
Schulanlage Heslibach / Aufstockung und Schulraumerweiterung / Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Für die Erweiterung der Schulanlage Heslibach wird für die Aufstockung des Gebäudes Mittelfeldstrasse 4 mit drei Klassenzimmern und Betreuungsräumen ein Kredit von Fr. 4'295'000.– inkl. MWST, bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10%, bewilligt.
 2. Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (August 2024) und der Bauvollendung entstehen.
-

Weisung**Das Wichtigste in Kürze**

Die Quartierschule Heslibach benötigt mehr Raum. Die Zunahme der Kindergarten- und Primarschulklassen steigt in unmittelbarer Zukunft um etwa 30% von heute neun auf elf bis zwölf Klassen. Der vorhandene Schulraum ist schon zum heutigen Zeitpunkt ausgeschöpft und kann in den bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden auf dem Schulareal Heslibach nicht untergebracht werden. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Schulanlage Heslibach notwendig.

Das in einem anonymen einstufigen Architekturwettbewerb ermittelte Siegerprojekt sieht vor, das bestehende Schulgebäude Mittelfeldstrasse 4 aus dem Jahr 2009 um ein Geschoss aufzustocken. So entstehen drei autonome und flexible Einheiten mit Klassenzimmern und dazugehörigem Betreuungsraum und WC-Anlagen. Beim Bau soll Holz aus dem Küsnachter Wald verwendet werden. Eine vollflächige Indach-Photovoltaikanlage unterstreicht den Nachhaltigkeitsgedanken. Die geplante Aufstockung erfüllt einerseits die Anforderungen der angestrebten Vision 2040 der Kommunalen Klima-, Grünraum- und Energiepolitik, andererseits verfügt das Schulareal Heslibach entlang der Gartenstrasse weiterhin über eine strategische Landreserve für eine künftige Erweiterung.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 4'625'000.– inkl. MWST (Fr. 4'295'000.– zuzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten von Fr. 330'000.–). In diesem Betrag enthalten sind sämtliche Kosten inklusive Aufwendungen für Provisorien, ohne den bereits abgerechneten Architekturwettbewerb in der Höhe von rund Fr. 170'000.–. Der Kredit beinhaltet eine

Kostengenaugigkeit von +/-10% und erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (August 2024) und der Bauvollendung entstehen.

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage anzunehmen.

1. Ausgangslage

Die Wohnbevölkerung in der Gemeinde Küsnacht nimmt stetig zu. Seit 2010 stieg die Bevölkerungszahl bis Ende 2023 von 13'500 auf 15'100 Personen. Entsprechend besuchen immer mehr Schülerinnen und Schüler die Schule Küsnacht, was zusätzlichen Klassenraumbedarf zur Folge hat. Die mit einer externen Unternehmung erarbeitete Schulraumplanung weist für die Schulanlage Heslibach den grössten Handlungsbedarf aus. So wurde bis zum Schuljahr 2026/27 eine deutliche Steigerung von bisher neun auf elf bis zwölf Kindergarten- und Primarschulklassen ermittelt.

In den bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden auf dem Schularéal Heslibach ist der erforderliche Raumbedarf nicht mehr unterzubringen. In einer Machbarkeitsstudie wurden mit einer Standortevaluation mögliche Neubaubereiche definiert. Schliesslich erwies sich die Fläche zwischen der Gartenstrasse und dem unter Schutz stehenden Schulgebäude Mittelfeldstrasse 6 als am besten geeignet.

Für die Ermittlung einer qualitativ und ortsbaulich guten Lösung in einer anspruchsvollen Umgebung mit denkmalgeschützten Bauten wurde ein anonymer einstufiger Architekturwettbewerb mit vier Planerteams durchgeführt. Der Projektvorschlag des Architekturbüros Neon Deiss GmbH, Zürich, überzeugte die Jury am meisten.

2. Projekt

Die Wettbewerbsgewinner haben auf einen Neubauvorschlag verzichtet und sich dafür entschieden, das bestehende Kindergartengebäude aus dem Jahr 2009 mit einem Holzbau um ein Geschoss aufzustocken. So entstehen drei autonome und flexible Einheiten mit Klassenzimmern sowie dazugehörigem Betreuungsraum und WC-Anlagen. Die Räumlichkeiten können je nach Bedarf für den Unterricht oder auch für die Tagesbetreuung genutzt werden.

Die bestehenden architektonischen Qualitäten des Gebäudes, wie beispielsweise die natürliche Belichtung im Erdgeschoss, werden beibehalten. Gleichzeitig werden mit der Aufstockung die klimatischen Bedingungen in den heute bestehenden Räumen im Erdgeschoss verbessert. Die Erschliessung- und Entfluchtungswege des Neubaus sind vom bestehenden Gebäude entkoppelt. Für die behindertengerechte Barrierefreiheit ist ein Aussenlift vorgesehen. Zur Erreichung der angestrebten Vision 2040 der kommunalen Klima-, Grünraum- und Energiepolitik wird die Aufstockung mit einer Indach-Photovoltaikanlage versehen. Die Technik wird auf das Wesentliche reduziert. Für die Wärmeerzeugung kann der Ergänzungsbau an die bestehende Erdsondenheizung angeschlossen werden, die über ausreichend Kapazitäten verfügt. Mit einer natürlichen Nachtauskühlung wird ein angenehmes Raumklima angestrebt und Hitzestunden werden minimiert. Für den Holzbau soll Küsnachter Holz verwendet werden. Das erarbeitete Projekt erfüllt den Gebäudestandard Minergie mit dem Zusatz ECO.

Durch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes bleiben die unbebauten Flächen auf der Schulanlage Heslibach unverändert. So verfügt das Schulareal entlang der Gartenstrasse weiterhin über eine strategische Landreserve für eine künftige Erweiterung. Sie kann bis auf weiteres als Spiel- und Aufenthaltsfläche oder für schulische Zwecke genutzt werden.

Für die Dauer des Erweiterungsbaus ist für die darunter liegenden Räumlichkeiten ein Provisorium entlang der Unteren Heslibachstrasse auf dem Pausenplatzareal erforderlich. Aktuell wird mit drei Schuleinheiten geplant.

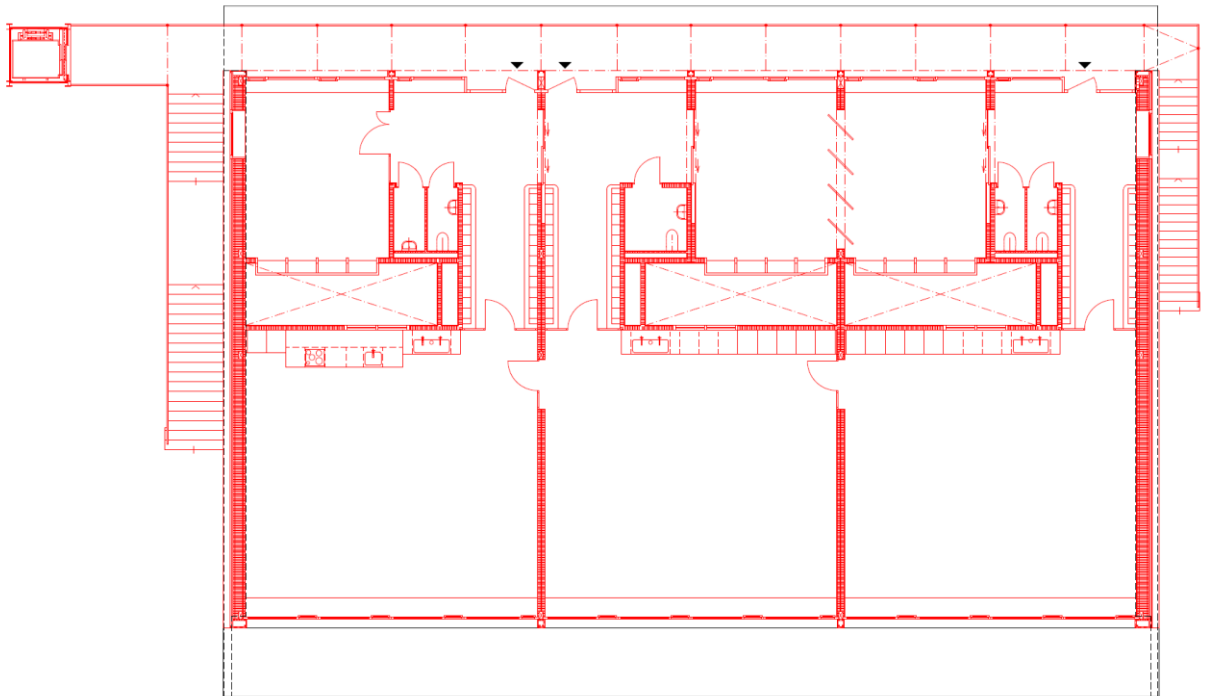


Abb.1 Grundriss 1. OG

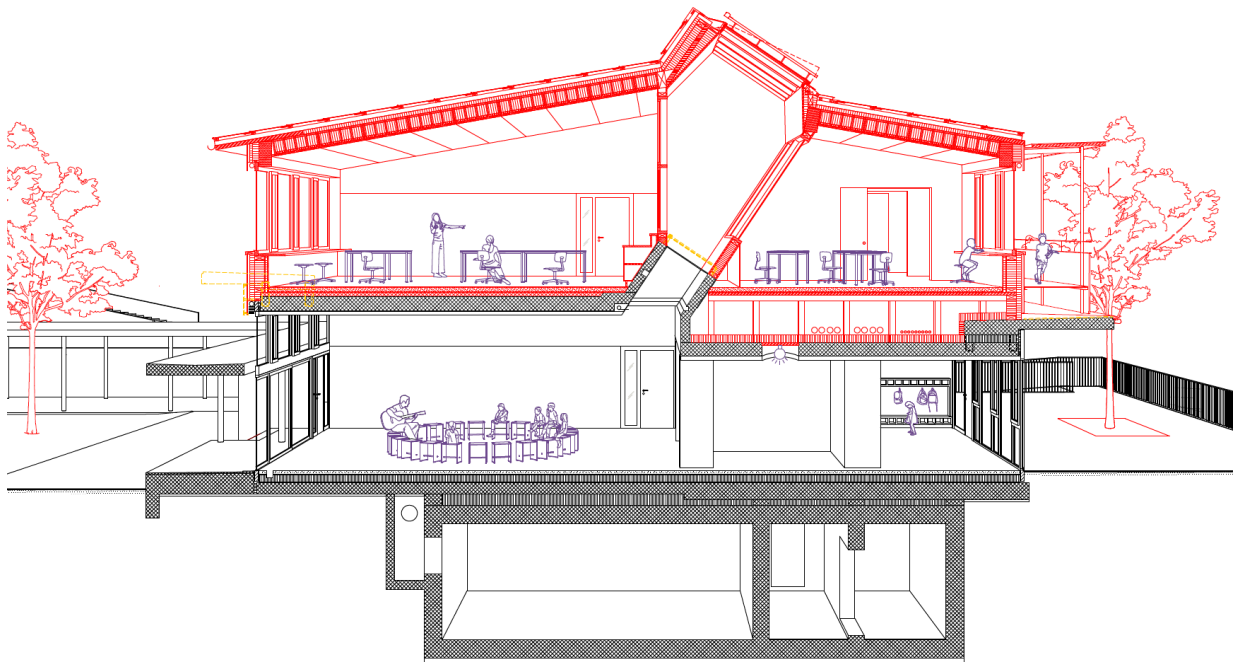


Abb. 2 Räumlicher Schnitt

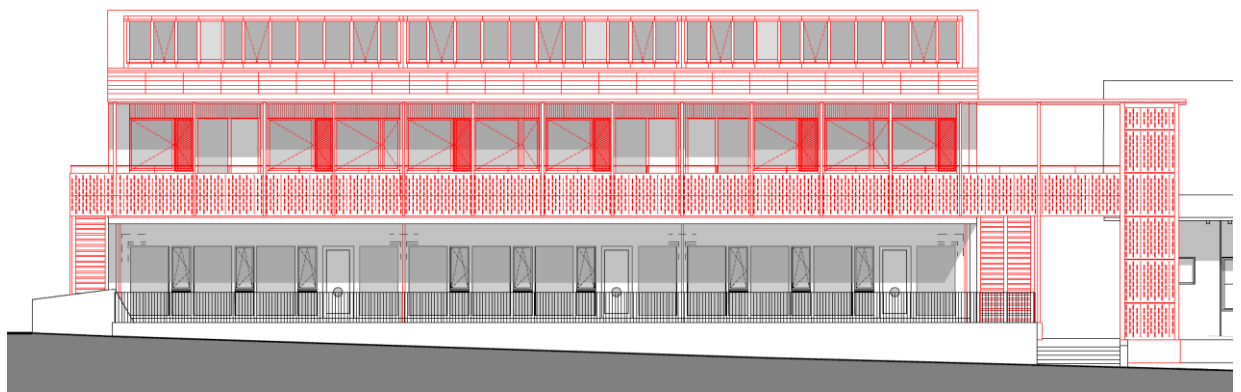


Abb.3 Nordfassade



Abb.4 Südfassade

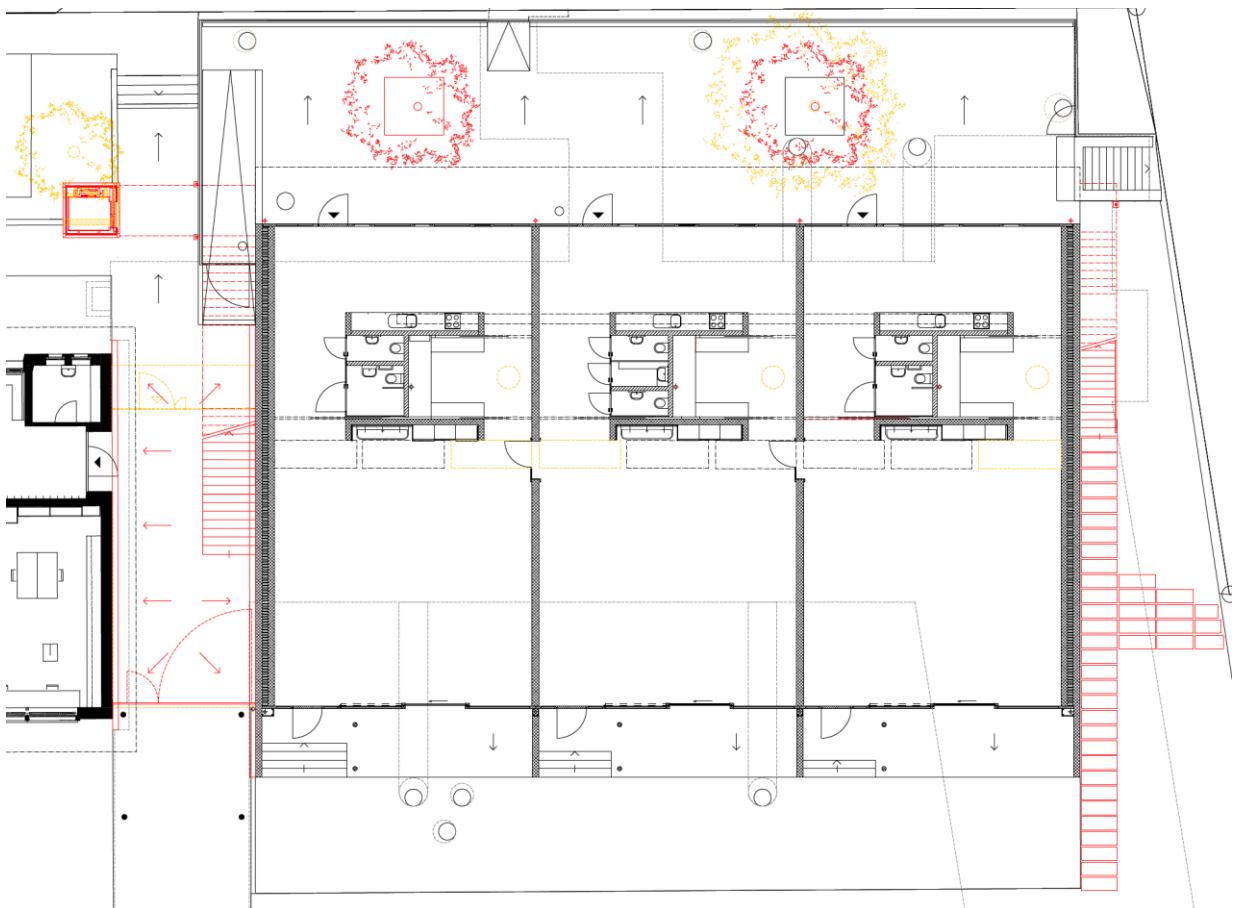


Abb.5 Erdgeschoss

3. Kosten

3.1 Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 23. August 2024 belaufen sich die Erstellungskosten auf Fr. 4'360'000.– inkl. MWST. Für die notwendigen Provisorien werden separat Fr. 250'000.– ausgewiesen.

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Franken inkl. MWST
1	Vorbereitung	214'000.00
2	Gebäude	2'714'000.00
3	Betriebseinrichtung	75'000.00
4	Umgebung	66'000.00
5	Baunebenkosten	92'000.00
6	Honorare	891'000.00
7	Reserve	207'000.00
9	Ausstattung	101'000.00
	Zwischentotal Baukosten inkl. MWST	4'360'000.00
	Provisorien (inkl. Unterhalt u. Betrieb)	250'000.00
	Rundungsbetrag	15'000.00
	Total Gesamtkosten inkl. MWST	4'625'000.00

Kostengenauigkeit

Die Grobschätzung der Baukosten erfolgte auf Basis eines Bauprojekts mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%.

Kostenstand und Teuerung

Der Kredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Mehrkosten, die zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags, August Juli 2024, und der Bauvollendung entstehen. Für die Teuerungsberechnung gilt der Schweizerische Baupreisindex Region Zürich. Ebenso sind Änderungen von Mehrwertsteuersätzen innerhalb dieser Zeitperiode zu berücksichtigen.

Vorinvestitionen

Die bisher entstandenen Kosten betragen rund Fr. 330'000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

Behörde	Datum	Beschreibung	Betrag
Gemeinderat	17. Januar 2024	Projektierungskredit	260'000.00

Behörde	Datum	Beschreibung	Betrag
Gemeinderat	2. September 2024	Weiterbearbeitung bis Gemeindeversammlung	70'000.00
Total genehmigte Kredite			330'000.00

Die Aufwendungen für die Durchführung des Architekturwettbewerbs von rund Fr. 170'000.– wurden bereits abgerechnet und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Investitionseinnahmen

Es sind Fördergelder für die Photovoltaikanlage zu erwarten, konkrete Zusagen sind jedoch ausstehend.

3.2 Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gestützt auf die kantonale Gemeindeverordnung ausgewiesen. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) sind die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen nach dem Mindeststandard gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) berechnet worden. Für die kalkulatorische Verzinsung wird mit einem Zinssatz von 1.75% gerechnet (entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen).

Anlagekategorie	Nutzungsdauer / Zins	Basis in Franken, inkl. MWST	Betrag in Franken, inkl. MWST
Hochbauten (ohne Provisorien)	33	4'260'000.00	129'090.90
Mobilien, Ausstattungen usw.	8	100'000.00	12'500.00
Total Abschreibungen		4'360'000.00	141'590.90
Kalkulatorische Verzinsung (1.75% der Investitionssumme)			76'300.00
Total Kapitalfolgekosten (pro Betriebsjahr)			217'890.90.00

Betriebliche und personelle Folgekosten sowie Folgeerträge

Die betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) werden gemäss den Richtsätzen im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Kapitel 05, Ziff. 5.4.4) ausgewiesen:

Kategorie	Ansatz	Basis in Franken, inkl. MWST	Betrag in Franken, inkl. MWST
Sachaufwand	2.00%	4'360'000.00	87'200.00
Personalaufwand			35'000.00

Kategorie	Ansatz	Basis in Franken, inkl. MWST	Betrag in Franken, inkl. MWST
Betriebliche und personelle Folgekosten			122'200.00
Folgeerträge			0.00
Betriebliche Folgekosten netto			122'200.00

Betriebsfolgekosten werden im Sinne eines Sachaufwandes mit rund 2% auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (vgl. Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom Gemeindeamt). Im vorliegenden Fall löst die Aufstockung jährliche Kosten von Fr. 127'200.– aus.

Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund des zusätzlichem Personalaufwands für technischen Unterhalt und Reinigung.

3.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Das Bauprojekt ist im genehmigten Budget 2024 sowie in der Investitionsplanung 2024-2033 wie folgt enthalten:

Investitionen (Beträge in Mio. Franken)	Total	bisher	BU24	HR24	BU25	BU26	BU27
INV001174, Schulanlage Heslibach, Erweiterungen, KICK und Aufstockung	5.12	0.17	1.0	0.35	2.8	1.8	0.0

Die Finanzierung des Projekts ist im Rahmen der mittelfristigen Finanz- und Aufgabenplanung berücksichtigt und entsprechend sichergestellt.

4. Zuständigkeit

Es handelt sich um eine neue Ausgabe im Sinne von § 103 Gemeindegesetz. Die Zuständigkeit für die Kreditbewilligung liegt somit gemäss Artikel 14 Abs. 1 Ziff. 3 lit. a Gemeindeordnung bei der Gemeindeversammlung.

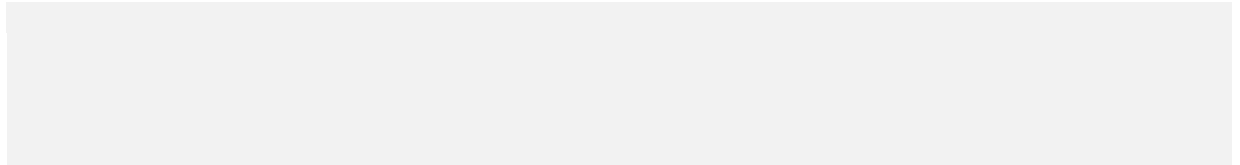
5. Termine

Die Baueingabe erfolgte im September 2024. Nach Vorliegen der Baubewilligung beginnt die Ausschreibungsphase. Die Planung sieht den Baustart vor den Sommerferien 2025 vor. Es wird mit einer Bauzeit von zehn Monaten gerechnet. Die Inbetriebnahme wird nach den Frühlingferien 2026 angestrebt.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, den beantragten Kredit für die Aufstockung des Kindergartens Heslibach, Gebäude Mittelfeldstrasse 4, zu bewilligen. Damit kann der erforderliche Schulraum

zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden. Die geplante Aufstockung erfüllt einerseits die Anforderungen der angestrebten Vision 2040 der Kommunalen Klima-, Grünraum- und Energiepolitik. Andererseits verfügt das Schulareal Heslibach entlang der Gartenstrasse weiterhin über eine strategische Landreserve für eine künftige Erweiterung.



Beschluss:

1.

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin

—