemeinde Greifensee besser entspricht, ist mit entsprechenden Mehrkosten zu rechnen.

D5. Tagesschule

Die Diskussionen zum Thema Tagesschule werden zurzeit innerhalb der Schulpflege geführt. Ob und bis wann auf ein Tagesschulmodell umgestellt wird, ist noch unklar. Infolgedessen soll innerhalb des Projektvorschlages aufgezeigt werden, wie eine Tagesschule räumlich umsetzbar ist und was hierfür zusätzlich notwendig wäre (Erweiterungsetappe). Die Kreditabstimmung im Dezember soll unabhängig von der Tagesschulthematik geführt werden.

D6. Aussenraum

Als übergeordnetes Element ist der Aussenraum zu betrachten. Mit dem grossen Baumbestand als Potential ist – durch eine Aufwertung über das gesamte Areal – die Schulanlage zusammenzuhalten. Dabei ist den Bedürfnissen der Schulkinder aller Altersstufen Rechnung zu tragen. Der neu erstellte Spielplatz ist zu erhalten und ins Aussenraumkonzept miteinzubeziehen. Auch der bestehende rote Platz soll möglichst in die Neugestaltung integriert werden.

D7. Schätzung des Finanzbedarfs

Die Schätzung des Finanzbedarfs wurde aufgrund der vertieften Abklärungen aktualisiert und ergab Kosten von rund 30 Mio. Franken (Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$). Es sollen aber Lösungen gesucht werden, die schliesslich kostenmässig tiefer liegen. Für die weitere Planung wird daher zwischen einem Kostenziel und den im Investitionsplan berücksichtigten Kosten unterschieden. Diese Unterscheidung ermöglicht es, kosteneffiziente Lösungen anzustreben. Zusammenfassend wird für die baulichen Investitionen in die Schulanlage Breiti von einem Kostenziel von 26,5 Mio. Franken ausgegangen, während im Investitionsplan die Kostenschätzung von 30 Mio. Franken berücksichtigt ist.

D8. Kosten

Nachstehend das Kostenziel aufgeschlüsselt nach den Trakten und Einzelgebäuden (Schätzung, Genauigkeit $\pm 25\%$, Beträge gerundet)

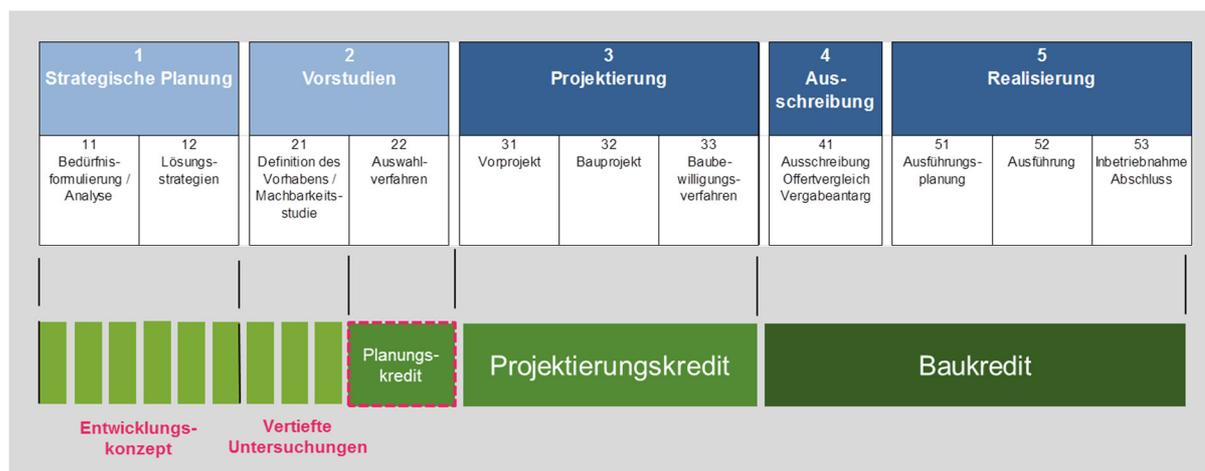
Schulraum	Trakt 1-2 Anbau Gruppenräume, Rückbau Pavillon	Fr.	1'100'000.00
	Trakt 3-5 Gesamtsanierung/Nutzungsoptimierung	Fr.	10'000'000.00
Singsaaltrakt	Sanierung	Fr.	200'000.00
Tagesstrukturen	Neubau	Fr.	4'000'000.00
Doppeltturnhalle	Neubau inkl. Rückbau Turnhalle und Sporthalle	Fr.	8'000'000.00
Aussenraum	Neugestaltung Schulanlage	Fr.	1'700'000.00
Zwischentotal		Fr.	25'000'000.00
Reserve 5 %		Fr.	1'250'000.00
Total		Fr.	26'250'000.00
gerundet		Fr.	250'000
	Kostenziel gesamte Schulanlage	Fr.	26'500'000.00

Kostenschätzung

Übersicht

E. Vorgehensweise weitere Planung

Gemäss der Ordnung SIA 102 für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten wird der Planungs- und Bauablauf in 5 Phasen gegliedert (siehe Abbildung unten). Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes fand in der Phase 1, strategische Planung statt. Von Phase 2 ist die Teilphase 21 bearbeitet. Als nächster Schritt ist die Durchführung eines Auswahlverfahrens vorgesehen. Dazu ist ein Planungskredit einzuholen (Phase 22). Im Rahmen dieses Auswahlverfahrens werden auch konkrete Projekt- und Gestaltungsvorschläge ausgearbeitet. Darauf basierend können Projektierungs- und Baukredite eingeholt werden.



Planungsablauf

Übersicht

F. Auswahlverfahren

F1. Art des Auswahlverfahrens

Mit einem Studienauftrag für Generalplaner im selektiven Verfahren kann unter Berücksichtigung des öffentlichen Beschaffungswesens ein qualitativ gut durchgeführtes Verfahren ermöglicht und das Risiko von Rekursen vermindert werden. Das Generalplanerteam setzt sich aus den Fachrichtungen Architektur (inkl. Baumanagement), Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Haustechnikplaner zusammen.

Der Studienauftrag hat das Ziel, ein Projekt im Dialog (im Gegensatz zu einem Wettbewerbsverfahren) – mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation – mit mehreren qualifizierten Studienteilnehmern weiterzuentwickeln, die Rahmenbedingungen der Projektierung in der Zusammenarbeit zu testen und so die richtige Projektstudie zu bestimmen. Dabei sind vorgegebene Rahmenbedingungen von den Planern zu berücksichtigen.

F2. Ganzheitliche Betrachtungsweise

Mit der Durchführung des Studienauftrages soll eine ganzheitliche Betrachtung der Schulanlage ermöglicht werden. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Einholen von Gestaltungsvorschlägen für die Umsetzung des definierten künftigen Raumbedarfs auf der Schulanlage Breitei;
- Gezielte Erneuerung der Bausubstanz und/oder Erstellung von Ersatzneubauten;
- Einbezug der Aussenraumgestaltung über die gesamte Schulanlage;
- Definition von sinnvollen Realisierungsetappen (vermeiden von Provisorien), um die Schulanlage der nächsten Generationen zu planen und zu bauen;
- Aufzeigen künftiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Beschaffen des Projektes mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis unter Berücksichtigung der erarbeiteten Rahmenbedingungen;
- Beschaffung eines geeigneten Planers für die Projektierung und Realisierung der notwendigen baulichen Massnahmen.

F3. Durchführung des Studienauftrages

Im Rahmen einer Präqualifikation werden 6 Teams (und 2 Ersatzteams) aufgrund von Referenzen selektioniert. Die Teams erarbeiten einen Projektvorschlag. Neben der Projektidee wird auch ein Augenmerk auf die städtebauliche Setzung, die Interpretation der Aufgabenstellung und die daraus resultierenden Etappierungen gelegt. Zudem sind auch die Investitionskosten und die genauen Umsetzungsetappen aufzuzeigen. Dabei haben sich die Teams an den definierten Kostenzielen zu orientieren. Im Rahmen einer Zwischenbesprechung kann sich das Beurteilungsgremium mit den Planerteams austauschen. Unter Berücksichtigung der Investitionskosten und der Etappierbarkeit wird das Generalplanerteam mit dem besten Projektvorschlag mit der vertieften Bearbeitung und Realisierung beauftragt. Der Entscheidungsfindung geht eine Präsentation der Projektvorschläge durch die Verfasser voraus. Im gesamten Verfahren werden somit zwei Besprechungen mit den Teilnehmenden durchgeführt, eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung. Die teilnehmenden Teams erhalten eine Entschädigung in gleicher Höhe.

Folgende Planerleistungen werden mit der Durchführung des Studienauftrages beschafft:

- Architektur und Baumanagement (federführend)
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieur
- HLKSE Planer (ohne inhaltlichen Beitrag zum Studienauftrag)

Folgende Planerleistungen werden separat, erst mit Beginn der Projektierungsarbeiten, beschafft:

- Bauphysik
- Brandschutzplaner

G. Projektorganisation

Für das Auswahlverfahren ist eine Begleitgruppe zu bilden. Sie wird vom Gemeinderat besetzt und ist vor allem vor und nach der Durchführung des Studienauftrages aktiv. Neben der Begleitgruppe ist ein Beurteilungsgremium zu bilden. Es setzt sich zusammen aus 4 Fachpreisrichtern (3 Architekten und 1 Landschaftsarchitekt) und 3 Sachpreisrichtern (Vertreter der Gemeinde und der Schule). Weiter können Experten ohne Stimmrecht das Verfahren begleiten.

Für den Auswahlprozess wird ein Jahr vorgesehen. Nach der Bestimmung des Planerteams kann die Vorbereitung für den Projektierungskredit in Angriff genommen werden, wofür weitere sechs Monate vorgesehen werden bis zur Abstimmung. Die Organisation und Durchführung soll von einem externen Büro vorgenommen werden (Bauherrenvertreter), das nach der Genehmigung des Planungskredites zu bestimmen ist.

Die Hauptaufgaben des Bauherrenvertreters sind:

- Organisation und Durchführung des Studienauftrages;
- Unterstützung bei der Wahl der Fachpreisrichter;
- Konkretisierung der Projektanforderungen;
- Durchführung der Vorprüfungen der Projektbeiträge (Umsetzung Projektanforderungen; Baurecht; Wirtschaftlichkeit; Brandschutz; Nachhaltigkeit).

H. Planungskredit

Die Kosten für den Planungskredit setzen sich aus den Aufwendungen für den Studienauftrag und die Vorbereitungsarbeiten für den anschliessenden Projektierungskredit zusammen. Sie belaufen sich auf Fr. 485'000.– inkl. MWST. Diese Summe basiert auf den geschätzten Gesamtkosten. Die Entschädigung der Teilnehmer ist in der SIA-Ordnung 143 definiert.

Studienauftrag	Planungsgrundlagen	Fr.	46'700.00
	Organisation und Durchführung	Fr.	75'000.00
	Vorprüfungen 1. Stufe	Fr.	20'000.00
	Vorprüfungen 2. Stufe	Fr.	30'000.00
	Beurteilungsgremium	Fr.	40'000.00
	Entschädigung Teilnehmer (6 x Fr. 30'000.00)	Fr.	180'000.00
	Diverses	Fr.	11'000.00
Zwischentotal		Fr.	402'700.00

Vorbereitung Projektierungs-kredit

	Externe Unterstützung	Fr.	30'000.00
	Öffentlichkeitsarbeit	Fr.	6'500.00
	Diverses	Fr.	7'000.00
Zwischentotal		Fr.	43'500.00
Total	Planungskredit exkl. MWST	Fr.	446'200.00
	MWST 7.7 %	Fr.	34'357.40
Total	Planungskredit inkl. MWST	Fr.	480'557.40
Total gerundet		Fr.	485'000.00

Kreditkosten Übersicht

I. Termine

Kredit Antrag für Studienauftrag	Gemeindeversammlung	12/2018
Studienauftrag, Projektstudie	Publikation	01/2019
	Präqualifikation	03/2019
	Auswahl Teilnehmer	05/2019
	Zwischenbesprechung	09/2019
	Bestimmung Siegerprojekt	12/2019
Projektierungskredit Antrag	Urnenabstimmung/Gemeindeversammlung	06/2020
Ausführungskredit Antrag	Urnenabstimmung	07/2021

Terminprogramm Übersicht

J. Schlussfolgerung

Die Schulanlage Breiti und die Kindergärten sind aufgrund der Ergebnisse des Gesamtentwicklungskonzeptes in pädagogischer, räumlicher und bautechnischer Hinsicht zu sanieren.

Im Rahmen eines Studienauftrages für Generalplaner im selektiven Verfahren soll unter strikter Beachtung ökonomischer Kriterien ein Projekt mit hoher Qualität bezüglich schulbetrieblicher Abläufe und Funktionalitäten ermittelt werden. Das Planerwahlverfahren setzt die Bildung von Teams voraus, die nicht nur die Bereiche Architektur, Statik und Haustechnik abdecken, sondern auch die energetischen Zielsetzungen und die pädagogischen Anforderungen berücksichtigen.

Mit der vorliegend beantragten Kreditbewilligung wird der nächste Planungsschritt in Richtung einer nachhaltigen Schulraumentwicklung ermöglicht.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2018 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokoll-Auszug an:
 - RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee
 - Liegenschaftenvorsteher
 - Bildungsvorsteher
 - Finanzen
 - Liegenschaften
 - Akten

GEMEINDERAT GREIFENSEE

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Roland Sibler



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 11. Oktober 2018

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Antrag Planungskredit für Erweiterung und Sanierung Schulanlage Breit

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates vom 17. September 2018 geprüft.

Im Rahmen eines Studienauftrages und als Vorbereitung eines Projektierungskredites für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Breiti wird ein Planungskredit von Fr. 485'000.— beantragt.

Auf Basis einer zuvor durchgeführten Untersuchung wurde ein Projekt mit einem Finanzbedarf von rund Fr. 30 Mio. definiert. Der Planungskredit hat zum Zweck, ein Bauprojekt auf dieser Projektdefinition und eines Kostenzieles von Fr. 26.5 Mio. auszuarbeiten.

Die RPK begrüsst die im Vorfeld durchgeführte Untersuchung, welche eine nützliche Gesamtübersicht des Sanierungs- und Raumbedarfs ergibt.

Ablehnend wertet die RPK jedoch folgende Punkte:

- Es werden keine formellen Alternativen präsentiert. Stimmberechtigte, welche Wert auf Sparsamkeit legen, bleibt nur die frühe Ablehnung des Projekts.
- Die umfassende Projektdefinition verursacht einen hohen Finanzbedarf und wird den Steuerfuss erhöhen.
- Die Projektdefinition vermischt Sanierungsbedarf und Schulraumerweiterung (Tageschule, Neubau Turnhalle), ohne dass über diese Erweiterungsthemen mit den Stimmberechtigten eine vertiefte Debatte geführt wurde. Diese Erweiterungsthemen haben Einfluss auf die Höhe des Planungskredites und müssen geklärt werden.

Aus den oben ausgeführten Gründen empfiehlt die RPK die Ablehnung des beantragten Planungskredites.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Ronnie Müller
Mitglied