



Ressort Bildung

**Planungskredit für die Durchführung einer 2-stufigen
Gesamtleistungssubmission für den Neubau des Schul-
hauses "Guss" Fr. 440'000.00**

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

01.Juli 2020



Antrag

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

1. Für die Vorbereitung und Durchführung einer 2-stufigen Gesamleistungssubmission wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.00/INV00026) ein Kredit von Fr 440'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Dieser Planungskredit entspricht dem Baukostenindex Stand 1. April 2020. Er wird nicht teuerungsbereinigt.
3. Der Stadtrat wird mit der Durchführung der Gesamleistungssubmission beauftragt.
4. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, ist das die Geschäftsleitung des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
5. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Primarschulpflege
 - c) Finanzen



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Bereits Mitte 2018 zeichnete sich ab, dass die bauliche Entwicklung in Bülach schneller voranschreitet als geplant. Die tatsächlichen Zuzüge an Schülerinnen und Schüler wuchsen rasant an. Das Ressort Bildung gab deshalb einem externen Planungsbüro Mitte 2018 den Auftrag, die Bevölkerungsprognose auf Basis der neuen Fakten zu überprüfen.

Am 23. November 2018 lag die aktualisierte Schulraumplanung vor. Darin wurde ein massiv höherer Bedarf an zusätzlichen Schulräumen ausgewiesen. Ende 2018 beauftragte der Stadtrat ein Planungsbüro, mittels Machbarkeitsstudien in Varianten aufzuzeigen, welches Vorgehen das Optimalste sei.

Die Ergebnisse der Studie lagen Ende Juni 2019 vor, wurden unmittelbar danach von der Primarschulpflege und dem Stadtrat analysiert und Anfangs September den Fachkommissionen und der Rechnungsprüfungskommission vorgestellt. Ein Variantenvergleich zeigte klar, dass eine „eigenständige Überbauung des Grundstücks "Guss" im Norden von Bülach und die spätere Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 6 Klassenzimmer" gegenüber der „Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer" zu bevorzugen sei. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil das Grundstück "Guss" explizit für die Schulnutzung erworben wurde. Der Stadtrat erachtet es als wichtig, dieses damals gemachte Versprechen umzusetzen und so die neuen Quartiere Bülach Nord aufzuwerten.

Sowohl die Primarschulpflege als auch der Stadtrat schlossen sich dieser Empfehlung an. Am 30. September 2019 wurden die Ergebnisse der Studie dem Parlament vorgestellt. Da auch die entsprechenden Fachkommissionen im November 2019 die Studie als korrekt und nachvollziehbar beurteilten, beantragt der Stadtrat auf Basis dieser neuen Erkenntnisse die Genehmigung eines Planungskredits für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission.

Der geplante Schulhausneubau soll einen Doppelkindergarten, 6 Primarklassen und alle nötigen Nebenräume für Kinder, Lehrpersonen und Schulleitung umfassen. Die ebenfalls eingeplanten Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung (Hort) sind für 40 bis 50 Kinder ausgelegt. Zudem ist der Bau einer Einfachturnhalle vorgesehen. Sowohl Hort als auch Turnhalle sollen in Zukunft das Schulhaus Hohfuri entlasten, welches für diese Bereiche aktuell zu knappe Raumressourcen ausweist.

Planungskredit

Der beantragte Planungskredit beläuft sich auf Fr. 440'000.00 (inkl. MwSt.). Er deckt alle erforderlichen Arbeiten und Leistungen zur Planung und Durchführung der 2-stufigen Gesamtleistungssubmission ab. Namentlich sind darin die Entschädigungen für die Wettbewerbsteam, das Beurteilungsgremium, die Fachplaner, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Grundlagenbeschaffung und alle weiteren Verfahrens-



kosten enthalten. Nach Abschluss des Verfahrens liegt ein Siegerprojekt mit Kostendachangebot vor, welches es ermöglicht, nach dem Sprechen des Baukredits den entsprechenden Werkvertrag abzuschliessen und direkt mit den Phasen «Detailplanung» und «Realisierung» zu starten.

Nächste Schritte

Mit der Genehmigung des Planungskredits wird der Startschuss für die 2-stufige Gesamtleistungssubmission gegeben. Sie wird im offenen, selektiven Verfahren durchgeführt. Ein erster Zwischenschritt stellt die Präqualifikation dar. Damit werden die vier bis fünf für die Bewältigung einer solchen Aufgabe am besten geeigneten Anbieter bestimmt. Parallel dazu wird das Pflichtenheft, die Raumbblätter, die Fachplanerkonzepte sowie der Werkvertragsentwurf für die Submission erstellt.

Die Submission wird in zwei Schritten mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Als Resultat steht nach dem Verfahren fest, welches der eingegangenen Gesamtleistungsangebote das beste Kosten-Nutzen Verhältnis aufweist. Nach einer positiv verlaufenden Volksabstimmung für den Baukredit muss mit einer Gesamtbauzeit inkl. Planung und Realisierung von ca. 2 1/2 Jahren gerechnet werden.

Der Terminplan sieht vor, innerhalb 1 1/2 - 2 Jahren nach Freigabe des Kredits die Gesamtleistungssubmission abzuschliessen.

Ausgangslage

Im Zuge der Planungsarbeiten zu der Quartierentwicklung in Bülach Nord befasste sich der Stadtrat seit längerem mit dem Thema eines Landerwerbs in Bülach Nord für öffentliche Zwecke.

Im November 2016 stimmte der Gemeinderat dem Landkauf des „Baubereichs 7“ mit einer Fläche von 3'723m² (Kat.-Nr. 8830) mit einer grossen Mehrheit zu.

Der „Baubereich 7“ (gemäss «privatem Gestaltungsplan Bülachguss») ist Teil von Baufeld C1 gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bülach Nord. Die zulässigen Nutzungen sind Wohnen und mässig störende Betriebe. Der maximale Wohnanteil liegt bei 80% und der Gewerbeanteil bei minimal 20%. Da es eine Vereinbarung mit der Verkäuferin Allreal im Zusammenhang mit dem reduzierten Landpreis gibt, welche Wohnnutzung im „Baubereich 7“ während 10 Jahren grundsätzlich untersagt, kann der Baubereich 7 bis auf weiteres nur für gewerbliche bzw. öffentliche Zwecke eingesetzt werden.

Bereits Mitte 2018 zeichnete sich ab, dass die bauliche Entwicklung in Bülach, insbesondere im Norden von Bülach, schneller voranschreitet als geplant. Die tatsächlichen Zuzüge an Schülerinnen und Schüler wuchsen rasant an. Das Ressort Bildung gab einem externen Planungsbüro Mitte 2018 den Auftrag, die Bevölkerungsprognose auf Basis der neuen Fakten zu überprüfen. Am 23. November 2018 lag die aktualisierte Schulraumplanung vor. Darin wurde ein massiv höherer Bedarf an zusätzlichen Schulräumen ausgewiesen.



Nach der Rückweisung des ersten Kreditantrages betreffend der Gesamtleistungssubmission Allmend hat der Stadtrat im November 2018 ein externes Planungsbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Schulanlagen Allmend, Hohfuri und Guss zu erstellen, um offene Fragen zu klären und auf der Basis von Fakten die neue Schulraumstrategie zu definieren. Dies möglichst im Konsens mit den Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates.

Im Januar 2019 wurden die Kommissionen des Gemeinderates über die neuesten Schülerprognosen und den Bedarf an Schulraum in den nächsten 30 Jahren in Bülach informiert. Die vom Stadtrat vorgelegten Zahlen wurden zur Kenntnis genommen. Der grundsätzliche Bedarf an zusätzlich 12 Schulklassen im Norden war unbestritten. Man war sich einig, auf dieser Basis und der vom Planungsbüro auf Sommer 2019 in Aussicht gestellten Machbarkeitsstudie die Planung in Angriff nehmen zu können.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie lagen Ende Juni 2019 vor, wurden unmittelbar danach von der Primarschulpflege und dem Stadtrat analysiert und Anfangs September den Fachkommissionen und der Rechnungsprüfungskommission vorgestellt.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Für das Einzugsgebiet Nord wurden folgende Varianten geprüft und einander gegenübergestellt:

- Eigenständige Überbauung (neues Schulhaus) auf dem Grundstück "Guss" und Erweiterung der Schule Hohfuri um 6 Klassenzimmer;
- Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer, Doppelkindergarten, Horträumlichkeiten

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudien wurden zuerst die zu beachtenden Rahmenbedingungen definiert und anschliessend die detaillierten Raumprogramme erstellt. Die einzelnen Varianten wurden in Plänen dargestellt und mittels Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$) quantifiziert. Mittels einer Kriterienmatrix wurden die beiden Varianten anschliessend einer einfachen Nutzwertanalyse unterzogen.

Nebst den zuständigen Kommissionen erhielt auch der Gesamtgemeinderat im September 2019 Einblick in das vollständige Dokument der Machbarkeitsstudien. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 30. September 2019 wurden die Ergebnisse der Studie durch einen Vertreter des Planungsbüros und durch den Leiter Bildung vorgestellt. Es wird deshalb im Rahmen dieses Antrages nicht mehr auf die Details der Studie eingegangen.

Das Gesamtfazit lautete:

- Die Variante „eigenständige Überbauung des Grundstücks "Guss" und Erweiterung Hohfuri um 6 Klassenzimmer" sei gegenüber der „Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer" zu bevorzugen.
- Dies auch aufgrund der ursprünglich kommunizierten geplanten Grundstücksverwendung "Guss" für die Schullnutzung.



- Alle Beteiligten beurteilen es zudem als wichtig, in erreichbarer Nähe eines neuen aufstrebenden Ortsteils ein Primarschulhaus anzubieten. Dieses wertet das Quartier auf und erhöht die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort.

Sowohl die Primarschulpflege als auch der Stadtrat schlossen sich dieser Empfehlung an. Am 30. September 2019 wurde dem Gemeinderat die Machbarkeitsstudie vorgestellt und die Überlegungen von Primarschulpflege und Stadtrat erläutert. Anschliessend hatten die Kommissionen nochmals Zeit, die Unterlagen zu diskutieren und Stellung zu nehmen. Anlässlich der Austauschsitzung mit Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderates am 6. November 2019 sprach sich eine Mehrheit der Anwesenden ebenfalls dafür aus, dass die Planung für das Schulhaus Guss entweder zeitgleich zum «Neubau- / Umbau Schulhaus Allmend» oder unmittelbar darauf an die Hand genommen werden soll.

Aktuelle Situation

Auf dem Baufeld 7 wird aktuell das Wohnhaus Solistrasse 5 dem Familienzentrum Mamerlapap Bülach vermietet. Der Mietvertrag endet am 31. Dezember 2022. Er kann je nach Projektstand verlängert werden. Zudem wird ebenfalls auf dem Baufeld 7 in der städtischen Liegenschaft an der Solistrasse 3 das Kultur- und Begegnungszentrum „Kantine“ betrieben. Zwischen dem Betreiber (Keller Eventservice) und der Stadt besteht eine entsprechende Leistungsvereinbarung. Deren Laufzeit endet am 31. Dezember 2022. Die Stadt hat sich jedoch vorbehalten, im Falle von Eigenbedarf diese Frist um max. 6 Monate zu kürzen. Im Gegenzug kann die Leistungsvereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen auch um weitere 2 Jahre verlängert werden. Diese Situation steht im Einklang mit dem Kapitel 7 „Weitere Schritte“ dieses Antrags.

Raumbedarf

Der geplante Neubau "Guss" erhält folgendes Raumprogramm:

- Primarschulanlage für 6 Klassen mit den notwendigen Neben- und Fachräumen.
- Doppelkindergarten inkl. Gruppenräume
- Schulleitungsbüro sowie Therapieräume und Lehrerbereich
- Einfachturnhalle gemäss Schulbauempfehlungen
- Mittagstisch für 40 – 50 Kinder
- Hort (2 Gruppen, gesamthaft 40 – 50 Kinder)
- Aussenräume für Primarschule, Hort und Kindergarten
- Parkierung ober- und/oder unterirdisch

Projekt

Ein eigentliches Projekt liegt noch nicht vor. Dieses wird erst mit der mit dem vorliegenden beantragten Kredit mittels der Gesamtleistungssubmission erarbeitet. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 11.07.2019,



respektive mit der Potenzialstudie vom 16.10.2017 wurde aber aufgezeigt, wie eine solche Überbauung konzeptionell auf dem Areal - unter Einhaltung aller Rahmenbedingungen - angeordnet werden könnte:



Auszug Situation "Variante 2: Primarschulanlage" der Potenzialstudie Guss, Bericht vom 16.10.2017

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Potenzialstudie Guss (Bericht vom 16. Oktober 2017) wurde aufgezeigt, wie der „Baubereich 7“ durch die Stadt Bülach überbaut werden könnte. Das Grundstück wird durch verschiedene Bauvorschriften überlagert. Es sind dies:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord vom 18.05.2015
- Privater Gestaltungsplan Bülachguss vom 16.06.2016
- Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach, nachgeführt bis 18.05.2015

Die überbaubare Fläche wird massgeblich von diesen Planwerken und den darin festgelegten Abständen definiert:



Auszug Perimeterplan der Potenzialstudie Guss, Bericht vom 16.10.2017



Grundstück Nr.	8830
Grundstückfläche:	3'723m ²
Baurecht	Baubegrenzungslinien und Gestaltungsplan
Anzahl Parkplätze:	Gemäss Parkplatzverordnung Stadt Bülach

Vorgesehenes Planungsverfahren

Für eine zeitnahe, bedürfnis- und sachgerechte Beschaffung der Räume eignet sich die Durchführung einer 2-stufigen Gesamtleistungssubmission. Die erste Stufe ist die Präqualifikationsphase, in welcher die vier (bis maximal fünf) bestgeeigneten Submissionsteilnehmer bestimmt werden. Die Auswahl erfolgt aufgrund der vorgängig festgelegten und kommunizierten Eignungskriterien. Die zweite Stufe umfasst den eigentlichen „Wettbewerb“. Die Teilnehmer erarbeiten in einem ersten Schritt Projektideen. Nach einer Zwischenbesprechung bearbeiten sie diese weiter zu Vorprojekten inklusive eines Kostendachangebots für die Erstellung des eingereichten Projekts.

Mit diesem Verfahren erhält die Stadt Bülach schnell und kostengünstig vier bis maximal fünf umsetzbare und bewilligungsfähige Projekte mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen sowie je einem verbindlichen Kostendach. Aufgrund der im Voraus festgelegten Zuschlagskriterien kann dasjenige Projekt mit dem besten Kosten- / Nutzenverhältnis ausgewählt und als Grundlage für das Einholen des Baukredits verwendet werden. Zu einem frühen Zeitpunkt verfügt die Stadt somit über eine hohe Kostensicherheit.

Ein standardisierter Schulhausbau verfügt über klar definierte Anforderungen in Bezug auf die Raumgrößen und die notwendigen Zusatzräume. Er orientiert sich möglichst weitgehend an den Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich und entspricht somit dem im Kanton üblichen Raumstandard. Da vier bis fünf verschiedene Teams unabhängig voneinander Ansätze zur Umsetzung des Raumprogramms suchen, ist gewährleistet, dass sowohl in Bezug auf die Nutzerqualität wie auch den Preis eine breite Zahl von Lösungen eingegeben wird. Die eingereichten Projekte werden durch die Fachjury und die bauherrenseitigen Vertreter geprüft und bewertet.

Eignungskriterien der Stufe »Präqualifikation«

Hier sind die Referenzen der beteiligten Schlüsselpersonen besonders wichtig. Der Erfolg eines solchen Projekts steht und fällt mit den Schlüsselpersonen und bildet deshalb das zentrale Kriterium. Ebenfalls müssen die Anbieter über eine gewisse Grösse verfügen. Dies findet – zusammen mit dem Lehrlingsanteil – auch in der Personalstruktur Berücksichtigung.

Kriterium	Gewichtung
Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen	70 %



Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters	20 %
Personalstruktur	7%
Qualitätssicherungssystem des Gesamtleistungsanbieters	3 %

Zuschlagskriterien der Stufe »Ausarbeitung von Gesamtleistungsangeboten«

Mit diesen Zuschlagskriterien wird gewährleistet, dass ein Anbieter sich nicht mit einem ungenügenden Projekt und einem sehr tiefen Preis den Auftrag „erkaufen“ kann.

Kriterium	Gewichtung
Architektonisches Gesamtkonzept - Nutzungsqualität - Gestaltung und Städtebau - Qualität der geschaffenen Aussenräume - Gebäudetechnik / Konstruktion	55 %
Gesamtpreis des Bauwerks	35 %
Bauablauf und Zeitbedarf	5 %
Präsentation	5 %

Externe Projektbegleitung

Bei einem solchen Verfahren ist es wichtig, eine professionelle mit Schulhausbauten und den damit verbundenen Gesamtleistungssubmissionen erfahrene und ausgewiesene externe Projektbegleitung einzusetzen.

Kosten

Im Investitionsprogramm sind unter der Position 226 (Konto INV00026) für den Neubau entsprechende finanzielle Mittel vorgesehen. Für 2021 betragen diese Fr. 440'000.00.

Der Planungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Tätigkeit:	Summe:
Vorbereitungsarbeiten	43'000.00
Entschädigung Teilnehmende Wettbewerb	160'000.00
Aufwand begleitende Fachplaner	30'000.00
Weitere Verfahrenskosten	165'000.00
Nebenkosten	11'000.00
Reserve / Rundung	31'000.00
Gesamttotal inkl. MwSt.	440'000.00



Entschädigung Teilnehmende Wettbewerb

Für ein Vorhaben wie den Neubau der Schulanlage Guss soll ein Betrag von Fr. 40'000.00 für jedes der vier Teams als Entschädigung zur Verfügung gestellt werden (falls fünf Teams die Aufgabe bearbeiten, reduziert sich der Betrag auf Fr. 32'000.00 pro Team). Dieser Betrag ist angemessen, da Leistungen für ein Vorprojekt und eine Werkpreisofferte mit Kostendach erwartet werden. Die erhaltenen Angebote entsprechen – gestützt auf Benchmarks von Fachplanern – einem Projektwert von über Fr. 100'000.00. Mit der vorgesehenen Summe ist aber gewährleistet, dass die Ausschreibung genügend attraktiv ist, um qualitativ hochwertige Angebote zu erhalten.

Entschädigung Beurteilungsgremium

Für die Berechnung der Entschädigungen wurden für die Fachexperten die Ansätze der KBOB 2017 (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) sowie für die Bülacher Juryvertreter diejenigen der Entschädigungsverordnung (EVO) als Basis genommen. Abgerechnet werden die Entschädigungen nach effektivem Aufwand.

Aufwandentschädigung begleitende Fachplaner

Der Aufwand für die begleitenden Fachplaner wird mit Fr. 30'000.00 veranschlagt. Die damit zu erbringenden Leistungen beziehen sich auf die Mitarbeit bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und die Prüfung der Haustechnikkonzepte im Rahmen der Gesamtleistungsausschreibung.

Vorbereitungsarbeiten, weitere Verfahrenskosten und Nebenkosten

Im Wesentlichen beinhalten diese Punkte folgendes:

- Aufwendungen für die Erstellung des Raumprogramms und Nutzungskonzept der Schulanlage
- Bereitstellen der Unterlagen für die Präqualifikation, Durchführung des Präqualifikationsverfahrens, Bereitstellen der Submissionsunterlagen, Durchführung der Gesamtleistungssubmission
- Geologisches Gutachten, Erfassung der Werkleitungen und Geländebeziehungen sowie Lärmschutzgutachten.
- In die Nebenkosten fallen die Entschädigungen für Sitzungsgelder, Plan- und Druckkosten, Digitalisierung sowie die internen Aufwendungen des Bereichs Immobilien.



Beurteilungsgremium

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs werden folgende Personen eingesetzt:

Präsidentin	Virginia Locher (Stadträtin und Primarschulpräsidentin)
Mitglieder	Hanspeter Lienhart (Stadtrat)
	Markus Fischer (Leiter Bildung)
	Beat Gmünder (Leiter Immobilien)
	Mitglied Fachkommission Bildung und Soziales
	Mitglied Fachkommission Bau und Infrastruktur
	Schulleitung Hohfuri (ohne Stimmrecht)
	1 Mitglied Kommission für Stadtgestaltung
	2 -3 Fachpreisrichter Architektur mit Erfahrung im Schulhausbau

Weitere Schritte

Der nachfolgende Fahrplan zeigt die weiteren Schritte unter dem Vorbehalt einer positiven Verabschiedung von Antrag und Weisung im Februar 2021:

Was:	Wann:
Start Gesamtleistungsausschreibung	März 2021
Abschluss Präqualifikation (1. Stufe)	Oktober 2021
Abschluss Gesamtleistungswettbewerb (2. Stufe)	November 2022
Beschluss Stadtrat Baukredit	Dezember 2022
Beschluss Gemeinderat Baukredit	ca. Mai 2023
Volksabstimmung Baukredit	ca. November 2023
Baueingabe	ca. April 2024
Baubeginn Neubau	ca. Frühjahr 2025
Bezug Neubau	ca. Mitte 2026

Folgen einer Ablehnung des Antrages

Der Planungskredit dient dazu, den in der Schulraumplanung aufgezeigten zeitnah notwendigen zusätzlichen Schulraumbedarf des Nordens mit einem "Neubau Guss" zu beheben.

Würde er vom Gemeinderat abgelehnt oder zurückgewiesen, müssten für Schülerinnen und Schüler des Einzugsgebietes Nord weitere Provisorien für Klassenzimmer und auch für Spezialräume (Fachunterricht, Handarbeit, Sport) erstellt werden. Weil das Areal Hohfuri bereits jetzt an die Kapazitätsgrenzen stösst, müssten die Provisorien unter Umständen an anderen Standorten geplant werden. Dies könnte dazu führen, dass ganze Klassen mit dem Schulbus transportiert werden müssten.



Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht 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

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 279)

Beilagen:

1. Ablauf
2. Projektierungskosten