



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokoll Gemeinderat vom 9. April 2019

Sekundarschulhaus Mettlen – Süd-Trakt, Umbau und Sanierung Bewilligung des Baukredits von Fr. 4'890'000 (inkl. MwSt.) Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 (nur Vorberatung)

Antrag

1. Das Bauprojekt über den Umbau und die Sanierung des Südtrakts der Sekundarschulanlage Mettlen vom 5. März 2019 wird genehmigt.
2. Es wird ein Baukredit von Fr. 4'890'000.- für den Umbau und die Sanierung des Südtrakts der Sekundarschulanlage Mettlen bewilligt.
3. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf. Der Kredit erhöht oder reduziert sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages vom 11. April 2019 (Baukostenindex 2019) bis zur Bauvollendung.
4. Der Kredit geht zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 3134 5040 002.
5. Der Antrag wird der Gemeindeversammlung, gestützt auf Artikel 7 der Gemeindeordnung, zur Vorberatung unterbreitet. Die Urnenabstimmung ist am 1. September 2019 vorgesehen.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule und gemäss Prioritätenliste muss als Nächstes der Südtrakt der Sekundarschulanlage Mettlen (Baujahr 1950 und 1985) einer Sanierung unterzogen werden. Das heutige Raumkonzept im Südtrakt Mettlen entspricht nicht den aktuellen kantonalen Empfehlungen für Schulbaurichtlinien, zudem weist das Gebäude dringenden werterhaltenden Sanierungsbedarf auf.

Gemäss Bauprojekt vom 5. März 2019 und Kostenvoranschlag vom 11. April 2019 der Batimo AG Architekten SIA, Zürich, ist mit Ausgaben von Fr. 4'890'000.00 inkl. MwSt. zu rechnen. Das Projekt beinhaltet ein neues, modernes Raumkonzept nach aktuellen pädagogischen Erkenntnissen (grosse Klassenzimmer mit integrierten Gruppenräumen). Die dringend notwendigen Instandsetzungsmassnahmen werden unter Berücksichtigung der aktuell gesetzlichen Auflagen (Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit etc.) realisiert. Das Gebäude wird zudem durch ein Teil-Aussendämmkonzept und neuen Fenstern energetisch verbessert.

Die Projektkosten liegen mit Fr. 4'890'000.00 inkl. MwSt. tiefer als ursprünglich in einer groben Kostenschätzung angenommenen (ca. 5.3 Mio. Fr.) wurde.

1. Ausgangslage

Die Bevölkerung der Gemeinde Pfäffikon ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen, eine hohe Bautätigkeit hält weiterhin an und die Schülerzahlen sind dementsprechend gestiegen. Dazu kommt, dass der Kanton davon ausgeht, dass die Schülerzahlen noch bis 2034 ansteigen werden. Bisher konnte davon ausgegangen werden, dass der Anstieg bis 2024 anhält und dann abflacht.

Kantonale Vorgaben für die Schulen wie die pädagogischen Rahmenbedingungen, die Schulbauempfehlungen und das Volksschulgesetz wurden in den vergangenen Jahren überarbeitet und haben zu Anpassungen der Raumbedürfnisse geführt.

Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule wurden bereits die Schulraumerweiterung Mettlen (Abschluss 2015), der temporäre Schulraum Sandgrueb (Abschluss 2017), die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Klassentrakts der Primarschule Steinacker und des Kindergartens Mettlen (beide Abschluss 2018) realisiert. Diesen Sommer werden zudem die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Klassentrakts Pfaffberg abgeschlossen.

Als nächster Schritt stehen der Umbau und die Sanierung des Südtrakts der Sekundarschulanlage Mettlen an. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Schritt im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule und beinhaltet, unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Auflagen, nebst schulraumplanerischen auch dringend notwendige werterhaltende Massnahmen.

Die vorgesehene Sanierungszeitspanne (Frühjahr 2020 bis Sommer 2021) steht in direktem Zusammenhang mit der oben erwähnten koordinierten Massnahmenplanung. Die Schülerinnen und Schüler vom Sekundarschulhaus Mettlen können den frei werdenden temporären Schulraum Sandgrueb während der Bauzeit nutzen.

Der Soverän hat an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 den Projektierungskredit für den Umbau und die Sanierung des Südtrakts des Sekundarschulhauses Mettlen in der Höhe von Fr. 310'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt. Mit Beschluss vom 13. März 2018 hat der Gemeinderat die Batimo AG Architekten SIA, Zürich, mit dem Planungsauftrag (Teil 1 für Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren) vorbehaltlich der Projektierungskreditgenehmigung durch den Soverän beauftragt.

2. Das Projekt





Architektur

Der Südtrakt des Sekundarschulhauses Mettlen an der Hittnauerstrasse 20 in Pfäffikon besteht aus dem im Jahre 1950 erbauten Hauptgebäude und einem Erweiterungsbau aus dem Jahre 1985. Die Schulanlage setzt sich zusammen aus dem Südtrakt, dem Nordtrakt und der Schulraumerweiterung Mettlen. Eine grosszügige Wiese und Pausenfläche ergänzen die Schulanlage. Architektonisch überzeugt das Gebäude durch die sich an der Fassade abzeichnenden Betonstützen, welche die Fassade rastern. Die aussen angeschlagenen Fenster an der Ostfassade des Altbaus verleihen der Fassade ein flaches Erscheinungsbild.

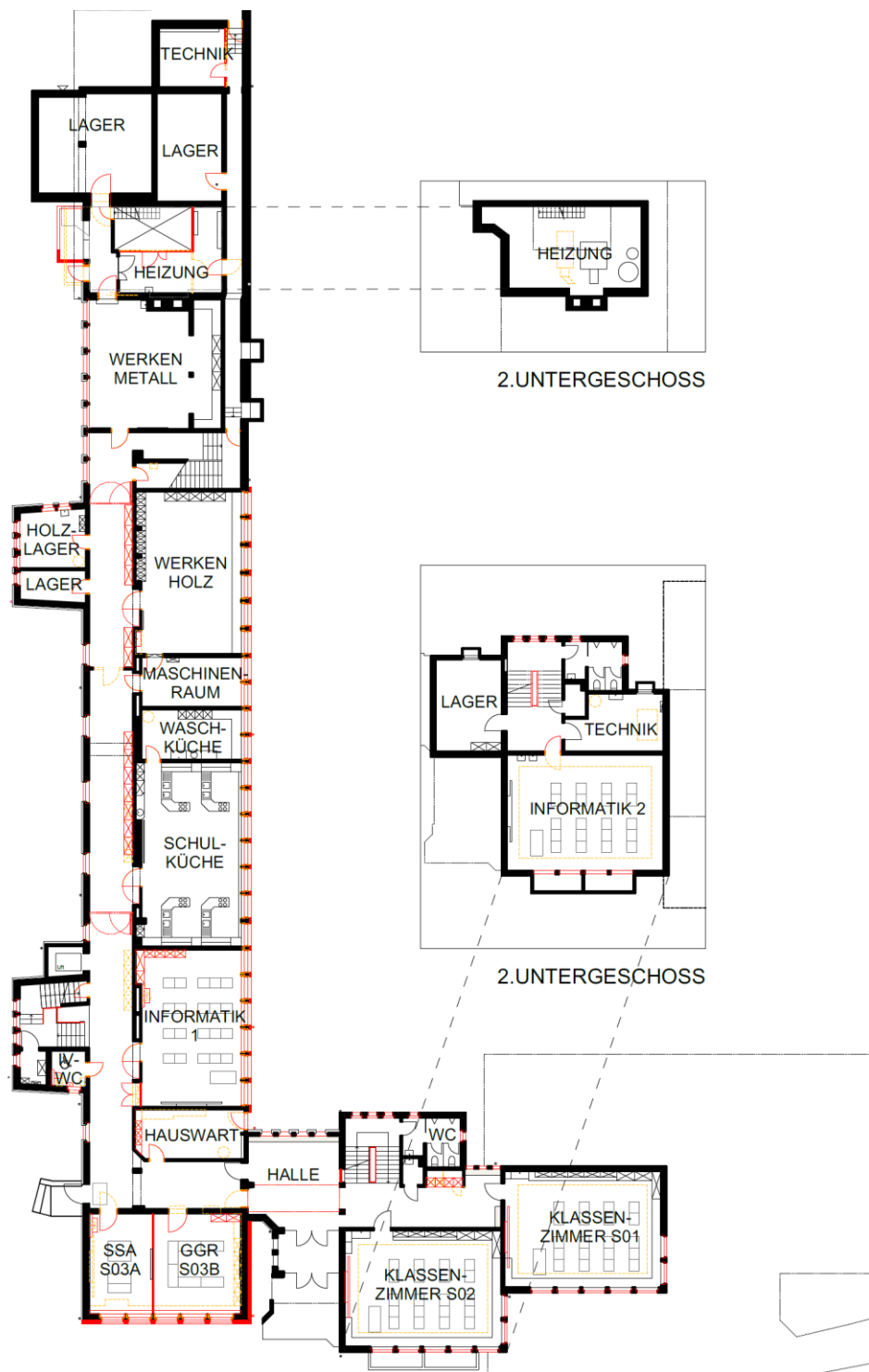
Aus schulraumplanerischer und werterhaltender Sicht ist eine umfangreiche Sanierung des Südtraktes geplant. Bedingt durch das Bevölkerungswachstum und den damit verbundenen steigenden Schülerzahlen wurde ein Schulraumkonzept erstellt. Um dem benötigten Raumbedarf für den Schulbetrieb gerecht zu werden, sind Umnutzungen und Erweiterungen einiger Klassenzimmer vorgesehen. Das Sekundarschulhaus ist nach aktuellen Erkenntnissen auf grössere Klassenzimmer angewiesen. Um dem gerecht zu werden, werden Trennwände zwischen den bestehenden Klassenzimmern abgebrochen und zugunsten grösserer Räume versetzt. Bis auf eine Stelle im 1.Obergeschoss sind keine statischen Ersatzsysteme notwendig. Im 1.Obergeschoss müssen Stützen und ein Unterzug im Dachgeschoss vorgesehen werden.

Die Fassade kann den heutigen energetischen Anforderungen teilweise nicht mehr genügen. Die bereits aufgedämmten Fassaden können bestehend bleiben und werden neu gestrichen. Die Süd- und Ostfassade des Altbaus werden mit einer verputzten Aussenwärmendämmung versehen. Die Material- und Farbgebung wird vom Bestand aufgegriffen und neu interpretiert. Das durch das Stützenraster geprägte Fassadenbild wird neu durch verschiedene Körnungen der Putzstruktur gezeigt. Die Fenster werden aussen angeschlagen, um das flache Erscheinungsbild beizubehalten. Gleichzeitig profitiert das Klassenzimmer innenräumlich von den tieferen Arbeits-
simen.

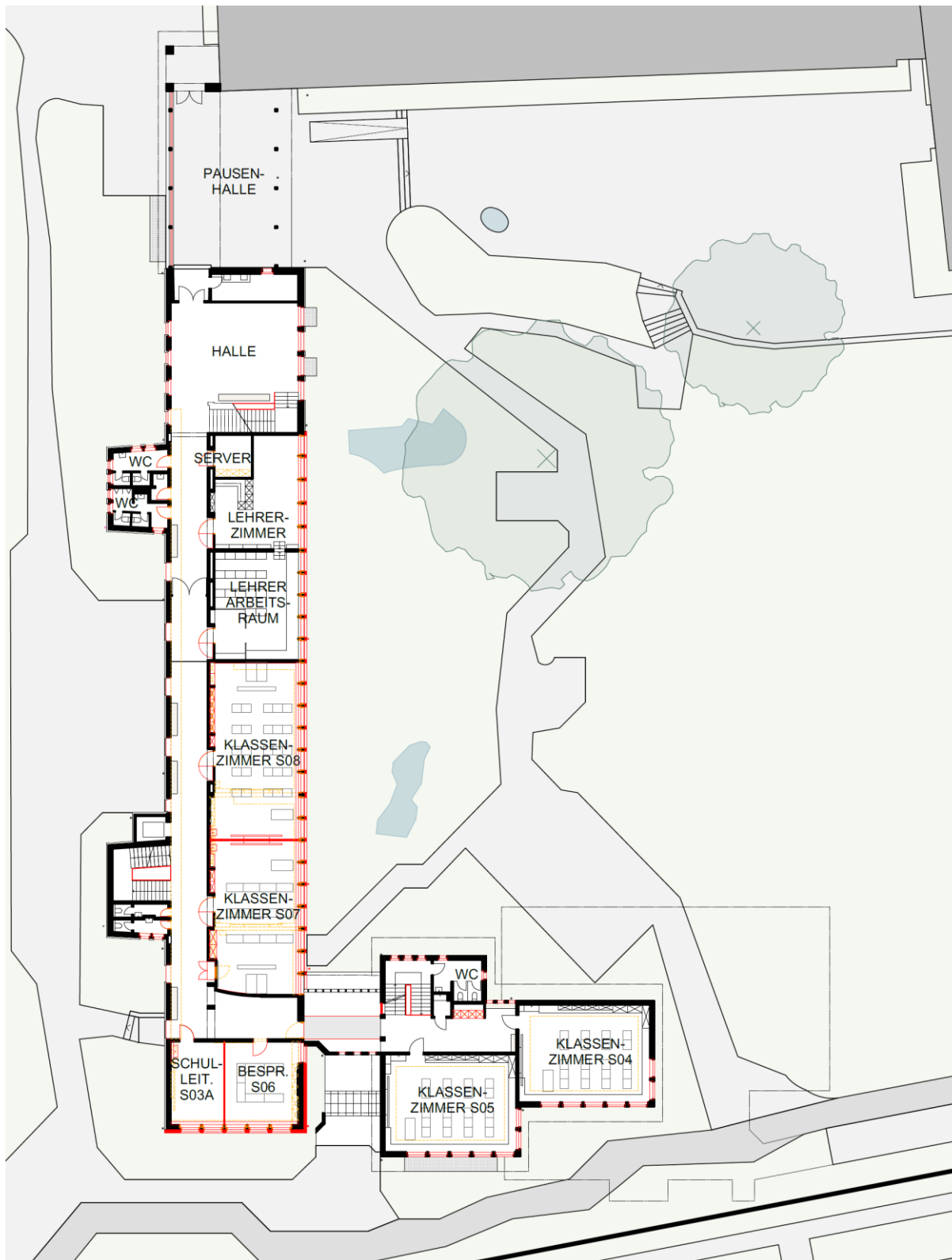
Der Erweiterungsbau weist ein Zweischalenmauerwerk mit zwischenliegender Wärmedämmung auf und wird lediglich neu gestrichen. Die Qualität der sichtbaren Betonstützen und verputzten Brüstungen im Fassadenbild bleibt erhalten. Der Altbau orientiert sich sowohl an seinem ursprünglichen Erscheinungsbild als auch am Erweiterungsbau. Ein kompletter Fenster- und Storen-ersatz sind berücksichtigt. Der Sonnenschutz in den Klassenzimmern wird durch eine windstabile Stoffstore vereinheitlicht, welche Tageslichtnutzung und Beschattung ermöglicht.

Ein Schulbetrieb in den Klassenzimmern des Südtrakts ist während der Sanierungsarbeiten unmöglich. Es muss auf den temporären Schulraum ausserhalb der Schulanlage Mettlen ausgewichen werden.

Grundriss 1. und 2. Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ausbaukonzept

Der Innenausbau der Klassenzimmer (Einbauschränke, Deckenverkleidung, Bodenbeläge) entspricht noch dem Erstbauzustand. Der Ersatz erfolgt mit robusten und wirtschaftlichen Materialien. Linoleumböden, Akustikdecken aus Holzwollplatten und kunstharzbelegte Schreinerarbeiten prägen die neue Raumgestaltung.

Davon ausgenommen ist der im Jahre 1985 erstellte Erweiterungsbau. Das Ausbaukonzept respektiert bestehende Werte, weshalb hier eine zurückhaltende Instandstellung vorgesehen ist. Die Schreinerarbeiten und Bodenbeläge bleiben erhalten, die Deckenverkleidung wird zugunsten einer besseren Akustik erneuert. Im 1. Obergeschoss des Hauptbaus befindet sich die Hauswartwohnung, welche intern über das Schulhaus erschlossen wird. Der Klinkerboden in den Hallen und Korridorbereichen ist erhaltenswert und bleibt bestehen.

Heizung / Lüftung

Das Schulhaus wurde im Jahre 2012 mit einer Gasheizung ausgerüstet. Der Gasheizkessel aus diesem Jahre bleibt unverändert bestehen. Die Räume werden vollumfänglich über Heizkörper beheizt, welche alle bestehen bleiben. Der Abstellraum unter der Treppe im Untergeschoss und der Putzraum im Erdgeschoss werden mit einer einfachen Abluftanlage versorgt.

Sanitäranlagen

Die bereits zu einem früheren Zeitpunkt komplett erneuerten Toilettenanlagen bleiben bestehend. Im Untergeschoss wird ein behindertengerechtes WC realisiert, welches den heutigen Normen entspricht.

Durch die Umorganisation der Klassenzimmer werden die Waschtische versetzt und die Fallleitungen in neuen Steigzonen geführt. Die Leitungen, der Schulwandbrunnen und das Wandschild werden erneuert. Davon ausgenommen sind die Klassenzimmer im Erweiterungsbau aus dem Jahre 1985. Die Schulwandbrunnen inklusive Plattenschilder bleiben in diesem Gebäudeteil bestehen.

Elektroanlagen

Die alte Haupt- und Messverteilung im Untergeschoss sowie die Unterverteilungen inklusive der Zuleitungen werden ersetzt. Die Erschliessung der Arbeitsplätze in den Klassenzimmern erfolgt mittels Brüstungskanälen unterhalb der Arbeitssimse.

Die Lichtinstallationen werden ausser in den WC-Anlagen, im Lehrerzimmer und in der Wohnung komplett saniert und dem heutigen Stand der Technik angepasst. Die Sicherheitsbeleuchtung wird mit separaten Leuchten geplant. Die Fluchtwegbeleuchtung ist mit Notleuchten vorgesehen.

Gesetzliche Auflagen

Aufgrund von gesetzlichen und behördlichen Auflagen müssen zusammen mit der Sanierung des Südtrakts Mettlen nachstehende Massnahmen in den Bereichen Sicherheit und Akustik umgesetzt werden.

- Das Schulhaus wird mit einer AMOK- und EVAK-Anlage ausgestattet, was den Einbau einer Beschallungsanlage und Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung bedeutet.
- Aus brandschutztechnischen Gründen müssen der Korridor im UG durch zwei Brandschutztore abgetrennt und die Klassenzimmertüren im Altbau ersetzt werden. Zudem werden ein neuer Ausgang als Fluchtweg aus den Lagerräumen im UG und Massnahmen an der Pausenhalle notwendig.
- Vorhandene schadstoffhaltige Materialien bedürfen einer fachgerechten Entsorgung.
- Der Zustand der Schmutz- und Regenwasserleitungen wurde untersucht und hat ergeben, dass auf eine Instandsetzung der schadhaften Leitungen nicht verzichtet werden kann.
- Die Nutzräume erfüllen den Sollwert der Nachhallzeit nicht, was raumakustische Massnahmen an den Decken nach sich zieht.
- Die Treppengeländer müssen nachgerüstet werden.
- Damit die Erdbebensicherheit erreicht wird, sind bauliche Massnahmen am bestehenden Gebäude unerlässlich.

Baubewilligungsfähigkeit

Das Projekt ist baubewilligungsreif. Der bauliche Brandschutz ist gewährleistet. Die entsprechenden Massnahmen über das behindertengerechte Bauen, die erforderlichen raumakustischen Anforderungen und energetischen Vorschriften werden im Projekt berücksichtigt.

3. Kosten

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung des Südtraktes der Sekundarschulanlage Mettlen belaufen auf Fr. 4'890'000.-- (inkl. MwSt.). Der Kostenvoranschlag der Batimo AG Architekten SIA, Zürich vom 11. April 2019 hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 %. Die Kosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand 01.04.2019) bis zur Bauvollendung.

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	353'300.--
Gebäude	Fr.	4'138'700.--
Betriebseinrichtungen	Fr.	123'500.--
Umgebungsarbeiten	Fr.	110'000.--
Baunebenkosten	Fr.	164'500.--
Total	Fr.	4'890'000.--

Im Kredit sind keine Mittel für neues Schulmobiliar enthalten. Auf einen Posten „Unvorhergesehenes“ bei den Baunebenkosten will der Gemeinderat bewusst verzichten.

4. Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen und die Aufwendung für den Unterhalt und den Betrieb. Die Berechnungen wurden nach dem Kantonalen Rechnungsmodell HRM2 vorgenommen. Es zeigt sich folgendes Bild:

Abschreibungen

Kategorie	ABS-Dauer	Investition [Fr.]	ABS-Kosten [Fr.]
Hochbauten	33 Jahre	4'656'500.--	141'100.--
Umgebung	20 Jahre	110'000.--	5'500.--
Betriebseinrichtungen	20 Jahre	18'500.--	900.--
Mobiliar / Betriebseinrichtungen	10 Jahre	105'000.--	10'500.--
Total		4'890'000.--	158'000.--

Berechnung Zinssatz

Marktzinssatz für 15 Jahre fixes Darlehen	1.0 %
Kalkulatorischer Zinssatz während der restl. Nutzungsdauer	5 %
Benutzungsdauer in Jahren	33
Durchschnittlicher Jahreszinssatz	3.20 %

Jährliche Folgekosten

Abschreibungskosten je Jahr			158'000.--
Durchschnittlicher Zinssatz gerundet	3.2 %	2'445'000.--	78'240.--
Betriebliche Folgekosten	2 %	4'890'000.--	97'800.--
Total jährliche Folgekosten			334'000.--

5. Zeitplan

17. Juni 2019	Bauprojekt (vorberatende Gemeindeversammlung)
20. Oktober 2019	Bauprojekt (Urnenabstimmung)
Frühling 2020	Start der Bautätigkeiten
Sommer 2021	Bezug des sanierten Klassentrakts

6. Antrag

Das beauftragte Architekturbüro (Batimo AG Architekten SIA, Zürich) hat das Bauprojekt in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule ausgearbeitet. Mit dem Umbau und der Sanierung des Südtrakts Mettlen wird der nächste wichtige Schritt der koordinierten Massnahmenplanung Schule umgesetzt.

Die Schulpflege und der Gemeinderat sind vom vorliegenden Bauprojekt überzeugt und beantragen Zustimmung.

Behördliche Referentin: Rajka Frei, Mitglied Gemeinderat
Liegenschaften, Gesundheit, Freizeit/Sport

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 wird obiger Antrag und Bericht zur Vorberatung bzw. Beschlussfassung unterbreitet. Der Kostenvoranschlag ist auf der Position „Baunebenkosten“ noch zu korrigieren (s. Version vom 11. April 2019).
 2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungsprüfungskommission, unter Beilage der Akten
 - Mitglieder Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule (6)
 - Leiter Finanzen
 - Leiter Schulverwaltung
 - Gemeinderatskanzlei
- Archiv L2.01.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: