



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

Protokoll Gemeinderat vom 13. März 2018

Sekundarschulhaus Mettlen – Süd-Trakt, Umbau und Sanierung Bewilligung eines Projektierungskredites von Fr. 310'000.00 (inkl. MWST.) Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018

Antrag

1. Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes für den Umbau und die Sanierung des Süd-Trakts des Sekundarschulhauses Mettlen wird im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule ein Kredit von Fr. 310'000.00 (inkl. MWST.) bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Bedingt durch das Bevölkerungswachstum und die damit verbunden steigenden Schülerzahlen in der Gemeinde Pfäffikon sowie die kantonalen Vorgaben für die Schulen haben die Schulpflege und der Gemeinderat in den Jahren 2010/2011 ein Schulraumkonzept erstellt. Die Erkenntnisse daraus sind, dass mittelfristig zusätzlicher Schulraum benötigt wird. Ausserdem müssen die Schulhäuser in den nächsten Jahren renoviert und energetisch saniert werden. Es besteht unmittelbar Handlungsbedarf.

Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule und gemäss Prioritätenliste muss als Nächstes der Süd-Trakt der Sekundarschulanlage Mettlen (Baujahr 1950 und 1985) einer Sanierung unterzogen werden. Eine grobe Kostenschätzung für das geplante Bauvorhaben beläuft sich auf etwa Fr. 5.3 Mio (Kostengenauigkeit +/- 25%). Aufgrund der Erfahrungen bei den Umbau- und Sanierungsprojekten Primarschule Steinacker und Sekundarschule Pfaffberg, ist die grob geschätzte Summe als Richtwert zu betrachten, da bei den detaillierten Abklärungen der Fachplaner allenfalls zusätzlicher Sanierungsbedarf zutage treten kann. Für die Ausarbeitung eines abstimmungsreifen Bauprojekts samt detailliertem Kostenvoranschlag muss, unter Einbezug der Planer und Fachplaner, zuerst ein Projektierungskredit von Fr. 310'000.— (inkl. MWST.) bewilligt werden. Für den Baukredit wird später eine Urnenabstimmung notwendig sein.

1. Ausgangslage

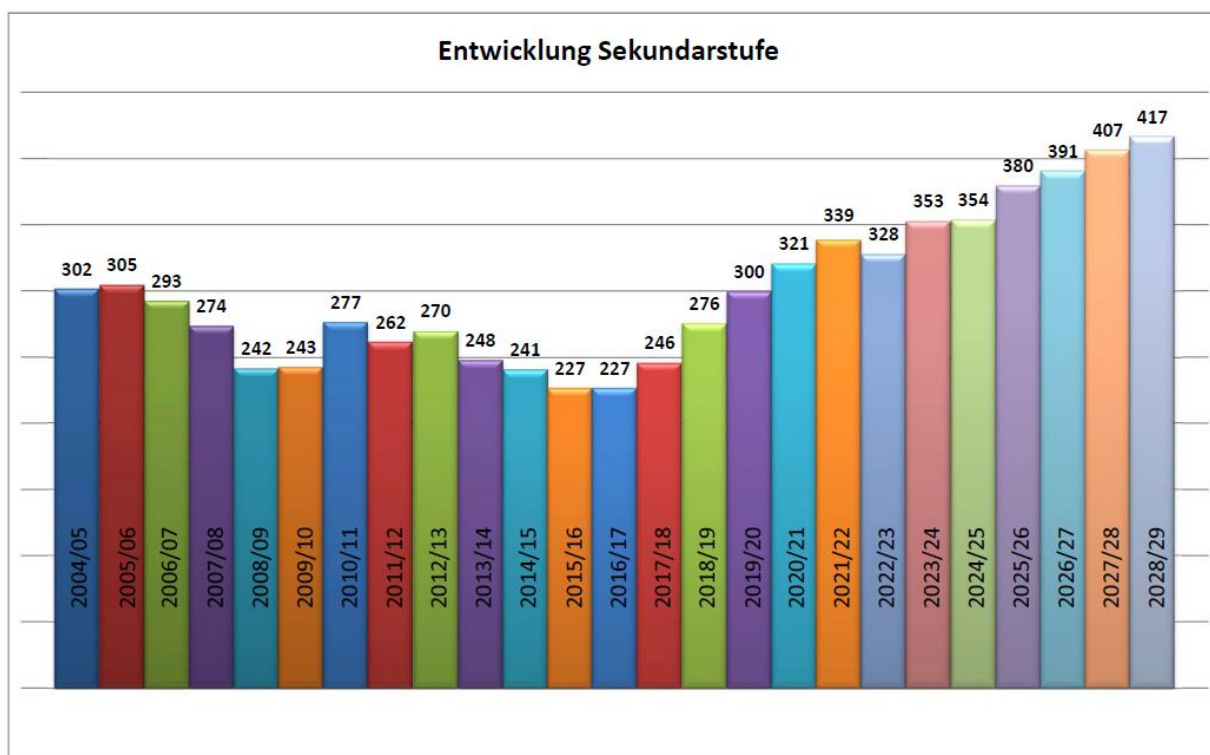
Die Bevölkerung der Gemeinde Pfäffikon ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen, eine hohe Bautätigkeit hält weiterhin an und die Schüler-Zahlen haben sich in den letzten Jahren stärker als prognostiziert nach oben entwickelt.

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.

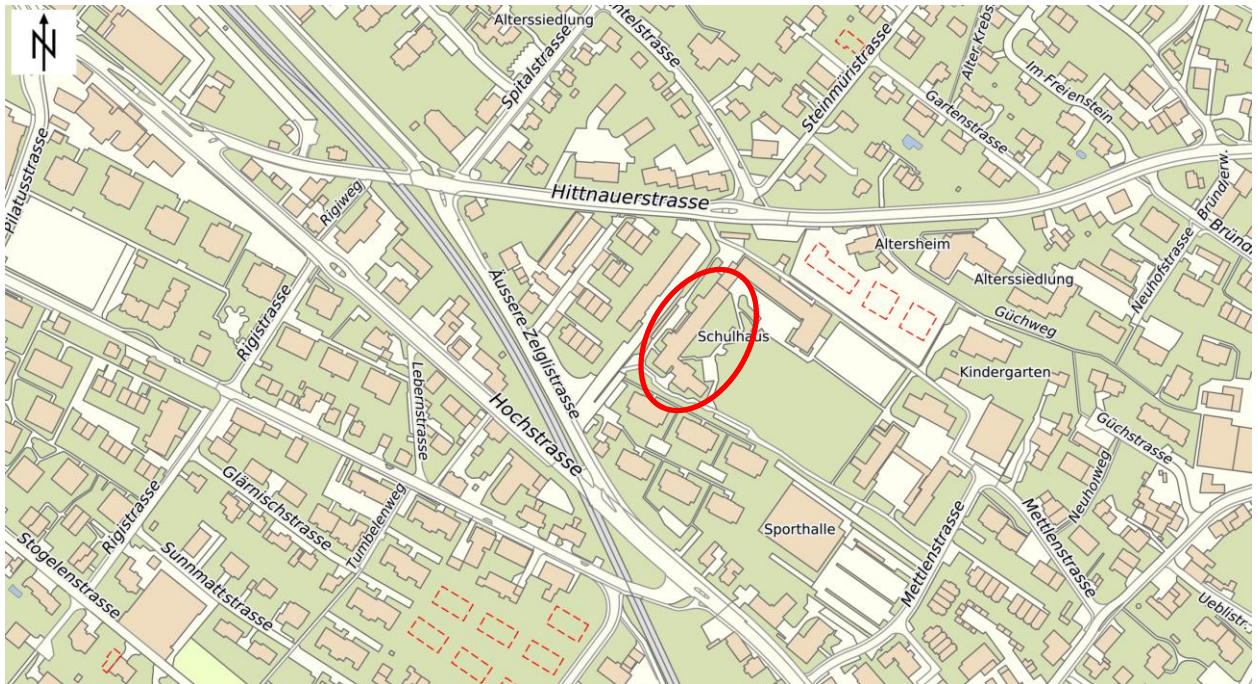
Im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule wurden bereits die Schulraumerweiterung Mettlen (Abschluss 2015) und der temporäre Schulraum Sandgrueb (Abschluss 2017) realisiert. Die Umbau- und Sanierungsarbeiten des Klassentrakts der Primarschule Steinacker und des Kindergartens Mettlen sind derzeit im Gange und werden im Sommer 2018 bzw. Herbst 2018 abgeschlossen. An der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 hat der Souverän den Umbau und die Sanierung des Klassentrakts der Sekundarschulanlage Pfaffberg mit Baubeginn Sommer 2018 genehmigt. Als nächster Meilenstein soll der Umbau und die Sanierung des Süd-Trakts der Sekundarschulanlage Mettlen in Angriff genommen werden. Das Vorhaben ist ein weiterer wichtiger Schritt im Rahmen der koordinierten Massnahmenplanung Schule und beinhaltet, unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Auflagen, nebst schulraumplanerischen auch wert-erhaltende Massnahmen.

2. Schüler/innen-Zahlen steigen

Die bereits heute erfassten zukünftigen schulpflichtigen Kinder bewirken einen starken Anstieg auf sämtlichen Stufen (Kindergärten, Primar- und Sekundarstufe). Die Entwicklung der Schüler - Zahlen in der Sekundarstufe zeigt seit dem Schuljahr 2004/05 folgendes Bild:



Situation



3. Künftige Anforderungen an Sekundarschulhaus Mettlen

3.1. Strategische Planung und neue Erkenntnisse berücksichtigt

Die strategische Planung der gemeindeeigenen Anlagen und Gebäude basiert auf dem vorhandenen Liegenschaftenkonzept, der Schulraumplanung und der energetischen Beurteilung der bestehenden Gebäude. In einem weiteren Schritt wurden die drei Planungsinstrumente zu einer koordinierten Massnahmenplanung Schule im Bericht „Summarischer Baubeschrieb“ der WIFpartner AG vom 16. Mai 2014 zusammengeführt.

In den Jahren 2016 und 2017 wurden im Hinblick auf das anstehende Umbau- und Sanierungsprojekt weiterführende Untersuchungen getätigt. Diese Untersuchungen beinhalten konkret ein Schadstoffgutachten, einen Zustandsbericht über die Kanalisationsleitungen und einen Bericht über die Erdbebenertüchtigung. Für die Umbauarbeiten des ehemaligen Naturkundezimmer zu einem Klassenzimmer im Jahr 2016, wurde der genaue Deckenaufbau über EG erhoben. Zudem wurde der Zustand der Trinkwasserleitung im Zusammenhang mit einem Leitungsbruch Mitte Januar 2018 im Haupttrakt sondiert.

Unter Berücksichtigung dieser weiterführenden Untersuchungen und den Erfahrungen aus den Umbauprojekten Steinacker und Pfaffberg, hat die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule den Sanierungsumfang, welcher im Summarischen Baubeschrieb dokumentiert ist, angepasst.

3.2. Neues Raumkonzept im Hauptgebäude des Süd-Trakts

Der Süd-Trakt des Sekundarschulhauses Mettlen besteht aus einem Hauptgebäude (1950) und einem Anbau (1985). Die vorhandene Bausubstanz stammt vorwiegend noch aus den jeweiligen Erstellungsjahren oder entspricht nicht mehr den aktuellen Normen und Richtlinien.

Gemäss Summarischem Baubeschrieb der WIFpartner AG vom 16. Mai 2014 sollen im Hauptgebäude die Klassenzimmer innerhalb der bestehenden Bausubstanz vergrössert werden. Konkret werden sechs Klassenzimmer so vergrössert, dass sie über einen integrierten Gruppenraum gemäss kantonaler Empfehlungen für Schulbauten verfügen. Des weiteren werden durch das neue Raumkonzept zwei Besprechungszimmer, ein Schulleiterbüro und ein Gruppenraum entstehen. Das Raumkonzept im Anbau bleibt unverändert.

3.3. Schulbetrieb

Die angedachten Umnutzungs- und Sanierungsarbeiten sind sehr umfangreich. Während den Bauarbeiten kann daher kein Schulbetrieb innerhalb des Bauperimeters (Süd-Trakt) stattfinden. Der Schulunterricht auf der Schulanlage (Nord- und Nordost-Trakt), sowie die Hauswartwohnung im Süd-Trakt Mettlen bleiben allerdings auch während der Bauzeit in Betrieb bzw. bewohnt. Dieser Umstand wurde in der koordinierten Massnahmenplanung Schule berücksichtigt. Es ist vorgesehen, den Schulbetrieb des Süd-Trakts während dieser Zeit in den temporären Schulraum Sandgrueb zu verlegen.

3.4. Sanierungsumfang und Kosten

Wie bereits erwähnt (Ziff. 3.1) hat aufgrund der neuesten Erkenntnisse die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule nach intensiven Gesprächen am 10. Oktober 2017 das ursprüngliche Bauvorhaben angepasst. Die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule ist klar der Meinung, dass mögliche Synergien genutzt werden sollten und demnach eine umfassende Sanierung des Süd-Trakts aus bautechnischer, betrieblicher und finanzieller Hinsicht zu bevorzugen ist. Durch das geplante Vorhaben kann der temporäre Schulraum Sandgrueb genutzt und nach Bauvollendung schnellst möglich für andere Verwendungen freigegeben werden.

Anlässlich des neuen Raumkonzepts sind einschneidende statische Eingriffe in die bestehende Bausubstanz unumgänglich. Zudem stehen dringende werterhaltende Massnahmen (vorwiegend im HLS- und Elektrobereich) an. Die aus schulraumplanerischer und werterhaltender Hinsicht dringend erforderlichen Massnahmen ziehen weiterführende Aspekte (Amok/Evakuations, akustische Massnahmen, Behindertengerechtigkeit, Brandschutz, energetische Optimierung, Erdbebensicherheit, Schadstoffsanierung etc.) nach sich.

Die Kosten für das Umbau- und Sanierungsvorhaben werden auf ca. Fr. 5.3 Mio. geschätzt. Für die grobe Kostenschätzung wurden die Summen vom Summarischen Baubeschrieb mit den Erfahrungswerten aus den Sanierungsprojekten Klassentrakt Primarschule Steinacker und Klassentrakt Sekundarschule Pfaffberg ergänzt. Es handelt sich dabei um eine erste grobe Kostenschätzung.

zung. Die Raumplanung steht in einem stetigen Wandel und wird aufgrund von schulischen Bedürfnissen und Erfahrungswerten, sowie in bautechnischer und betriebswirtschaftlicher Hinsicht fortlaufend nach den aktuellen Erkenntnissen optimiert und angepasst. Die genauen Gesamtkosten des Bauvorhabens werden daher erst in der Detailplanung und unter Einbezug der Planer und Fachplaner ersichtlich.

Infolge des grösseren Sanierungsumfangs sind zeitintensive Verfahrensabläufe und eine umfangreichere Planung notwendig. Aus diesem Grund muss das Bauvorhaben entgegen der ursprünglichen Terminplanung verschoben werden (Bauphase ca. Frühjahr 2020 bis Sommer 2021). Diese Veränderung wurde im Finanzplan entsprechend angezeigt.

4. Projektierungskredit

Gemäss Gemeindeordnung Artikel 13 Ziffer 7, muss der Gemeindeversammlung ungeachtet der Kreditkompetenzen ein Planungskredit unterbreitet werden, falls der Baukredit mutmasslich mehr als 1,5 Mio. Franken beträgt. Diese Voraussetzung ist gegeben.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen wurden die Architekturleistungen für die Sanierung des Klassentrakts des Sekundarschulhauses Mettlen im selektiven Verfahren, auf Grundlage der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der Submissionsverordnung des Kantons Zürich durchgeführt.

Die zu erwartenden Honoraraufwendungen der Fachplaner (Bauingenieur, Elektro-, HLS- und Brandschutz-Planer, Bauphysiker sowie Altlastenberater) wurden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz ermittelt oder basieren auf Schätzungen. Der notwendige Projektierungskredit für ein abstimmungsreifes Bauprojekt errechnet sich wie folgt:

Architekt	Fr.	184'000.--	
Bauingenieur	Fr.	20'000.--	
Elektro-Planer	Fr.	17'000.--	
Brandschutz-Planer	Fr.	12'000.--	
HLS-Planer	Fr.	11'000.--	
Bauphysiker	Fr.	10'000.--	
Altlastenberater	Fr.	6'000.--	
Zwischentotal 1 (inkl. Nebenkosten)	Fr.	260'000.--	
10% Unvorhergesehenes	Fr.	26'000.--	
Zwischentotal 2			Fr. 286'000.--
7.7 % Mehrwertsteuer und Rundung			Fr. 24'000.--
Total			Fr. 310'000.--

Damit ein abstimmungsreifes Bauprojekt samt Kostenvorschlag erarbeitet werden kann, muss ein Kredit in der Höhe von Fr. 310'000.00 (inkl. MWST, Nebenkosten und Rundung) bewilligt werden.

5. Zeitlicher Ablauf

18. Juni 2018	Projektierungskredit (Gemeindeversammlung)
Sommer 2019	Bauprojekt (vorberatende Gemeindeversammlung)
20. Oktober 2019	Bauprojekt (Urnenabstimmung)
Frühling 2020	Start der Bautätigkeiten
Sommer 2021	Bezug des sanierten Klassentrakts

6. Schlussbemerkung

Der Gemeinderat und die Schulpflege wollen die Schulhausbauten gemäss der koordinierten Massnahmenplanung Schule speditiv umsetzen. Der Gemeinderat empfiehlt ein schrittweises Vorgehen und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Kreditvorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Hanspeter Hugentobler, Schulpräsident

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 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 Protokollauszug an:
 - Rechnungsprüfungskommission, Hans Paul Gemperli, Präsident, Am Landsberg 39, 8330 Pfäffikon, 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

Bennie Lehmann
Gemeindeschreiber-Stv.

Versanddatum: