

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON

Städtische Liegenschaften / Schulanlage Halden
Bewilligung des Baukredites von Fr. 37'968'000 für die
Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Halden

L2.2.6

Ausgangslage

Die Sekundarschulanlage Halden gilt als architektonisch und städtebaulich besonders wertvolle und in ihrer Gesamtheit schützenswerte Anlage. Das weitläufige, parkähnliche Gelände hat für Opfikon eine stark identitätsstiftende Funktion, umso mehr, als praktisch alle Kinder hier auch tatsächlich einen Teil ihrer Schulzeit erleben. Die Kapazität der Anlage genügt jedoch schon seit Jahren nicht mehr, um die Sekundarschule der Stadt Opfikon aufzunehmen. Bereits 2004 musste ein Provisorium in Form eines einfachen Pavillons mit 4 Klassenzimmern erstellt werden, welches heute noch in Betrieb ist und mittlerweile ebenfalls nicht mehr genügt. Im Schuljahr 2015/16 wurden weitere 2 Sekundarschulklassen und 2 Handarbeitszimmer in die provisorische Schulanlage Oberhausen ausgelagert. Eine definitive Erweiterung der Schulanlage Halden ist sowohl im Hinblick auf die Prognosen der künftigen Entwicklung der Schülerzahlen als auch aus der bestehenden Raumknappheit heraus dringend nötig.

Darüber hinaus sind die bestehenden Gebäude einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Die Gebäudesubstanz wurde seit dem Bau in den 50er Jahren nie grundlegend erneuert, was insbesondere in Bereichen wie Haustechnik, Wärmedämmung, Lärmschutz, Behindertengerechtigkeit, Brandschutz oder Erdbebensicherheit grossen Nachholbedarf verursacht.

Am 3. Dezember 2012 genehmigte deshalb der Gemeinderat einen Kredit über Fr. 560'000 für die Durchführung eines Studienauftrags zur Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Halden. Das Resultat des Studienauftrags konnte der Bevölkerung am 21. März 2014 vorgestellt werden. Für die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Projektes bewilligte der Gemeinderat am 1. Dezember einen Kredit über Fr. 2'050'000. Dabei verlangte er, dass auf die Projektierung einer weiteren, dritten Turnhalle verzichtet wird, weil neuer Raum für den Turnunterricht allenfalls in einer neu zu erstellenden Mehrzweckhalle zur Verfügung stünde. Das nun ausgearbeitete Projekt lässt deshalb nicht nur eine neue Turnhalle, sondern auch die ebenfalls nötige Sanierung des bestehenden Turnhallentrakts ausser Acht.

Kostenvoranschlag

Die Baukosten für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Halden wurden mit einer Genauigkeit von +/- 10% berechnet. Sie belaufen sich auf Fr. 37'968'000, inkl. 8% MwSt, und setzen sich folgendermassen zusammen.



Hauptkostengliederung	Kosten inkl. MwSt
Vorleistungen	
Machbarkeitsstudie, SR- Kredit vom 24. Januar 2012	Fr. 36'000.--
Zustandsanalyse, SR- Kredit vom 2. Oktober 2012	Fr. 37'000.--
Studienauftrag, GR- Kredit von 3. Dezember 2012	Fr. 560'000.--
Total Vorleistungen	Fr. 633'000.--
Erstellung Erweiterungsbau	
Total Erstellung Erweiterungsbau	Fr. 21'408'000.--
BKB 1 - Vorbereitungsarbeiten	Fr. 268'000.--
BKP 2 - Gebäude	Fr. 19'108'000.--
BKP 3 - Betriebseinrichtungen	Fr. 160'000.--
BKP 5 - Baunebenkosten	Fr. 890'000.--
BKP 9 - Ausstattung	Fr. 982'000.--
Sanierung bestehende Trakte	
BKB 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr. 984'500.--
BKP 2 – Gebäude	Fr. 10'596'000.--
BKP 3 - Betriebseinrichtungen	Fr. 289'500.--
BKP 5 - Baunebenkosten	Fr. 490'500.--
BKP 9 - Ausstattung	Fr. 270'000.--
Total Sanierung bestehende Trakte	Fr. 12'630'500.--
Umgebungsarbeit BKP 4	Fr. 1'388'500.--
Reserven BKP 6	Fr. 1'908'000.--
Total Erweiterung und Sanierung inkl. 8 % MwSt	Fr. 37'968'000.--

Folgende Einsparungen hat die RPK teilweise auch im Einvernehmen mit dem Stadtrat vorgenommen (Sanierung bestehende Trakte)

- Verzicht auf Trennwände, keine Zwischentüren
*Detailerläuterungen siehe Erwägungen Fr. 400'000.-- (Strukturen der Zimmer belassen)
- Erhaltung der Elektro-Boiler (Erhöhung der Reserven um Fr. 7'500.--)
- Belassung der WC-Anlagen Fr. 300'000.-- (Erhöhung der Reserven um Fr. 210'000.--)
- Verzicht auf Wärmepumpen, dafür Bio-Gas oder Pelletanlage. (Erhöhung der Reserven um Fr. 300'000.--)
- Belassung der Zimmerabschlusstüren Fr. 180'000.--
- Belassung der Einbauschränke Fr. 250'000.-- (Schränke in den Gängen nach VKF NBB Norm ersetzen)
- **Einsparungen Fr. 1'130'000.--**
- Potentielle Einsparungen, welche in die Reserven verschoben werden Fr. 517'500.--

In den bestehenden Trakten sollen gemäss RPK folgende zusätzlichen Ausgaben vorgenommen werden



- Ersetzen der Fenster in den Korridoren Fr. 300'000.--
- **Nettoeinsparungen neu Fr. 830'000.--**
- **Neuer Kreditantrag Fr. 37'138'000.--**

Erwägungen und Begründungen der RPK

Die RPK prüfte die Kreditvorlage sehr genau. Die Gleichzeitigkeit der Planung von Neubau und Sanierung macht Sinn. Es ist somit eine Neuverteilung des Raumprogramms über alle Trakte möglich. Zuerst wird der Neubau erstellt, hernach werden die Schulküchen und die Handarbeit in den Neubau ausgelagert. Und ganz wichtig, die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs ist ohne Provisorien möglich.

Altbau

Ein Hauptthema in den etlichen Verhandlungen mit dem Stadtrat bzw. Schulpräsidenten waren die von der RPK aufgeworfenen Fragen zur Verteilung der Klassenzimmer und Gruppenräume. Auf das Anbringen von Trennwänden soll verzichtet werden. Konkret heisst das:
Trakt A EG rechts Schulzimmer zwischen Chemie und Physik wird nicht verändert.
Trakt B EG Schulzimmer in der Mitte wird belassen und nicht verändert.
Trakt C EG drittes Schulzimmer von links wird nicht verändert.
Trakt D EG rechts drittes Klassenzimmer wird nicht verändert.

Nicht verändert bedeutet, dass weder Trennwände noch Türen zu den benachbarten Schulzimmern eingebaut werden. Das fertige Projekt verfügt anstelle von geplanten 36 neu über 40 Schulzimmer und anstelle von geplanten 30 neu über 22 Gruppenräume.

Zudem äusserte sich die RPK zur Sanierungstiefe in der bestehenden Schulanlage Halden. Sanierungswürdig sind insbesondere die Decken, Böden, Beleuchtung, Elektroverteilung, Malerarbeiten sowie Gebäudeabschlusstüren. Nicht oder nur teilweise saniert werden sollen die WC-Anlagen, Zimmer-Abschlusstüren sowie die Einbauschränke. Ausgenommen sind defekte Infrastrukturen. Falls der Stadtrat mit einer alternativen Heizung wie Biogas oder Pellet-Anlage ca. Fr. 300'000.-- einsparen kann, soll auf die Wärmepumpen verzichtet werden. Hingegen sollen die Fenster in den Korridoren aus energetischen Gründen ersetzt werden. Dies erhöht die Kosten um Fr. 300'000.--.

Zusätzliche Abklärungen im Altbau

In Ergänzung zu den in diesem Beschluss von der RPK offiziell beantragten Aenderungen, werden vom Stadtrat zusätzliche Abklärungen verlangt. Aus Zeitgründen war es der RPK und dem Stadtrat nicht möglich, diese wichtigen Fragen ebenfalls eingehend und abschliessend zu behandeln. Vom Stadtrat wird erwartet, dass diese Abklärungen zeitgerecht und in enger Zusammenarbeit mit der RPK vorgenommen werden:

- Einbauschränke in den Gängen nach VKF NBB Normen ersetzen
- Notwendigkeit der Schallschutz-Decken in den Schulzimmern abklären
- Offerten für ein alternatives Heizsystem einfordern (Pellet-Heizung oder Pellet-Gaskombination)

Ziel muss es sein, dass der Stadtrat sowohl nachhaltige, wie auch sparsame Lösungen (auch im Unterhalt) anstrebt. Selbstverständlich resultatorientiert, auf der Basis von oekonomischen und oekologischen Gesichtspunkten.

Neubau



Der Lage entsprechend sind die Schulgebäude der bestehenden Schulanlage Halden sorgfältig in die Topographie eingebettet und bilden einen pavillonartigen Campus im Park. Diese Grundidee wird mit dem fünfeckigen Pavillonschulhaus weitergeführt. Das viergeschossige Gebäude rückt mit der einen Fassadenflucht an den Pausenplatz und übernimmt die Logik der zentralen Erschliessung aller Gebäude.

Die Schulräume sind ringförmig um die Treppenhalle angeordnet. Das Tragwerk besteht aus Stützen in der Fassadenebene, in der Korridorwandebene und beim Treppenauge. Alle technischen Anlagen entsprechen modernsten Normen. Der Neubau erfüllt den Minergiestandart und ist mit einer Komfortlüftung ausgestattet.

Würdigung

Für die RPK ist das Bedürfnis zu diesem Projekt eindeutig gegeben. Für uns ist wichtig, dass das Projekt die schulischen, finanziellen und architektonischen Aspekte in hohem Masse vereinigt. In der Gesamtbetrachtung haben alle Baukörper im Neubau und im Sanierungsteil einen funktionalen Zusammenhang.

Die vorstehend erwähnten Nettoeinsparungen in Höhe von Fr. 830'000.-- sind sinnvoll und situationsgerecht. Die vom Stadtrat beantragte Summe im Kreditantrag kann um diese Nettoeinsparungen reduziert werden.

Zudem war es der RPK ein Anliegen, das Projekt im Bereiche der Kostenwahrheit sehr gründlich zu durchleuchten. Alle wichtigen Positionen wurden gegeneinander abgewogen und mit den Vertretern des Stadtrates und den beigezogenen Fachpersonen hinterfragt. Für die sehr konstruktive Zusammenarbeit mit dem Stadtrat in diesen von der RPK bearbeiteten und hinterfragten Prozessen danken wir bestens.

Antrag

Im Sinne der Erwägungen stellt die RPK dem Gemeinderat mit 5:0 folgenden Antrag:

Den von der RPK präsentierten Minderkosten von Fr. 1'130'000.-- sowie Mehrkosten von Fr. 300'000.-- und einem somit reduzierten Kreditbetrag von Fr. 37'138'000.-- (inkl. MwSt) wird zuhanden der Urnenabstimmung zugestimmt.

Referent vor dem Gemeinderat: Ibrahim Zahiri

Der Präsident:



Peter Bühler

Ein Mitglied:



Ibrahim Zahiri

Opfikon, 15. Februar 2016

