

28.03

Immobilien

Schulhaus Lindenhof, Container Provisorium Uferweg – Aufstockung Gebundene Kreditbewilligung und Arbeitsvergaben

Ausgangslage

Das im November 2021 vom Stimmvolk bewilligte Bauprojekt «Dreistöckiger Modulbau Lindenhof» kann infolge der Einsprachen gegen das Strassenbauprojekt und die Baubewilligung für den Modulbau weiterhin nicht ausgeführt werden.

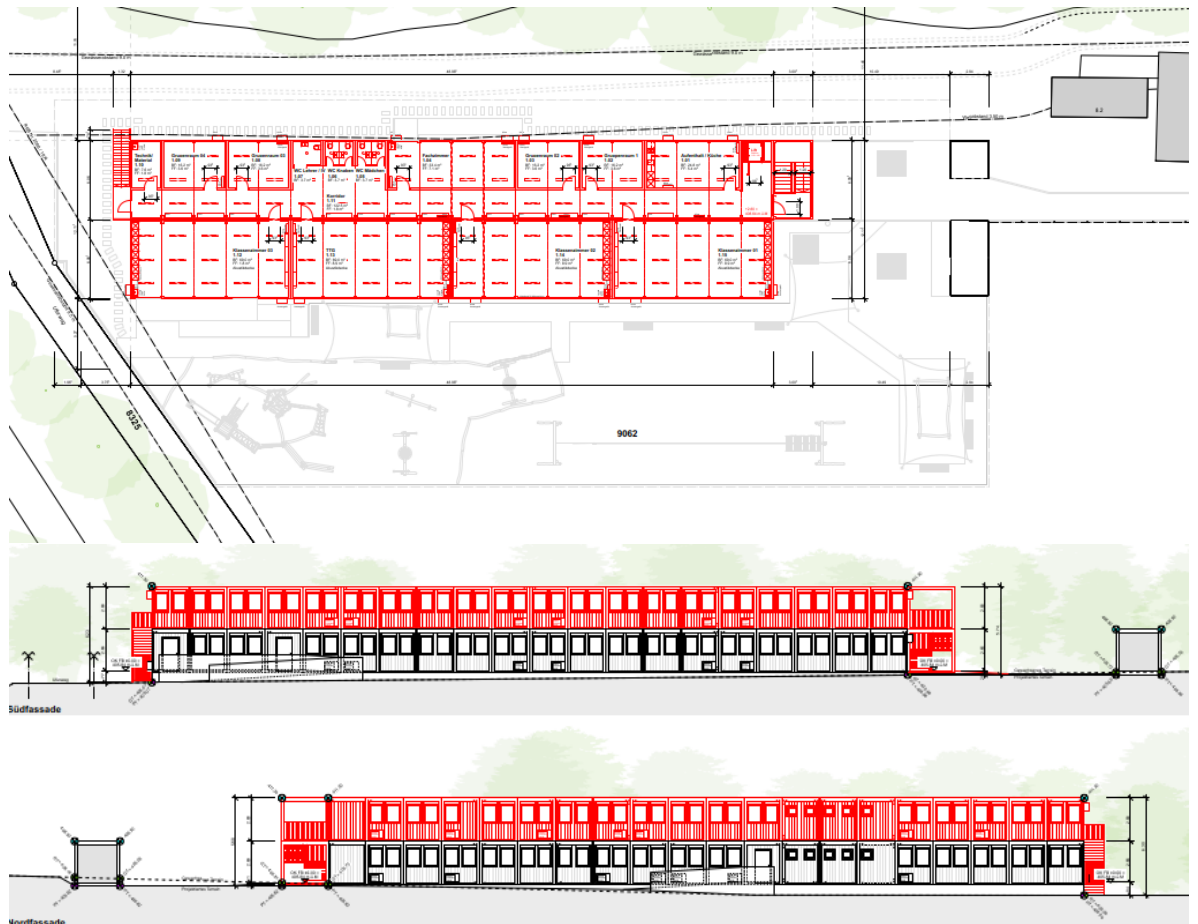
Um den dringend benötigten Schulraum dennoch zur Verfügung zu haben, mussten im Sommer 2022 ein Kindergarten und zwei Primarklassen in einem Provisorium auf dem Areal Lindenhof untergebracht werden. Auf das Schuljahr 2023/24 wurde das Provisorium Uferweg erstellt, worin jetzt drei Kindergärten untergebracht sind. Das Fundament wurde so ausgeführt, dass später aufgestockt werden kann, falls sich der Modulbau weiter verzögert. Dieser Fall ist nun eingetroffen und deshalb sollen auf das Schuljahr 2024/25 im Provisorium Uferweg vier Schulklassen untergebracht werden. Die entsprechenden Folgen bezüglich Raumprogramm inklusive Vergrößerung des Aussenbereichs wurden mit dem Ressort Bevölkerung & Sicherheit im Vorfeld besprochen und genehmigt.

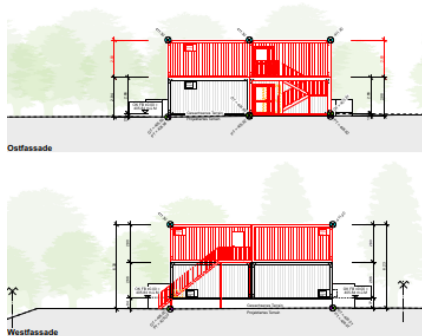
Projekt

Der im Sommer 2023 auf dem Kiesplatz neben der Stadthalle erstellte 1-geschossige Containerbau wird um eine Etage aufgestockt. Die Aufstockung weist dieselbe Fläche auf wie das bestehende Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt via dem bereits erstellten Gehweg über eine Metalltreppe ins Obergeschoss. Basierend auf Abklärungen mit der Behindertenkonferenz ist die Erstellung eines Lifts ins Obergeschoss zwingend, um behindertengerechten Zugang zu gewährleisten. Diese kostenintensive Massnahme begründet sich darin, da im Erdgeschoss Kindergärten liegen, im ersten Stock jedoch Schulklassen einziehen werden. Eine weitere Treppe auf der Westseite des Gebäudes dient als Notausgang im Brandfall.



Es werden drei Klassenzimmer inklusive Gruppenräume und ein TTG-Zimmer für die Primarschulstufe erstellt. Zudem wird ein Fachzimmer erstellt, welches für verschiedene Zwecke genutzt werden kann. Das Lehrerzimmer mit einer kleinen Küche, ein kleiner Materialraum und die sanitären Anlagen komplettieren den Grundriss. Der bestehende Pausenplatz wird parallel zum Gebäude vergrössert und mit dem Zaun zum Kiesplatz - auf welchem Veranstaltungen stattfinden - verschoben und damit abgetrennt.





Sämtliche Installationen wie Wärme-Splitgeräte, Warmwasseraufbereitung, Elektroanschlüsse, werden standardmässig und identisch zu denjenigen im Erdgeschoss angefertigt. Verschiedene Anschlüsse wurden in der ersten Etappe so konzipiert, dass diese für diese Aufstockung bereits vorbereitet sind und ergänzt werden können.

Raumprogramm

Nummer	Bezeichnung	Grösse
1.01	Aufenthalt Lehrpersonen	24.8 m ²
1.02	Gruppenraum 01	16.2 m ²
1.03	Gruppenraum 02	16.2 m ²
1.04	Fachzimmer	33.4 m ²
1.05	WC Mädchen	3.7 m ²
1.06	WC Knaben	3.7 m ²
1.07	WC Lehrer / IV	3.7 m ²
1.08	TTG Materialraum	16.2 m ²
1.09	Gruppenraum 03	16.2 m ²
1.10	Technik / Material	7.6 m ²
1.11	Korridor	110.6 m ²
1.12	Klassenzimmer 03	68.8 m ²
1.13	TTG-Zimmer	68.8 m ²
1.14	Klassenzimmer 02	68.8 m ²
1.15	Klassenzimmer 01	68.8 m ²
Total Nutzflächen Obergeschoss		527.5 m²



Kosten

Der grosse Teil der Kosten besteht aus der Lieferung, Aufbau, Abbau, und Abtransport der Container. Weiter entstehen Kosten für die Erweiterung der Umgebung, diverse Installationen am Gebäude und für das Mobiliar. Die Miete der Container ist nicht in den Baukosten enthalten.

Baukosten:

Die Baukosten werden vom Architekturbüro arch5 AG, Bülach wie folgt veranschlagt (inkl. MwSt.):

BKP	Bezeichnung	Total Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	56 000.00
2	Gebäude	414 000.00
3	Betriebseinrichtung	155 000.00
4	Umgebung	195 000.00
5	Baunebenkosten	42 500.00
9	Mobiliar	125 000.00
	Unvorhergesehenes	10 000.00
	Kosten Total	997 500.00

Im Investitionsbudget 2024 wurden im Konto INV01230 Kosten von 465 000 Franken eingestellt. Als Grundlage für die Budgeteingabe wurde das bereits erstellte Erdgeschoss genommen. Während dem Zeitraum von der Eingabe des Investitionsbudgets 2024 bis zum Kreditantrag haben sich die Anforderungen und Nutzung der Schulanlage geändert, aus diesem Grund sind die Kosten stark gestiegen.

Die Erhöhung der Kosten ist vor allem auf die neue Nutzung von drei Primarklassen und einem TTG-Zimmer an Stelle von Kindergartenräumen zurückzuführen. Die Kosten für das Mobiliar für diese Nutzung sind massiv höher als jene für die Ausstattung von Kindergartenräumlichkeiten. Weiter wird neu die Umgebung inklusive Spielgeräte erweitert, um genügend Pausenraum zur Verfügung zu stellen. Ein Lift zu erstellen, um einen behindertengerechten Zugang auch ins OG gewährleisten zu können, war nicht angedacht. Als Folge dieser Zusätze steigt dementsprechend auch das Honorar des Architekten für den grösseren Aufwand bei der Planung und Ausführung.



Mehrkosten:

Budgetiert	465 000.00
-------------------	-------------------

Mehrkosten	
Lift (inkl. Fundament und Elektroanschluss)	75 000.00
Treppenturm	38 000.00
Umgebungsarbeiten (inkl. Spiel- / und Aussengeräte)	195 000.00
Ausbau / Mobiliar (Wandtafeln, Tische, Stühle, etc.)	130 000.00
Einbau Küche	20 000.00
Ausstattung TTG-Zimmer (Nähmaschine, Schränke)	40 000.00
Sonstige Mehrkosten	22 500.00
Honorar Architekt	12 000.00

Kosten Total	997 500.00
---------------------	-------------------

Mietkosten:

Die Container werden gemietet und auf das bestehende Erdgeschoss gestellt. Die Container werden vorerst für ein Schuljahr, von Juli 2024 bis Juli 2025 gemietet. Das Mietverhältnis kann danach unbefristet verlängert werden. Die Mietkosten (inkl. 8.1% MwSt.) stellen sich für das gesamte Container Provisorium (EG + OG) wie folgt zusammen:

Jahresmiete für Schuljahr 2024/2025 (12 Monate):	Fr.	333 380.40
Miete pro Monat nach einem Jahr:	Fr.	27 781.70

Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Kapitel 5.4.4) wie folgt:



Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen:

Mobilien (BKP 9) 12.67 % pro Jahr (Nutzungsdauer 8 Jahre)	Fr.	15 837.50
Baukosten (exkl. Mobilien) 50.17 % pro Jahr (Nutzungsdauer 2 Jahre)	Fr.	437 733.25

Betriebliche Folgekosten

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

Fr. 19 950.00

Personelle Folgekosten

Erhöhung Reinigungspensum (200 Std./Jahr)

Fr. 6 400.00

Total Folgekosten (pro Betriebsjahr)

Fr. 479 920.75

Gebundenheit

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

a) Sachliche Gebundenheit

Gemäss § 3 des Volksschulgesetzes (VSG) haben alle Kinder mit Aufenthalt im Kanton das Recht, die öffentliche Volksschule zu besuchen. § 10 regelt, dass der Anspruch auf den Schulbesuch am Wohnort gilt. Die Volksschulverordnung (VSV) gibt in § 21 vor, dass auf der Primarstufe in der Regel in einklassigen Klassen die Anzahl von 25 Schüler nicht überschritten werden darf. Wenn aufgrund der vorliegenden Schülerzahlen zusätzliche Klassen gebildet werden müssen, ist die Behörde verpflichtet, die für den obligatorischen Schulunterricht notwendigen Räumlichkeiten rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Da der dafür notwendige Schulhausbau (dreistöckiger Modulbau Lindenhof) in Folge hängiger Rekurse vorläufig noch nicht vorhanden ist, müssen provisorische Lösungen getroffen werden.



b) Zeitliche Gebundenheit

Der Schulraum muss auf das neue Schuljahr 2024/2025 zur Verfügung stehen. Alle Raumreserven sind zu diesem Zeitpunkt ausgeschöpft. Basierend auf dem vom Baurekursgericht festgehaltenen Entscheid, dass das Bau- und Strassenprojekt nicht unabhängig voneinander behandelt werden kann, wurden die Verfahren koordiniert. Die Rekurrenten haben Rekurse gegen den baurechtlichen Entscheid sowie gegen die Festsetzung des Strassenprojektes eingereicht. Somit wird die Erstellung des Modulbaus auf unbestimmte Zeit verzögert. Um den Schulbetrieb für das SJ 2024/25 trotzdem aufrecht erhalten zu können ist eine Bereitstellung von weiterem Schulraum notwendig. Mit der Aufstockung des bestehenden Containerbaus kann dies gewährleistet werden.

c) Örtliche Gebundenheit

Der Schulraum wird für Kinder des Einzugsgebiets rund um das Schulhaus Lindenhof benötigt. Unmittelbar neben, oder auf dem Schulareal Lindenhof besteht keine Fläche, oder Möglichkeit einer Erweiterung des Schulraums. Der Standort an der Allmendstrasse 8 hat sich bereits bei der Erstellung des Erdgeschosses als bestmögliche Lösung erwiesen. Der Schulweg für Kinder ist mit dieser Variante zumutbar und sicher. Die Foundation wurde bei der ersten Etappe so erstellt, dass innert kurzer Zeit eine Aufstockung erstellt werden kann.

Finanzierung

Es sind keine Staatsbeiträge erhältlich. Die Finanzierung erfolgt vollumfänglich über den Steuerhaushalt.

Mitbericht Bevölkerung und Sicherheit

Das Ressort Bevölkerung und Sicherheit unterstützt die Erweiterung des Aussenraums zugunsten des Pausenplatzes. Die Notwendigkeit den Schülerinnen und Schülern mehr Platz im Freien zu bieten, schätzt das Ressort höher ein als die geringen Nutzungseinschränkungen, welche sich daraus für den Betrieb der Stadthalle ergeben.



Arbeitsvergaben

Damit die Arbeiten fristgerecht ausgeführt und das benötigte Mobiliar rechtzeitig geliefert werden können, werden mit Ausnahme des Gartenbauers sämtliche Aufträge ohne Verzug durch den Bereich Immobilien ausgelöst. Das heisst, die Bestellungen müssen vor der Rechtskraft der Baubewilligung ausgelöst werden.

BKP 219 Containerbauten:

Für die Ausführung Montagebau Container (Lieferung, Transport, Montage, Rückbau und Abtransport) und die Miete während 12 Monaten wird die Vergabe an die Firma Condicta AG, Winterthur beantragt. Die Firma Condicta AG, Winterthur hat bereits das Erdgeschoss erstellt und wird mit dem selben System die Aufstockung ausführen.

BKP 219 Containerbauten:

Zum Offertpreis von netto Fr. 156 582.85 (inkl. 8.1% MwSt.).

Miete (12 Monate)

Die Container werden für vorerst ein Jahr zum Mietpreis von jährlich Fr. 333 380.40 (inkl. 8.1% MwSt.) gemietet. Jeder weitere Monat kostet Fr. 27 781.70 (inkl. 8.1% MwSt.).

BKP 291 Honorarvertrag für Architekturleistungen:

Für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung (inklusive der Bauleitung) wird das Architekturbüro arch5 AG, Bülach zum Pauschalbetrag von 78 000 Franken (inkl. 8.1% MwSt.) beantragt. Die Firma arch5 AG, Bülach hat bereits die Planung und Ausführung des Erdgeschosses realisiert, kennt daher die Gegebenheiten und ist mit dem Projekt vertraut. Da diese Kenntnisse bereits vorhanden sind, kann auf eine zeitintensive Vorarbeit mit dieser Wahl verzichtet werden.

Terminplan

Januar 2024	Baueingabe
Januar / Februar 2024	Ausschreibungen / Vergaben
Juli / August 2024	Montage Container / Innenausbau
August 2024	Bezug



Im Falle der Ablehnung:

Im Falle einer Ablehnung dieses Antrags stehen der Primarschule auf das Schuljahr 2024/2025 hin zu wenig Schulzimmer zur Verfügung. Im Bestand kann die prognostizierte Schüleranzahl nicht mehr aufgefangen werden.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Für den Bau des Container Provisoriums auf der Schulanlage Lindenhof wird zulasten der Investitionsrechnung Konto 2170.5040.00/INV01230 ein Kredit von 997 500 Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. In Anwendung von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und Art. 32 / Ziffer 2 Gemeindeordnung der Stadt Bülach werden die Baukosten als gebunden erklärt.
2. Für die Mietkosten der Container für ein Schuljahr (12 Monate) wird zu Lasten der Erfolgsrechnung ein Gesamtbetrag von Fr. 333 380.40 (inkl. 8.1% MwSt.) bewilligt. Dieser Betrag erhöht sich gegebenenfalls, wenn eine Mietvertragsverlängerung nötig ist. In Anwendung von § 103 Abs.1 Gemeindegesetz und Art. 32 / Ziffer 2 Gemeindeordnung der Stadt Bülach werden die Mietkosten als gebunden erklärt.
3. Die Nutzungsdauer des Provisoriums wird analog der Mietdauer des Containers auf ein Schuljahr (Juli 2024 bis Juli 2025) festgelegt. Die Nutzungsdauer wird nach Vorlage der Kreditabrechnung gegebenenfalls angepasst.
4. Der Bereich Finanzen wird beauftragt, nach Vorlage der Kreditabrechnung zur INV01230 den Teil Mobilien (BKP 9) auf eine eigene Anlagenummer umzubuchen. Die Abschreibungsdauer für den Teil Mobilien beträgt 8 Jahre. Die Baukosten (exkl. Mobilien) werden in Abweichung zum Mindeststandard über 2 Jahre abgeschrieben. Zum Budgetzeitpunkt 2025 wird geprüft, ob eine Verlängerung der Nutzungsdauer angezeigt ist.
5. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Mietvertrag bedarfsgerecht zu verlängern, bis der Modulbau bezogen und die provisorischen Container demontiert sind.
6. Im Zusammenhang mit der Ausführung Montagebau Container auf dem Kiesplatz neben der Stadthalle wird folgende Arbeit vergeben:



6.1 BKP 219 Containerbauten

Zum Offertpreis von netto Fr. 156 582.85 (inkl. 8.1% MwSt.) an die Firma Conducta AG, Winterthur.

6.2 Miete (12 Monate)

Die Container werden für vorerst ein Jahr zum Mietpreis von jährlich Fr. 333 380.40 (inkl. 8.1% MwSt.) von der Conducta AG, Winterthur gemietet.

BKP 291 Honorarvertrag für Architekturleistungen

Zum Pauschalpreis von 78 000 Franken (inkl. MwSt.) an das Architekturbüro arch5 AG, Bülach.

7. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Auftrag gemäss Ziffer 5 dieses Beschlusses der jeweiligen Firma, unter Vorbehalt eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, umgehend zu bestätigen. Den übrigen Submittenten werden die Submissionsergebnisse, unter Hinweis auf die Rechtsmittelbelehrung, umgehend bekannt gegeben und die Angebote verdankt. Die Verträge sind anschliessend innert zwei Wochen abzuschliessen.

8. Mitteilung an:

- a) Rosa Pfister - Kempf, Stadträtin Bildung und Präsidentin Primarschulpflege
- b) Andreas Müller, Stadtrat Planung und Bau
- c) Daniel Ammann, Stadtrat Bevölkerung und Sicherheit
- d) Andrea Spycher, Stadträtin Umwelt und Infrastruktur
- e) Marco Lobsiger, Leiter Bildung
- f) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
- g) Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
- h) Dirk Kauffeld, Leiter Umwelt und Infrastruktur
- i) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
- j) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- k) Christiane Hirzel, Leiterin Schulverwaltung (Ablage)
- l) Patrick Disch, Bereichsleiter Sport und Veranstaltungen
- m) Daniel Spühler, Leiter Veranstaltungen
- n) Peter Frischknecht, Präsident RPK
- o) Andreas Scheuss, Präsident Kommission Bau und Infrastruktur
- p) Laura Hartmann, Präsidentin Kommission Bildung und Soziales

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 35

Sitzung vom 31. Januar 2024

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber