

Gemeindeversammlung vom Dienstag, 26. September 2017.

Traktandum Nr. 1 Schulanlage Juch. Rückbau Lehrschwimmbecken. Einbau Aula. L2.2.2 Bewilligung Ausführungskredit.

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Für den Rückbau des Lehrschwimmbeckens und den Einbau einer Aula wird ein Ausführungskredit von CHF 2'890'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Kurzfassung

Im Jahr 2013 wurde der bisherige Singsaal im Schulhaus Juch wegen zu teurer feuerpolizeilicher Auflagen geschlossen. Im frei gewordenen Raum konnten dringend benötigte, neue Klassenzimmer geschaffen werden. Seither verfügt die Schulanlage Juch aber über keinen Versammlungsraum mehr. Da seit der Verlegung des schulischen Schwimmunterrichts in das gesamterneuerte Hallenbad im Jahr 2015 die ehemalige Lehrschwimmhalle im Schulhaus Juch leer steht, bietet sich dieser in der Grundstruktur bereits bestehende Raum als idealen Ersatz für den ehemaligen Singsaal an. Der neue, multifunktionale Raum bietet Platz für knapp 300 Personen und lässt eine grössere Vielfalt an Nutzungen zu als der bisherige Singsaal. Mit den breiten Nutzungsmöglichkeiten ist auch eine gute Auslastung gewährleistet.

Zur Realisierung dieses Projekts legt der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Bruttokredit von CHF 2'890'000.00 vor, der dazu verwendet wird, einen neuen Mehrzweckraum im heute brachliegenden Volumen der Lehrschwimmhalle zu erstellen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Weisung Ausgangslage Mit der Inbetriebnahme des sanierten und gesamterneuerten Hallenbads im Jahr 2015 wurde der schulische Schwimmunterricht vom Lehrschwimmbecken in der Schulanlage Juch in das Hallenbad Juch verlegt. Aufgrund der zu erwartenden, hohen Unterhalts- und Erneuerungskosten des Lehrschwimmbeckens Juch wurde dieses im August 2015 stillgelegt.

Gestützt auf die Langfristplanung des Schulraumbedarfs wurde schon früh über eine Nachnutzung der Lehrschwimmhalle nachgedacht. Die Schule hat sich klar für einen multifunktionalen Raum entschieden, welcher im frei werdenden Volumen eingebaut werden kann. Der Raum soll zukünftig im Sinn einer als Aula/Singsaal für verschiedene Anlässe wie Theateraufführungen, Klassenprojekte, Konzerte, Weiterbildungen sowie als Versammlungsraum für andere Schul- und Elternanlässe dienen. Die Vielfalt der Nutzungen wird durch den Einbau eines in Segmenten absenkbaren Bodens unterstützt, für den der Raum des bereits vorhandenen Schwimmbeckens in idealer Weise genutzt werden kann.

Seit dem Einbau zusätzlicher Klassenzimmer im Trakt A im Jahr 2013/2014 verfügt das Schulhaus Juch mit seinen 300 Schülerinnen und Schülern nicht mehr über einen eigenen Saal für Veranstaltungen. Der Singsaal im Schulhaus Farlifang ist durch den Kindergarten, die Musikschule und viele private Nutzungen sehr gut belegt und bietet sich daher bereits heute nicht als Ausweichmöglichkeit an. Mit der Umnutzung der ehemaligen Lehrschwimmhalle können Unterhaltskosten für ungenutzten Raum vermieden werden, und gleichzeitig kann das bereits vorhandene Volumen einer sinnvollen Nutzung mit ausgewiesenem Bedarf zugeführt werden. Ein Verzicht würde bedeuten, dass dieses Volumen brachliegen, aber weiterhin Unterhaltskosten verursachen würde.

Projekt Mit der Ausarbeitung des Vorprojekts einschliesslich Grobkostenschätzung wurde das Architekturbüro Hans Rüeegger, Zumikon, beauftragt. Der Prozess wurde eng begleitet durch die ebenfalls vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe. An diversen Sitzungen konnte die Nachnutzung der Lehrschwimmhalle besprochen und definiert werden. Basierend auf einem Beschluss der Schulpflege aus dem Jahr 2014, mit welchem sich die Schulpflege als Nachnutzung des Lehrschwimmbeckens für einen multifunktionalen Raum für die Schule aussprach, erarbeitete die Arbeitsgruppe das heute vorliegende Projekt.

Folgende zukünftigen Nutzungen sind vorgesehen:

- Elternabende / Schulkonferenzen,
- Interne Lehrerweiterbildungen,
- Ausbildungen Gesamtschule,
- Schülertheater,
- Arena,
- Klassenprojekte,
- Proben für Feriensingen,
- Chorproben,
- Proben für Schulkonzerte,
- Workshops,
- Musikschulkonzerte,
- Fachkurse,
- Klassenmusizieren,
- Schulinterne Anlässe für Lehrpersonen und Mitarbeitende.

Das Projekt umfasst im Wesentlichen einen an die neue Nutzung angepassten Innenausbau sowie die Anpassung der übrigen Infrastruktur wie WC-Anlagen, Garderoben und Lagerraum. Der neue Multifunktionsraum soll für möglichst viele Aktivitäten zur Verfügung stehen. Deshalb wird die ideale bauliche Ausgangslage genutzt und das Volumen des bereits vorhandenen Schwimmbekens zum Einbau eines in der Höhe auf verschiedene Kote stufenlos regulierbaren Bodens herangezogen.

Kosten Der Bruttokredit für den Rückbau des Lehrschwimmbekens und den Einbau eines multifunktionalen Mehrzweckraums in der Schulanlage Juch beträgt auf der Basis der Grobkostenschätzung CHF 2'890'000.00. Diese Schätzung gliedert sich in folgende einstelligen BKP-Positionen:

| BKP | Bezeichnung | | Betrag |
|------------------------|---|-----|-------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF | 72'000.00 |
| 2 | Gebäude | CHF | 1'457'000.00 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | CHF | 445'000.00 |
| 4 | Umgebung | CHF | 95'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten und Übergangskonten | CHF | 89'000.00 |
| 6 | Leer | CHF | 0.00 |
| 7 | Honorare (Architektur, Fachplaner, ev. Berater) | CHF | 482'000.00 |
| 8 | Reserve (gut 4 %) | CHF | 130'000.00 |
| 9 | Ausstattung | CHF | 120'000.00 |
| Total BKP 1 - 9 | | | CHF 2'890'000.00 |

Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten (Grobkostenschätzung) und nicht auf die einzelnen Arbeitsgattungen. Grössere Abweichungen innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen und BKP-Hauptgruppen sind zulässig und gelten nicht als Kostenüberschreitungen.

Das Vorprojekt ist abgeschlossen; Die Anlagekosten beinhalten keine Budgetbeträge (Reserven) für Zusatzwünsche und Projektänderungen. Kosten für Winterbaumassnahmen, allenfalls unentdeckte notwendig werdende Altlastenentsorgung und Finanzierung sind nicht enthalten.

Berechnung jährliche Folgekosten

| | | |
|--|-----|------------|
| • Kapitalfolgekosten: | | |
| Abschreibung 3,3 % von CHF 2'890'000.00 *) | CHF | 95'370.00 |
| • Betriebliche Folgekosten: 1 % von CHF 2'278'000.00 (ohne BKP 7 + 8) | CHF | 22'780.00 |
| • Personelle Folgekosten: Hauswartung (keine Korrektur nach Beckenschliessung) | | Keine |
| • Reinigungspersonal: (Annahme) 5 Std/Wo x 39 x 35 x 1,3, aufgerundet | CHF | 8'900.00 |
| Jährliche Brutto-Mehrbelastung (Übertrag) | CHF | 127'050.00 |

| | |
|---|-----------------------|
| Jährliche Brutto-Mehrbelastung (Übertrag) | CHF 127'050.00 |
| • Folgeerträge aus Vermietungen (Annahme)- | - CHF 10'000.00 |
| Jährliche Netto-Mehrbelastung | |
| der Laufenden Rechnung = Folgekosten | CHF 117'050.00 |

*) Die Kapitalfolgekostenberechnung erfolgt unter Voranwendung nach dem Harmonisierten Rechnungsmodell 2 (HRM2), welches ab 2019 eingeführt wird. Die Kapitalfolgekosten sind eine buchhalterische Grösse zur Berichtigung des Buchwerts, welche keine Ausgaben im eigentlichen Sinn darstellen.

Geprüfte Variante

Der beantragte Bruttokredit von CHF 2'890'000.00 beinhaltet wie vorerwähnt die Möglichkeit, den Zuschauerraum auf verschiedene Höhen abzustufen, damit ausser einer ebenen Bodenfläche auch ein Theatersaal (mit treppenartiger Abstufung, so dass eine Bühne entsteht) oder eine Arena (mit treppenartiger Absenkung gegen die Mitte hin) geschaffen werden kann. Hierzu sind Hebebühnenelemente vorgesehen, die mit netto CHF 150'000.00 im Bruttokredit enthalten sind. Dieser Betrag (ca. 5 % der Bausumme) könnte durch einen Verzicht auf die Hebebühnenelemente und den Einbau eines festen Bodens eingespart werden:

| | |
|---|------------------|
| • Kosten Hebebühneneinrichtung | CHF 295'000.00 |
| • Zusätzliche Baumeisterarbeiten für den Einbau eines festen Bodens | - CHF 145'000.00 |
| • Reduktion Kredit netto | CHF 150'000.00 |

Die vom Gemeinderat geprüfte Kürzung des Bruttokredits um diesen Betrag wurde wieder verworfen, da er zur Folge hätte, dass der neue Raum nicht mehr für alle eingangs erwähnten Nutzungen geeignet wäre. Dadurch entstünden erhebliche Nachteile im Betrieb, die Funktion als Raum für mehrere Zwecke (Mehrzweckraum) wäre erschwert, einige der geplanten Aktivitäten könnten kaum mehr angeboten/durchgeführt werden. Das Volumen des heutigen Schwimmbeckens würde verschlossen und bliebe ungenutzt, bzw. könnte höchstens noch als unbelüfteter und damit wenig geeigneter Lagerraum genutzt werden.

Die möglichen Einsparungen bei einem Verzicht auf die hydraulischen Hebebühnenelemente sind im Verhältnis zu den Gesamtkosten, aber auch im Verhältnis zum Verlust an vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu gering. Der Verzicht auf die höhenverstellbaren Elemente würde die geplanten variantenreichen Einsatzmöglichkeiten über Massen dezimieren. Dies wäre eine verpasste Chance. Auch die Schulpflege spricht sich für die Variante mit Hubboden aus.

Bauzeit Es wird mit einer Bauzeit von 14 bis 18 Monaten gerechnet, wobei die Hauptarbeiten wegen Lärm- und Staubemissionen vorwiegend während den Schulferien stattfinden werden. Als Bezugstermin wird der Schulbeginn für das Schuljahr 2019/2020 in Aussicht genommen.

Empfehlung Das Bedürfnis der Primarschule im Juch nach einem grossen, multifunktionalen Mehrzweckraum ist ausgewiesen. Die stillgelegte, ehemalige Lehrschwimmhalle bietet sich als idealen, modernen Ersatz für den aufgehobenen Singsaal im Schulhaus Juch an. Die Umnutzung von vorhandenem, brachliegendem Raum ist sinnvoll und ressourcenschonend. Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, dem vorliegenden Ausführungskredit zuzustimmen.

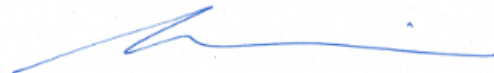
Referent Schulpräsident / Vorsteher Bildung Andreas Hugi
Co-Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 26. Juni 2017

Gemeinderat Zumikon



Jürg Eberhard
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

- In der Aktenauflage
- Projektdossier Schulhaus Juch Mehrzweckraum (Umnutzung Hallenbad), inkl. detaillierter Kostenschätzung, Plansatz und Visualisierungen,
 - Beschluss Gemeinderat vom 26. Juni 2017 (GR 2017-100).