

Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023



**Erweiterung Schulanlage Halden –
Neubau Schultrakt A**

Beleuchtender Bericht

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort	3
Die Vorlage in Kürze	4
Die Vorlage im Detail	5
1. Ausgangslage	5
Bestand Schulanlage Halden	5
Entwicklung Schülerinnen und Schüler (SuS)	6
Tagesstrukturen	7
2. Schulraumplanung	8
Sofortmassnahmen.....	8
Mittelfristige Massnahmen.....	8
Langfristige Massnahmen.....	9
3. Neubau Schultrakt A	9
Neubau durch Modulbau	9
Projektbeschreibung	10
Standort	10
Raumprogramm	11
Vorteile eines Modulbaus	11
Pläne.....	12
4. Kosten	13
5. Zeitplan	14
Abschied Rechnungsprüfungskommission	15
Schlussbemerkung	15

Vorwort

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen für die Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023 den Antrag für die Erweiterung der Schulanlage Halden durch einen Neubau des Schultrakts A. Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Bauprojekt «Erweiterung Schulanlage Halden – Neubau Schultrakt A» mit einem Baukredit von Fr. 5'938'000 zu?

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten ein JA zur Vorlage.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie die Informationen zum Projekt und die Erläuterungen zum Inhalt der Abstimmungsvorlage.

Informationen und Unterlagen zu dieser Vorlage finden Sie wie gewohnt auf der Website der Gemeinde (www.bachenbuelach.ch). Zudem liegt das detaillierte Planungsdossier im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Der Gemeinderat bittet Sie, die Vorlage zu prüfen und bedankt sich für Ihre Stimmabgabe an der Urne.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Bachenbülach



Michael Biber
Gemeindepräsident



Markus Biser
Gemeindeschreiber

Die Vorlage in Kürze

- Die Primarschule Bachenbülach wächst und die Anzahl der Schülerinnen und Schüler wird insbesondere in den nächsten Jahren stark ansteigen.
- Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist daher äusserst dringlich.
- Auch der Bedarf an Räumen für die ausserschulische Betreuung (Tagesstrukturen) nimmt stark zu.
- Die bestehenden Schulliegenschaften sind sanierungsbedürftig.
- Das vorliegende Projekt sieht den Neubau eines Klassentraktes (Trakt A) mit 9 Klassenzimmereinheiten vor, um den Bedarf an Schulraum mittelfristig zu decken.
- Die Realisierung mittels eines hochwertigen Modulbaus aus Holz/Stahl ist kosteneffizient, nachhaltig und rasch realisierbar.
- Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich auf Fr. 5'938'000.
- Der neue Trakt A soll für das Schuljahr 2024/2025 bereitstehen.

Die Vorlage im Detail

1. Ausgangslage

Bestand Schulanlage Halden

Die Schulanlage Halden liegt am östlichen Rand der Gemeinde an erhöhter Lage. Die 5 Gebäude stehen auf dem Grundstück mit der Katasternummer 1619, das in der Zone für öffentliche Bauten liegt und eine Grösse von 13'206 m² aufweist.

In den bestehenden Trakten D und E (beide Baujahr 1969) befinden sich die Klassenzimmer und wenige Gruppenräume. Im Trakt B (Baujahr 2010) befinden sich ein Doppelkindergarten und im Trakt C (Baujahr 2010) sind Horträumlichkeiten, diverse Fachräume und seit diesem Jahr eine Kindergartenklasse. Im Trakt F (Baujahr 1969) befinden sich die Turnhalle, ein Singsaal und seit diesem Jahr die Schulverwaltung in der ehemaligen Abwartswohnung. Zu der Schule gehört auch der Kindergarten Bächliwis mit 2 Kindergartenklassen.

Die Trakte D und E sind mit ihrer hohen baulichen und architektonischen Qualität wertvolle Zeitzeugen der späten 60-er Jahre. Durch eine raffinierte Grundrissanordnung sind die Klassenzimmer von mehreren Seiten gut belichtet. Sie erfüllen auch die weiteren qualitativen Anforderungen und Empfehlungen für Schulhausbauten der Bildungsdirektion des Kantons Zürich. Eine bauliche Sanierung dieser Trakte ist aufgrund des mittlerweile fortgeschrittenen Alters aber notwendig. Insbesondere entsprechen die haustechnischen Anlagen, die Materialien, die Raumakustik, die Beleuchtung, die Erdbebensicherheit sowie die Gebäudehülle nicht mehr den aktuellen Vorgaben.



Situation Bestand Halden (GIS Kanton Zürich, maps.zh.ch)

Entwicklung Schülerinnen und Schüler (SuS)

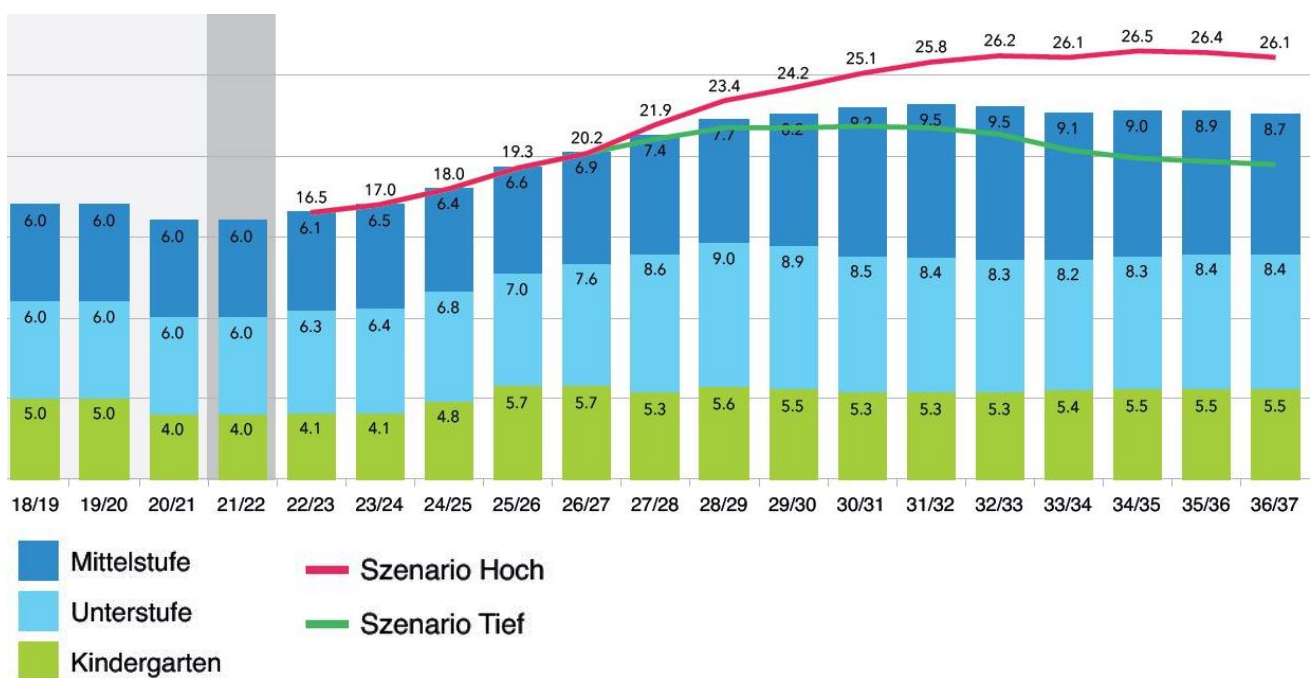
Gemäss nachstehender Tabelle des Schuljahrs 2022/2023 überschreiten die heutigen Regelklassengrössen (momentan je 2 Klassen pro Jahrgang) teilweise das kantonale Maximum von 21 SuS pro Kindergartenklasse (KG) resp. 25 SuS pro Primarschulklasse (PS):

Klasse	Anzahl SuS Klasse 1	Anzahl SuS Klasse 2	Klasse	Anzahl SuS Klasse 1	Anzahl SuS Klasse 2
KG 1	22	23	PS 3	26	26
KG 2	23	25	PS 4	25	25
PS 1	23	23	PS 5	27	27
PS 2	21	21	PS 6	26	25

Aufgrund der aktuellen Siedlungsentwicklung in Bachenbülach wird die Einwohnerzahl und damit verbunden auch die Anzahl SuS in den kommenden Jahren spürbar wachsen. Dadurch wird das bereits bestehende Defizit an Schulraum zusätzlich verschärft.

Eine Bedarfsanalyse der Firma Eckhaus AG aus dem Jahr 2022 rechnet mit einer beträchtlichen Zunahme an SuS von ca. einem Drittel bis 2031. Gegenüber den heute 13 Primarschul- und 5 Kindergartenklassen werden in einem mittleren Szenario 18 Primarschul- und 6 Kindergartenklassen, total also 24 Klassen prognostiziert. Das hohe Szenario zeigt sogar 26 Klassen. Damit kein Schulraum auf Vorrat erstellt wird, plant der Gemeinderat mit dem mittleren Szenario.

Ab ca. 2031/2032 geht die Analyse von einer Stagnierung der Klassenzahlen aus (siehe nachstehende Grafik). Der detaillierte Schlussbericht «Schulraumplanung 2021/2022» der Eckhaus AG kann auf der Gemeindefree website eingesehen werden.



Tagesstrukturen

Auf Basis der Prognose der Anzahl SuS wurde im Bericht ebenfalls der Bedarf an Tagesstrukturplätzen ermittelt. Der Bedarf an verschiedenen Betreuungsmöglichkeiten ausserhalb der Unterrichtszeiten ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und wird sich auch in den nächsten Jahren erhöhen. Die Schule ist verpflichtet, ein bedarfsgerechtes Angebot an Tagesstrukturen bereitzustellen. Je nach Betreuungsmodell werden im Jahr 2031 an Spitzentagen über 300 Plätze prognostiziert. (Spitzentage 2023: 100 Plätze). Neben dem klassischen Schulraum für den Klassenunterricht muss somit für die Tagesstrukturen bedeutend mehr Raum zur Verfügung gestellt werden.

2. Schulraumplanung

Bachenbülach ist seit dem 1. Juli 2022 eine Einheitsgemeinde. Die Schulraumplanung ist seither eine Aufgabe des Gemeinderates und der Abteilung Bau und Infrastruktur. Aufgrund der aufgezeigten Dringlichkeit ist der Gemeinderat die Planung rasch und konsequent angegangen.

Für eine zukunftsgerichtete Schule müssen die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten auf diversen Ebenen ergänzt werden. Für die starke Zunahme von SuS werden Unterrichts- und Fachräume sowie Zonen und Einrichtungen für einen modernen Unterricht benötigt. Ebenso steigt der Bedarf an Tagesstrukturen massiv, wofür weitere bauliche Massnahmen erforderlich werden. Der Raummangel ist heute schon beträchtlich und wird die Gemeinde über die kommenden Jahre weiter beschäftigen.

Für die Realisierung der Schulraumplanung bildete der Gemeinderat eine geeignete Projektorganisation. Damit wurde die Zusammenarbeit aller involvierten Stellen sowie der verschiedenen Anspruchsgruppen institutionalisiert.

Sofortmassnahmen

Durch Optimierungen im Bestand konnte im Trakt C (Verwaltung, Schulhort) durch kleinere Umbauten eine zusätzliche halbe 5. Kindergartenklasse, die ab dem Schuljahr 2023/2024 notwendig wurde, realisiert werden. Dafür zogen die Schulverwaltung und die Schulleitung als provisorische Lösung in die ehemalige Abwartswohnung im Trakt F um.

Mittelfristige Massnahmen

Nach Analyse der zu erwartenden Entwicklung und dem ausgewiesenen Sanierungsbedarf der bestehenden Schulgebäude Trakte D und E beschloss der Gemeinderat eine rasch realisierbare Lösung zur Erweiterung des Schulraums. Dafür wurde im Februar 2023 die zfp architektur ag, Bülach, mit der Planung eines neuen Schultraktes beauftragt.

Der Gemeinderat entschied sich bewusst dafür, den neuen Schultrakt auf den Bedarf an Klassenzimmern im Jahre 2031/2032 auszurichten. Die Reserve an Schulraum bis dahin soll als Ausweichmöglichkeit während der anstehenden Sanierung der Trakte D und E dienen. So

können die jeweils 6 Klassen pro Trakt während der Bauarbeiten in die neuen Räumlichkeiten umziehen. Teure Provisorien können reduziert oder im Optimalfall ganz vermieden werden. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird der neue Trakt durch den bis dahin zusätzlichen Bedarf belegt.

Langfristige Massnahmen

Nach erfolgter Bereitstellung des benötigten Schulraums muss der steigende Bedarf an Turnmöglichkeiten, Versammlungsräumen (Aula oder grosser Singsaal), Räumlichkeiten für Fach-, Förder- und Spezialräume sowie Tagesstrukturen im Rahmen längerfristiger Massnahmen geklärt werden. Dabei steht der Standort des bestehenden und sanierungsbedürftigen Trakt F (Turnhalle, Singsaal und provisorische Schulverwaltung) im Fokus. Es soll voraussichtlich im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ein optimales Projekt als letzte Ergänzung der bestehenden Schulanlage ausgearbeitet werden. Die langfristigen Massnahmen sind nicht Bestandteil dieser Vorlage, wurden aber soweit möglich mitberücksichtigt.

3. Neubau Schultrakt A

Neubau durch Modulbau

Für eine rasche Schaffung von zusätzlichem Schulraum bestehen nur wenige Lösungsansätze, die sinnvoll nutzbar, kosteneffizient und schnell umsetzbar sind. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Planung, Bewilligung und Erstellung eines konventionellen Erweiterungsbaus mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

Nach Analyse verschiedener Möglichkeiten hat sich gezeigt, dass die nachhaltigste Variante eine Modulbauweise mit gutem Ausbaustandard darstellt. Bei einer solchen müssen, im Vergleich zu einem individuellen Massivbau, in Sachen Langlebigkeit und Ausbaustandard nur wenige Abstriche gemacht werden. Ein qualitativ hochwertiger Modulbau hat eine vergleichbare Funktionsdauer wie ein individueller Massivbau, wobei die Planungs- und Baukosten eine langfristige Investition darstellen. Modulbauten für die Schulraumnutzung sind heute weit verbreitet und haben sich etabliert. Vergleichbare Referenzobjekte wurden beispielsweise in Bülach realisiert.

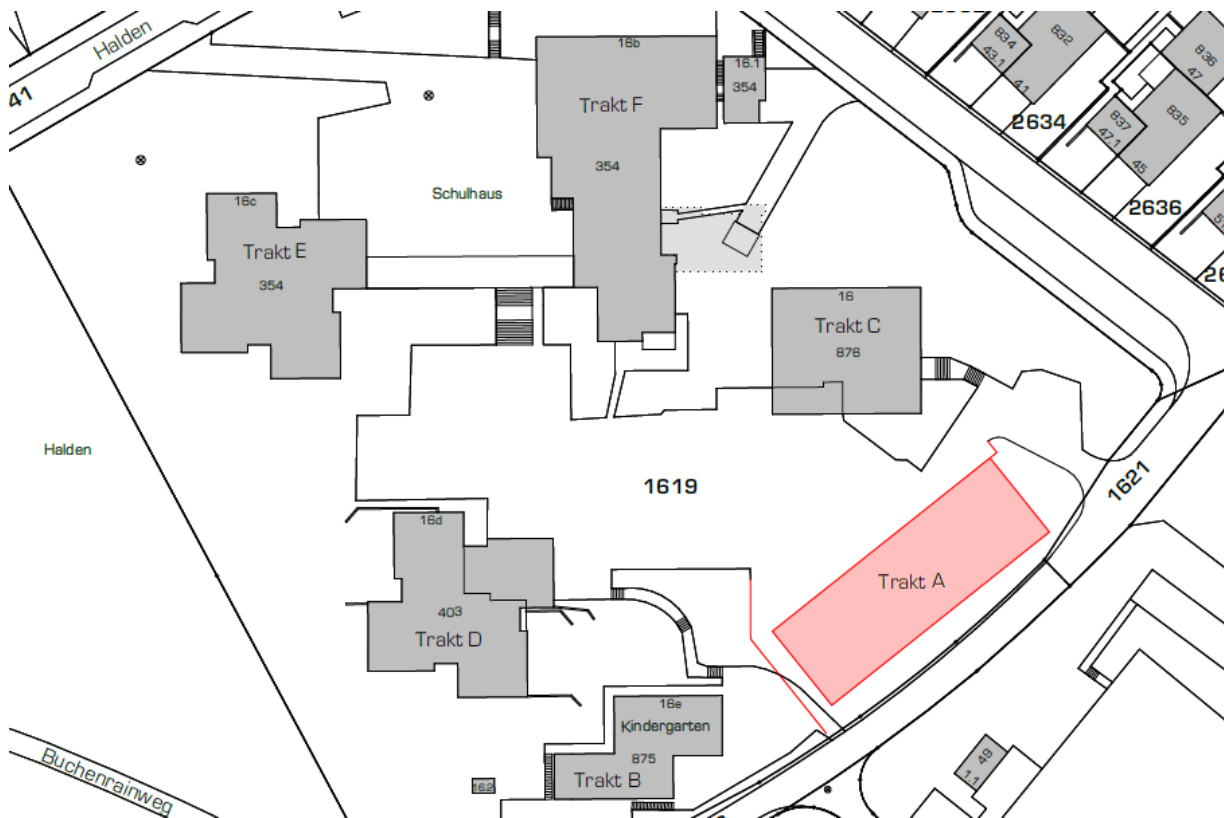
Mit dem strategischen Entscheid für einen dauerhaften Modulbau können die auf die Gemeinde zukommenden hohen Investitionen optimiert werden. Nach der Schaffung des zusätzlichen Schulraums wird die Sanierung der bestehenden Schulgebäude Trakte D und E vorangetrieben.

Projektbeschreibung

- Die Erweiterung der Schulanlage Halden erfolgt mit einem neuen Klassentrakt und nimmt die Campusstruktur der Bestandesbauten auf.
- Platzierung zwischen den Trakten B (Kindergarten) und C (Hort) auf dem heutigen sanierungsbedürftigen Spielplatz im östlichen Schulareal.
- Durch die Abtragung der Böschung zum höher gelegenen Trakt B und der parallelen Anordnung zur Ebnistrasse passt sich der Baukörper gut ins Gelände ein. Nur wenig Pausenplatzfläche geht durch den Bau verloren.
- Direkter ebenerdiger Zugang vom oberen Pausenplatz.
- Behindertengerechter Zugangsweg (6% Steigung) ab Behindertenparkplatz beim Gebäude C.
- Der architektonische Ausdruck des neuen Trakts A wird geprägt durch das Material Holz. Die horizontale in einem natürlichen Braun gestrichene Holzfassade passt gut in die bestehende Umgebung.
- Der Spielplatz wird an einem geeigneten Ort auf dem Schulareal neu aufgebaut.
- Der Wärmebedarf des Neubaus wird über die bestehende zentrale Holzschnitzelanlage der Schulanlage mittels einer Fernwärmeleitung oder mit einer eigenen Wärmepumpe gedeckt.
- Die Photovoltaik-Anlage (PVA) auf der Dachfläche des Neubaus ermöglicht einen in energetischer Hinsicht relevanten Beitrag zum Eigenstrombedarf.

Standort

Nach einer Analyse von verschiedenen Möglichkeiten zeigte sich, dass sich der Bereich des heutigen Spielplatzes entlang der Ebnistrasse sehr gut als Standort für den neuen Schultrakt A eignet. Auf dem nachfolgenden Plan sind die bestehenden Liegenschaften mit dem neuen Trakt A dargestellt:



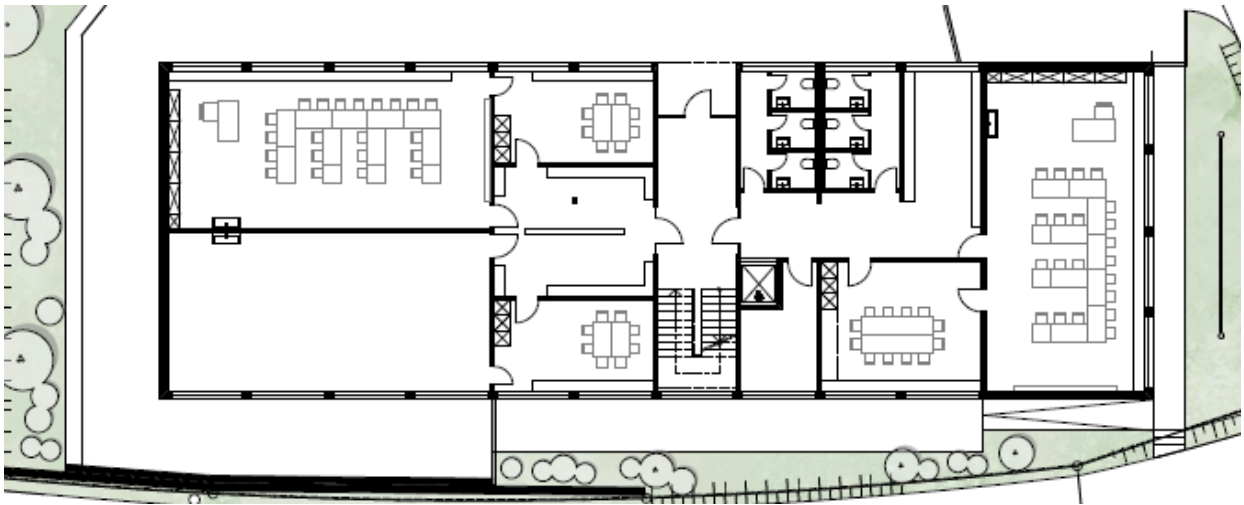
Raumprogramm

- Drei ähnlich aufgebaute Vollgeschosse mit je drei Klassenzimmern (je ca. 75 m²) und drei Gruppenräumen (22-30 m²).
- Klassenzimmereinheit kann auch als Kindergarten genutzt werden. Im Erdgeschoss werden dafür Vorbereitungen getroffen.
- Klassenzimmereinheiten sind vielfältig nutzbar, wie z.B. als Fachräume.
- Sanitärräume auf jedem Geschoss.
- Zusätzlich ein Teamzimmer, Lagerflächen, Putzraum, Technikraum.
- Bruttogeschossfläche total: 1'370 m².
- Zimmergrößen entsprechen den kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen.
- Gebäude ist behindertengerecht und verfügt über einen Lift.

Vorteile eines Modulbaus

- Kurze Planungsphase
- Schnelle Bauzeit vor Ort, womit der laufende Schulbetrieb nur minimal gestört wird
- Hoher Grad der Vorfertigung
- Kostensicherheit (Modulbau-Unternehmer-Submission wurde bereits durchgeführt)
- Kosteneffiziente Bauweise

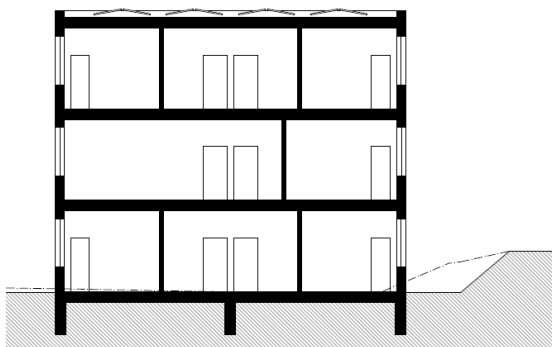
Pläne



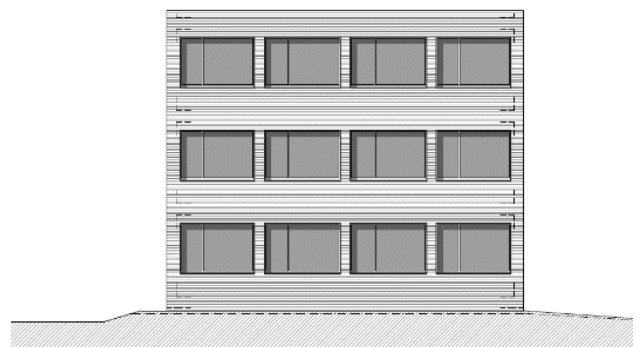
Grundriss Erdgeschoss



Nordwestfassade



Querschnitt



Nordostfassade



Visualisierung

4. Kosten

Für den Modulbau in Holz/Stahl wurde bereits im Frühsommer 2023 eine Submission im offenen Verfahren durchgeführt. Für die restlichen Kostengruppen wurden teilweise bereits Richtofferten eingeholt oder die Beträge geschätzt. Der Kostenvoranschlag zeigt sich wie folgt:

Baukostenplan BKP	Betrag
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 393'000
2 Gebäude	Fr. 4'598'000
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 110'000
4 Umgebung	Fr. 165'000
5 Baunebenkosten	Fr. 182'000
6 Reserve	Fr. 300'000
9 Ausstattung	Fr. 190'000
Total Baukosten (inkl. 8.1% MWST)	Fr. 5'938'000

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15%. Aufgrund der bereits durchgeführten Submission besteht für den grössten Kostenpunkt Gebäude (Baukostengruppe BKP 2) jedoch eine hohe Kostensicherheit.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde, weshalb keine Landkosten anfallen.

In der Investitionsrechnung sind für die Realisierung des Projekts «Schulraumplanung Projektierung und Ausführung» im Jahr 2023 Fr. 320'000 und im Jahr 2024 Fr. 6'000'000 eingestellt. Die Kosten beinhalten nicht nur den Modulbau, sondern auch die bereits erfolgten Sofortmassnahmen (Z. B. Umbau 5. Kindergarten, Umbau Abwärtswohnung für Schulverwaltung).

Die jährlichen Folgekosten werden mit Fr. 474'248 veranschlagt und setzen sich wie folgt zusammen:

Kapitalfolgekosten	Betrag
Abschreibung Hochbauten (33 Jahre)	Fr. 174'182
Abschreibung Ausstattung (8 Jahre)	Fr. 23'750
Fremdkapitalzinsen 2.2%	Fr. 130'636
Total	Fr. 328'568

Betriebliche und personelle Kosten	Betrag
Betriebliche Folgekosten (1%)	Fr. 59'380
Personelle Folgekosten	Fr. 86'300
Total	Fr. 145'680

Die Folgekosten basieren auf einem Vollbetrieb der Schultrakts A (nach Sanierung der Trakte D und E) und werden daher in den ersten Betriebsjahren in einem reduzierten Mass anfallen.

5. Zeitplan

Baubewilligungsverfahren*
Urnenabstimmung
Baubewilligung
Definitive Vergabe Modulbau
Ausführungsplanung
Bauphase
Übergabe an Betrieb

*Aufgrund der Dringlichkeit wurde das Baugesuch bereits vor der Abstimmung eingereicht

2023					2024							
Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug
		22.10.										

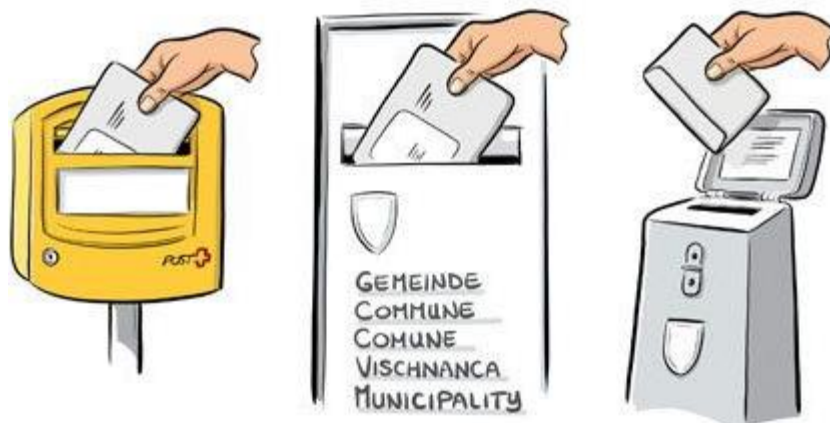
Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die RPK prüfte die Vorlage bezüglich der finanziellen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit. Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten mit Abschied vom 22. August 2023, der Vorlage zuzustimmen.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Antrag und den beleuchtenden Bericht an seiner Sitzung vom 15. August 2023 genehmigt. Der Rat erachtet das vorliegende Bauprojekt mit dem Kostenvoranschlag als angemessen und vorteilhaft. Die Schaffung eines neuen Schultrakts A durch einen hochwertigen Modulbau stellt eine sehr gute Lösung dar, um den dringenden Bedarf an zusätzlichem Schulraum adäquat und nachhaltig decken zu können. Zudem steht mit der vorgeschlagenen Lösung genügend Raum während der Sanierung der beiden Schultrakte D und E zur Verfügung.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten ein JA zur Vorlage.



**Ihre Stimme zählt!
Stimmen Sie ab!**