

Ressort Bildung
Neubau Schulprovisorium Schulanlage Lindenhof
Kreditbewilligung von Fr. 4'525'000.00

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

28. Oktober 2020



Antrag

Die Primarschulpflege und der Stadtrat beantragen dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für den Neubau eines Schulprovisoriums auf der Schulanlage Lindenhof wird zulasten der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040/INV01078) ein Kredit von Fr. 4'525'000.00 (inkl. MwSt.) genehmigt. Die Nutzungsdauer der Investition wird auf 20 Jahre festgelegt.
2. Der Kreditbeschluss unterliegt, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, ist die Geschäftsleitung des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Primarschulpflege
 - c) Finanzen



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Am 1. Juli 2020 genehmigte der Stadtrat einen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 4'524'000.00 für die Erstellung eines Schulprovisoriums auf der Schulanlage Lindenhof. Aufgrund der Dringlichkeit und fehlender Optionen hat der Stadtrat die Baukosten als gebunden erklärt. Gegen diesen Entscheid wurde beim Bezirksrat ein Stimmrechtsrekurs eingereicht. Dieser wurde abgewiesen. Hingegen hat das Verwaltungsgericht die weitergezogene Beschwerde gutgeheissen. Damit wurde der Beschluss des Stadtrats aufgehoben. Die Genehmigung des Kredits fällt demnach in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Trotz realisierter Modulbauten können die Schulhäuser Allmend und Hohfuri gemäss neuesten Zahlen und Prognosen nicht das gesamte Schülerwachstum bis zur Realisierung der neuen Schulhäuser auffangen. Das im Norden vorgesehene Schulhaus Guss steht gemäss Planung erst ab 2026 zur Verfügung. Primarschulpflege und Stadtrat beantragen dem Gemeinderat, einen Kredit zu bewilligen, um neben dem Schulhaus Lindenhof (Grundstück „Alter Bahnhof“, Schulhausstrasse) ein Schulprovisorium zu erstellen.

Der Standort Lindenhof hat den Vorteil, dass er das starke Wachstum aus dem Gebiet Nord auffangen kann, ohne dadurch Kinder in andere Schulhäuser verteilen zu müssen. Der Neubau sollte ursprünglich auf das neue Schuljahr 2021/22 bezugsbereit sein. Aufgrund der veränderten Ausgangslage ist mit einer Realisierung erst im Verlaufe des Schuljahres 2021/22 zu rechnen.

Der geplante Modulbau lehnt sich in Bezug auf Materialisierung und Ausbaustandard an die bereits erstellten Provisorien in den Schulanlagen Allmend und Hohfuri an. Der Modulbau wird einfach gehalten, jedoch mit nachhaltigen und unterhaltsarmen Produkten analog den bereits erstellten Provisorien. Für die Ausführung der Modulbauten wurde eine Submission im Einladungsverfahren mit vier spezialisierten Teilnehmern durchgeführt. Das Angebot der Firma DM-Bau AG konnte den Kriterien entsprechend überzeugen. Die Offerte für Lieferung und Montage der Modulbaute liegt bei Fr. 2'676'345.00. Dazu kommen bauseitige Leistungen und Planungskosten. Die gesamten Baukosten betragen Fr. 4'524'500.00.

Im Investitionsprogramm 2020-2024 sind für die Planung und Realisierung dieses Projekts Fr. 150'000.00 und im Budget 2021 Fr. 4'375'000.00 eingestellt. Die Nutzungsdauer des Provisoriums wird aufgrund der mutmasslichen Einsatzzeit auf 20 Jahre festgelegt.



Was bisher in dieser Sache geschehen ist

Am 1. Juli 2020 genehmigte der Stadtrat einen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 4'524'000.00 für die Erstellung eines Schulprovisoriums auf der Schulanlage Lindenhof. Der Modulbau war geplant, weil die bereits realisierten Modulbauten bei den Schulhäusern Allmend und Hohfuri gemäss Schülerprognosen nicht das gesamte Wachstum auffangen können. Vor allem das starke Wachstum aus dem Gebiet Nord könnte so ausgeglichen werden. Aufgrund der Dringlichkeit und fehlender Optionen hat der Stadtrat die Baukosten als gebunden erklärt. Gegen diesen Entscheid wurde beim Bezirksrat ein Stimmrechtsrekurs eingereicht.

Am 5. August 2020 hat der Bezirksrat den Stimmrechtsrekurs abgewiesen und die Argumentation des Stadtrates gestützt. Die Rekurrentin hat daraufhin den Entscheid ans Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses hat Ende September 2020 der Beschwerdeführerin Recht gegeben und den Entscheid des Bezirksamtes aufgehoben. Das Verwaltungsgericht hat die Kosten für den Modulbau als nicht gebunden qualifiziert. Damit wurde der Beschluss des Stadtrates aufgehoben. Die Genehmigung des Kredits fällt demnach in die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Der Stadtrat hat am 6. Oktober 2020 entschieden, auf den Weiterzug des Urteils des Verwaltungsgerichtes an das Bundesgericht zu verzichten. Unter anderem würde ein Weiterzug zu einer beträchtlichen zeitlichen Verzögerung führen, was nicht im Sinne der Sache ist. Der Stadtrat hat die Abteilung Bildung beauftragt, Antrag und Weisung an den Gemeinderat in der Sache «Schulanlage Lindenhof: Neubau Provisorium: Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe» auszuarbeiten und dem Stadtrat bis Mitte November 2020 zum Beschluss vorzulegen.

Ausgangslage

Am 5. November 2019 hat die Schulpflege mit Beschluss Nr. 18 dem Stadtrat beantragt, den Modulbau am Standort Hohfuri zu erweitern. Der Stadtrat hat anlässlich der Sitzung vom 13. November 2019 den Kredit zulasten der Investitionsrechnung bewilligt und dem Bereich Liegenschaften den Auftrag gegeben, die Ausführung an die Hand zu nehmen.

Sowohl im Antrag der Schulpflege als auch im Stadtratsantrag wurde auf das bevorstehende Schülerwachstum hingewiesen. Allein aufgrund der bereits in Bülach wohnhaften und angemeldeten Familien mit Kindern ist ab Schuljahr 2019/20 bis ins Jahr 2025 (Schuljahr 2024/25) mit einer Zunahme an 286 Primarschulkindern zu rechnen.



Ausblick bis ins Jahr 2025

Prognose der Schülerzahlen (Primarschule) aufgrund der bereits in Bülach wohnhaften Kinder:

Stand: Juni 2020	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26
KiGa klein	224	246	259	260	268	271	271	300
KiGa gross	229	224	247	259	260	268	271	271
KiGa Total	453	470	506	519	528	539	542	571
1. Klasse	191	245	233	247	259	260	268	271
2. Klasse	184	199	248	233	247	259	260	268
3. Klasse	212	188	203	248	233	247	259	260
4. Klasse	192	214	186	203	248	233	247	259
5. Klasse	177	202	215	186	203	248	233	247
6. Klasse	173	181	206	215	186	203	248	233
Primar Total	1129	1229	1291	1332	1376	1450	1515	1538
Total Bülach	1582	1699	1797	1851	1904	1989	2057	2109

Da vor allem im Norden noch Zuzüge zu erwarten sind, rechnet die Abteilung Bildung mit rund 300 zusätzlichen Schulkindern. Das entspricht rund 15 neuen Primarklassen. Dazu kommen noch rund 80 zusätzliche Kinder im Kindergarten, was vier neuen Kindergartenabteilungen entspricht. Für das Schuljahr 2020/21 mussten bereits eine zusätzliche Kindergartenabteilung und 4 zusätzliche Primarklassen eröffnet werden. Zwei Primarklassen und die zusätzliche Kindergartenabteilung wurden im erweiterten Modulbau des Schulhauses Hohfuri untergebracht. Die anderen beiden fanden Platz im bereits 2019 erstellten Modulbau Allmend. Dort kommt es kurzfristig zu einer Entlastung, weil im Sommer 2020 die Erweiterung des Kindergartengebäudes fertig geworden ist.

Allgemeine Erläuterungen zur Schulraumplanung und zu den Prognosezahlen:

In der Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und der Entwicklung der Schülerzahlen vom November 2018 ging die Stadt Bülach für das Jahr 2040 von 2372 Schülerinnen und Schülern aus. Im Juni 2020 hat die Abteilung Bildung bei der Präsentation der neuesten Zahlen an die Vertretungen der gemeinderätlichen Kommissionen eine Gesamtschülerzahl von 2492 Schülerinnen und Schülern für das Jahr 2040 angenommen. In den Dokumentationen und Präsentationen wird jeweils darauf hingewiesen, dass bei Prognosen mit Abweichungen von +/- 15% zu rechnen ist. Die seit November 2018 bis heute deklarierte Veränderung beträgt fünf Prozent. Die Prognosen wurden halbjährlich aufgrund der effektiv zugezogenen Familien mit Kindern aktualisiert. Die Schülerprognosen in Bülach gehen von einem über die Jahre gemittelten Prozentwert der Schuleintritte an der Gesamtbevölkerung aus. In der Prognose wird dieser Wert aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre für die kommende Jahre angenommen und eingesetzt. Der effektive Wert jedoch schwankt jedes Jahr und weicht von der Prognosezahl ab. Aktuell ist festzustellen, dass überdurchschnittlich viele Familien mit schulpflichtigen Kindern nach Bülach gezogen sind. Die effektiven Zahlen werden halbjährlich nachgetragen, was sich aufgrund der Systematik auch auf die Prognose der kommenden Jahre auswirkt. Wenn beispielsweise anstatt 250 Kinder durch Zuzüge neu 260 Kinder in den Kindergarten eintreten, so



setzt sich dieses Wachstum in den oberen Klassen fort. Die teils geäusserte Meinung, die sich jährlich verändernden Zahlen seien ein Indiz für mangelnde Professionalität der Verantwortlichen, ist sachlich nicht richtig. Denn die Prognosen werden in regelmässigen Abständen den neuen Gegebenheiten angepasst. Das ist das Gebot einer sorgfältigen Planung. Die Realität lässt sich durch Prognosen nie vollständig abbilden.

Situation im Schulhaus Hohfuri

Mit der Erweiterung des Modulbaus Hohfuri konnte das Klassenwachstum im Norden für das Schuljahr 2020/21 abgedeckt werden. Danach verfügt die Schule Hohfuri über 160 Kindergartenkinder und knapp 420 Primarschulkinder. Pro Jahrgang sind das im Kindergarten vier Klassen und in der Primarschule dreieinhalb Klassen. Das Schulhaus kommt somit an seine Kapazitätsgrenzen. Bevor nicht ein neues reguläres Schulhaus mit Turnhalle, Horträumlichkeiten und Spezialzimmern gebaut wird, ist nicht an eine weitere Ergänzung durch Modulbauten zu denken. Die zusätzlichen Schulzimmer, welche auf Sommer 2020 fertiggestellt wurden, sind ab Schuljahr 2020/21 bereits alle besetzt.

Ein zusätzliches Provisorium für 2021/22 kommt auf dem Areal Hohfuri auch deshalb nicht in Frage, weil als einziger Standort das Areal Schülergartenweg in Frage käme. Dort befinden sich aber aktuell zwei Pavillons mit der schulergänzenden Betreuung (Hort). Würde man dort ein Provisorium für 6 Klassen errichten, müssten die beiden Pavillons abgerissen werden. Für die momentane Nutzung müsste während der Bauzeit ein weiteres Provisorium eingerichtet werden. Zudem müsste im zu planenden Neubau nebst den Klassenzimmern auch die gesamte schulergänzende Betreuung für das Einzugsgebiet Hohfuri untergebracht werden. Das wäre ein bedeutend grösseres Projekt, welches mehr Planungszeit bräuchte und vom Kredit her unter Umständen dem Volk unterbreitet werden müsste. Ein kurzfristig realisiertes Provisorium am Standort Schülergartenweg hätte zudem den Nachteil, dass dann der besagte Platz für einen später zu realisierenden Neubau besetzt wäre. Weil die neuen Quartiere im Norden noch nicht fertig gebaut sind, bestehen im Hinblick auf die Schülerprognosen (Einzug von Familien mit Kindern) noch grössere Unsicherheiten. Das Raumprogramm für einen Neubau am Schülergartenweg soll deshalb erst dann erstellt werden, wenn der Zeitpunkt zur Realisierung des Schulhauses Guss feststeht und die Familien in den neuen Quartieren eingezogen sind.

Es ist schon jetzt bekannt, dass die zukünftigen Jahrgänge im Einzugsgebiet Nord rund 100 Schülerinnen und Schüler betragen. Das bedeutet, dass pro Jahrgang jeweils fünf Klassen in den Kindergarten eintreten. Diese «Welle» wird sich dann Jahr für Jahr nach oben verschieben. Weil die aktuellen Jahrgänge lediglich über dreieinhalb Klassen verfügen, kommen also jährlich eineinhalb Klassen dazu und das ohne zusätzliches Wachstum bei den oberen Klassen. Mit der Fertigstellung des Areals «Glasi» ist mit zusätzlichen Kindern zu rechnen. Das ergibt also allein im Einzugsgebiet Nord bis 2026 rund 10 zusätzliche Klassen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Anzahl vierjähriger Kinder aufgeführt, die im jeweiligen Schuljahr in den ersten Kindergarten eintreten (ohne Zuzüge gerechnet, deshalb leicht tiefer als Prognosen in der oberen Tabelle).



Schuljahr	Total	Allmend	Hohfuri	Lindenhof	Schwerzgrueb
21/22	260	72	106	48	34
22/23	260	73	100	60	27
23/24	265	82	89	58	35

Bemerkenswert dabei sind nebst dem enormen Wachstum an Kindergartenkindern im Norden auch die wachsenden Zahlen bei den Vierjährigen für das Schulhaus Lindenhof.

Situation im Schulhaus Allmend

Die Aufstockung des Modulbaus auf dem Areal Allmend ist für 2021 vorgesehen. Die Schulpflege hat im November 2019 den Bereich Liegenschaften beauftragt, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um diese Erweiterung sicherstellen zu können. Der Kredit dazu wurde im Stadtrat anlässlich der Sitzung vom 17. Juni 2020 bewilligt. Geplant ist dort eine Erweiterung um zwei Geschosse, was einer zusätzlichen Kapazität von 6 Schulzimmern entspricht. Für 2021 werden dort zwei bis drei dieser Zimmer durch neue Klassen belegt sein. Theoretisch könnte das Schulhaus Allmend zusätzliche Klassen aufnehmen, um andere Einzugsgebiete zu entlasten. Das macht aber aus zwei Gründen keinen Sinn:

Erstens: Bereits ein Jahr später ist mit einer weiteren Erhöhung der Schülerzahlen im Einzugsgebiet Süd-West zu rechnen. Bis zirka 2023 werden die im Sommer 2021 erstellten Schulräume (Modulbauten) auf dem Areal Allmend bereits wieder durch Kinder aus dem Quartier ausgelastet sein. Es wäre nicht sinnvoll, die Schüler dann in andere Schulhäuser einteilen zu müssen, nur weil der Schülerüberschuss aus anderen Quartieren im Jahr 2021 ins Schulhaus Allmend eingeteilt wurde.

Zweitens: Schon aufgrund der bereits jetzt in Bülach geborenen Kindern ist absehbar, dass der Hauptdruck für die Zunahme an Klassen aus dem Norden stammt. Kinder, welche in den neu erstellten Quartieren nördlich des Bahnhofs wohnen, könnten nicht ins Schulhaus Allmend eingeteilt werden, es sei denn man würde sie per Schulbus transportieren. Dies sollte sowohl aus Kostengründen als auch im Interesse der betroffenen Familien möglichst vermieden werden.

Situation im Schulhaus Schwerzgrueb

Am Standort Schwerzgrueb könnte theoretisch ebenfalls ein Neubau für einen gesamten zusätzlichen Klassenzug realisiert werden. Diese Option wurde in der Schulraumplanung vor allem für eine spätere Phase, bei Ausbau des Areals Mettmenriet, in Erwägung gezogen. Die vorhandene Machbarkeitsstudie weist für ein solches Projekt das Areal südöstlich des jetzigen Schulhauses als geeignet aus. Dort stehen momentan zwei



Pavillons, die zwei Kindergärten und die schulergänzende Betreuung (Hort) beherbergen. Würde man dort einen Modulbau errichten, müssten die beiden Kindergärten und auch der Pavillon für den Hort abgerissen werden. Für die momentane Nutzung müsste während der Bauzeit ein weiteres Provisorium eingerichtet werden und danach für die ausquartierten Kinder ebenfalls wieder eine Lösung gefunden werden (analog Schülergartenweg Hohfuri). Der Standort Scherzgrueb scheidet aber noch aus weiteren Gründen als Alternative für die Realisierung des aktuell benötigten Provisoriums aus: An diesem Standort gehen die Schülerzahlen für die nächsten fünf Jahre tendenziell zurück. Zudem liegt der Standort weniger zentral, um das zusätzliche Schülerwachstum im Norden und Südwesten auffangen zu können. Wegen unzumutbarem Schulweg müssten ganze Klassen mit dem Schulbus transportiert werden. Dies würde zu erheblichen Transportkosten führen, was es aus Zumutbarkeitsgründen für die Eltern und Schüler, aber auch aus Kostengründen unbedingt zu vermeiden gilt.

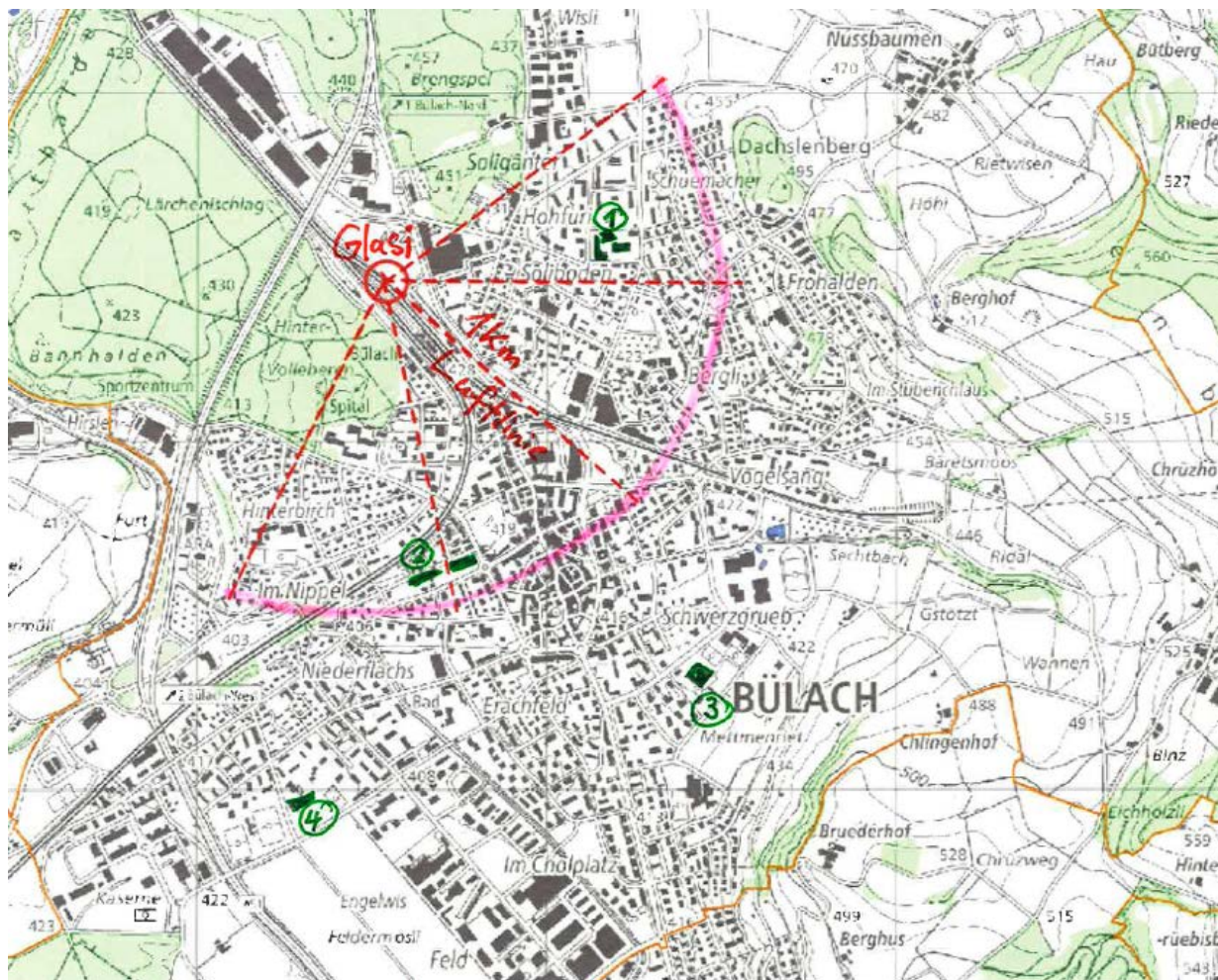
Situation im Schulhaus Lindenhof

Die Schulpflege hat im November 2019 den Stadtrat darauf aufmerksam gemacht, dass die an den Standorten Allmend und Hohfuri geplanten Modulbauten nicht das gesamte Wachstum bis 2025 aufnehmen können. Das ist auch im Stadtratsantrag vom 13. November 2019 so festgehalten. Deshalb hat die Primarschulpflege den Bereich Liegenschaften damit beauftragt, zusätzliche Optionen für den Standort von Modulbauten zu prüfen, damit in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der neuen Schulhäuser genügend Schulraum für die neu zu bildenden Klassen zur Verfügung gestellt werden kann. Aufgrund der zentralen Lage stand bereits damals das Schulhaus Lindenhof im Fokus. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass auf dem Areal des alten Bahnhofs ein modularer Erweiterungsbau mit mindestens 6 Schulzimmern errichtet werden könnte.

Aufgrund des anhaltenden Schülerwachstums hat das Ressort Bildung geprüft, ob ein solcher Modulbau bereits ab Schuljahr 2021/22 nötig ist oder ob bis Schuljahr 2022/23 gewartet werden kann. Ein neuer Modulbau auf dem Schulareal Lindenhof hätte den Vorteil, dass er das starke Wachstum aus dem Gebiet Nord auffangen könnte, ohne dass dadurch Kinder vom Lindenhof in andere Schulhäuser «verschoben» werden müssten. Kinder aus den Wohnarealen «Guss» und «Glasi» könnten via Bahnunterführung in das Einzugsgebiet West gelangen. Von der Länge her wäre der Schulweg zu Fuss mindestens ab dem Primarschulalter zumutbar. Da in den kommenden Jahren das Hauptwachstum in den neuen Quartieren im Norden von Bülach stattfinden wird, ist es von zentraler Bedeutung, dass Alternativen zum Schulstandort Hohfuri in einem vernünftigen Umkreis der vorgenannten Quartiere definiert werden. Dies ist beim Standort Lindenhof der Fall. Die Schulen Allmend und Scherzgrueb sind für diese Kinder unbestritten zu weit entfernt.



Plan mit Radius für zumutbaren Schulweg ab neuem Quartier Nord:



- 1) Schulhaus Hohfuri 2) Schulhaus Lindenhof 3) Schulhaus Schwerzgrueb 4) Schulhaus Allmend

Selbst wenn ab 2025 neue Schulbauten im Schulhaus Allmend und/oder Guss vorhanden wären, hätte der Modulbau Lindenhof nicht ausgedient. Die Prognosen zeigen auf, dass das Wachstum auch danach bis zirka 2030 weitergeht und die bestehenden Modulbauten in die Gesamtplanung einbezogen werden könnten.

Warum ist der Schulweg zentral für die Realisierung zusätzlicher Schulbauten?

Für Kindergartenkinder ist grundsätzlich ein Schulweg von bis zu 1000 Metern (situationsabhängig) zumutbar. D.h. je nach Beschaffenheit des Weges oder nach Gefährlichkeit kann bereits ein Weg zwischen 500 und 1000 Metern nur noch bedingt oder als nicht mehr zumutbar (vgl. bfu-Fachdokumentation Seite 18) taxiert werden. Nicht nur die Länge, sondern auch die Topografie, die Beschaffenheit sowie die Gefährlichkeit des



Weges sind wesentliche Faktoren. Zudem muss die Zumutbarkeit des Schulweges im Zweifelsfall für jedes einzelne Kind analysiert und beurteilt werden. Dies, weil nicht jedes Erstklasskind (als Beispiel) denselben Entwicklungsstand aufweist. Das kann im Streitfall ziemlich aufwändig werden. Bei Unterstufenschüler/innen ist ein Schulweg bis 1000 Metern fast in jedem Fall zumutbar. Bei längeren Schulwegen hängt dann die Zumutbarkeit von den weiteren Faktoren ab.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass bei Schülereinteilungen in Grenzgebieten, vor allem dann, wenn noch eine grössere Strasse überquert werden muss, Eltern nicht zögern eine Einsprache zu erheben. In einigen Fällen versuchen Eltern, mit einem Rekurs an den Bezirksrat ihr Anliegen durchzusetzen. Oft müssen in solchen Verfahren Gutachten der Verkehrsinstruktoren der Stadt- oder Kantonspolizei sowie weiterer Fachpersonen (z.B. bfu) eingeholt werden. Die Einteilung einiger Kinder für das Schuljahr 2016/17 aus dem Quartier Füchslins ins Schulhaus Lindenhof hat damals zu mehreren Rekursen geführt. Die Strecke beträgt entlang der Luftlinie gemessen 750 Meter, den Strassen und Wegen entlang beträgt der Schulweg 1,1 Kilometer. Distanzbereinigt wird der Weg von Fachleuten mit 1,4 Kilometern angegeben. Unzählige Sitzungen und Aussprachen mussten durchgeführt werden. Der in Auftrag gegebene bfu-Bericht hat den Eltern teilweise Recht gegeben. Der Weg wurde für Kinder bis 9 Jahre als zu lang und an gewissen Stellen als zu gefährlich beurteilt, als dass er alleine hätte bewältigt werden können. Die Kinder mussten danach begleitet (Pedibus) oder gefahren werden. Auch der Schulweg vom Cholplatz zum Schulhaus Allmend musste vor zwei Jahren wegen Einsprachen überprüft werden. Die Verkehrsinstruktoren der Stadtpolizei Bülach kamen zum Schluss, dass der rund 1,5 km lange Schulweg für Kinder von 4 bis 8 Jahren zu lang sei. Diese Kinder werden seither mit dem Schulbus gefahren.

Diese Beispiele zeigen, dass es absolut zentral ist, die Schulkinder so einzuteilen, dass der Schulweg möglichst zumutbar bleibt. Die Einschätzung von Experten, dass bereits ein Schulweg von gut einem Kilometer (Luftlinie 750 Meter) aufgrund der Höhendifferenzen und der möglichen Gefahren als unzumutbar zu beurteilen ist, unterstreicht, dass sich die Einzugsgebiete für die vier Schulhäuser zwar überschneiden, der Zuteilung aber trotz allem enge Grenzen gesetzt sind. Bei unsorgfältiger Zuteilung der Kinder zu den vier Primarschulen erwachsen der Stadt Bülach erhöhte Kosten für Schulwegbegleitung und Busfahrten. Das gilt es aus Kostengründen zu vermeiden. Zudem ist aus pädagogischen Überlegungen darauf zu achten, dass der Schulweg, wenn immer möglich, zu Fuss zurückgelegt werden kann.

Seit wann ist klar, dass es weitere Provisorien braucht?

Der Stadtrat ist bereits im Januar 2019 mit den zuständigen Kommissionen des Gemeinderats in einen dialogischen Prozess im Zusammenhang mit der Schulraumplanung eingetreten. Zur Hauptsache ging es um die Machbarkeit von Schulraum in den Einzugsgebieten Nord und Südwest. Schon damals stand fest, dass bis zum Schuljahr 2025/26 mit einem Zuwachs von rund 300 Schülerinnen und Schülern auf dem Stadtgebiet



von Bülach zu rechnen ist (vgl. Präsentation „PPP_GR_Bericht_Schulraumplanung_Jan_2019“, Folien 5 und 6).

Als Fazit wurden folgende vier Punkte präsentiert:

1. Der Bericht des Planungsbüros vom 28.11.2018 zur Bevölkerungsprognose und dem zu erwartenden Schulraumbedarf wird zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weitere Planung verwendet.
2. Es braucht modulare Bauten für den unmittelbaren, dringenden Bedarf.
3. Neue Fixbauten werden dort und nur in dem Ausmass erstellt, wo sie mit grosser Sicherheit auch langfristig benötigt werden.
 - 12 Primarklassen und 2 KiGa Abteilungen im Süden (Allmend)
 - 12 Primarklassen und 4 KiGa Abteilungen im Norden (Hohfuri oder Guss&Hohfuri)
4. Modulare Zweckbauten können zu einem späteren Zeitpunkt den zusätzlichen Bedarf abdecken. Potentielle Standorte sind bestimmt.

Damals hatte der Gemeinderat bereits Kenntnis von den im Norden und Süden geplanten Modulbauten, welche das dringendste Schülerwachstum auffangen sollten. Dass auch auf den Arealen Scherzgrueb und Lindenhof die Möglichkeit besteht, zusätzlichen Schulraum zu realisieren, wurde ebenfalls offengelegt. Der Standort Lindenhof stand damals noch nicht im Fokus, weil aufgrund der Prognosen davon auszugehen war, dass mit den geplanten Modulbauten im Norden und Süden das Wachstum bis zur Fertigstellung der beiden neuen Schulhäuser aufgefangen werden könne. Zwei Faktoren haben Ende 2019 dazu geführt, dass die Planung für einen zusätzlichen Modulbau am Standort Lindenhof wieder in Betracht gezogen wurde:

Erstens: Die im Herbst 2019 vorliegenden Machbarkeitsstudien und die Verlängerung des Dialogs zwischen Gemeinderat, Stadtrat und Verwaltung mit Abschluss im November 2019 machten klar, dass vor 2025 oder gar 2026 kein neues Schulhaus realisiert wird (vgl. Protokoll Austauschsitzung: Machbarkeitsstudie Schulraum vom 6. November 2019). Bisher erhoffte man sich neuen Schulraum ab Schuljahr 2024/25.

Zweitens: Nachdem im neuen Quartier Bülach Guss Ende 2019 die meisten Familien eingezogen waren, stand fest, dass überdurchschnittliche viele Familien mit schulpflichtigen Kindern dabei waren. Noch vor Jahren war das in Bülach Süd gerade umgekehrt. Dort kam zuerst das Bevölkerungswachstum und erst einige Jahre später nahm die Anzahl schulpflichtiger Kinder markant zu. Das Wachstum in Bülach Nord wurde sehr wohl in den Schülerprognosen eingerechnet, jedoch nicht in diesem Ausmass. In Abweichung zur Prognose vom Januar 2019 musste also in den kommenden Jahren mit erheblich mehr Schülerinnen und Schülern aus dem Gebiet Nord gerechnet werden. Die entsprechenden Zahlen wurden den gemeinderätlichen Kommissionen im Juni 2020 anlässlich der gemeinsamen Sitzung unterbreitet.



Diese beiden Erkenntnisse führten dazu, dass die Primarschulpflege den Bereich Immobilien mit Beschluss 18 vom 5. November 2019 beauftragt hat, im Hinblick auf das enorme Wachstum in den nächsten fünf Jahren zusätzliche Optionen für den Standort von Modulbauten zu prüfen. Damit in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der neuen Schulhäuser genügend Schulraum für die neu zu bildenden Klassen zur Verfügung gestellt werden kann.

Erwägungen der Primarschulpflege

Spätestens auf Beginn Schuljahr 2022/23 braucht es zwingend einen zusätzlichen Modulbau, um das Schülerwachstum aufzufangen. Von der Gesamtzahl her könnten die auf Schuljahr 2021/22 erwarteten Schülerinnen und Schüler im dannzumal erweiterten Modulbaut Allmend untergebracht werden. Weil der Modulbau Hohfuri ab 2020 bereits ausgelastet ist, müssten viele Kinder in Schulhäuser eingeteilt werden, die nicht in ihrem Quartier liegen. Eine Verschiebung mehrerer Klassen aus dem Gebiet Nord ins Schulhaus Lindenhof und infolgedessen von vielen Kindern, welche nahe am Schulhaus Lindenhof wohnen, ins Schulhaus Allmend, würde zu grossen Rochaden führen, was von Elternseite kaum goutiert würde. Die Primarschulpflege müsste mit einer erhöhten Anzahl Einsprachen oder gar Rekursen rechnen, zudem müssten aufgrund der längeren Schulwege in gewissen Fällen Schulbusse eingesetzt werden.

Eine kurzfristige Einteilung von Klassen aus anderen Gebieten im Schulhaus Allmend (Modulbau) macht keinen Sinn, weil der Modulbau auf dem Areal Allmend durch das Wachstum aus dem eigenen Quartier mittelfristig gefüllt werden wird. Das würde zu unnötigen Verschiebungen von Schülerinnen und Schülern und allenfalls auch zum Auseinanderreißen von bestehenden Klassen führen. Da es spätestens ab Schuljahr 2022/23 weitere Kapazitäten an Klassenzimmern braucht, macht es Sinn die Kinder bereits auf Beginn des Schuljahres 2021/22 in ein Schulhaus einzuteilen, in welchem sie mindestens bis Ende Kindergarten oder allenfalls auch bis Ende der Unterstufe bleiben können. Das spricht für eine Bereitstellung der Kapazitäten in Form eines Modulbaus auf dem Areal Lindenhof für Sommer 2021.

Die Primarschulpflege hat sich anlässlich ihrer Sitzung vom 5. Mai 2020 dafür ausgesprochen, dass es aufgrund des starken Wachstums der Schülerzahlen, vor allem im Gebiet Nord, bereits ab Schuljahr 2021/22 zusätzliche Kapazitäten an Schulzimmern braucht. Sie hat den Bereich Liegenschaften beauftragt, auf Basis der Machbarkeitsstudie „Modulbau Lindenhof“ die konkrete Planung an die Hand zu nehmen, damit bereits auf Beginn des Schuljahres 2021/22 zusätzliche Klassenzimmer bereitgestellt werden können.

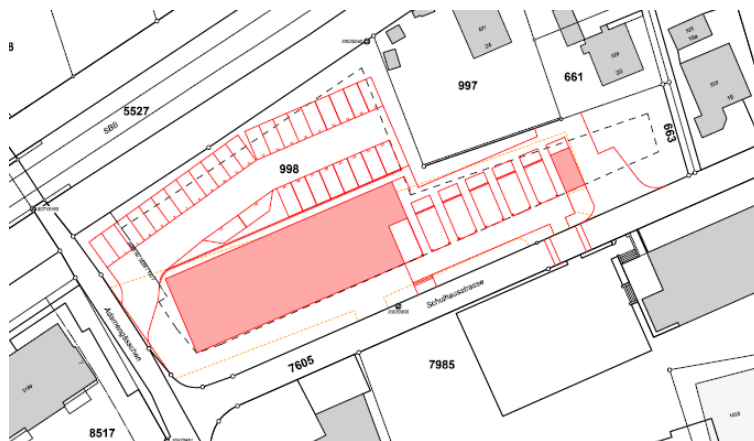
Die Primarschulpflege beantragte dem Stadtrat mit Beschluss vom 5. Mai 2020, den Planungskredit für die Realisierung eines Modulbaus auf Beginn des Schuljahres 2021/22 auf dem Schulareal Lindenhof zu genehmigen. Der Stadtrat hat diesem Begehren am 1. Juli 2020 stattgegeben. Weil die Gebundenheit der Ausgabe gemäss Beschluss Verwaltungsgericht nicht gegeben ist, beantragt nun der Stadtrat dem Gemeinderat einen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 4'525'000.00 für die Erstellung eines Schulprovisoriums auf der Schulanlage Lindenhof.



Geplantes Projekt: Provisorium Lindenhof

Für die Planung dieses Vorhabens hat die Primarschulpflege am 5. Mai 2020 einen entsprechenden Auftrag an den Bereich Immobilien gesprochen. Der Planungsauftrag wurde in Anbetracht des Zeitdrucks an das, mit dieser Art von Modulbauten bereits vertrautem und bewährtem Architekturbüro arch5 in Bülach erteilt. Auf Basis der vorliegenden Prognosen und der von der Primarschulpflege formulierten Bedürfnisse plante der Bereich Liegenschaften zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro einen zweistöckigen Modulbau mit 6 Klassenzimmern, 1 Multifunktionsraum, 1 Handarbeitszimmer und den entsprechenden Gruppenräumen, WC-Anlagen, Garderoben und Materialräumen.

Da auf dem Areal der Schule Lindenhof kein Platz für ein Provisorium besteht, wurde das Grundstück, Kat. Nr. 998, mit einer Fläche von 3'128 m² (Zone öffentlicher Bauten) in Betracht gezogen. Wird das Provisorium auf diesem Grundstück erstellt, wird weder der Pausenplatz noch der Schulbetrieb eingeschränkt. Zurzeit wird es als öffentlicher Parkplatz „Alter Bahnhof“ sowie für Kleingärten genutzt.



Gewähltes Vorgehen

Die zu erstellenden Schulräume sollten der Primarschule nach Möglichkeit bis August 2021 zur Verfügung stehen. Der zur Verfügung stehende Zeitraum reicht nicht, um die Beschaffung im offenen Submissionsverfahren zu realisieren. Deshalb kommt § 10, Buchstabe d. der Submissionsverordnung des Kantons Zürich zur Anwendung, wonach auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse die Beschaffung so dringlich wurde, dass kein offenes Verfahren durchgeführt werden kann.

Projektbeschreibung

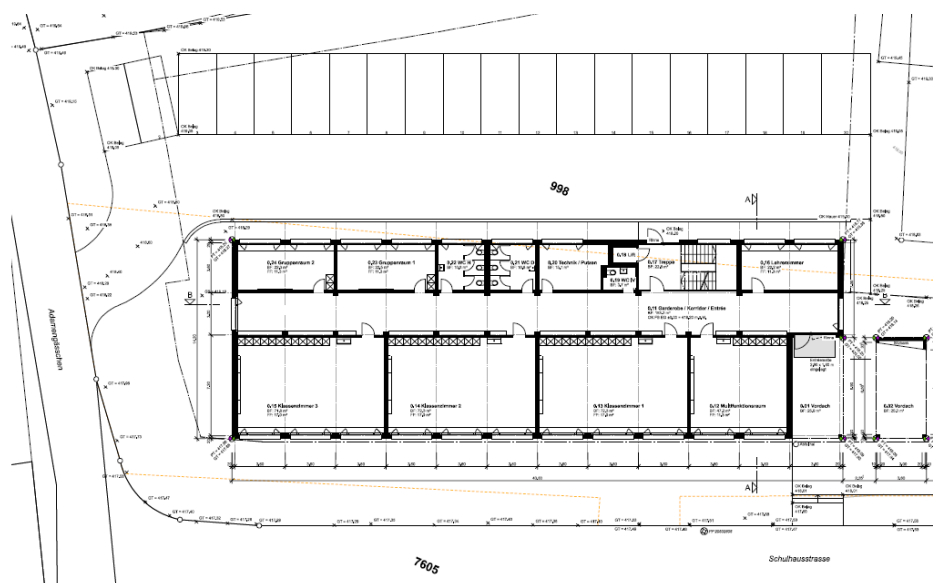
- Das Provisorium Lindenhof lehnt sich in Bezug auf Materialisierung und Ausbaustandard an die bereits erstellten Provisorien in den Schulanlagen Allmend und Hohfuri an.
- Die Foundationen werden aufgrund des Lastenplanes des Modulbau-Lieferanten sowie den Berechnungen des Bauingenieurs und des Geologen erstellt und so dimensioniert, dass auch nachträglich ein zusätzliches Geschoss angebracht werden könnte.



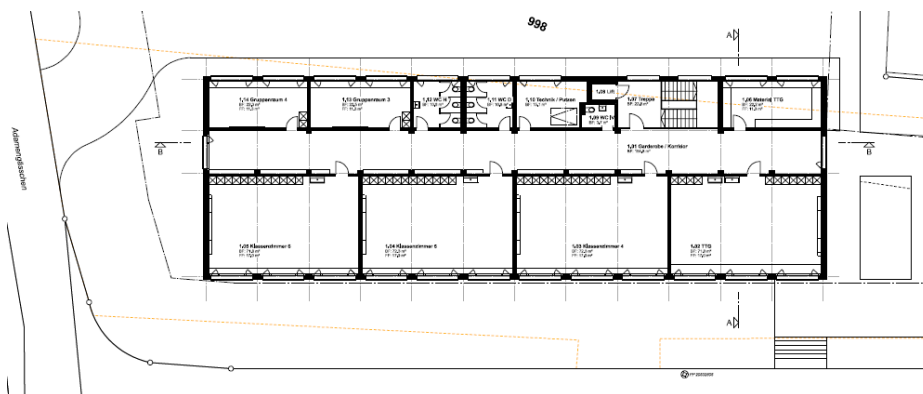
- Der zweigeschossige Aufbau des Gebäudes erfolgt in Massivmodulbauweise mit Hybridbautechnik. Die Bodenplatte und die Zwischendecke bestehen aus Betonelementen, die Wände in Holzständerwerk beplankt und die tragende Dachkonstruktion wird mit Stahlträgern erstellt.
- Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Der Liftschacht wird mit Betonelementen hergestellt.
- Dach-, Wand- und Bodenkonstruktion werden gemäss Energiegesetz und den Berechnungen des Bauphysikers in Minergie ähnlichem Standard ausgeführt.
- Das Gebäude wird mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt.
- Die Fassadenbekleidung wird in kleinformatischen Metallplatten ausgeführt.
- Die Elektroinstallationen erfolgen gemäss den Richtlinien für Schulraumbauten sowie den gesetzlichen Vorschriften.
- Der ganze Innenausbau wird einfach gehalten, jedoch mit nachhaltigen, ökologischen und unterhaltsamen Produkten analog den bereits erstellten Provisorien.
- Die Erschliessung erfolgt über die Schulhausstrasse. Die SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ wird im ganzen Bauprojekt eingehalten.
- Der Vorplatz und die Vorfahrt Parkplätze werden asphaltiert und die restlichen Freiflächen sind wie bisher Grünflächen. Die Parkplätze erhalten einen Belag mit Rasengittersteinen.

Pläne

Erdgeschoss



Obergeschoss

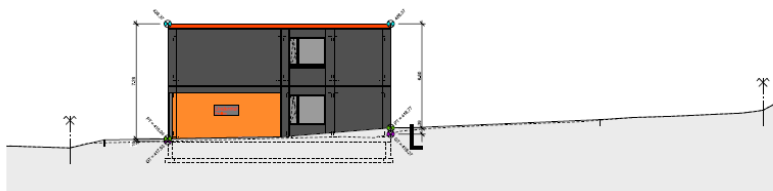




Südfassade



Ostfassade



Raumprogramm

Im 2-geschossigen Schulprovisorium sind folgende Räumlichkeiten geplant:

	Erdgeschoss	
2	Klassenzimmer, je 72.3 m ²	144.6 m ²
1	Klassenzimmer 71.8 m ²	71.8 m ²
1	Multifunktionsraum	47.2 m ²
1	Lehrerzimmer	22.2 m ²
1	Gruppenraum	22.5 m ²
1	Gruppenraum	22.3 m ²
2	WC-Anlagen, je 10.8 m ²	21.6 m ²
1	IV-WC (Lehrer-WC)	3.7 m ²
1	Putz-/Technikraum	15.1 m ²
	Treppenhaus / Lift	24.7 m ²
	Garderoben, Korridor	153.2 m ²
	Total Nutzflächen EG	548.9 m²
	Obergeschoss	
2	Klassenzimmer, je 72.3 m ²	144.6 m ²



1	Klassenzimmer	71.8 m ²
1	TTG- Zimmer (Handarbeiten)	71.8 m ²
1	Materialraum TTG	22.2 m ²
1	Gruppenraum	22.3 m ²
1	Gruppenraum	22.5 m ²
2	WC-Anlagen, je 10.8 m ²	21.6 m ²
1	IV-WC (Lehrer-WC)	3.7 m ²
1	Putz-/Technikraum	15.1 m ²
	Treppenhaus / Lift	24.7 m ²
	Garderoben, Korridor	154.8 m ²
	Total Nutzflächen OG	575.1 m²
	Total EG und OG	1'124.0 m²
	Gedeckter Aussenbereich	116.2 m ²
	Geräteraum aussen	11.5 m ²
	Velos/Kickboards	18.9 m ²
	Total Nutzflächen inkl. Nebenräume	1'270.6 m²

Kosten

a) Baukosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro arch5 ag, Bülach, wie folgt veranschlagt:

Kostenvoranschlag gemäss SIA +/-10%, Baukostenindex Stand April 2020

BKP	Bezeichnung	Betrag
0	Grundstück	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	126'000.00
2	Gebäude	3'515'000.00
3	Betriebseinrichtungen	292'000.00
4	Umgebungsarbeiten	202'000.00
5	Baunebenkosten	92'500.00
6	Unvorhergesehenes (ca. 2%)	80'000.00
9	Ausstattung	217'000.00
	Total Baukosten (inkl. MwSt.)	4'524'500.00



Im Investitionsprogramm 2020-2024 (Stand: 14. September 2020) sind für die Planung und Realisierung dieses Projektes im Forecast 2020 Fr. 150'000.00 und im Budget 2021 Fr. 4'375'000.00, total Fr. 4'525'000.00 enthalten (Konto 5040.00/INV01078). Die Nutzungsdauer des Modulbaus wird aufgrund der mutmasslichen Einsatzzeit auf 20 Jahre festgelegt.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gemäss dem Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (HRM2) wie folgt berechnet:

Kapitalkosten

Die Kapitalkosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 5.31%, unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innert 20 Jahren, das heisst jährlich

Fr. 240'251.00

Betriebliche Folgekosten

Die Sachaufwendungen werden mit 2% der Bruttoanlagekosten Veranschlagt, das heisst jährlich

Fr. 90'490.00

Personelle Folgekosten

Erhöhung Reinigungspensum (850 Std/Jahr)

Fr. 37'500.00

Total Folgekosten

Fr. 368'241.00

c) Subventionen

Es können keine Subventionen beantragt werden.

Submissionsverfahren Modulbau

Für die Ausführung der Modulbauten wurde eine Submission im Einladungsverfahren mit 4 spezialisierten Teilnehmern durchgeführt. 2 Angebote sind eingegangen. 1 Angebot musste ausgeschlossen werden, da es sich nicht an die Ausschreibungsunterlagen gehalten hat. Die Firma hat einen bereits erstellten Modulbau als Occasion angeboten. Das Angebot erfüllt weder die baulichen noch die räumlichen Vorgaben. Die benötigten Anpassungen werden vom Architekten auf rund Fr. 480'000.00 geschätzt (+/-30%). Die übrigen Firmen haben aus zeitlichen Gründen abgesagt.

<u>Firma</u>	<u>Domizil</u>	<u>Betrag</u>
DM-Bau AG	Oberriet	2'676'345.00



Architekturaufträge

Projektierung, Vorbereitung Ausführung

Das Architekturbüro arch5 ag, Bülach, ist seit Jahren mit Neu- und Erneuerungsarbeiten für die Stadt Bülach tätig, wie z.B. Fussballgarderoben, Notunterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende Solistrasse 1, Murgasse 4 & 6 sowie Müliweg. Auch erstellte das Architekturbüro die bereits in Betrieb stehenden Provisorien in den Schulanlagen Allmend und Hohfuri. Planungen und Realisationen wurden stets im guten Einvernehmen ausgeführt. Das Angebot für die Phasen Vorprojekt, Projekt, Ausschreibung, Detailplanung beträgt pauschal Fr. 140'000.00 (inkl. MwSt.).

Bauleitung

Das Bauleitungsbüro eins+eins, Baumanagement AG, Wallisellen, ist spezialisiert auf Bauleitungen und hat bereits bei der Erstellung der neuen Fussballgarderobe seinen positiven Fussabdruck in Bülach hinterlassen. Das Angebot für die Ausführungsphase beträgt Fr. 77'583.05 (inkl. MwSt.).

Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Der Neubau nimmt Rücksicht auf die bestehenden Anlagen. Das Erstellen in Holzelementbauweise mit der erforderlichen Dämmung unterstützt eine nachhaltige und ökonomische Bauweise. Das Gebäude kann zu einem späteren Zeitpunkt anderweitig wieder aufgestellt werden.

b) Gesellschaft

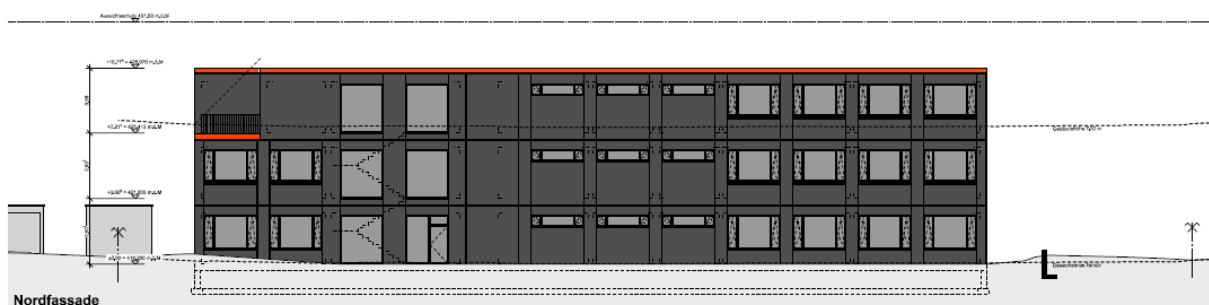
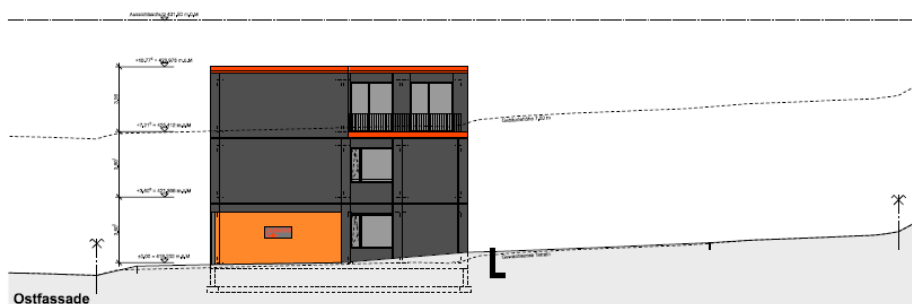
Die primären Nutzniesser des Neubaus werden die Schüler und Schülerinnen ein. Ihnen und den Lehrpersonen stehen zeitgemässe Räumlichkeiten zur Verfügung. Das Gebäude ist zudem, gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz, behindertengerecht erschlossen und eingerichtet.

c) Finanzen

Mit dem Neubau ist der benötigte Schulraum auf das Schuljahr 2021/22 gesichert. Durch die einfache und zeitgemässe Konstruktion werden die finanziellen Mittel mit Bedarf eingesetzt.

Möglichkeit für eine Aufstockung ist gegeben

Um bei zukünftigen Veränderungen im Hinblick auf die Schülerzahlen flexibel zu bleiben, war es dem Stadtrat wichtig, die Möglichkeit einer Aufstockung des zweistöckigen Modulbaus als Option offen zu halten. Der Bereich Liegenschaften wurde mit entsprechenden Abklärungen beauftragt. Diese ergaben, dass eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss mit 4 Schulzimmer möglich wäre. Die Foundationen werden so dimensioniert, dass später ein zusätzliches Geschoss angebracht werden könnte. Grund- und Aufriss eines späteren Ausbaus sehen wie folgt aus:



Bisherige Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Kat. Nr. 998 „Alter Bahnhof“ wurde bisher wie folgt genutzt:

- 53 öffentliche, bewirtschaftete Parkplätze
- 4 Kleingärten. Diese Kleingärten werden (bei Zustimmung) auf Frühjahr 2021 aufgehoben.

Auf der ganzen Schulanlage Lindenhof befinden sich zu wenige Pflichtabstellplätze. Zurzeit verfügt die Schule über 11 eigene Parkplätze. Der restliche Bedarf wird auf dem öffentlichen Parkplatz „Alter Bahnhof“ abgedeckt.

Wenn das Schulgebäude erstellt wird, sind gemäss Parkplatzberechnung des Architekten im Minimum 20, im Maximum 35 Parkplätze im Zusammenhang mit der Baubewilligung zu realisieren. Das heisst, dass auf dem



Grundstück des Modulbaus gemäss Parkverordnung noch 15 bis 28 Parkplätze erstellt werden müssen. Angestrebt wird das Maximum, damit tagsüber nebst der Lehrerschaft auch weitere Plätze der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Parkplätze werden wie bisher bewirtschaftet.

Weiteres Vorgehen

Nach der Kreditgenehmigung sind folgende Arbeiten geplant:

- Einreichen des Baugesuchs
- Auflagen aus Baubewilligung bearbeiten
- Beschaffung der Bauleistungen der involvierten Arbeitsgattungen
- Realisation des Neubaus
- Einbau Betriebseinrichtungen und Lieferung Mobilien
- Inbetriebnahme auf neues Schuljahr 2021/22 Ende Juli 2021

Mitberichtsverfahren

Folgende Abteilungen / Bereiche haben an diesem Antrag mitgewirkt:

- Bildung
- Finanzen
- Immobilien

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte stehen zur Verfügung:

Markus Fischer, Leiter Bildung Telefon 044 863 13 71 oder 079 397 33 99, markus.fischer@buelach.ch

Behördliche Referentin: Virginia Locher, Stadträtin und Schulpräsidentin

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Stadtrat Bülach

Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

Mark

(SRB-Nr. 425)