

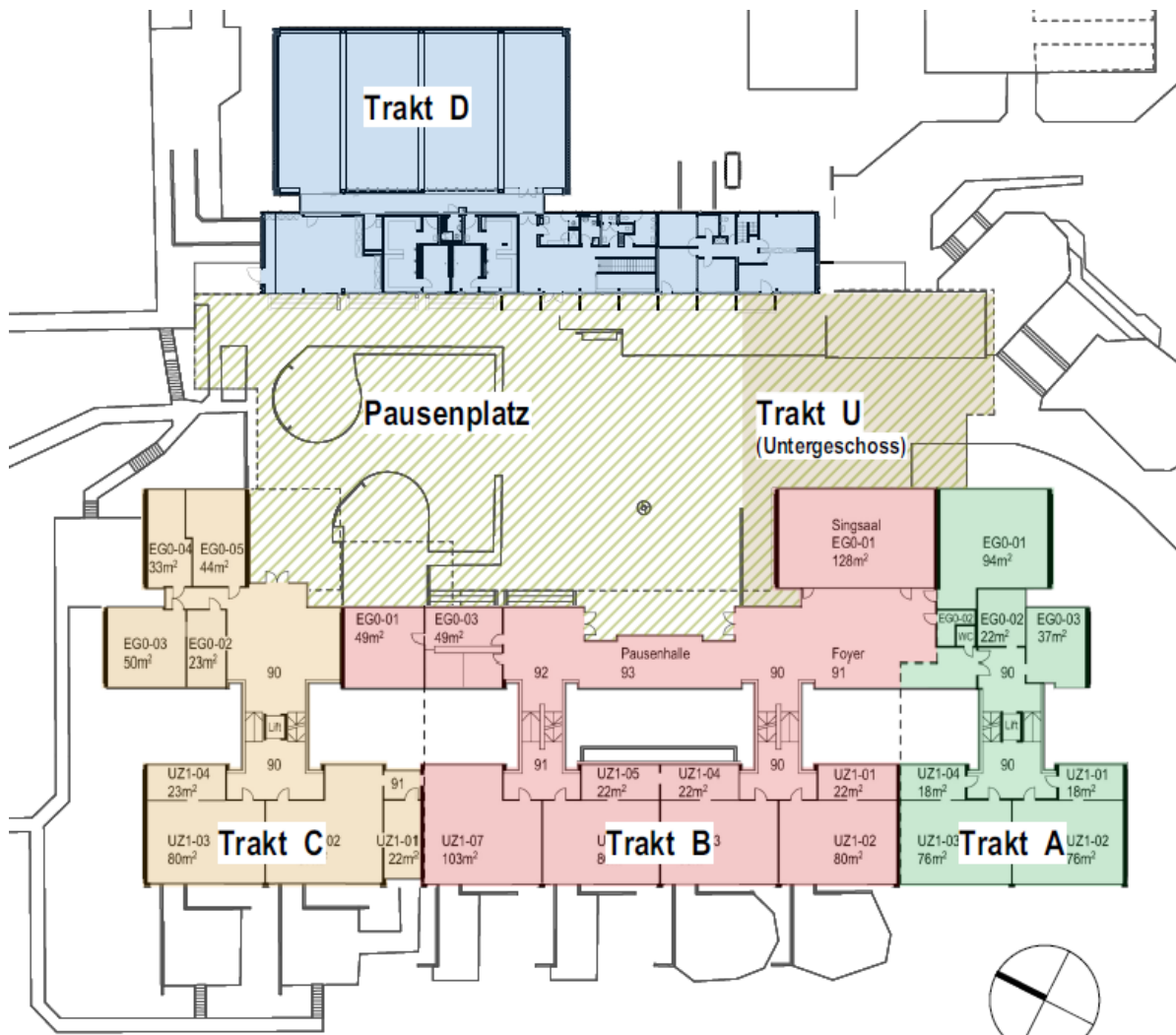
Beschluss Nr. 2024-66 | Signatur 6.1.3.1 | Geschäft 2023-0012

Schulanlage Schalmener, Sanierung Trakte B und C sowie der Zivilschutzanlage, Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 8,92 Mio. Franken als gebundene Ausgabe

Ausgangslage

Restrukturierung und Erweiterung (neue Ausgaben)

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass der zur Verfügung stehende Schulraum in der Gemeinde Rafz den heutigen Anforderungen an den Unterricht in quantitativer und/oder qualitativer Hinsicht nicht genügt. Um die Grundlagen für Abhilfe zu schaffen, wurde 2020 eine Schulraumplanung mit einem Planungshorizont bis ins Jahr 2032 erstellt. Diese wurde 2023 überarbeitet. Der Gemeinderat beauftragte die Baukommission mit der Umsetzung der Schulraumplanung. Eine Erkenntnis aus dieser Planung ist, dass der Schulraum der Schulanlage Schalmener restrukturiert und erweitert werden muss. Um dieses Vorhaben umzusetzen und neu die Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe der Schule Unteres Rafzerfeld aufnehmen zu können, wurde an der Urnenabstimmung vom 3. September 2023 ein Verpflichtungskredit von Fr. 11'600'000.-- bewilligt. Der Gemeinderat beauftragte anschliessend die Baukommission mit der Umsetzung des Projekts.



Übersicht der Trakte in der Schulanlage Schalmener

Sanierung Trakte B und C (gebundene Ausgaben)

Die Trakte B und C weisen hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Daher ist es notwendig und sinnvoll, die Sanierung zusammen mit der räumlichen Restrukturierung der beiden Trakte auszuführen. Um den Umfang der Sanierung einerseits vollumfänglich zu kennen und die dazu notwendigen Zeitfenster zu definieren, wurde für alle Gewerke eine fundierte Gebäudeanalyse durchgeführt. Das Resultat zeigt einen dringenden und unmittelbaren Handlungsbedarf auf. Die nächsten Massnahmen sind in rund 10 und weitere nach 20 Jahren zu erwarten. Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass auch im Trakt D, neben jenen des Lehrschwimmbekens, Sanierungsmassnahmen in der Höhe von Fr. 3'510'000.-- unmittelbar nötig sind. Diese wurden als gebundene Ausgabe vom Gemeinderat bewilligt.

Kontrollierte Lüftung Trakte B und C (neue Ausgabe)

Beim Neubau des Traktes A (Anbau Ost) wurde geprüft, ob der Einbau einer kontrollierten Lüftung sinnvoll ist. In Betracht gezogen wurden damals die Aspekte der Nachhaltigkeit (Energieverbrauch), der Luftreinheit in den Klassenzimmern (CO₂-Gehalt, Pandemien) und des Raumklimas (Temperatur, Klimaerwärmung). Da der Einbau einer Lüftung aus allen drei Aspekten Sinn ergab, wurde im Trakt A eine Lüftung eingebaut. Die Erstellung von Lüftungen bei einem Neubau ist deutlich weniger komplex als Nachrüstungen im Bestand. Zwar haben Abklärungen bei der Denkmalpflege und bezüglich der Statik ergeben, dass eine Lüftung grundsätzlich eingebaut werden kann, dafür jedoch mit einem grösseren Aufwand zu rechnen ist.

Provisorien

Das Terminprogramm der erwähnten Schulraumplanung sah vor, dass die Bauarbeiten in der Schulanlage Schalmacker anschliessend an jene der Schulanlage Götze ausgeführt werden. Weil der Fortschritt der Projekte Götze und Schalmacker aus verschiedenen Gründen verzögert wurde und die Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe der Schule Unteres Rafzerfeld ab dem Schuljahr 2026/27 in Rafz unterrichtet werden, ist dieser aufeinanderfolgend geplante Bauablauf in Gefahr. Aus diesem Grund ist die Erstellung von zusätzlichen Provisorien wahrscheinlich und wird derzeit vorbereitet.

Sanierungsmassnahmen (Gesamtübersicht)

1.1. Umfang

Für die Schülerinnen und Schüler der Schule Unteres Rafzerfeld muss die Möglichkeit geschaffen werden, sich über Mittag in der Schule zu verpflegen. Zudem zeigt sich, dass ein solches Angebot auch für Schülerinnen und Schüler von Rafz immer mehr gewünscht wird. Die bestehenden, heute weitgehend ungenutzten Verpflegungsräume der Militärunterkunft bzw. Zivilschutzanlage in der Schulanlage (Trakt U) bieten sich an, diese Bedürfnisse ganz oder teilweise abzudecken. Die Baukommission hat deshalb entschieden, neben den Trakten B und C auch die Sanierungsmassnahmen des Traktes U prüfen und quantifizieren zu lassen. Die Umsetzung dieser Sanierungsmassnahmen erfolgt nur dann, wenn die Schaffung der Möglichkeiten zur Verpflegung über Mittag im Trakt U umgesetzt werden soll.

1.2. Unmittelbarer Sanierungsbedarf (wenn nichts anderes erwähnt betreffen die Massnahmen die Trakte B, C und U)

Bauwerk (Rohbau)

- Flachdach: Sanierung
- Fassaden: Ersatz der Dichtungen, Revisionen an Flügeln und Bauanschlussfugen
- Erdbebenertüchtigung
- Durchstanzertüchtigung
- Stahlstützenschutz

Elektroinstallationen

- Ersatz fast aller Licht-, Stark- und Schwachstrominstallationen

Heizungs- und Lüftungsanlagen

- Ersatz der Wärmeunterstation und der Regeltechnik
- Sanierung sämtlicher vorhandener Lüftungen (Trakt B und U)

Sanitärinstallationen

- Ersatz und Erweiterung der sanitären Installationen Trakt B (ohne Löschposten und Hebeanlage)

Ausbau

- Klassenzimmer und Singsaal (Trakt B)
- Treppenhaus, Korridore und Foyer

Umgebung

- Sanierung Pausenplatz

- 1.3. Sanierungspakete in ca. 10 und in frühestens 20 Jahren (nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses)

10 Jahre (ca. Fr. 2'599'000.--)

- Eternitfassaden
- Wärmeverteilung
- Klassenzimmer Trakt C

> 20 Jahre (ca. Fr. 4'620'000.--)

- Fassaden (ohne Eternit)
- Sanitärinstallationen Trakt C

- 1.4. optionale Massnahme (wird nicht realisiert)

Einbau einer Lüftung der Schulräume Trakte B und C (analog jener des Trakts A)

Kosten und Budget

Gemäss Kostenschätzung ist für die Sanierung der Trakte B, C und U mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung	Trakte B und C	Trakt U ehem. Militärunterkunft und Zivilschutzanlage	Option Lüftung Trakte B und C
1	Bestandesaufnahmen	28'200	3'000	-
20 - 22	Rohbau	-	-	-
	Flachdach	536'600	197'500	-
	Fassaden	525'725	-	-
	Erdbebenertüchtigung	505'120	-	-
	Durchstanzertüchtigung	202'200	-	-
	Stahlstützenschutz	141'250	-	-
23	Elektro	846'300	100'000	-
24	HLK	117'020	-	-
	Lüftung	288'530	355'190	670'845
25	Sanitär	412'000	124'710	-
27 - 28	Ausbau	462'750	50'500	-
29	Honorare	1'308'136	220'831	178'292
421	Umgebung	818'000	-	-
5	Baunebenkosten	126'294	14'854	11'992
6	Reserve	741'854	125'235	101'111
Total exkl. MWST		7'059'980	1'191'820	962'240
Total inkl. MWST		7'631'838	1'288'357	1'040'181
Total gerundet inkl. MWST		7'630'000	1'290'000	1'040'000
Paketkosten			8'920'000	1'040'000
Gesamtkosten Trakte B und C inkl. Lüftung				9'960'000

Die Baukommission empfiehlt, die aufgezeigten Sanierungsmassnahmen zusammen mit der Restrukturierung der Trakte B und C umzusetzen. Ebenso empfiehlt sie die Sanierung des Pausenplatzes, welcher gleichzeitig das Dach (welches undicht ist) des Traktes U bildet. Der nachträgliche Einbau einer kontrollierten Lüftung wäre zwar wünschenswert, wird infolge des hohen Aufwandes dafür jedoch nicht empfohlen. Soweit als möglich und verhältnismässig werden jedoch bei den Restrukturierungs- und Sanierungsarbeiten Vorkehrungen getroffen, um die spätere Nachrüstung einer kontrollierten Lüftung operativ einfach und kostengünstig zu ermöglichen.

Für die Schulanlage Schalmacker sind im Budget 2024 insgesamt Investitionen von rund 4 Mio. Franken eingestellt. Die eigentlichen Bauarbeiten beginnen frühestens ab Mitte 2025, weshalb im Jahr 2024 nur noch geringe Ausgaben für Planerarbeiten zu erwarten sind.

Weiteres Vorgehen

Die Planung der Bauarbeiten ist im Gang. Ob die im Sommer 2026 geplante Inbetriebnahme eingehalten werden kann, steht momentan noch nicht fest.

Erwägungen

Gestützt auf die Empfehlung der Baukommission unterstützt der Gemeinderat die Sanierung der Trakte B, C und U der Schulanlage Schalmacker. Es sind reine Sanierungsmassnahmen mit leichten Anpassungen an die heutigen technischen Anforderungen. Deshalb handelt es sich um gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes. Gemäss Art. 27 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung steht dem Gemeinderat die Bewilligung von gebundenen Ausgaben zu.

Die Bewilligung von budgetierten gebundenen Ausgaben über Fr. 200'000.-- ist gemäss Art. 53 Abs. 2 des Organisations- und Verwaltungsreglements im amtlichen Publikationsorgan mit Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Für die umfassende Sanierung der Trakte B, C und U der Schulanlage Schalmacker wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 8'920'000.-- als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Die Baukommission wird mit der Umsetzung des Projekts beauftragt.
3. Die Kreditbewilligung ist wie folgt amtlich zu publizieren:

Mit Beschluss Nr. 2024-66 vom 16. April 2024 hat der Gemeinderat folgenden Kredit als gebundene Ausgabe gemäss § 103 des Gemeindegesetzes bewilligt:

Fr. 8'920'000.-- für die Sanierung der Trakte B, C und U der Schulanlage Schalmacker

Der Beschluss liegt während der Rekursfrist bei der Gemeindeverwaltung Rafz, Abteilung Präsidiales und Dienste, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz, zur Einsichtnahme auf. Er kann auch auf der Website der Gemeinde eingesehen werden (www.rafz.ch, Rubrik „Downloads“).

Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert fünf Tagen beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

4. Der Leiter Immobilien wird beauftragt, die Abgrenzung der einzelnen Arbeiten mit den übrigen Bauprojekten in der Schulanlage Schalmacker gemeinsam mit dem Ressortvorsteher Ressourcen und Immobilien sowie der Abteilung Finanzen zu klären und die erforderlichen Abgrenzungen vorzunehmen.

5. Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission Rafz (CMI)
- Baukommission Schulraumplanung (per E-Mail an Sekretariat)
- Ressortvorsteher Ressourcen und Immobilien Roman Neukom (per E-Mail)
- Leiter Immobilien Willy Staiger (per E-Mail)
- Leiterin Finanzen Regula Gisler (per E-Mail)

Für richtigen Protokollauszug:



Stefan Schmucki, Stv. Gemeindeschreiber