

9. Juni 2024

Abstimmung

**Baukredit für die Gesamtsanierung
und Erweiterung der
Primarschulanlage Walenbach**



Impressum

Urnenweisung der Stadt Wetzikon

Herausgeber

Stadtrat Wetzikon

Redaktion

Stadt Wetzikon

Präsidiales + Entwicklung

Bahnhofstrasse 167

8620 Wetzikon

044 931 32 00

info@wetzikon.ch

www.wetzikon.ch

Druck

Klimaneutral gedruckt in Wetzikon auf
100% FSC®-zertifiziertem Recyclingmaterial

Inhalt

Die Vorlage in Einfacher Sprache	5
Die Vorlage im Überblick	6
Die Vorlage im Detail	7
Projektbeschrieb	10
Projektpläne	17
Fazit und Empfehlung des Stadtrats	37
Diskussion im Parlament	38



Alle Vorlagen sowie
Informationen
finden Sie online:
wetzikon.ch/politik/abstimmungen



App **VoteInfo**



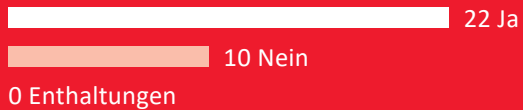
Geschätzte Wetziker Stimmberechtigte
Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlagen
zur Abstimmung

**Stimmen Sie dem Baukredit
von 49,7 Millionen Franken
für die Gesamtanierung und
Erweiterung der Primar-
schulanlage Walenbach zu?**

Empfehlung

Der Stadtrat und das Parlament empfehlen,
dem Baukredit zuzustimmen.

Abstimmung im Parlament



Die Vorlage in Einfacher Sprache

Verfasst vom Stadtrat

Stadtrat und Parlament empfehlen ja zum Baukredit von 49,7 Millionen Franken für die Gesamtsanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach zu sagen.

Die Primarschulanlage Walenbach braucht mehr Platz für die Schülerinnen und Schüler. Deshalb muss die Schulanlage vergrössert werden. Zudem sind die Gebäude alt und müssen saniert werden. Der Neubau entspricht einer modernen Schulanlage. Die Räume bieten ideale Bedingungen für einen zeitgemässen Unterricht. Auch in Bezug auf die Energiemassnahmen erfüllen Neubau sowie die anderen Gebäude die aktuellen Anforderungen.

Das Schulhausareal kann wie bisher über die bestehenden Wege erreicht werden. Zum Hauptzugang gelangt man über die Walenbachstrasse. Neu erhält der Hauptzugang eine einladende Treppenanlage mit seitlicher Rampe.

Durch den neuen Hauptzugang wird zukünftig die Nutzung der Zivilschutzanlage durch das Militär komplett vom Schulbetrieb getrennt.

Die Vorlage im Überblick

Verfasst vom Stadtrat

Stadtrat und Parlament empfehlen ja zum Baukredit von 49,7 Millionen Franken für die Gesamtanierung und Erweiterung der Primarschulanlage Walenbach.

Die Primarschulanlage Walenbach weist für die kommenden Jahre einen grösseren Raumbedarf aus als innerhalb der bestehenden Gebäude zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Erweiterung der Schulanlage ist dringend notwendig. Zudem muss die Gebäudesubstanz der bestehenden Gebäude dringend saniert werden, damit der Werterhalt langfristig gewährleistet werden kann und eine energetische Verbesserung der Gebäudehüllen erreicht werden kann. Das vorliegende Bauprojekt entspricht einer modernen Schulanlage und ermöglicht einen zeitgemässen Unterricht. Zudem werden die aktuellsten energetischen Anforderungen sowohl an den Neubau als auch an die Bestandesbauten erfüllt.

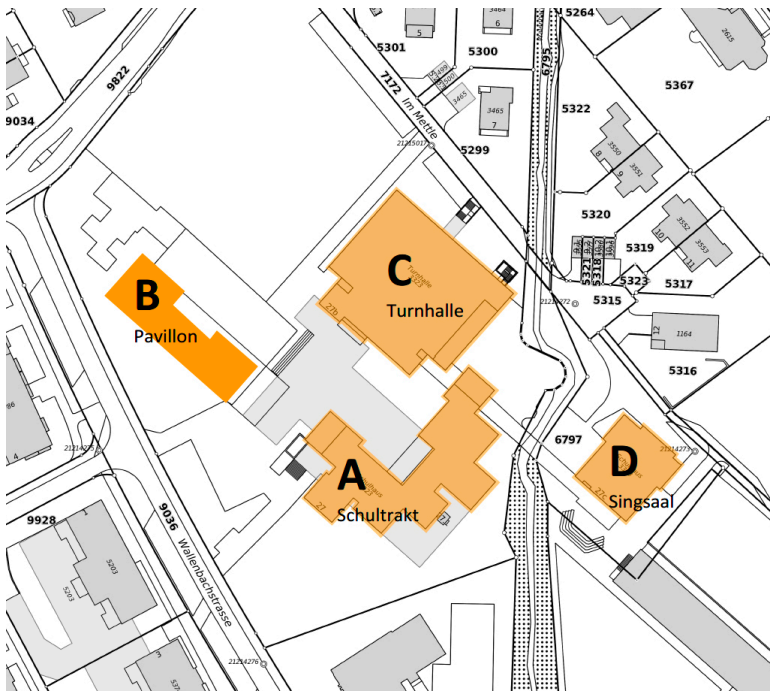
Die Erschliessung des Schulhausareals geschieht weiterhin über das bestehende Wegnetz. Der eigentliche Hauptzugang erfolgt wie bisher von der Walenbachstrasse. Dieser Hauptzugang wird über eine einladende neue Treppenanlage mit seitlicher Rampe neugestaltet.

Die Vorlage im Detail

Verfasst vom Stadtrat

Ausgangslage

Die Primarschulanlage Walenbach wurde 1975 konzipiert. Sie besteht aus drei Gebäuden (Schultrakt A, Turnhalle C und Singsaal D). Der provisorische Pavillon (Schultrakt B) wurde 2012 als 10-jährige Übergangslösung errichtet. Die Anlage wurde mehrheitlich in Betonelement-Bauweise realisiert. Die bestehenden Bausubstanzen entsprechen nicht mehr den heutigen technischen sowie räumlichen Bedürfnissen. Eine grosszyklische Gesamtinstandstellung der Schulanlage ist unumgänglich.



Situation der heutigen Primarschulanlage Walenbach

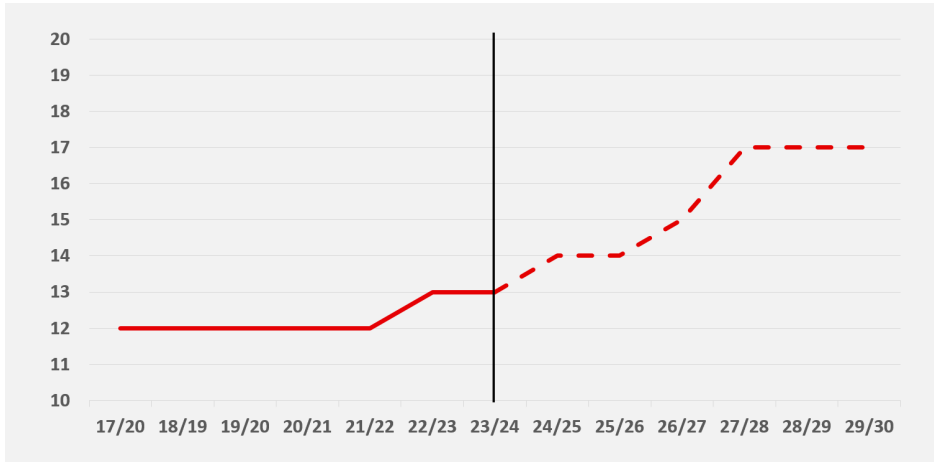
Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde vor rund vier Jahren entschieden, die Bestandsbauten gesamtheitlich zu sanieren und der Mehrbedarf an Klassenzimmern mit einem neuen Erweiterungsbau abzudecken. Um für diese anspruchsvolle Aufgabe ein geeignetes und qualifiziertes Planerteam gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht zu finden, hat der Stadtrat am 1. April 2020 einen Kredit von 240'000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs bewilligt. Der daraufhin ausgeschriebene Projektwettbewerb wurde auf den Erweiterungsbau und somit primär auf die Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur ausgelegt. Nach Abschluss des Verfahrens wurde das siegreiche Generalplanerteam unter der Leitung von Waeber/Dickenmann/Partner AG, Zürich für den Erweiterungsbau sowie für die Gesamtanierung der Schulanlage Walenbach beauftragt. Für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts bewilligte das Parlament am 14. März 2022 einen Projektierungskredit von 2'450'000 Franken. Damit im Sommer 2024 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, werden bei Annahme der Vorlage in den nächsten Monaten die Baubewilligungsunterlagen und die Ausführungsplanung fortgesetzt.

Schulraumbedarf

Auf dem Areal der Primarschule Walenbach werden heute 13 Primarschulklassen und 2 Kindergartenklassen unterrichtet. Dabei findet bereits heute der Unterricht in sehr beengten Räumlichkeiten statt. Es muss gänzlich auf Gruppenräume verzichtet und das Werken musste in das Sekundarschulhaus Walenbach verlegt werden, damit alle Schulklassen unterrichtet werden können.

Die Schulraumplanung und die prognostizierten Schülerinnen- und Schülerzahlen zeigten vor vier Jahren auf, dass bis zu 15 Primarschulklassen und 2 Kindergartenklassen am Standort der Primarschulanlage Walenbach unterrichtet werden müssen. Die Planung des Vorprojekts bezog sich demgemäss auf insgesamt 14 Klassenzimmer und 1 Ausgleichszimmer. Aufgrund der Schulraumplanung 2021 wurde während der Vorprojektphase ersichtlich, dass bis ins Schuljahr 2027/28 mit 17 Primarschulklassen gerechnet werden muss. Der Steuerungsausschuss beschloss auf Grundlage des Schulpflegebeschlusses vom 20. September 2022 für die Bauprojektphase eine Korrektur des Raumprogramms vorzunehmen. Neu wird mit 17 Klassenzimmern, 1 Ausgleichszimmer, 2 Kindergärten und den daraus abzuleitenden Nebenräumen,

den Tagesstrukturen und Spezialzimmern geplant. Dieser zusätzliche Raumbedarf kann mit einer Aufstockung des Neubaus geplant werden.

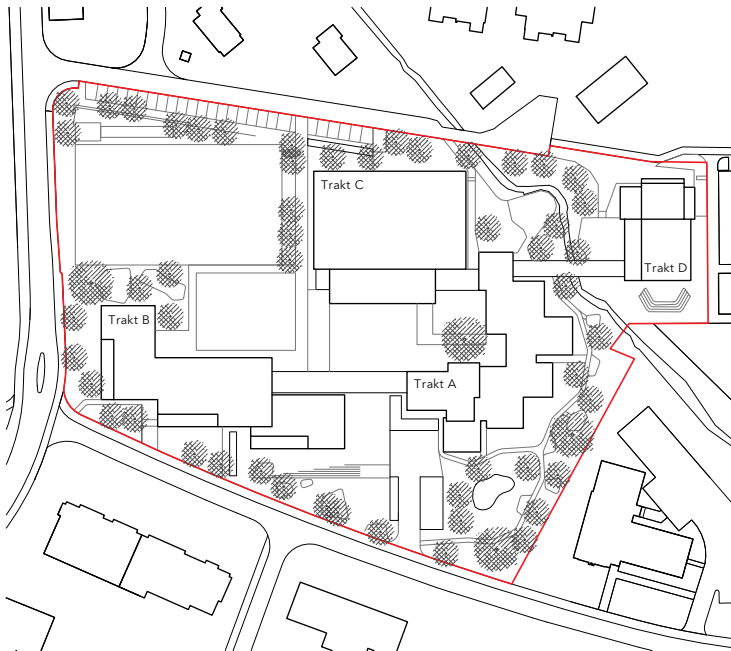


Entwicklung Klassenzahlen – Prognose bis 2030

Projektbeschreibung

Gesamtanlage

Der neu angeordnete Erweiterungsbau bildet zusammen mit den Bestandesbauten der Primarschulanlage Walenbach von 1975 ein Gesamtensemble. Der abgestufte Neubau orientiert sich an der fächerförmig aufgespannten Struktur des bestehenden Klassentrakts. Die beiden Klassentrakte bilden zusammen mit dem Turnhallentrakt eine Einheit und sind über gedeckte Aussenkorridore miteinander verbunden.



Situationsplan der neuen Primarschulanlage

Pausenplatz

Die Setzung des neuen Klassentrakts transformiert den bisherigen Pausenplatz zu einem weit aufgespannten, in sich abgeschlossenen Pausenhof und gewährt den Schülerinnen und Schülern eine neue Geborgenheit in einem neugestalteten und doch bekannten Lernumfeld.



Neu gestalteter Pausenhof

Erschliessung des Areals

Die Erschliessung des Schulhausareals geschieht weiterhin über das bestehende Wegnetz. Der eigentliche Hauptzugang erfolgt wie bisher von der Walenbachstrasse. Dieser Hauptzugang wird über eine einladende neue Treppenanlage mit seitlicher Rampe neugestaltet. Dadurch wird der Zugang zur Schulanlage klar vom Zugang zur Zivilschutzanlage/Militärunterkunft getrennt. Der bisherige Hauptzugang der Schulanlage wird zurückgebaut und erschliesst neben der Zivilschutzanlage mit Militärunterkunft lediglich noch die Räumlichkeiten für die Hauswartung und den Fuhrpark.



Neu gestalteter Hauptzugang

Nutzungsanordnung

Die beiden neuen, im Neubau angeordneten Kindergärten verfügen über einen separaten Zugang, sind aber dennoch intern über die Treppenanlage mit den Tagesstrukturen verbunden. Im Neubau sind die pädagogischen Vorgaben umgesetzt. In den Obergeschossen bilden die neun Schulräume mit ihren Infrastrukturen drei autarke und gleichfalls miteinander verbundene Cluster. Deren Erschliessung erfolgt einzeln über die Treppenanlagen. Die Vorzonen sind multifunktional nutzbar und Teil des pädagogischen Konzepts. Die Schulzimmer verfügen über direkte Bezüge zu den Begegnungs- und Kommunikationsflächen bzw. zu den angrenzenden Gruppenräumen. Neben den Arbeitsplätzen entlang der Fensterflächen führen Türen direkt in die vorgelagerten Terrassenzimmer, die ein Mehrwert für die Lernlandschaft erzeugen. Durch die direkte Anbindung an die abgeschlossenen Treppenhäuser haben die Begegnungs- und Kommunikationszonen keine Brandlastbeschränkungen und können frei möbliert und genutzt werden.

Die Räumlichkeiten der Tagesstrukturen, der Kindergartenzimmer, sowie die Team- und Vorbereitungszimmer der Lehrpersonen sind ebenerdig mit direkten Aussenzugängen unterhalb der Klassenzimmer angeordnet.



Vorzonen Klassenzimmer

Bestandesbauten

Damit das Schulhaus Walenbach auch pädagogisch eine Einheit bildet, orientiert sich der bestehende Klassentrakt am Neubau. Die heute verstellten Vorzonen der Klassenzimmer werden freigelegt. Die Nebenräume werden in eine vorgelagerte Neubauschicht umgelegt und die Treppenhäuser brandschutztechnisch abgetrennt. Mit diesen Massnahmen mutieren die bisherigen minimal belichteten Verkehrszonen zu multifunktional nutzbaren Lernzonen. Zusammen mit den angrenzenden Klassenzimmern bilden die neu geschaffenen Vorzonen ein Cluster. Gleichzeitig werden so die räumlich-architektonischen Defizite wie schlechte Lichtverhältnisse, Orientierungsschwierigkeiten, ungenügende Aufenthaltsflächen und fehlende Lernzonen eliminiert.



Innenvisualisierung des bestehenden Schulhaustrakts

Turnhallentrakt

Die Werk- und Handarbeitszimmer werden in den Turnhallentrakt integriert und zu einer Einheit vereint. Gleichzeitig werden die funktionalen Mängel im Turnhallentrakt bereinigt. Die Garderoben werden in den nicht mehr benötigte Gymnastikraum umgelegt. Jede Garderobe erhält eine Dusche. Die Nutzungskapazität der Garderoben

wird somit verdoppelt. Ebenso werden die Einheiten der Garderoben/Duschen vergrößert und erfüllen so die Normen des Bundesamts für Sport BASPO. Die bisherigen zwei Treppen werden zu einer Treppe zusammengelegt, über die alle Geschosse erschlossen werden.

Ertüchtigungen der Bestandesbauten

Ergänzend dazu werden in den Bestandesbauten die technischen Defizite im Zuge der Gesamtinstandsetzung bereinigt. Neben den energetischen, technischen und brandschutztechnischen Bereichen betrifft dies im Besonderen die Ertüchtigung der statischen Bauteile, damit die aktuellen Normen und Vorschriften, wie beispielsweise die Erdbebensicherheit erfüllt werden.

Technische Räume

Damit die Anlieferung und der gesamte Unterhalt der Anlage effizient und ohne Störungen des Schulbetriebs funktionieren können, wurden die Haupträume für den Unterhalt in das Untergeschoss des Trakts B eingebettet. Dies ermöglicht eine separate Zufahrt für die verschiedenen Anlieferungen und gleichzeitig eine zentrale Verteilmöglichkeit in alle Gebäude der Schulanlage.

Umgebung

Die Umgebung der erweiterten Schulanlage wird als Abfolge von Freiräumen als Bestandteil des pädagogischen Konzepts umgesetzt. Der weit aufgespannte Hofraum wird introvertierter ausgestaltet, atmosphärisch aufgewertet und mit einer bis anhin fehlenden Beschattung ausgestattet. Der räumliche Übergang des Hofraums gegen die Aussensportanlagen und den Spielplatz am Walenbach erfolgt über eine feine, leicht abgestufte Geländemodulation. Der eigentliche Allwetterplatz liegt rund einen Meter tiefer und bildet einen Sitzsockel zur grünen, um einen halben Meter nach unten versetzter Spielwiese. Die neuen Aussenbereiche des Kindergartens und des Mittagstischs docken direkt an das Gebäude an und verweben sich mit den Innenräumen.



Situation Umgebung

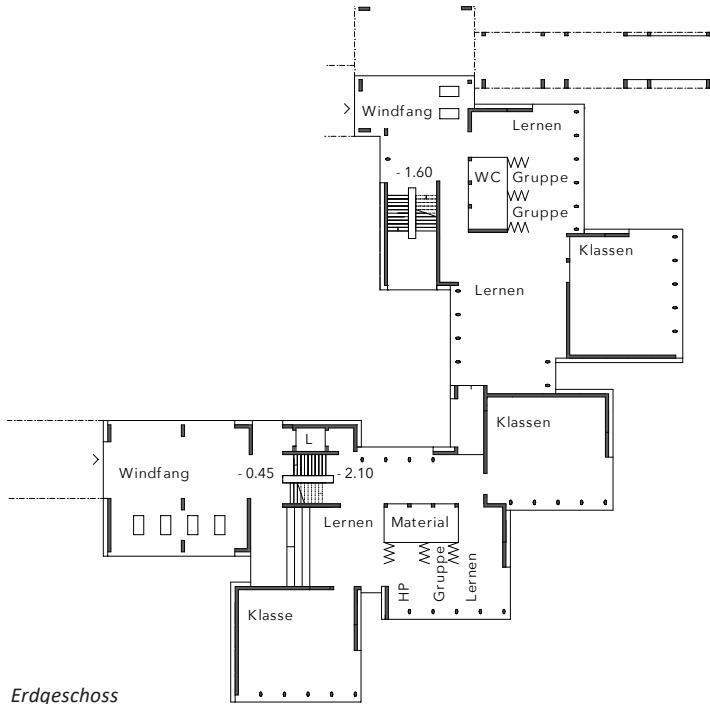


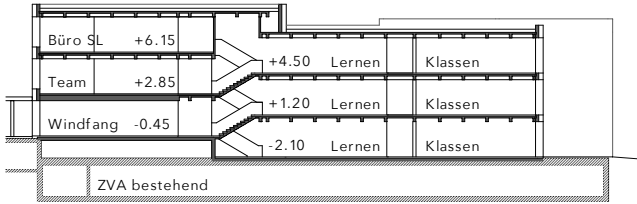
Situation Umgebung, Baumbestand

Die ebenerdigen Räume des bestehenden Klassentrakts erhalten zusätzlich Ausgänge gegen den baumgesäumten Walenbach. Der Baumhain aus locker gepflanzten Baumgruppen, bestehend aus Kiefern bzw. Laubbäumen mit verschiedenen Blüh- und Herbstfärbungsaspekten, bleibt erhalten und bildet einen natürlichen Filter zur Walenbachstrasse. Die lockere Bepflanzung mit Bäumen wird weiterentwickelt und wirkt identitätsstiftend für das Schulareal. Der Grünraum entlang des Walenbachs wird durch einen gewundenen Fussweg sporadisch ergänzt mit Aufenthalts- und Lernzonen zugänglicher und besser in die Schulanlage eingebunden.

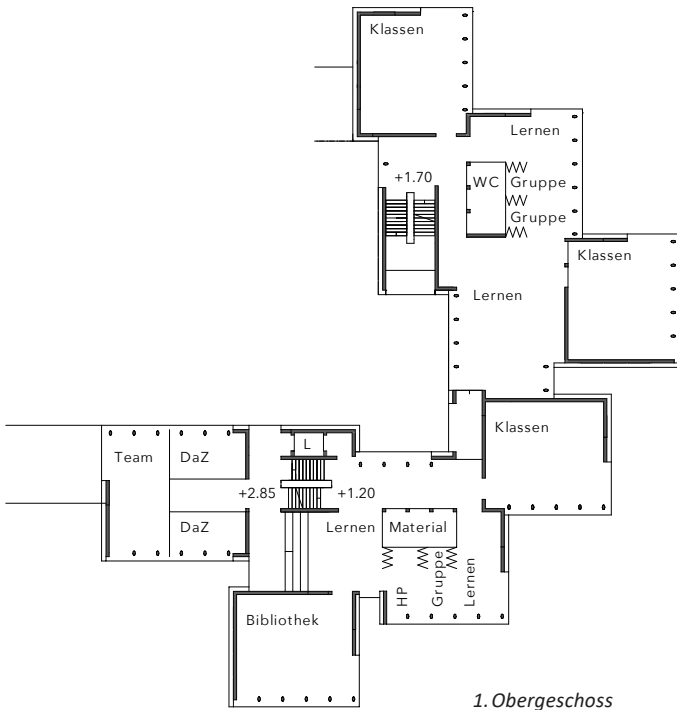
Projektpläne

Schultrakt A (Bestandesbau, Sanierung)

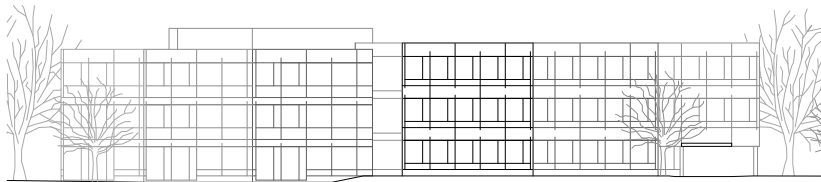




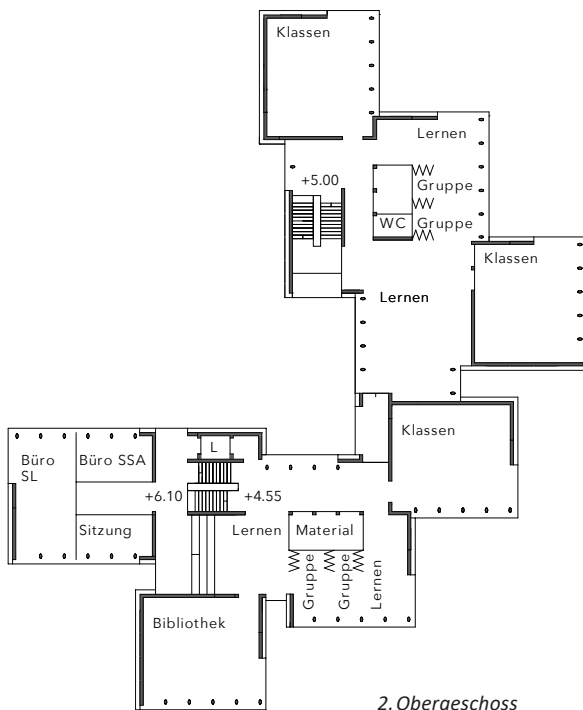
Längsschnitt



1. Obergeschoss



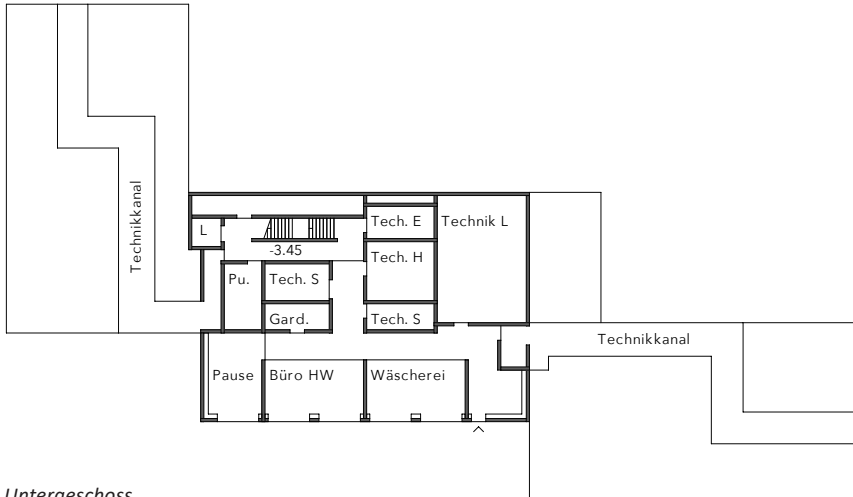
Südostfassade



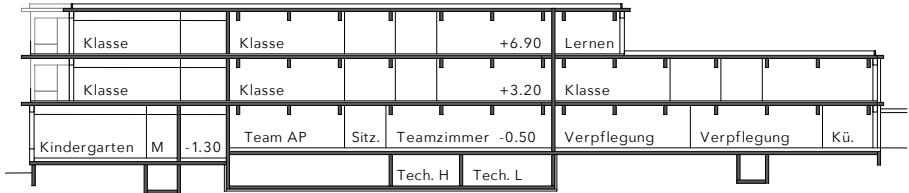
2. Obergeschoss

Projektpläne

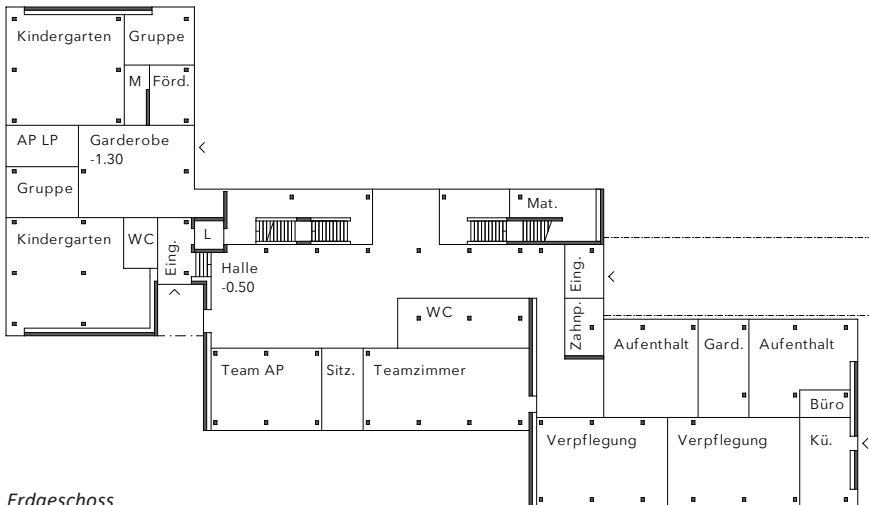
Schultrakt B (Neubau)



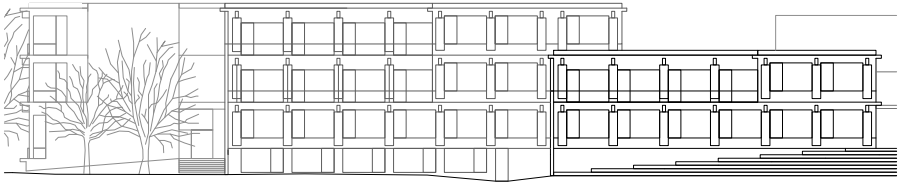
Untergeschoss



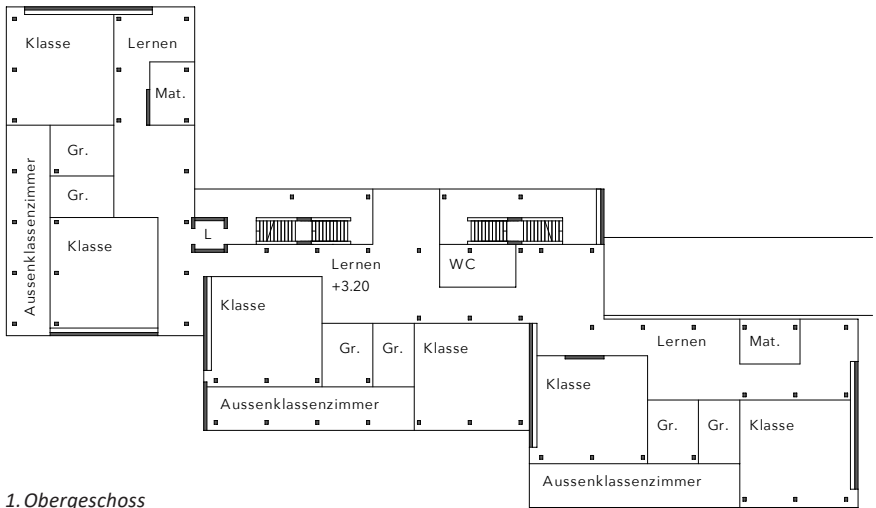
Längsschnitt



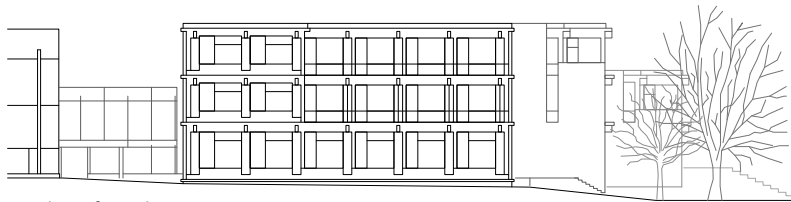
Erdgeschoss



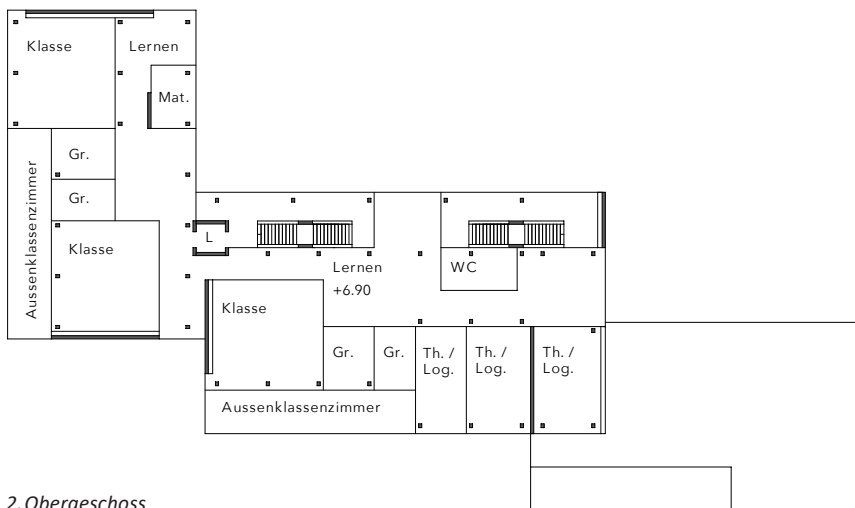
Südwestfassade



1. Obergeschoss

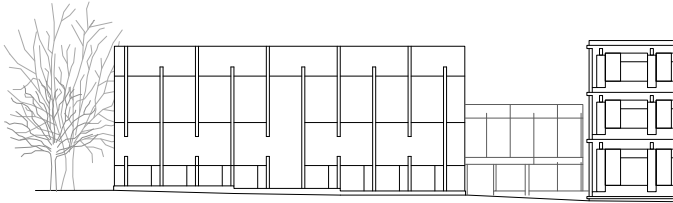


Nordwestfassade

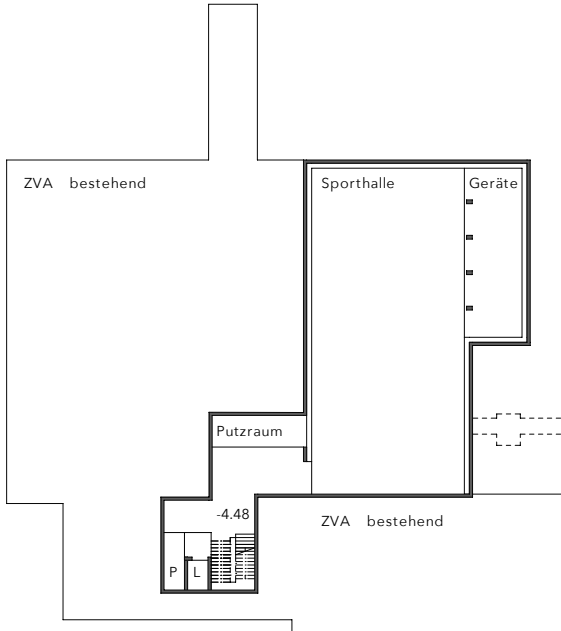


2. Obergeschoss

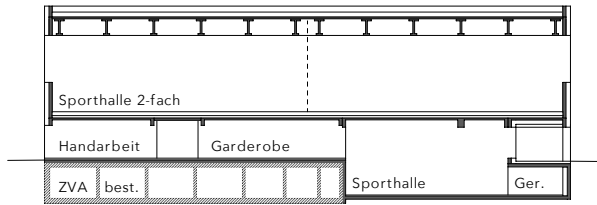
Projektpläne
Trakt C (Turnhalle)



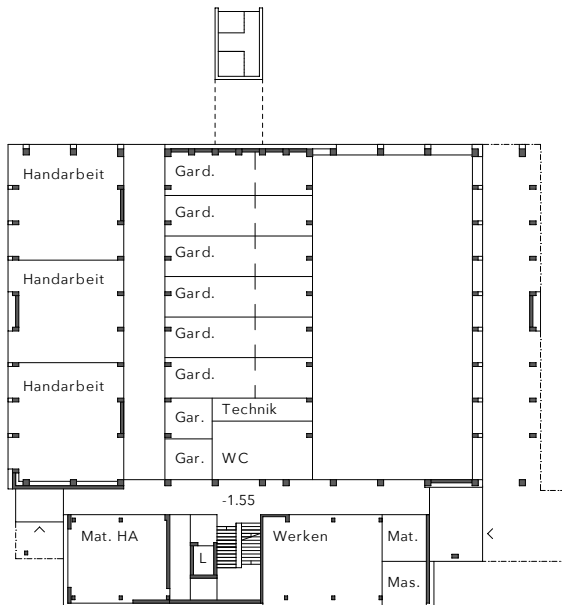
Nordwestfassade



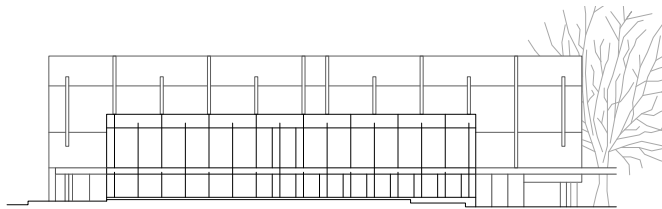
Untergeschoss



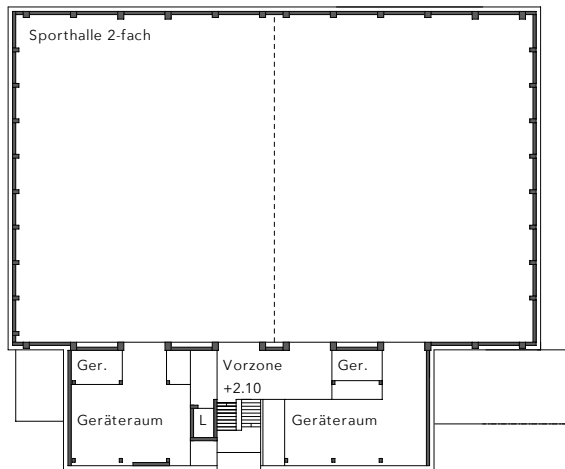
Längsschnitt



Erdgeschoss



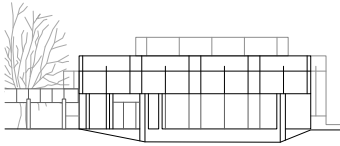
Südwestfassade



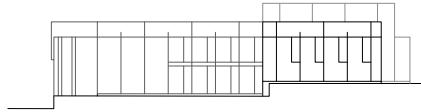
1. Obergeschoss

Projektpläne

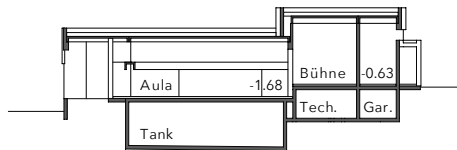
Trakt D (Singsaal)



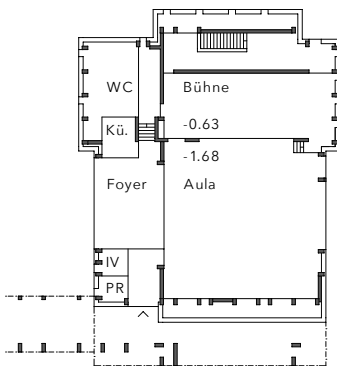
Südwestfassade



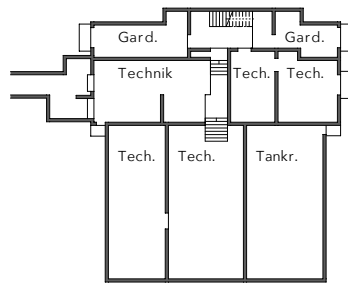
Nordostfassade



Längsschnitt



Erdgeschoss



Untergeschoss

Ökologie, Nachhaltigkeit und Wärmeerzeugung

Ökologie, Nachhaltigkeit

Das vorliegende Bauprojekt erfüllt in jeder Hinsicht die vom Stadtrat am 11. Januar 2023 festgesetzte und per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzte «Richtlinie betreffend energetische Aspekte bei Planung, Bau, Sanierung und Bewirtschaftung von Bauten der Stadt Wetzikon».

Der Neubau ist als Holz-Hybridbau konzipiert und wird im Minergie-P-Eco-Standard realisiert. Die Bestandesbauten werden nach Minergie für Modernisierungen gemäss dem Gebäudestandard 2019.1 von Energie Schweiz saniert.

Auf den Flachdächern des Neubaus und der Bestandesbauten werden auf der maximal möglichen Fläche neue Photovoltaik-Anlagen installiert. Dabei wird die Anlage mit einer kombinierten Dachbegrünung und Wasserretention realisiert. Durch das Fassen des gesamten Regenwassers, das entweder dem Walenbach oder durch gezieltes Versickern dem Grundwasser zugefügt wird, wird ein optimaler ökologischer Umgang mit dem Regenwasser erreicht. Die Pflanzflächen, Wiesen und Krautsäume werden mit standortgerechten Arten ergänzt.

Das Grundstück der Primarschulanlage Walenbach wird im kommunalen Natur- und Landschaftsinventar als Park- und Gartenanlage geführt. Die Eingriffe erfolgen primär im Bereich des Neubaus und des Pausenplatzes. Der Aussenraum entlang des Walenbachs wird nur marginal verändert. Alle Massnahmen werden hinsichtlich der Vorgaben des Grünraumkonzepts der Stadt Wetzikon geplant.

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung ist auf einen zukünftigen Anschluss an das Fernwärmenetz ausgelegt. Als Übergangslösung wird der Neubau an die bestehende Gasheizung angeschlossen, welche bereits heute als kleiner Nahwärmeverbund die Primarschul- und Sekundarschulanlage Walenbach versorgt.

Denkmalschutz und Behindertengerechtigkeit

Denkmalschutz

Die bestehende Schulanlage befindet sich nicht im Schutzinventar der Denkmalpflege. Ein sorgfältiger und rücksichtsvoller Umgang mit den Bestandesbauten wird dennoch angestrebt. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Bausubstanz hat ergab, dass eine Unterschutzstellung der Gebäude deren notwendige Sanierung verunmöglichen würde. Aufgrund von fundierten Abklärungen, auch in Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege, wurde entschieden, in ausgewogener Weise die prägenden Merkmale der Bestandesbauten zu adaptieren. Die architektonische Struktur auf der Basis des Strukturalismus wird präzisiert und vertieft herausgearbeitet.

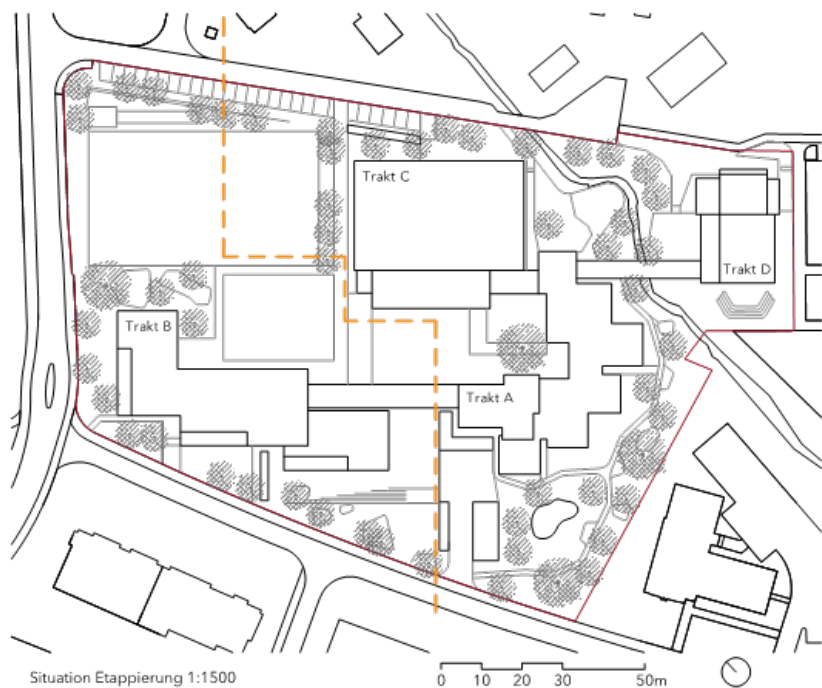
Behindertengerechtigkeit

Der Neubau und die sanierten Bestandesbauten werden künftig in allen Bereichen den aktuellen Auflagen an behindertengerechte Bauten entsprechen. Die hindernisfreie Zugänglichkeit wird auf der gesamten Schulanlage gewährleistet.

Bauetappierungen und Provisorien

Die Realisierungsphase erfolgt etappiert und beginnt mit der Errichtung des Neubaus. Dazu muss vorgängig der bestehende rote Holzpavillon abgebaut werden. Dieser soll an einem neuen Standort einer Nutzung im Ressort Gesellschaft + Soziales zugeführt werden.

Sobald der Neubau des Schultrakts B fertig gebaut ist, wird er als Provisorium für den Schulbetrieb genutzt und maximal ausgelastet. Damit kann der Schultrakt A vollständig geräumt werden und die Sanierungen der Bestandesbauten erfolgen. Mit dieser Etappierung kann auf weitere kostspielige Provisorien verzichtet werden. Dazu muss der Schulbetrieb mehrere Zügelaktionen innerhalb der Schulanlage durchführen.



Situation Etappierung 1:1500

Baustape 1 > < Baustape 2

Die Turnhallen bleiben insgesamt ungefähr ein Jahr während der Sanierungsphase geschlossen. Um ein teures Turnhallenprovisorium zu vermeiden, wird die Schule in den warmen Monaten den Turnunterricht im Freien durchführen und in den kalten Monaten Turnstunden gebündelt anhand kleiner Ausweichprogramme durchführen. Mit den Vereinen wurden frühzeitig Gespräche für alternative Räumlichkeiten durchgeführt und es werden gemeinsam individuelle Lösungen definiert. Für die Nutzung des Singsaals konnte während der Sanierungsphase eine Ausweichmöglichkeit durch die Anmietung eines naheliegenden privaten Raums gefunden werden. Mit diesen Massnahmen trägt die Schule bei, dass auf weitere kostspielige Provisorien verzichtet werden kann.

Termine

Die weiteren Meilensteine der Projektplanung sehen wie folgt aus.

Was	Detail	Termine
Genehmigung Baukredit	Entscheid Urne	9. Juni 2024
Realisierung	Beginn 1. Etappe	August 2024
Inbetriebnahme	Gesamtanlage	August 2027

Baukosten

Das Bauprojekt wurde vom Steuerungsausschuss am 23. August 2023 genehmigt. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/-10% auf. Die Baukosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlags vom 23. August 2023 (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2020, Preisstand 1.10.2022, 113.7 Punkte) bis zur Bauvollendung.

Die Erstellungskosten der vier Schulhaustrakte stellen sich wie folgt zusammen:

Erstellungskosten für die gesamt Schulanlage Walenbach (inkl. 8,1% MWST)

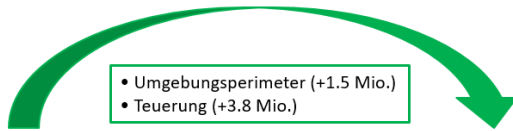
Baukostenplanung	Trakt A	Trakt B	Turnhalle C	Singsaal D	Gesamt
1 Vorbereitungsarbeiten	1'205'000	188'000	1'538'000	244'000	3'175'000
2 Gebäude	10'179'000	14'197'000	9'270'000	2'101'000	35'747'000
4 Umgebung	752'000	1'051'000	671'000	154'000	2'628'000
5 Baunebenkosten	276'000	386'000	246'000	57'000	965'000
9 Ausstattung	179'000	229'000	310'000	111'000	829'000
Baukostenplanung 1–9 Total	12'591'000	16'051'000	12'035'000	2'667'000	43'344'000

Aufgrund der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes auf Januar 2024 wurden 8,1% Mehrwertsteuer eingerechnet.

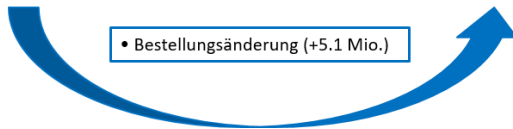
Kostenentwicklung

Bei der Beantragung des Projektierungskredits wurden auf der Basis einer Grobkostenschätzung (+/-25%) die Baukosten, inkl. Umgebung (Baukostenplanung 2 und 4) mit 28 Millionen Franken geschätzt. Nach der abgeschlossenen Planung des Bauprojekts belaufen sich die Baukosten, inkl. Umgebung (Baukostenplanung 2 und 4) auf 38,4 Millionen Franken. Dies ergibt eine Differenz von rund 10,4 Millionen Franken, welche durch die folgenden drei Faktoren beeinflusst wurde:

- Der Bearbeitungsperimeter der Umgebung wurde bei der Grobkostenschätzung zu klein definiert und musste angepasst werden. Diese Kosten betragen rund 1,5 Millionen Franken.
- Die Bestellungsänderung von weiteren 3 Klassenzimmern mit den dazugehörigen Nebenräumen beträgt 5,1 Millionen Franken.
- Die Teuerung von rund 13,7% muss berücksichtigt werden und beträgt rund 3,8 Millionen Franken.



Grobkostenschätzung bei Projektierungskredit		Kostenvoranschlag bei Baukredit	
BKP 2 und 4 (+/- 25%)		BKP 2 und 4 (+/- 10%)	
Total	28 Mio.	Total	38,4 Mio.
Raumprogramm von 6 neuen Klassenzimmer		Raumprogramm von 9 neuen Klassenzimmer	



Kostenentwicklung

Kostenkennwerte (Erstellungskosten) der Schulanlage Walenbach

	Trakt A Bestandesbau	Trakt B Neubau	Turnhalle C Bestandesbau	Singsaal D Bestandesbau	Gesamt
Erstellungskosten	12'591'000	16'051'000	12'035'000	2'667'000	43'344'000
(Baukostenplanung 1 – 9)	12'675 m ³	14'638 m ³	16'331 m ³	3215 m ³	46'859 m ³
Gebäudevolumen (GV)	3696 m ²	3980 m ²	3029 m ²	601 m ²	11'306 m ²
Geschossfläche (GF)	993 Fr./m ³	1097 Fr./m ³	737 Fr./m ³	830 Fr./m ³	925 Fr./m ³
Kostenkennwert GV	3407 Fr./m ²	4033 Fr./m ²	3973 Fr./m ²	4438 Fr./m ²	3834 Fr./m ²

Kostenkennwerte im Vergleich zu realisierten Schulhausbauten

	Kostenkennwerte GV	Kostenkennwerte GF
Erneuerung + Erweiterung Zentralschweiz	892 Fr./m ³	3458 Fr./m ²
Erneuerung + Erweiterung Mittelland	997 Fr./m ³	3450 Fr./m ²
Neubau Region Zürich	1328 Fr./m ³	6442 Fr./m ²
Neubau Region Zürich	1171 Fr./m ³	4243 Fr./m ²
Schulhaus Walenbach Projekt	925 Fr./m³	3'834 Fr./m²

Baukredit

Die gesamten Investitionskosten (inkl. 8,1% MWST) des Baukredits mit allen Nebenleistungen stellt sich wie folgt zusammen:

		Kosten Fr. (inkl. MWST)
Erstellungskosten total	Baukostenplanung 1 – 9	43'344'000
Bereitstellung Provisorien	Provisorien während Bauzeit	1'995'000
Mobiliar	Ergänzung und Neuausstattung	1'800'000
Umzugskosten		250'000
Bauherrenbegleitung extern	punktueller Beratung bei Bedarf	150'000
Unvorhergesehenes/Rundung	5% der Erstellungskosten	2'161'000
Total (inkl. MWST)		49'700'000

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [Verwertungsgesellschaftengesetz]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01039)	33 Jahre	47'900'000.00	1'451'515.15
Mobilien (ANR01461)	8 Jahre	1'800'000.00	225'000.00
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (2,5%):			
Zinsaufwand		49'700'000.00	1'242'500.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			2'919'015.15

Die personellen Kosten ergeben sich durch den Mehraufwand der Reinigung und des Unterhalts des grösseren Gebäudes und der daraus resultierenden grösseren Nettogeschossfläche.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits in der Jahresrechnung 2024 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Projektierungskosten betragen rund 2'690'000 Franken.

Fazit und Empfehlung des Stadtrats

Die Primarschulanlage Walenbach weist für die kommenden Jahre einen grösseren Raumbedarf aus als innerhalb der bestehenden Gebäude zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Erweiterung der Schulanlage ist dringend notwendig. Zudem muss die Gebäudesubstanz der bestehenden Gebäude ebenfalls saniert werden, damit der Werterhalt langfristig gewährleistet und eine energetische Verbesserung der Gebäudehüllen erreicht werden kann. Das vorliegende Bauprojekt entspricht einer modernen Schulanlage und ermöglicht einen zeitgemässen Unterricht. Zudem werden die aktuellsten energetischen Anforderungen sowohl an den Neubau als auch an die Bestandesbauten erfüllt.

Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9 Ziff. 7 der Gemeindeordnung sind neue einmalige Ausgaben von mehr als 2,5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

Diskussion im Parlament

Der Parlamentsbeschluss zum Baukredit «Erweiterung und Gesamtsanierung Schulanlage Walenbach» wird gestützt auf Art. 9 Ziff. 7 Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterbreitet (Obligatorisches Referendum).

Die Beratung dieser Vorlage fand in der Parlamentssitzung vom 29. Januar 2024 statt. Das Parlament stimmte dem Antrag der Rechnungsprüfungskommission mit 22 zu 10 Stimmen zu. Es zog diesen Antrag dem der FDP/EDU-Fraktion mit 17 zu 15 Stimmen vor, welcher einen Kredit von 49'115'000 Franken und den Verzicht auf Minergie-Standards vorsah. Die Debatte kann im Audioprotokoll nachgehört werden (<https://bit.ly/AudioprotokollBKWalenbach>).



Die Mehrheit des Parlaments vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

- Es sei unbestritten, dass der Schulraumbedarf wachse und das Schulhaus Walenbach sanierungsbedürftig sei. Eine Sanierung reiche aber nicht aus, eine Erweiterung sei notwendig. Mit dem vorliegenden Projekt werde man den vorhandenen Bedürfnissen gerecht. Das Projekt sei sehr gut dokumentiert und die Präsentation sehr professionell. Es erfülle alle Anforderungen an eine zeitgemässe Schulanlage und einen modernen Schulbetrieb. Es werde damit auch keine Prestigebaute, ein sogenanntes Leuchtturmprojekt, realisiert, sondern einfach nur ein zweckmässiges Gebäude.
- Die Umsetzung sei zeitlich dringlich, allfällige Umwege würden zu Mehrkosten führen. Der Bedarf sei ausgewiesen.

- Die hohen Kosten seien diskutabel, aber die vorhandenen Einsparmöglichkeiten marginal und nicht sinnvoll. Im Vordergrund stehe, dass für das vorhandene Provisorium eine gute Lösung gefunden werde und sich in der Umsetzung zeigende Einsparungsmöglichkeiten genutzt würden.
- Die Anpassung von Energie-Standards sei eine Grundsatzdiskussion und solle nicht projektbasiert erfolgen. Einsparungen im energetischen Bereich seien nicht sinnvoll und kurzfristig gedacht. Die Reduktion von CO₂-Emissionen würden hauptsächlich über Gebäudesanierungen erreicht. Mit einer entsprechenden Investition in den Energie-Standard könnten auch Kosten im Betrieb und Unterhalt eingespart werden. Man könne auch mit Materialien bauen, welche eine sehr gute Ökobilanz hätten. Es müsse an die nächste Generation gedacht werden.
- Die Richtlinie des Stadtrats zu den Energie-Standards sei fundiert und habe darum ihre Berechtigung. Ihre Grundlagen würden auch den Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit berücksichtigen.

Die Minderheit des Parlaments vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

- Bezüglich dem Kostenanstieg in der Projektierung fehle die Transparenz. Bei einem Kreditvolumen von 50 Millionen Franken müsse mehr Einsparpotenzial vorhanden sein.
- Die angespannte Finanzlage der Stadt lasse keine Leuchtturmprojekte zu. Es müssten keine Standards über die gesetzlichen Anforderungen hinaus verfolgt werden. Es müsse vernünftig und nicht dogmatisch gedacht werden.
- Mit dem Verzicht auf Minergie-Standards wäre eine Einsparung ohne Abstriche möglich gewesen. Das Schulhaus Walenbach habe eine grosse Aussenhülle, weshalb kostenmässig viel investiert und graue Energie verwendet werden müssen, um bei dieser Grösse den Minergie-Standard zu erreichen. Auch die Leerstände würden gegen den Minergie-Standard sprechen.
- Im Planungsprozess seien Fehler passiert. Daraus folge, dass kaum Alternativen zu teuren Schulhauserweiterungen geprüft und vorgelegt wurden.

Sollten Ihre Abstimmungsunterlagen nicht komplett sein, wenden Sie sich an Präsidiales + Entwicklung, 044 931 24 15.

Weitere Informationen sowie Anleitungen und Hilfen zur korrekten Stimmabgabe finden Sie unter wetzikon.ch/politik/abstimmungen.

