

# Urnenabstimmung

Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 2'300'000.–  
für die Aufstockung des Anbaues Schulhaus Im Widmer

S O N N T A G  
22|06|14



## An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 17 Ziffer 2.1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

- **Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 2'300'000.– für die Aufstockung des Anbaues Schulhaus Im Widmer**

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel, den Sie in der Beilage erhalten, mit *JA* oder *NEIN* abzugeben.

## Aktenaufgabe

Die Akten zu diesem Geschäft können am Empfang der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den üblichen Schalteröffnungszeiten oder online, ab 13. Mai 2014, unter [www.langnauamalbis.ch](http://www.langnauamalbis.ch) eingesehen werden.

## Das Wichtigste in Kürze

Gemäss aktualisierter Schulraumplanung (einzusehen unter: [www.langnauamalbis.ch/Bildung/Schule Allgemeines/Info ...](http://www.langnauamalbis.ch/Bildung/Schule_Allgemeines/Info...)) besteht bereits heute ein Mangel an verschiedensten Räumen. Durch steigende Schüler- und Klassenzahlen wird dieser in den kommenden Jahren verstärkt. Um den kurzfristig benötigten Schulraum zu schaffen, wurde das Projekt Aufstockung Anbau Schulhaus Im Widmer ausgearbeitet. Es wird räumlich und betrieblich der maximale Nutzen aus der vorgegebenen Volumenerweiterung erreicht. Die schulbetrieblichen Bedürfnisse sind ins vorliegende Projekt aufgenommen worden.

Mit der vorgesehenen Elementbauweise wird eine kurze Bauzeit erreicht. Der Schulbetrieb im ersten Obergeschoss des Anbaues muss dadurch nur während acht Schulwochen verlegt werden. Damit können Kosten für Provisorien eingespart werden.

Der Elementbau und der Umstand, dass über zwei bestehenden Stockwerken gebaut werden muss, führt im Vergleich zum Ursprungsbau zu verhältnismässig höheren Kosten.

Der Minergie-Standard wird beibehalten.

Der Gemeinderat und die Schulpflege beantragen den Stimmberechtigten, dem Kredit zuzustimmen und bedanken sich bei allen, die am Urnengang teilnehmen.

---

## **Antrag und Weisung**

1. Einleitung	4
2. Projektbeschreibung Aufstockung Anbau Im Widmer	7
3. Investitionskosten	10
4. Bauausführung	11
5. Zuständigkeit	12
6. Schlussbemerkung	12
7. Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	12

## Antrag und Weisung

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen:

1. Das Projekt «Aufstockung Anbau Schulhaus Im Widmer» gemäss dem vorliegenden Projekt des Architekturbüros schibliholenstein vom 10. März 2014 wird genehmigt.
2. Der für die Projektausführung notwendige Objektkredit von Fr. 2'300'000.– inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt. Der Kredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung der Baukosten zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung (Basis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2013).
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

### Weisung

#### 1. Einleitung

#### 1.1 Ausgangslage

Die Urnenabstimmung vom 24. Juni 2006 hat für den Anbau an das Schulhaus Im Widmer einen Bruttokredit von Fr. 4'103'000.– bewilligt. Mit jenem Anbau sind folgende zusätzliche Schulräume geschaffen worden:

- Untergeschoss: Mehrzweckraum 211 m<sup>2</sup>, Garderoben, WC
- Erdgeschoss: Zwei Kindergärtenräume à je 100 m<sup>2</sup>, WC
- Obergeschoss: Zwei Klassenzimmer à je 68 m<sup>2</sup>, 1 Gruppenraum 33 m<sup>2</sup>, 1 Gruppenraum 52 m<sup>2</sup>, 1 Schulleiterbüro 24 m<sup>2</sup>, 1 Besprechungszimmer 20 m<sup>2</sup>, 2 WC



Südwest Fassade IST-Zustand

## Antrag und Weisung

---

Beim Bau dieses Schulgebäudes war man davon ausgegangen, dass zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlicher Schulraum benötigt werden würde. Deshalb wurden bautechnisch Vorbereitungsmaßnahmen für eine spätere Aufstockung getroffen.



*Südwest Fassade IST-Zustand*

### 1.2 Konkrete Ziele der Aufstockung

Langfristige schulraumplanerische, bautechnische und betriebswirtschaftliche Überlegungen führten zu den folgenden Zielsetzungen:

- Zeitgerechte Schaffung von zusätzlich benötigtem Schulraum
- Erhaltung und Ergänzung des architektonischen Erscheinungsbildes
- Ausschöpfung des räumlich und betrieblich maximalen Nutzens aus vorgegebener Volumenerweiterung
- Separater Gruppenraum für jedes neue Schulzimmer
- Ausrichtung der Gebrauchstauglichkeit auf die heutigen und künftigen Anforderungen
- Anpassung und Optimierung bestehender technischer Anlagen
- Erfüllung der gesetzlichen Auflagen (Brand- und Personenschutz, Energetik, behindertengerechtes Bauen).

### 1.3 Schulraumplanung

Die Schule hat im Frühling/Sommer 2013 ihre Schulraumplanung für die Gemeinde Langnau am Albis über alle Schulstandorte nachgeführt und mit einem Planungshorizont von ca. 5 bis 20 Jahren erweitert.

Auf Basis der zu erwartenden Schülerzahlen wurde das in Zukunft benötigte Schulraumangebot ermittelt. Der Gemeinderat hat sich an seiner Klausur im Herbst 2013 intensiv mit der Schulraumplanung auseinandergesetzt und die erforderlichen baulichen Massnahmen in die Finanzplanung aufgenommen.

**Handlungsbedarf**

Die Schülerzahlen steigen weiter an. Die Klassenzahlen erhöhen sich. Unter Einbezug der bis Ende 2015 geplanten Wohnbauvorhaben ist mit zusätzlich 40 neuen Schulkindern zu rechnen.

Die Schulraumplanung zeigt im Wesentlichen folgenden Handlungsbedarf auf:

- In der Primarschule Wolfgraben fehlen:
  - Gruppenräume sowohl im Kindergarten als auch für die Primarklassen
  - Räume für die musikalische Grundschule/Chor sowie Musikunterricht
  - Die Schulküche ist zu klein
  - Ebenso der Archivraum
  - Beide Turnhallen entsprechen nicht dem empfohlenen Richtmass
  - Die Turnhalle WO II ist dringend sanierungsbedürftig
  - Der Pavillon sollte aus energetischen Überlegungen ersetzt werden.
- In der Primarschule Im Widmer fehlen:
  - Gruppenräume sowohl im Kindergarten als auch für die Primarklassen
  - Materialraum Handarbeit
  - Die Schulküche ist zu klein
  - Ebenso der Archivraum
  - Beide Turnhallen entsprechen nicht dem empfohlenen Richtmass und weisen Sicherheitsmängel auf (siehe Vorder Zelg)
  - Anbau: Raumluft extrem trocken (20% Luftfeuchtigkeit) – Massnahmen dringend nötig
  - Der alte Kindergarten wird für Musikunterricht und Projektarbeiten genutzt. Aus energetischen Überlegungen sollte er ersetzt werden.
- In der Sekundarschule Vorder Zelg fehlen:
  - Gruppenräume
  - Material-, Maschinen-, Vorratsräume
  - Die WCs sind sanierungsbedürftig
  - Die Turnhallen entsprechen nicht dem empfohlenen Richtmass und weisen Sicherheitsmängel auf.

**Projektorganisation Schulraumplanung**

Die Bereitstellung des Schulraumes zur richtigen Zeit am richtigen Ort erfordert eine fundierte und weitsichtige Planung und ein effizientes Projektmanagement.

Der Gemeinderat und die Schulpflege steuern mit dem «Masterprojekt Schulraumplanung» rund 20 Teilprojekte. Für jedes Teilprojekt wird der Schulpflege und dem Gemeinderat ein separater Projektauftrag zur Genehmigung vorgelegt.

Antrag und Weisung

Ziele des Masterprojektes sind:

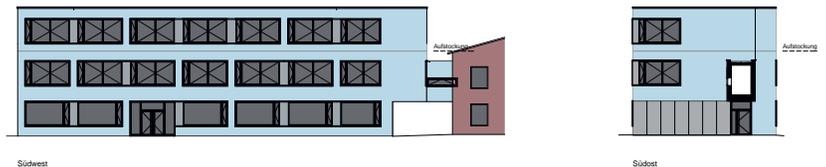
- Benötigter Schulraum wird zeitgerecht zur Verfügung gestellt
- Es sind keine kostenintensiven Provisorien nötig
- Der Projektablauf ist zwischen allen beteiligten Abteilungen koordiniert
- Einfaches und transparentes Projektcontrolling
- Einfache und transparente Kostenkontrolle
- Transparente Kommunikation nach Aussen

Die Projektleitung für das Masterprojekt auf der strategischen Ebene liegt beim Gemeindepräsidenten und der Schulpräsidentin. Bei den Teilprojekten ist es der Vorstand Liegenschaften. Auf der operativen Ebene sind der Gemeindeschreiber für das Masterprojekt und der Leiter Liegenschaften für die Teilprojekte verantwortlich. In die Projektsteuerung sind der Vorstand Liegenschaften, die Liegenschaftskommission und der Vorstand Finanzen eingebunden. Alle Verwaltungsabteilungen mit Berührungspunkten werden in die Projektmitarbeit bzw. -unterstützung einbezogen.

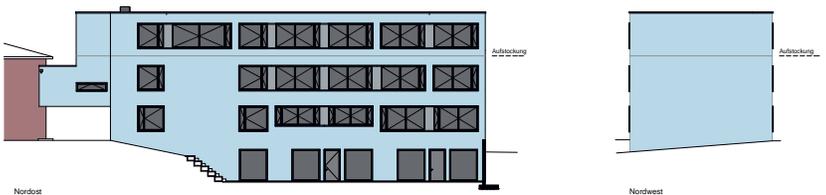
2. Projektbeschreibung  
Aufstockung  
Anbau Im  
Widmer

Ein externes Planungsteam hat in Koordination mit allen an der Schulraumplanung beteiligten Behörden und Verwaltungsabteilungen ein Erweiterungskonzept erarbeitet, welches sich aus nachfolgend beschriebenen Einzelmassnahmen zusammensetzt.

2.1 Visualisierung



Südwest Fassade mit Aufstockung



Nordost Fassade mit Aufstockung

## Antrag und Weisung

Die Materialisierung und Formgebung des aufgestockten zusätzlichen Vollgeschosses (2. OG) orientiert sich an der bestehenden Gebäudesubstanz. Das neue Geschoss wird, abgesehen von bautechnisch notwendigen Dilationsfugen, nahtlos auf das bestehende Untergebäude aufgesetzt.

Mit der Aufstockung werden drei zusätzliche Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum geschaffen. Lift und Treppenhaus werden erweitert.

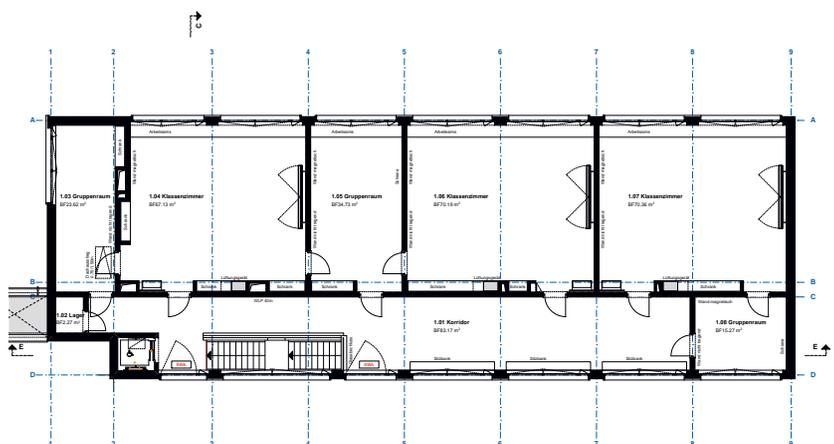
## 2.2 Baubeschrieb

### Projektumfang

In der Aufstockung können drei Klassenzimmer und drei Gruppenräume, die sowohl direkt von den Klassenzimmern als auch vom Korridor her zugänglich sind, erstellt werden. Die Gruppenräume sind mit 15 – 33 m<sup>2</sup> unterschiedlich gross. Grundsätzlich wird die Struktur vom 1. Obergeschoss übernommen. Das Treppenhaus und der Lift werden analog der unteren Geschosse um ein Geschoss erweitert.

Die Garderobe befindet sich nicht wie im 1. Obergeschoss in Nischen, sondern entlang der Korridorwand. So kann das Platzangebot gegenüber dem 1. Obergeschoss entscheidend vergrössert werden.

In den Schulzimmern wird entlang der Wand zum Korridor ein maximal mögliches Angebot an Materialschränken untergebracht. Zusätzlich entsteht am Korridorende ein Materialraum. Auf die WC-Anlage wird verzichtet, da im gesamten Schulhaus genügend Toiletten für die Anzahl Schüler vorhanden sind.



Grundriss 2. OG

## Antrag und Weisung

---

Von Aussen soll sich die Aufstockung, ausser durch eine bautechnisch notwendige Dilatationsfuge, nicht als neu abzeichnen. Bei der Erweiterung werden die gleichen Materialien und Farben wie beim bestehenden Gebäude übernommen. Die Fenster (neu 3-fach) werden ebenso mit Kunststeingewänden eingefasst.

Der Minergie®-Standard wird beibehalten.

### **Konstruktion**

Die Aufstockung wird in Elementbauweise ausgeführt. Dadurch kann die Bauzeit auf ein Minimum reduziert und hohe Kosten für Provisorien vermieden werden.

Die Lastabtragung wird an der Fassade und der Korridortrennwand gewährleistet. Die restlichen Innenwände werden nichttragend ausgebildet.

### **Elektroanlagen**

Wie im 1. OG befindet sich unter den Arbeitssimsen die an das bestehende Netzwerk angeschlossene UKV-Verkabelung.

Auch die Erschliessung des Starkstroms erfolgt über den bestehenden Anschluss des Schulhauses.

Es werden die gleichen Leuchten wie in den unteren Geschossen verwendet.

### **Heizungsanlagen**

In allen Zimmern ist eine Bodenheizung vorgesehen, welche an die bestehende Wärmeerzeugung angeschlossen wird.

### **Lüftungsanlagen**

In der Aufstockung werden jeweils ein Schulzimmer und ein Gruppenraum mit einem kleinen Lüftungsgerät, welches im Schrank platziert wird, ausgestattet. Zu- und Fortluft werden über Dach geführt.

### **Sanitäranlagen**

In den Klassenzimmern ist je ein Schulwandbrunnen vorgesehen.

## **2.3 gesetzliche Grundlagen / Auflagen**

Für die Schulbauten sind im Wesentlichen folgende gesetzliche Grundlagen massgebend:

- Volksschulgesetz, VSG vom 07.02.2005
- Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012 der Bildungsdirektion und der Baudirektion des Kantons Zürich
- Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) vom 01.01.2004 (das neue Geschoss wird rollstuhlgängig gestaltet)
- Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen vom 24.09.1978 und abgestützt auf § 14 Abs. 2:
- Merkblatt der Kantonalen Feuerpolizei, 8050 Zürich, Fluchtwege in Schulhäusern vom 15.10.2007

## Antrag und Weisung

3. Investitions-  
kosten**3.1 Kreditbedarf**

Gemäss Vorprojekt mit Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 15 % des Architekturbüros schibliholenstein, Zürich, vom 10. März 2014 betragen die Erstellungskosten BKP 1 – 9 Fr. 2'300'000.–. Darin enthalten sind Projektierungskosten in Höhe von Fr. 140'000.–, welche der Gemeinderat mit Beschluss 2013-226 vom 05.11.2013 bewilligte.

BKP	Position	Betrag	
1	Vorbereitungsarbeiten	105'000.00	
2	Gebäude	1'926'000.00	
4	Umgebung	7'000.00	
5	Baunebenkosten	70'000.00	
9	Ausstattung	122'000.00	2'230'000.00
6	Rückstellungen, Reserven		70'000.00
<b>Total Objektkredit (inkl. MwSt)</b>			<b>2'300'000.00</b>

**3.2 Beiträge**

Die Bildungs- und die Baudirektion haben die Schulbaurichtlinien vom 16. März 2009 aufgehoben und per 1. Januar 2012 Empfehlungen für Schulhausanlagen erlassen. Die neuen Empfehlungen entsprechen bezüglich der schulischen und baulichen Anforderungen an Bauten und Anlagen den bisherigen Schulbaurichtlinien. Sie enthalten Angaben über die Mindestanforderungen, Rhythraumflächen und weitere Erfordernisse an Schulhausanlagen.

Hintergrund der neuen Regelung ist das Inkrafttreten des Finanzausgleichsgesetzes per 1. Januar 2012. Seither erhalten die Gemeinden für ihre Schulbauten keine Staatsbeiträge mehr. Der Regierungsrat hat deshalb die Bestimmungen zu den Schulhausanlagen in der Finanzverordnung zum Volksschulgesetz aufgehoben.

## Antrag und Weisung

**3.3 Folgekosten**

Die jährliche Nettomehrbelastung der laufenden Rechnung gestaltet sich wie folgt:

Bruttoinvestitionen gemäss KV (inkl. Projektierung)	2'300'000.00
./. Einnahmen (Beiträge)	–
Nettoinvestitionen	2'300'000.00
Kapitalfolgekosten (Abschreibungen, Zinsen):	
10% der Nettoinvestitionen	230'000.00
Betriebliche Folgekosten:	
2% der Bruttoinvestitionen	46'000.00
personelle Folgekosten:	
Verwaltung, Hauswartung, Reinigung	
– 8 h/J Verwaltung (8 x Fr. 86.–)	
– 40 h/J Hauswartung (40 x Fr. 63.–)	
– 354 h/J Reinigung (354 x Fr. 34.–)	15'244.00
Total Folgekosten	291'244.00
Investitionsfolgeerträge:	–
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>291'244.00</b>

**4. Bauausführung**

Erweiterungs-, Renovations- und Umbauarbeiten an Schulliegenschaften müssen so organisiert werden, dass der Schulbetrieb möglichst nicht beeinträchtigt wird. Bei grösseren, komplexen Bauvorhaben – und ein solches liegt hier vor – müssen Kompromisslösungen gesucht werden, um die Bauabläufe für Nutzer und Ausführende zu optimieren.

Der provisorische Bauablauf sieht folgende Termine vor:

- Baubeginn 15.06.2015
- Bauphase 15.06.2015 bis 27.11.2015
- Bezugsbereit Schulbeginn nach Herbstferien

Selbst mit der Elementbauweise und unter Einhaltung dieses ehrgeizigen Terminplans ist eine Bauphase von vier Monaten unumgänglich. Während acht Schulwochen (zwischen Sommer- und Herbstferien 2015) kann im 1. OG kein Schulbetrieb stattfinden. In dieser Zeit wird für die beiden Klassen eine Übergangslösung in den bestehenden Schulanlagen installiert. Der Kindergarten im Erdgeschoss kann in Betrieb bleiben. Auf das Aufstellen von Containern als Schulprovisorien wird aus finanziellen Gründen verzichtet.

Antrag und Weisung

---

- 5. Zuständigkeit** Gemäss Art. 17 Ziffer 2.1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 sind Kreditbegehren für einmalige Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten.
- 6. Schlussbemerkung** Mit diesen drei neuen Klassenzimmern und Gruppenräumen wird zeitgerecht der zusätzlich benötigte Schulraum bereitgestellt. Dadurch können die weiteren Projekte für den mittel- bis langfristigen Schulraumbedarf fundiert ausgearbeitet und dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden.
- Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen
- 7. Abschied der RPK**  
**14. April 2014** Die RPK der Politischen Gemeinde Langnau a.A. hat die Vorlage geprüft. Die Kognition der RPK beschränkt sich auf die Prüfung der finanzrechtlichen Zulässigkeit sowie der finanziellen Angemessenheit.
- Unter diesen Gesichtspunkten ist die Vorlage nicht zu beanstanden. Der Vorlage kann somit zugestimmt werden.

Gemeinderat  
Langnau am  
Albis  
1. April 2014

Peter Herzog  
Präsident

Adrian Hauser  
Gemeindeschreiber