



**Protokollauszug**  
**19. Sitzung vom 27. Oktober 2021**

**182/2021 6.1.5.1 Schulanlage Zelgli, Neubau für Schulraumerweiterung und Tagesstrukturen  
Kredit von Fr. 80'000.00 für strategische Planung**

**1. Ausgangslage**

Die Schulanlage Zelgli im Engstringer-Quartier wurde von den Architekten Knecht und Habegger aus Uster geplant und 1963 fertig erstellt. Die Anlage besteht aus mehreren Gebäudeteilen, dem Schulhaus sowie einem Turnhallen- und einem Singsaaltrakt. Die einzelnen Gebäude sind teilweise über Laubengänge miteinander verbunden. 2008–2010 wurde das Ensemble einer umfassenden Renovation unterzogen, wobei durch Aufstockung auch ein zusätzliches Klassenzimmer geschaffen wurde. 2021 wurde ausserdem ein neu errichteter Hortpavillon in Betrieb genommen. Dieser beherbergt provisorisch einen Doppelhort mit Mittagstisch und soll anschliessend dauerhaft als Doppelkindergarten genutzt werden.

Der Schulraumbedarf wird zweimal jährlich aufgrund der aktuell bekannten Daten berechnet und geplant. Die Schulpflege empfahl am 28. April 2020 die Bereitstellung von zwei bis vier zusätzlichen Klassenzimmern, zwei zusätzlichen Kindergärten und mindestens einem Dreifachhort. Am 14. September 2020 war bekannt, dass die Maximalvariante von vier neuen Klassenzimmern (sowie der dazugehörigen Nebenräumlichkeiten), die Vergrösserung des Lehrerzimmers sowie der Neubau eines Vierfachhorts benötigt werden.

Aufgrund des zu erwartenden Auftragsvolumens der Bestellung wird das Auswahlverfahren im Rahmen eines Planerwettbewerbs durchzuführen sein. Um die dafür notwendigen Grundlagen zu ermitteln bedarf es der strategischen Planung und einer Machbarkeitsstudie (Phase 1 und 2.1 nach SIA 112) für das Projekt. Anschliessend werden daraus die Art und der Ablauf des Planerwahlverfahrens abgeleitet und mit einem Terminplan hinterlegt.

Mit SRB 133 vom 13. Juli 2019 genehmigte der Stadtrat einen Kredit für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit folgenden Aufgaben:

- Standortwahl (liegt vor)
- Vorprojekt (liegt noch nicht vor)
- Grobbaubeschrieb (dito)
- Grobterminplan (liegt vor)
- Wahl Energieträger (liegt noch nicht vor)
- Prüfung Kündigung der gemieteten Kindergärten Unterrohr/Engstringerstrasse (liegt vor)

Auf Basis der Schulraumbestellung vom 28. April 2020 und im Rahmen der Phase 0, Projektinitialisierung nach SIA 112, wurden bereits ein vorläufiges Raumprogramm entwickelt und drei mögliche Standorte und städtebauliche Setzungen der Gebäudevolumina ermittelt.

## 2. Kennzahlen der Gesamtanlage Zelgli

Die Kennzahlen des Grundstücks und des Gebäudes präsentieren sich wie folgt:

Parzelle Kataster Nr.:	8489
Grundstücksfläche insgesamt:	19'603 m <sup>2</sup>
Zonen davon:	Öffentliche Bauten
Kaufdatum Grundstück:	Jahr 1962
Kaufpreis Grundstück:	Fr. 1'008'950.00
Erstellungskosten Gebäude 1963	Fr. 4'800'000.00
Kosten Renovation 2008–2010	11'600'000.00
Gebäudeversicherungswert, bisher ohne Neuerschätzung nach Erstellung Provisorium 2021	Fr. 12'724'000.00

## 3. Strategische Planung

Zum Umfang der strategischen Planung, Phase 1 nach SIA 112, gehört:

- Beschaffung, Analyse und Auswertung relevanter Grundlagen
- Standortanalyse Schulareal Zelgli
- Abklärung bau- und planungsrechtlicher Grundlagen, Abklärung bautechnische Grundlagen
- Vorabstimmung mit der Abteilung Bau und Planung der Stadt Schlieren
- Bedürfnisklärung mit Nutzer und Facility Management
- Studium Lösungsmöglichkeiten, inkl. Erläuterung und Abstimmung mit der Bauherrschaft
- Daraus abgeleitet definitive Standortwahl Gebäude, städtebauliche Setzung
- Konzept Gebäudevolumen bzw. Gebäudevolumina inkl. Geschossigkeit
- Freiraumkonzept
- Dokumentation in Form eines Berichts (Pläne, Modelle, Beschriebe)

Zum Umfang der Phase 2.1 nach SIA 112, gehört:

- Genaue Raumbedürfnisse auf Basis der Bestellung und in Abstimmung mit Nutzer und Facility Management festlegen
- Erarbeitung eines entsprechenden Raumprogramms inkl. notwendiger Raumbezüge
- Einbezug Option Gebäudeerweiterungen
- Daraus abgeleitet Festlegung Planungssperimeter Konkurrenzverfahren
- Festlegen von Nachhaltigkeitszielen gem. SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau
- Übergeordnetes Gesamtkonzept zur Energieversorgung der neuen Gebäude und des Areals
- Übergeordnetes Gesamtkonzept zur Entwässerung der neuen Gebäude und des Areals
- Ggf. Einbezug benötigter Provisorien
- Richtkosten +/- 30 % (ohne Teuerung) auf Basis kubischer Berechnungen gem. SIA 416
- Bestimmung von Art und Ablauf des Konkurrenzverfahrens
- Grober Ablaufplan Konkurrenzverfahren und Bauvorhaben
- Abschliessender Bericht über planerische und verfahrenstechnische Belange

#### 4. Kosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
Honorar Raumplanung / Freiraumplanung Phase 1 und 2.1	40'000.00
Honorar Fachplaner, Kostenplaner und Spezialisten Phase 1 und 2.1	15'000.00
interne Honorare	7'500.00
Nebenkosten (Modelle, Aufnahmen, Beratungen, Untersuchungen)	17'500.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>	<b>80'000.00</b>

Die Ergebnisse der strategischen Planung sollen Ende 2021 vorliegen, die Verfahrensbestimmung mit Ablaufplan soll im 1. Quartal 2022 erfolgt sein. Die Investition ist im Budget 2021 mit einem Betrag von Fr. 200'000.00 eingestellt.

#### 5. Submission

Der Auftrag der Raumplanung und Freiraumplanung für die strategische Planung wird im freihändigen Verfahren vergeben.

##### Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die strategische Planung des Projekts Schulanlage Zelgli, Neubau für Schulraumerweiterung und Vierfachort, wird ein Kredit von Fr. 80'000.00 zu Lasten der Investition INV00271 bewilligt.

2. Es werden folgende Aufträge vergeben:

Arbeitsbereich	Firma	Kosten Fr.
Raumplanung / Freiraumplanung	Metron Architektur AG, Brugg	39'218.00

3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.

4. Mitteilung an

- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
- Abteilungsleiter Bau und Planung
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Leiter Rechnungswesen
- Projektleiterin Liegenschaften
- Archiv

Status: öffentlich

##### Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin