



Protokollauszug
18. Sitzung vom 11. September 2019

184/2019 28.03.342.2 Schulhaus Hofacker, Neubau Doppelhort
Vorlage Nr. 9/2019: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines
Kredits von Fr. 2'485'000.00

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Der Bedarf nach schul- und familienergänzenden Betreuungsstrukturen ist in den letzten Jahren an der Schule Schlieren stetig gestiegen. Die Schulpflege genehmigte am 27. Juni 2017 das Konzept "Betreuung in der Schule Schlieren". Darin werden professionelle räumliche und organisatorische Angebote definiert. Zur baulichen Umsetzung wurde bei der Abteilung Finanzen und Liegenschaften die Errichtung verschiedener Tagesstrukturen, möglichst im Umfeld von Schulanlagen, an folgenden Standorten bestellt:

- Schulanlage Kalktarren, 1 Doppelhort/Mittagstisch
- Schulanlage Hofacker, 1 Doppelhort/Mittagstisch
- Schulanlage Zelgli, 1 Doppelhort/Mittagstisch.

Aktuelle Situation der Tagesstrukturen zu Beginn des Schuljahrs 2019/20:

Schulanlage	Örtlichkeit
Reitmen	Doppelhort in Neubau integriert
Kalktarren	4 Modulbauten am Schürrainweg
Schul-/Grabenstrasse	Schulstrasse 12 + 19
Zelgli	Feldstrasse 3 / Lachernweg 2a
Hofacker	Freiestrasse 23 / Schulstrasse 12

Der Doppelhort auf dem Areal der Schulanlage Hofacker soll Ende 2020/Anfang 2021 bezogen werden können. Die heutige Schulanlage besteht aus einem Haupttrakt, zwei Turnhallen sowie zwei Pavillons mit Klassenzimmern und Kindergärten. Die Anlage ist im überkommunalen Inventar kulturhistorischer Bauten eingetragen. 1998 wurde die Anlage teilsaniert und um einen Doppelkindergartenanbau erweitert. Die Schulanlage Hofacker muss ab 2020 zudem auch einer Renovation unterzogen werden. Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie Renovation 2020 sowie die Prüfung des Ausbaubedarfs der Tagesstrukturen bewilligte der Stadtrat mit SRB 189 vom 14. August 2017 einen Kredit von Fr. 80'000.00.

Die Quartierschulanlage Hofacker weist folgende Kennzahlen auf:

Parzelle Kat.-Nr.:	6204
Grundstücksfläche:	16'515 m ²
Zone:	OE
Kaufdatum Grundstück:	20. Februar 1954
Kaufpreis Grundstück 1954:	Fr. 347'000.00 (Fr. 21.00.00/m ²)
Erstellungskosten 1956:	Fr. 6'500'000.00 (gerundet)
Erweiterungsbau 1998:	Fr. 2'419'389.30
Gebäudeversicherungswert:	Fr. 8'869'000.00

2. Bedarf an Tagesstrukturen für das Schuljahr 2020/2021

Auf dem Stadtgebiet präsentiert sich der Bedarf an Hortplätzen, Stand 17. Juli 2019, wie folgt:

Art/Standorte	Plätze	Eigentum/Miete	Status
Doppelhort Hofacker, Mühleackerstrasse	44	Eigentum	geplant
Mittagstisch Hofacker, Freiestrasse 23	22	Miete	bestehend
Hort Nähhusli, Schulstrasse 19	22	Eigentum	bestehend
Doppelhort Schul-/Grabenstrasse, Schulstrasse 12	44	Eigentum	bestehend
Hort Kalktarren, Schürrainweg 2	22	Modulmiete	bestehend
Mittagstisch Kalktarren, Schürrainweg 2	22	Modulmiete	bestehend
Doppelhort Reitmen, Badenerstrasse 82	44	Eigentum	bestehend
Mittagstisch Reitmen, Badenerstrasse 82	10	Eigentum	bestehend
Doppelhort Zelgli, Rohrweg 10	44	Eigentum	geplant
Mittagstisch Feldstrasse 3	22	Dienstbarkeit	bestehend
Doppelmittagstisch amRietpark	44	Miete	in Ausführung
Total 10 Horte + 6 Mittagstische	340		

3. Neubauprojekt Doppelhort Hofacker

Für die Erarbeitung eines Vorprojekts Neubau Doppelhort bewilligte der Stadtrat mit SRB 350 vom 19. Dezember 2018 einen Kredit von Fr. 75'000.00.

Mit der Erarbeitung des Vorprojekts wurden geklärt:

- Kostenvoranschlag inkl. Baubeschrieb +/- 10 %
- Positionierung/Lage mit der kantonalen Denkmalpflege
- Materialisierung und Erscheinungsbild mit der kantonalen Denkmalpflege
- Durchgängiges Materialkonzept
- Wahl Erdsonde als Energieträger

3.1 Projektbeschreibung

Die bestehende Schulanlage Hofacker besticht durch die spannende Formulierung der zusammenhängenden Freiflächen entstehend durch die Setzung der Schulbauten. Anstatt eines Monumentalbaus im Zentrum des Schulgeländes, unterteilen vier zweistöckige Gebäude den Aussenraum in mehrere Aussenräume. Die Kindergärten haben ihren eigenen Zugang und Aussenraum an der Hofackerstrasse. Die Klassen der Unterstufe in den Pavillons haben ihren eigenen Aussenraum zwischen den Pavillons und die Klassen der Mittelstufe, welche im Hauptbau untergebracht sind, verfügen über den komplexen und grösseren Aussenraum, welcher die Schulanlage als Ganzes aufspannt. Die Bäume sind sorgfältig gesetzt und helfen, den Aussenraum weiter zu zonieren, aber auch zu verbinden.

Die Schulanlage ist deutlich horizontal aufgebaut. Das widerspiegelt sich im Aussenraum des von den Architekten Hubacher & Issler geplanten Ensembles, aber auch in den Gebäuden selbst. Die Gebäude sind nieder und tief, statt hoch und kompakt. Dies führt in den Innenräumen zu langen

horizontalen Hallen und Korridoren und die Fensteröffnungen sind stark horizontal als Fensterbänder über die ganze Raumbreite ausgeführt.

3.2 Neubau Doppelhort

Diese Fortsetzung oder gar Akzentuierung der zusammenhängenden, abwechslungsreichen, dynamischen Freiflächen soll durch den Neubau Doppelhort unterstützt werden. Gleichzeitig soll möglichst wenig Land (Pausenplatzfläche) verbaut werden. Aus diesem Grund scheint ein zweistöckiger Rundbau die geeignete Gebäudeform zu sein. Westlich des Sportplatzes ist der Platzanspruch der Aufenthaltsräume im Aussenraum am Geringsten und die dadurch entstehenden Umgebungsräume sind dynamisch und attraktiv. Hinter dem Doppelhort/Mittagstisch kann eine Wiese für die Hortkinder angelegt werden. Westlich des Horts setzt sich der Pausenplatz der Schulanlage fort. Eine Aussentreppe führt in den oberen Hort und auf das Dach, den Aussenraum für die Hortkinder.

Beide übereinanderliegenden Horte haben den gleichen Grundriss. Dieser besteht einerseits aus kleinräumiger Unterteilung und andererseits als grosszügiger Aufenthaltsraum. Auch hier sind die Fenster konsequent horizontal als Bandfenster ab Tischhöhe ausgeführt. Schiebetüren an der Gebäudeperipherie ermöglichen einen umlaufenden Gang entlang der Fenster. Eine Besonderheit kommt dem unteren Geschoss zu: Es ist um Tischhöhe in die Erde gesetzt. Dies führt innenräumlich zu einem besonders starken, fast physischen Bezug zum Aussenraum und lässt den Gebäudkörper aussenräumlich feingliedrig und nahbar erscheinen.

Besondere Bedeutung kommt auch der Materialwahl zu. Das Gebäude soll als artreiner Holzbau (Statik/Fassade/Innenausbau) mit Holz aus dem Schlieremer Wald erstellt werden. Das Holz soll naturnah belassen werden. Dies führt, kombiniert mit den grosszügigen Fensteröffnungen, zu einem äusserst angenehmen, warmen und hellen Raumklima. Die weiten Vordächer schützen vor Verwitterung der Fassade, halten im Sommer das direkte Sonnenlicht draussen und helfen zusätzlich, das Gebäude fein und mit bestimmtem Charakter zu gliedern.

Kennzahlen Neubauprojekt Doppelhort Hofacker:

Benötigte Grundstücksfläche:	230 m ²
Geschossigkeit:	2 Geschosse
Aussenmasse:	Radius 7.52 m, Umfang 47.25 m
Gebäudehöhe:	6.15 m
Nutzflächen innen:	352 m ²
Gebäude Volumen:	1'205.60 m ³

4. Baukosten

4.1. Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags (+/- 10 %) ergibt folgendes Bild:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	21'000.00
2	Gebäude	2'090'500.00
4	Umgebung	23'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	147'500.00
9	Möbliering / Inventar	203'000.00
Total (inkl. MWST)		2'485'000.00

4.2. Folgekosten

Die Folgekosten, welche im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallen, berechnen sich wie folgt:

	Anschaffungswert *	Nutzungsdauer	in %	(Kosten in Fr.)
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen Anlageteil Gebäude	2'282'000.00	33	3.0	69'151.52
Abschreibungen Anlageteil Einrichtungen	203'000.00	8	12.5	25'375.00
Verzinsung, aktueller Zinssatz 0.6 %	2'485'000.00		0.6	14'910.00
Total Kapitalfolgekosten				109'436.52
* = Nicht direkt zuweisbare Kosten wurden anteilmässig verteilt.				
Betriebliche Folgekosten				
Unterhaltskosten [z.B. Serviceverträge, Versicherungen, Ver- /Entsorgung, Kleinunterhalt]				50'000.00
Betriebliche Kosten [z.B. Sach-/Verbrauchsmaterial, Installationen, zusätzl. Leistungen]				7'000.00
Personalkosten [z.B. zusätzliche Hauswartung, Betriebspersonal]				4'500.00
Total Betriebliche Folgekosten				61'500.00
Total Folgekosten				170'936.52

Die Folgekosten entsprechen rund 0.35 Steuerprozenten (1 % = Fr. 477'000.00).

5. Termine

- Genehmigung Baukredit Gemeindeparlament: Bis spätestens Ende 1. Quartal 2020
- Baubeginn: Anfang 3. Quartal 2020
- Bezugstermin: Ende 2020 / Anfangs 2021

6. Schlussfolgerungen

Mit Beschluss der Schulpflege vom 27. Juni 2017 (Konzept Betreuung in der Schule Schlieren) wurden die Vorgaben zur Umsetzung der entsprechenden Infrastrukturen festgelegt. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften hat mit den Modulbauten im Kalktarren und den zwei projektierten Doppelhorten in den Schulanlagen Hofacker und Zelgli mit je rund 2.5 Millionen Franken darauf geachtet, dass möglichst wenig Pausenplatzflächen verloren gehen.

Die heute temporär eingemieteten Tagesstrukturen in Gebäuden wie auch in Modulbauten müssen in den nächsten Jahren durch eigene Bauten abgelöst werden. So können die Kosten wie auch der Betrieb optimiert werden.

Der "Doppelhort Hofacker" kann optimal ins ganze Areal der Quartierschulanlage Hofacker integriert werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für das Projekt Neubau Doppelhort Hofacker wird ein Kredit von Fr. 2'485'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom 2. Juli 2019 und der Bauausführung.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Schulpflege
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiterin Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.