



GEMEINDE GREIFENSEE  
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 13. Dezember 2021

**191 24 L2 LIEGENSCHAFTEN**  
**24.01.2 Einzelne Objekte Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte**

Schulraumentwicklung:  
Erweiterung Gruppenräume Trakt 2 Schulhaus Breiti / Genehmigung Baukredit / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 9. März 2022

---

**Antrag**

1. Der Baukredit für die Erweiterung des Trakts 2 im Schulhaus Breiti mit Gruppenräumen von Fr. 1'750'000.– inkl. MWST wird bewilligt. Die Kosten sind in der Investitionsrechnung 2022/2023 enthalten.
2. Als Option ergänzend zu Ziffer 1 wird ein Baukredit für das «Zusatz»-Modul (Ausbau des Innenhofs) von Fr. 160'000.– inkl. MWST bewilligt. Die Kosten sind in der Investitionsrechnung 2022/2023 enthalten.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, in eigener Kompetenz die notwendigen Geldmittel zur Finanzierung des Baukredits zu beschaffen.

**Bericht**

**A. Das Wichtigste in Kürze**

Die im Trakt 2 der Primarschulanlage Breiti fehlenden Gruppenräume sind momentan provisorisch und vor allem flächenmässig ungenügend in Containerbauten untergebracht. Mit einem «rucksackähnlichen» Anbau an den Trakt 2 soll dieses Provisorium ersetzt und der Unterstufe der Primarschule ausreichende Gruppenräume zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem unmittelbaren Anbau an den bestehenden Trakt 2 gelingt eine sehr kosteneffiziente Lösung: Einerseits können die bestehende Erschliessung und die Nebenräume/WC-Anlagen verwendet werden, andererseits kann ohne bauliche Eingriffe in das bestehende Gebäude Erdbbensicherheit für den gesamten Trakt erlangt werden.

Das Bauprojekt wurde modulartig aufgebaut. Die möglichen baulichen Massnahmen wurden in drei Gruppen eingeteilt: a) zwingend notwendiger Grundausbau, b) sinnvoller Basisausbau und c) komforterhöhender Zusatzausbau. Der vorliegende Kreditantrag umfasst einerseits die ersten zwei Module, andererseits wird das dritte Modul (komforterhöhender Zusatzausbau) dem Souverän separat als «Zusatz/Option» vorgelegt.

Der Baukredit für die Erweiterung des Trakts 2 beinhaltet folgende Investitionen:

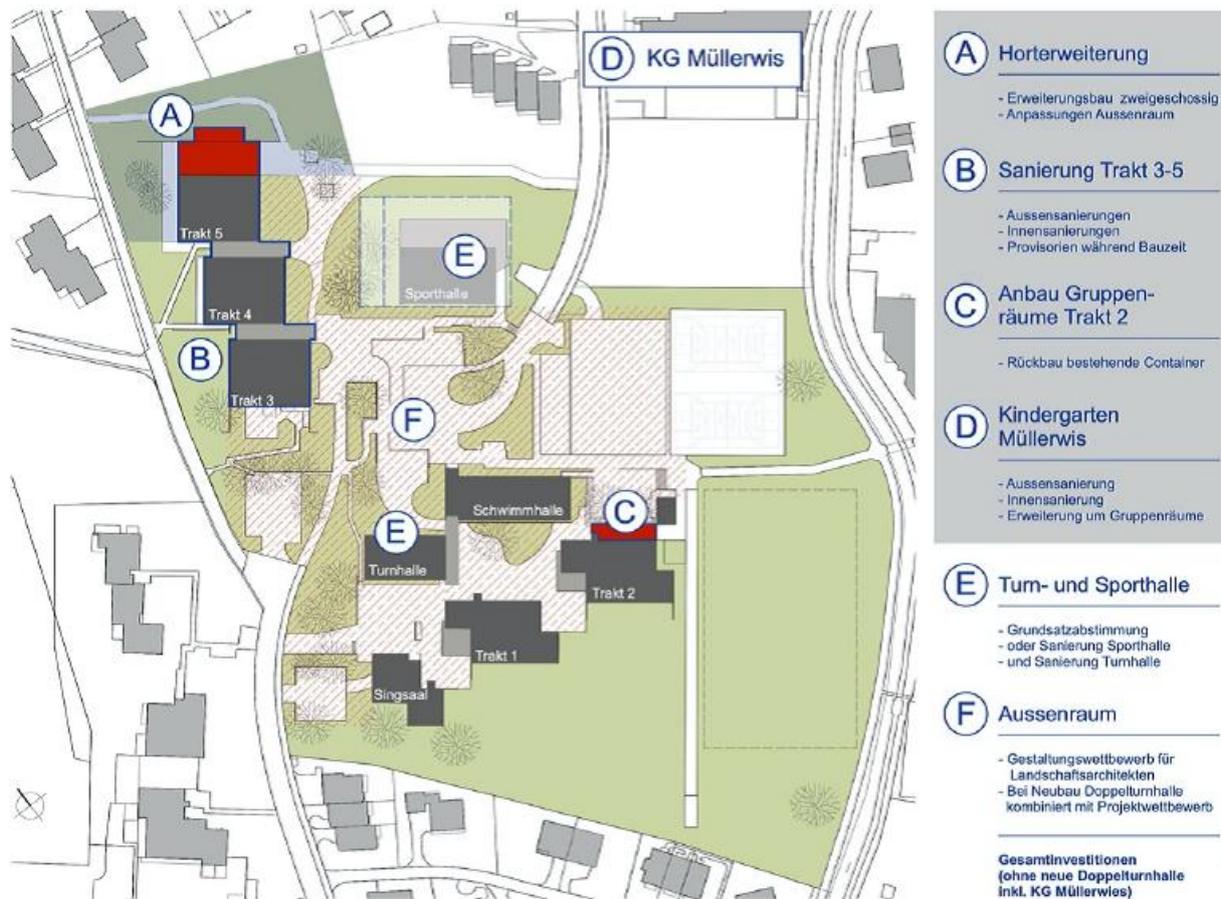
- Kreditantrag 1: Fr. 1'750'000.– inkl. MWST, zusammengesetzt aus den Kosten für den Grundausbau von Fr. 1'500'000.– und Fr. 250'000.– für das Modul Basisausbau.
- Kreditantrag 2 (Option): Die Investitionen für den optionalen Ausbau des Innenhofs betragen Fr. 160'000.– inkl. MWST (Zusatz-Modul).

Unmittelbar nach der Kreditgenehmigung soll mit der Ausführungsplanung gestartet werden, sodass auf Beginn des Schuljahres 2023/2024 die neuen Gruppenräume in Betrieb genommen werden können.

## B. Ausgangslage

### **Rückblick Schulraumentwicklungsprozess**

Gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren hat der Gemeinderat für die Schulraumentwicklung ein Entwicklungskonzept ausgearbeitet, welches eine etappierte Vorgehensweise mit sechs verschiedenen Bausteinen gemäss nachfolgender Abbildung vorsieht.



### **Bausteine A und B**

Als Teil des Gesamtkonzepts wurde für die Bausteine A und B, die Hortenerweiterung und die Sanierung der Trakte 3–5 an der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021 ein Projektierungskredit von Fr. 650'000.– inkl. MWST gesprochen.

### **Baustein C Schulhaus Breiti, Trakt 2, Erweiterung Gruppenräume**

Als weiterer separater Baustein ist im Entwicklungskonzept die Erweiterung des Trakts 2 mit Gruppenräumen als Baustein C definiert.

### **Ist-Situation / Planungsstand Anbau Gruppenräume Trakt 2**

Im Trakt 2 der Schulanlage Breiti findet der Unterstufenunterricht der Primarschule Greifensee statt (1.–3. Klasse). Es können dort maximal 10 Klassen beschult werden. Moderne Unterrichtsformen beinhalten unter anderem Gruppen-, Teamteaching- und Kleinklassenunterricht und erfordern entsprechende räumliche Situationen (Gruppenräume). Aktuell sind stirnseitig

zum Trakt 2 provisorische Containerbauten positioniert, welche den Bedarf für die Gruppenräume des Trakts 2 nur teilweise und vorübergehend decken. Der Baustein C sieht einen Anbau an der Nordfassade des Trakts 2 über alle drei Geschosse vor; dank der Nutzung der bestehenden Erschliessung und der Mitverwendung bestehender Infrastruktur (z.B. WC-Anlagen) ist dies sehr flächen- und kosteneffizient. Ist diese Erweiterung bezugsbereit, könnten die Provisorien demontiert werden. Die Realisierung der Bausteine C und D soll idealerweise terminlich so koordiniert werden, dass die freiwerdenden Provisorien nach Möglichkeit während der Sanierung der Trakte 3–5 genutzt werden können.

Mit Beschluss Nr. 58 vom 6. April 2021 hat der Gemeinderat einen Kredit zur Ausarbeitung eines Baukredits genehmigt und gleichzeitig das Architekturbüro Isler Architekten AG, Winterthur, aufgrund der durchgeführten Planerwahl-Submission damit beauftragt. Ebenfalls wurde mit gleichem Beschluss eine Baukommission eingesetzt.

## **C. Bauprojekt / Projektbeschreibung**

### ***Projektziel***

Mit vorliegendem Projekt soll ein nordseitiger Anbau realisiert werden, damit dem Schulbetrieb die erforderliche Anzahl Gruppenräume zur Verfügung steht. Gleichzeitig wird das Gebäude modifiziert, damit es die aktuellen Anforderungen des Brandschutzes und der Erdbebensicherheit erfüllt. Ebenso werden Kosten- und betriebliche Ziele (Nähe zu den bestehenden Klassenräumen) sehr gut erreicht.

### ***Bauprojekt***

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts hat die Baukommission zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro im Rahmen von fünf Baukommissionssitzungen ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet.

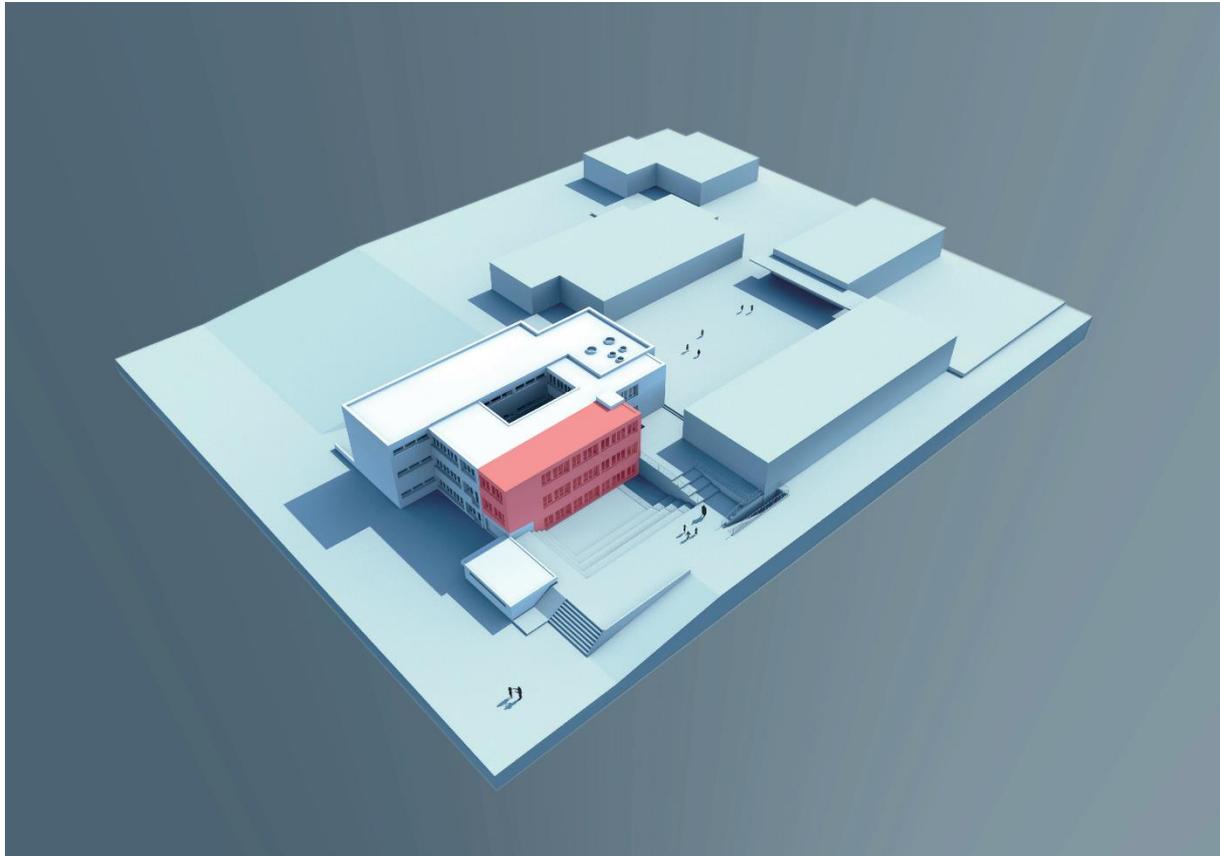
Einzelne Themen, die neben dem Grundausbau für den Anbau aufkamen (wie z.B. das Thema Arena/Aussenbereich oder Warmwasser in den Schulzimmern) wurden als separate Module definiert, welche aufgrund des Kosten-/Nutzenverhältnisses bewertet wurden und entweder ins Bauprojekt miteinbezogen wurden oder im vorliegenden Projekt nicht mehr enthalten sind. Mehr dazu unter Abschnitt D. Kosten.

Gleichzeitig erfolgte eine Machbarkeitsprüfung der Überdachung und zusätzlichen Nutzung des Innenhofs. Das Ergebnis dieser Studie wurde als «Zusatz»-Modul definiert. Mehr dazu ebenfalls unter Abschnitt D. Kosten.

### **Projektbeschreibung**

Nachfolgend wird das erstellte Bauprojekt mittels Projektbeschreibung aufgezeigt.

Gebäude äussere Erscheinung/Umgebung rot gefärbt: neuer Anbau):



- Volumenerweiterung mit Anbau von 11 Gruppenräumen
- Neue Platzgestaltung Arena
- Anbau: Flachdach, extensive Begrünung, optional Photovoltaik-Anlage
- Anbau: Sonnenschutz, textil
- Anbau: Fassadendämmung verputzt



- «Warmwasser light»: Kein Warmwasser bei den Gruppenräumen, hingegen werden alle Schulzimmer mit Warmwasser ausgerüstet
- Erdbebensicherheit des ganzen Gebäudes wird mit dem Anbau realisiert
- Alle nötigen Brandschutzmassnahmen nach den neusten Vorschriften zur Einhaltung der Fluchtweglängen im ganzen Trakt

Ein detaillierter Baubeschrieb liegt vor.

Für das vorliegende Bauprojekt ist kein Provisorium notwendig, da der Anbau weitestgehend unabhängig vom Schulbetrieb erstellt werden kann und/oder während den Schulferien realisiert wird.

## D. Kosten

### ***Kostenmodule und Kostenvoranschlag***

Wie unter Abschnitt C. Bauprojekt bereits erwähnt, wurden verschiedene Themen/Bedürfnisse geprüft und in einzelne Module unterteilt. Unter Einbezug von Notwendigkeit, Nutzen und Kosten wurde in der Baukommission deren Umsetzung diskutiert. Daraus entstanden folgende drei Gruppen:

Grundausbau	Zwingend: Erstellung Gruppenräume/Brandschutz/Erdbebenertüchtigung
«Basis»-Module	Nicht zwingend notwendig, aber sehr sinnvoll, mit wesentlichem Nutzen für die Schule
«Zusatz»-Modul	Erhöhter Komfort/zusätzlicher Aussenraum, Kosten-/Nutzenverhältnis vergleichsweise weniger gut

Die Machbarkeitsstudie zeigte, dass eine Absenkung des Innenhofs bis auf Niveau Untergeschoss (UG) interessant sein könnte. Es würde zum einen über das UG erschlossene, neue nutzbare Aussenfläche entstehen und zudem würde der Korridor im UG viel mehr Tageslicht erhalten, was nachfolgende Abbildung zeigt (Bild rechts = Ist-Zustand).



Das «Zusatz»-Modul beinhaltet die Absenkung des Innenhofs und damit verbunden die Fensterfläche zum Korridor

Ferner wurde eine Überdachung des Innenhofs geprüft. Das Kosten-/Nutzenverhältnis für diese Variante wurde als ungünstig eingestuft, folglich wird auf diese Variante verzichtet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Zahlen des Kostenvoranschlags inkl. MWST mit einer Preisgenauigkeit von +/- 10 %:

	Grundausbau			Arena	Warmwasser light	Innenhof
	Ohne Module	Brandschutz	Erdbebenertüchtigung			
<b>BKP 1 Vorbereitung</b>	44'600	-	3'000	-	7'300	4'000
<b>BKP 2 Gebäude</b>	847'600	50'000	70'000	-	12'000	79'000
<b>BKP 4 Umgebung</b>	100'000	-	-	174'000	-	41'000
<b>BKP 5 Baunebenkosten</b>	76'700	1'500	2'300	4'000	500	2'000
<b>BKP 6 Honorare</b>	271'100	13'500	19'700	47'000	5'200	34'000
<b>BKP 1-6 TOTAL</b>	<b>1'340'000</b>	<b>65'000</b>	<b>95'000</b>	<b>225'000</b>	<b>25'000</b>	<b>160'000</b>

**Grundausbau**  
1'500'000 CHF

«Basis» Modul  
250'000 CHF

«Zusatz» Modul  
160'000 CHF

Ein detaillierter Kostenvoranschlag liegt vor.

### **Kreditantrag 1: Grundausbau und «Basis»-Module**

Der Gemeinderat erachtet die Umsetzung des Grundausbaus und der «Basis»-Module als sehr sinnvoll (in vorstehender Grafik schwarz und grün umrandet). Er schlägt deshalb der Gemeindeversammlung vor, folgenden Baukredit über total Fr. 1'750'000.– zu genehmigen:



Wesentlicher Bestandteil des Basis-Moduls ist die sogenannte Arena. Mit dieser Aussenraumgestaltung, nördlich vorgelagert zum Anbau, wird der bestehende Platz ersetzt und eine vielfältig nutzbare Infrastruktur für die Pausen- und Freizeitgestaltung und die Durchführung von Veranstaltungen/Versammlungen geschaffen.

### **Kreditantrag 2: Option «Zusatz»-Modul Innenhof**

Aus schulischer Sicht ist die Realisierung des Innenhofs nicht zwingend notwendig. Diese bauliche Massnahme stellt eine Komforterhöhung dar.

Um der Gemeindeversammlung eine möglichst grosse Entscheidungsfreiheit zu ermöglichen, wird der Baukredit von Fr. 160'000.– im Sinne einer Option separat zur Abstimmung vorgelegt.

### **Folgekosten**

#### **Abschreibungen**

Die Investition von Fr. 1'750'000.– inkl. MWST (Kreditantrag 1) wird aktiviert und linear über 33 Jahre abgeschrieben. Sie belastet die Erfolgsrechnung somit jährlich mit voraussichtlich rund Fr. 53'000.–. Gleiches gilt für den Kreditantrag 2 mit einer Investition von Fr. 160'000.– inkl. MWST; die zusätzlichen Abschreibungen belaufen sich auf jährlich Fr. 4'800.–.

### *Betriebskosten*

Es werden zusätzliche Kosten für Hauswartung, Reinigung, Strom, Wärme, Abwasser und Versicherungen anfallen. Die Kosten hierfür lassen sich nicht genau beziffern, grob geschätzt werden sich diese in der Grössenordnung von rund 2 % des zusätzlichen Gebäudeversicherungswerts bewegen (ca. Fr. 1'500'000.–), somit jährlich rund Fr. 30'000.–. Zinskosten werden momentan keine belastet.

## **E. Termine und Projektorganisation**

### ***Termine***

Der Terminplan sieht vor, dass nach der Kreditgenehmigung das Baubewilligungsverfahren gestartet wird. Anschliessend erfolgen die Ausführungsplanung und die Auftrags submissionsen, sodass im Herbst 2022 mit der Realisierung begonnen werden kann. Die eigentliche Bauzeit wird ca. zehn Monate in Anspruch nehmen. Die Inbetriebnahme der neuen Gruppenräume wird voraussichtlich mit Beginn des Schuljahres 2023/2024 stattfinden können.

### ***Projektorganisation***

Die für die Ausarbeitung des Bauprojekts eingesetzte Baukommission soll bis auf eine Ausnahme unverändert für die weitere Ausführungsphase beibehalten werden. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Liegenschaftenvorsteher (Vorsitz)
- Primarschulpflegemitglied
- Mitglied Schulleitung (Person wird von Primarschulpflege delegiert)
- Leiter Liegenschaften

Der Hochbauvorsteher scheidet aus der Baukommission aus. Er war von Anfang an nur bis und mit zur Ausarbeitung des Bauprojekts als Kommissionsmitglied bestimmt. Zudem soll von der Schulleitung eine Lehrperson der Unterstufe delegiert werden, welche bedarfsweise punktuell für gewisse Nutzerthemen zu Baukommissions-Sitzungen eingeladen werden kann.

Die Kompetenzen der Baukommission werden in einem Projekthandbuch definiert, welches dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt wird.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. März 2022 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 9. März 2022 zu verabschieden.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per E-Mail)
- Finanz- und Liegenschaftenvorsteher
- Bildungsvorsteher
- Hochbauvorsteher
- Schulleitung
- Finanzen
- Liegenschaften
- Akten

GEMEINDERAT GREIFENSEE

Der Vizepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Markus Bauer

Philippe Sturzenegger

Versandt am:

**GEMEINDE GREIFENSEE**  
Rechnungsprüfungskommission



**Abschied**

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 17. Januar 2022

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Erweiterung des Trakts 2 im Schulhaus Breiti

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates zur Erweiterung des Trakts 2 im Schulhaus Breiti geprüft.

Der Baukredit für das Bauvorhaben beläuft sich auf Fr. 1'750'000.-- für den Grundausbau mit Basismodul. Mit einem weiteren Kreditantrag werden Fr. 160'000.-- für das Zusatzmodul Innenhof beantragt.

Die Folgekosten umfassen jährliche Abschreibungen von Fr. 53'000.-- für den Grundausbau mit Basismodul und Fr. 4'800.-- für das Zusatzmodul Innenhof.

Obwohl das Zusatzmodul Innenhof aus schulischer Sicht nicht zwingend notwendig ist, erachtet die RPK die Mehrausgaben für die Komforterrhöhung/zusätzlichen Aussenraum als sinnvoll.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, beiden vorliegenden Kreditanträgen zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug  
Präsident

Dario Frattini  
Mitglied