

Wer stimmt,
bestimmt!

Abstimmungs- vorlage

Sehr geehrte Stimmberechtigte

An der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014 wird Ihnen die nachfolgend beschriebene kommunale Vorlage unterbreitet.

Der Gemeinderat hat am 2. Dezember 2013 mit 23 zu 11 Stimmen den Bruttokredit für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark von CHF 74'400'000 inkl. 8% MWST bewilligt.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, der vom Gemeinderat verabschiedeten Vorlage zuzustimmen.

Opfikon, 11. März 2014

Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **P. Remund**

Der Stadtschreiber: **H.R. Bauer**

Volksabstimmung vom 18. Mai 2014

**Beschluss des Gemeinderates vom
2. Dezember 2013 über die Bewilli-
gung eines Bruttokredites für den
Neubau eines Primarschulhauses im
Glattpark von CHF 74'400'000 inkl.
8% MWST**

Die Vorlage in Kürze

Per Ende 2013 hatten 16'689 Menschen ihren Wohnsitz in der Stadt Opfikon. Zehn Jahre zuvor waren es noch lediglich 13'128 Einwohner. Das bedeutende Bevölkerungswachstum der Stadt Opfikon führt zu steigenden Schülerzahlen. Die neuesten Planungen prognostizieren für das Jahr 2019 Schülerzahlen von 2'058 bis 2'226 (aktuell 1'488). Die bestehenden Schulanlagen sind vollständig ausgelastet und können die zusätzliche Schülerzahl nicht aufnehmen.

Das Raumprogramm der Schulanlage Glattpark umfasst neben 18 Klassenzimmern, Gruppenräumen und drei Kindergarten-Abteilungen weitere Einrichtungen wie Hort, Werk- und Therapieräume, Mediathek, Lehrerbereich und Schulleitungsbüros. Dazu eine Aula und eine Doppelturnhalle Typ B, welche auch für ausserschulische Zwecke nutzbar sind.

Der Investitionskredit für den Bau der neuen Schulanlage Glattpark beläuft sich auf CHF 74'400'000. Darin enthalten ist das bereits im Besitz der Stadt Opfikon befindliche Grundstück im Wert von CHF 13'550'000.

Das Quartier Glattpark wird in absehbarer Zukunft etwa ein Drittel der Einwohner Opfikons aufnehmen. Mit der Primarschulanlage Glattpark wird in erster Linie der steigende Raumbedarf der Schule abgedeckt. Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt stellt aber auch eine zentrale Quartier-Infrastruktur für den neuen Stadtteil dar. Mit der Positionierung dieses einzigen öffentlichen Gebäudes im Glattpark am Boulevard Lilienthal erfährt die zentrale Achse des neuen Quartiers eine willkommene Belebung.

Nach Annahme der Vorlage ist der Bezug der Primarschulanlage Glattpark im Laufe des Jahres 2018 eingeplant.



Ansicht des Hauptgebäudes am Boulevard Lilienthal

Weisung

1. Ausgangslage

Gestützt auf die Entwicklung der Schülerzahlen in Opfikon und im Hinblick auf die Wohnsituation von Familien im Glattpark, hat der Souverän in der Referendumsabstimmung vom 27. November 2011 für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark einen Kredit von CHF 550'000 für die Durchführung eines Studienauftrages bewilligt. Dieser Studienauftrag wurde von einem Gremium aus Vertretern der Schule, des Stadtrates, der Verwaltung, Fachpersonen und einem Bauökonom begleitet und beraten. Mit dem Siegerprojekt von Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich, zusammen mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wurde ein in vielfacher Hinsicht geeignetes Schulhausprojekt gewählt. Dieses Projekt erfüllt nicht nur den Bedarf der Schule, sondern bildet als einziges öffentliches Gebäude auch eine zentrale Quartier-Infrastruktur für den Stadtteil Glattpark. Mit der Weiterbearbeitung durch das Architekturbüro wurde das Projekt verifiziert und eine Kostenschätzung für das Gesamtprojekt erarbeitet. Mit dem vorliegenden Antrag wird den Stimmberechtigten beantragt, den Gesamtkredit für die Realisierung des Primarschulhauses Glattpark zu bewilligen.

2. Bedarf

In den letzten Jahren entwickelte sich der Stadtteil Glattpark sehr stark. Derzeit sind in der zweiten Bauetappe über 1'000 neue Wohnungen im Bau; weitere, grosse Wohnbauten sind in konkreter Planung und werden bald folgen.

Die aktuelle Schulraumbedarfsplanung 2013 rechnet per Sommer 2019 mit einer Schülerzahl von 2'058 bis 2'226 gegenüber 1'488 im Schuljahr 2012/13. Die Zahl der Kindergartenschüler wird demnach bis 2019 von 319 auf mindestens 438 (+37%), diejenige der Primarschüler von 833 auf mindestens 1'188 (+42%) zunehmen. Rückblickend ist festzustellen, dass der untere Bandbereich der Prognosezahlen bisher relativ gut mit der eingetroffenen Wirklichkeit übereinstimmt. Die neue Schulanlage Glattpark wird sehr rasch gut ausgelastet sein. Die drei Kindergartenabteilungen sollen durch zusätzliche Kindergärten ausserhalb der Schulanlage ergänzt werden.

Die erwartete, enorme Zunahme der Schülerzahlen Opfikons wird nicht nur durch die Bautätigkeit im Glattpark hervorgerufen. Diese grossen Wohnbauten werden aber in absehbarer Zukunft etwa ein Drittel der Einwohner Opfikons aufnehmen. Deshalb ist der Standort für ein neues Schulhaus aus einer langfristigen Perspektive sinnvoll. Die Schulraumbedarfsplanung 2013 rechnet bereits für Sommer 2019 im Gebiet Glattpark mit mindestens 108 Kindergarten- und 233 Primarschülern. Gleichzeitig werden aber für die fünf Vorschuljahrgänge mindestens 355 Kinder prognostiziert, was ein weiteres, rasches Wachstum der Zahl der schulpflichtigen Kinder erwarten lässt. Diese Konstellation mit sehr vielen Vorschulkindern ist nicht neu. Bereits am 31. Dezember 2012 wohnten im Glattpark (erste Bauetappe) 24 Kindergarten- und 35 Primarschüler, während die Vorschuljahrgänge bereits 146 Kinder zählten, also fast zweieinhalb Mal so viel.

3. Projekt

3.1 Standort

Das mit der Stadt Zürich abgetauschte Grundstück im Glattpark, Kataster-Nr. 8202, ist für den Neubau einer Primarschule vorgesehen. Die Stadt Opfikon hat diesen Standort im Hinblick auf die Entwicklung im Glattpark schon länger vorbereitet. Mit der Genehmigung des erforderlichen Landabtauschs mit der Stadt Zürich am 7. Dezember 2009 unterstützte der Gemeinderat diese Planung. Nebst rund 1'000 bereits bezogenen Wohnungen sind im Glattpark derzeit über 1'500 Wohnungen im Bau oder stehen unmittelbar vor Baubeginn. Noch nicht bewilligte Bauten (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich u.a.) sowie Wohnbauten ausserhalb des Glattpark-Perimeters sind in dieser Zahl nicht berücksichtigt. Es ist mittelfristig davon auszugehen, dass sich die Schülerzahlen im Glattpark im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung den Verhältnissen in den anderen Quartieren angleichen werden, was den Neubau

eines Primarschulhauses mit einer Kapazität von ca. 400 Schülerinnen und Schülern (inkl. Kindergarten) an diesem Standort ohne Etappierung rechtfertigt.



Gedeckter Pausenbereich und Spielwiese im Erdgeschoss

3.2 Studienauftrag

Der Stadtrat Opfikon eröffnete als Vorbereitung für die Durchführung eines Studienauftrages am 20. April 2012 ein selektives Verfahren. Dieses wurde gestützt auf SIA 142/1998 – mit vorausgehender Präqualifikation – durchgeführt und gemäss Art. 12, Abs. 1 lit. B der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und § 8, Abs. 1 der Submissionsverordnung des Kantons Zürich öffentlich ausgeschrieben. Es haben sich 33 Architekturbüros um eine Teilnahme am Studienauftrag beworben. Das Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus ausgewiesenen Architekten und Vertretern der Objektbaukommission "Schulanlage Glattpark", hat am 14. Juni 2012 sechs Architektenteams ausgewählt.

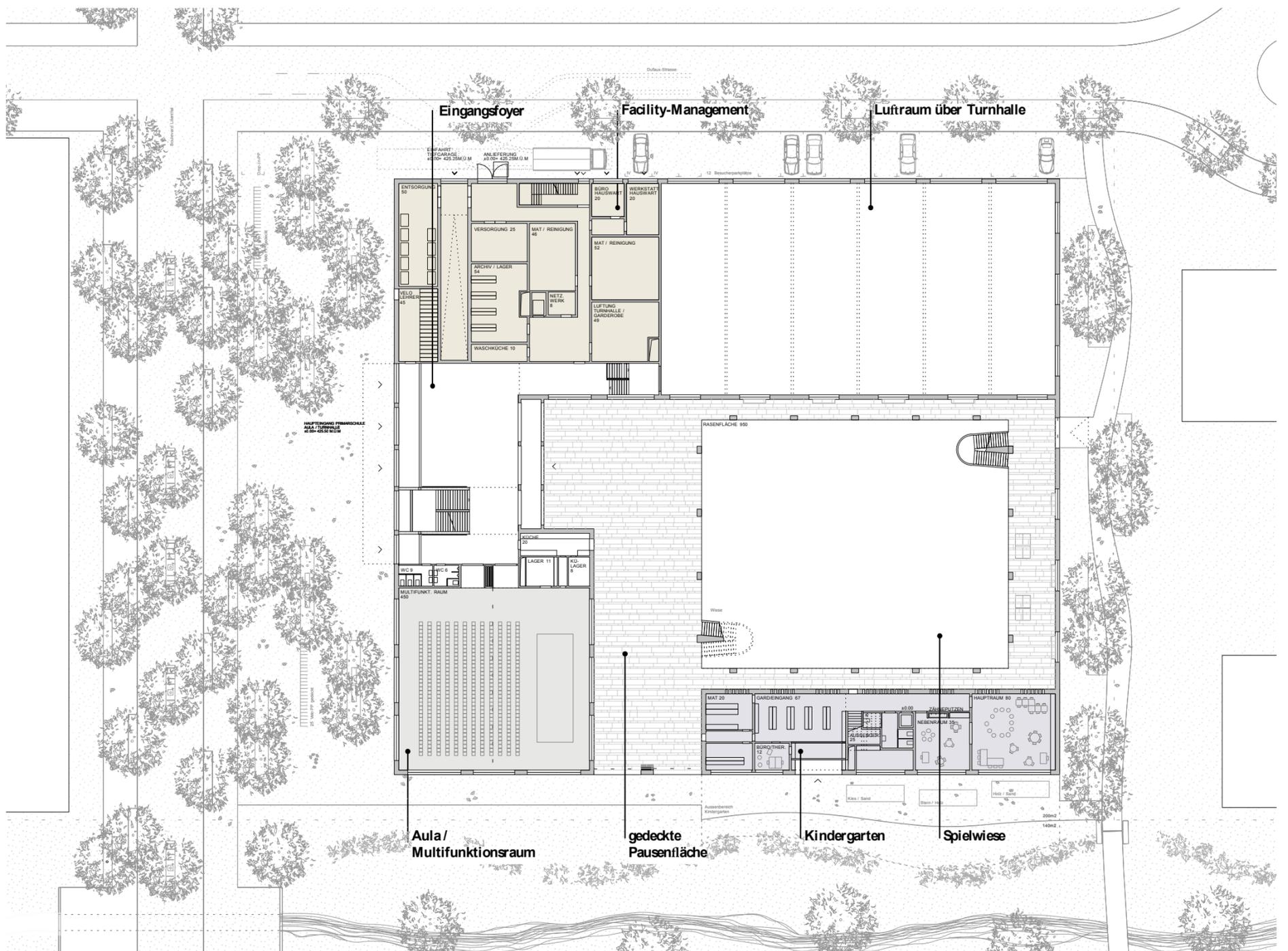
Im Programm zum Studienauftrag wurden verschiedene Nutzungen der Schule verlangt: Primarschule mit 18 Klassenzimmern und Gruppenräumen, Betreuung (Hort, Tagesstrukturen), Werkräume, Therapieräume, Lehrerbereich und Schulleitungsbüro, Mediathek, multifunktionale Aula, Doppelturnhalle Typ B, drei Kindergärten, Aussenanlagen. Das Projekt von Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich, hat das Beurteilungsgremium überzeugt. Das Angebot der unterschiedlichen Lernsituationen und die klare, eindeutige Funktionalität der schulspezifischen Abläufe zeichnen diesen Vorschlag aus. Er konnte eindeutig zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

3.3 Projektbeschreibung

3.3.1 Städtebau / Architektur

Das neue Schulhaus wird wohl zukünftig das einzige öffentliche Gebäude im Glattpark sein. Der Boulevard Lilienthal erfährt durch das Zurückweichen des Baukörpers von der Baulinie eine räumliche Erweiterung. Es entsteht ein gut benutzbarer öffentlicher Platz. Der öffentliche Charakter der Schule wird so noch weiter gestärkt. Der Platz als Aufenthaltsort der Schüler dient auch als Treffpunkt für die Quartierbevölkerung. Diese Funktion wird durch die Position der Aula am Platz verstärkt, welche so zu einer guten Adressbildung beiträgt.

Demgegenüber wird ein introvertierter Schulhof vorgeschlagen. Dieser hat eine angemessene Grösse und einen intimen Charakter. Er ist primär für die Schule als offener Aufenthaltsraum gedacht, wo die Primarschüler in einem geschützten Rahmen Identität und Geborgenheit finden. Die räumliche Qualität dieses Innenhofes mit gedecktem Umgang wird von den Verantwortlichen der Schule geschätzt, weil dadurch ein konzentriertes und einem erfolgreichen Lernen zuträgliches Schulumfeld innerhalb der städtischen Umgebung geschaffen wird. Die Kindergärten sind in die Umrandung des Pausenhofs integriert und ermöglichen die erwünschte separate Anordnung mit Bezug des Aussenraums hin zur verkehrsfreien Blériot-Allee.



Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der Umgebung, Massstab 1:500

Zum Pausenhof werden zusätzlich Pausenflächen im ersten Obergeschoss über der Turnhalle angeboten. Der Allwetterplatz wird als Raumkörper definiert, dessen Umfassungswand zugleich als Ballfang dient. So ergeben sich insgesamt funktionale Aussenflächen mit unterschiedlichen Qualitäten. Die obere Pausenterrasse ermöglicht einen attraktiven Aufenthalt mit Blick in die Weite Richtung Glattpark-See, wohingegen der untere Pausenhof mit dem Rasenplatz mehr zum verspielten Aufenthalt einlädt. Die Schule erscheint als in sich geschlossene Anlage, welche geschickt mit den beschränkten Platzverhältnissen umgeht und diese optimal nutzt. Sie präsentiert sich als bescheidenes, einem Primarschulhaus angemessenes Gebäude.

Die Wahl der Fassadenkonstruktion mittels vorgehängten Betonelementen wird dem gewünschten Anspruch an einen öffentlichen Bau gerecht, wirkt aber dennoch zurückhaltend und gut gegliedert.

3.3.2 Raumorganisation

Die Organisation und Nutzungsordnung ist gut gelöst. Der auch öffentlichen Nutzungen dienende, multifunktionale Raum ist im Erdgeschoss angeordnet, die Turnhalle in den Boden versetzt. Beide Raumeinheiten sind durch den Haupteingang für ausserschulische Nutzer unmittelbar und ohne Kontakt mit anderen Schulbereichen erreichbar. Der Kindergarten ist ideal südseitig zum Grünraum hin orientiert. Die Schulnutzungen in den Obergeschossen werden von der Eingangshalle mittels einer grossen Treppe erschlossen. Im ersten Obergeschoss, wo sich unter anderem der Lehrerbereich, die Büros der Schulleitung und die Tagesbetreuung befinden, wechselt das Treppensystem auf zwei Treppenanlagen. Diese erschliessen je die in Gruppen angeordneten Schulräume in den beiden oberen Geschossen und das oberste Geschoss mit den Spezialräumen (Werken, Handarbeit, Therapieräume).



Schulzimmersgeschoss, möblierbarer Bereich vor den Klassenzimmern

Trotz der klar definierten Tragwerkstruktur mittels längs tragenden Betonwänden ergibt sich genügend Flexibilität für die gewünschte Anordnung der Schulräume im Regelgeschoss. Den drei grossen Erschliessungsräumen pro Geschoss, die durch den direkten Aussenbezug natürlich belichtet werden, sind jeweils drei Klassenzimmer zugeordnet, welche so einen Cluster bilden. In einem Cluster werden drei Schulräume so angeordnet, dass auch klassen- oder stufenübergreifendes Lernen möglich wird und Gruppen-/Vorräume auch gemeinsam und somit optimal genutzt werden können. Die Erschliessungsflächen können gleichsam als zusätzliche Lernbereiche genutzt werden. Erwartungen an die Möglichkeit vielfältiger Unterrichtsformen sind so auf effiziente Weise ideal umgesetzt und lassen für unterschiedliche Arten des Ler-

nens genügend Spielraum. Die Vorräume zu den Schulzimmern und den Gruppenräumen sind nutzbar und erhalten an mehreren Stellen Lichteinfall von aussen. Das statische und das räumliche System sind sehr ökonomisch und erlauben die für die Primarstufe geforderte mittel- und längerfristige Flexibilität.

Die drei Kindergartenräume mit den entsprechenden Erschliessungs- und Zusatzräumen haben einen vom übrigen Schulbetrieb abgetrennten Zugang und Aussenspielraum. Diese Anordnung ermöglicht es den Kindergartenschülern, sich in einer eigenen Lern- und Erlebniswelt zu bewegen. Dies ist aus pädagogischer Sicht wichtig. Der zugehörige Aussenspielplatz ist dem Grünraum der Blériot-Allee zugewandt und kann direkt aus dem Kindergarten betreten werden.



Südorientierter Aussenbereich vor dem Kindergarten

3.3.3 Aussenraum

Zum Boulevard Lilienthal wird mit dem Zurückweichen des Gebäudes ein Platz geschaffen, dessen Belag und Bepflanzung analog dem Boulevard ausgeführt werden. Der Platz fügt sich so gut in das übergeordnete Gestaltungskonzept des Glattparks ein. Die Ausstattung soll den öffentlichen Charakter des Platzes unterstützen.

Die gedeckten Pausenflächen im Hof orientieren sich nach innen und sind funktional angelegt. Sie werden an zwei den Strassen abgewandten Stellen an das Fusswegnetz angebunden. Die gegliederten Pausenplätze auf dem Niveau des gewachsenen Bodens und im ersten Obergeschoss schaffen vielfältige Aussenräume und regen zur Bewegung an.

Der Rasenplatz im Innern des Hofes wirkt mehr als Oase denn als Spielfläche. Weitere Pausenflächen befinden sich auf den Terrassen des ersten Obergeschosses beim Allwetterplatz.

Die Aussenräume des Kindergartens sind zur Blériot-Allee hin ausgerichtet und gut besonnt. Die öffentlichen Nutzungen sind direkt an den Boulevard angebunden.

Zur Dufaux-Strasse sind die Vorfahrt, die Parkplätze, die Anlieferung und die Tiefgarageneinfahrt angeordnet.

3.3.4 Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Überprüfung aller Projektstudien konnte festgestellt werden, dass das Siegerprojekt in Bezug auf Energieeffizienz, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit sehr ausgewogen ist, sodass eine Minergie-Zertifizierung möglich wäre.

3.3.5 Bauökonomie

Im Vergleich zu den weiteren Eingaben im Rahmen des Studienauftrages weist das ausgewählte Projekt ein minimales Gebäudevolumen auf,

was sich positiv auf die Gesamtkosten auswirkt. Die Anordnung der Turnhalle im 2. Untergeschoss hat grössere Eingriffe im Baugrund zur Folge, im Gegenzug werden dafür aber oberirdisch keine wertvollen Nutzflächen verdrängt. Durch den vergleichsweise kleineren Verglasungsanteil in der Fassade wird dieser Effekt ausserdem wieder kompensiert. Das Projekt weist gesamthaft ein gutes Kosten- / Nutzenverhältnis auf.

3.3.6 Gesamtwürdigung

Das Projekt stellt gesamthaft einen überzeugenden Schulhausbau dar, einen identitätsstiftenden Ort für Primar- und Kindergartenschüler. Die gute städtebauliche Setzung des öffentlichen Gebäudes am Boulevard macht das Schulhaus zu einem Zentrum des Glattparks und bietet Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Stadt.

4. Materialisierung

Allgemein

Das Schulhaus Glattpark ist eine Vereinigung von verschiedenen Schulnutzungen. Durch eine einheitliche und schlichte äussere Hülle werden diese zusammengebunden. Mit der Verwendung von einfachen und bewährten Materialien wird dieser Grundsatz verdeutlicht.

Aussenhülle

Das vorliegende Konzept kommt den vielseitigen Ansprüchen an Funktionalität, Ökonomie, Ökologie und hoher Bauqualität nach. Bei der Wahl der Materialisierung werden sowohl die Langlebigkeit der verwendeten Materialien als auch die materialspezifischen Qualitäten in Betracht gezogen.

Für die Auswahl der Materialien sind folgende Kriterien massgebend:

- Robustheit
- Langlebigkeit
- Unterhaltsarmut
- Bewährtes Material
- Ökonomie
- Lärmschutz

Eine Fassade aus vorgefertigten Betonelementen erfüllt diese Kriterien. Eine gute Elementstärke garantiert die Langlebigkeit durch genügende Überdeckung der Armierung und die bei Schulanlagen notwendige Robustheit.

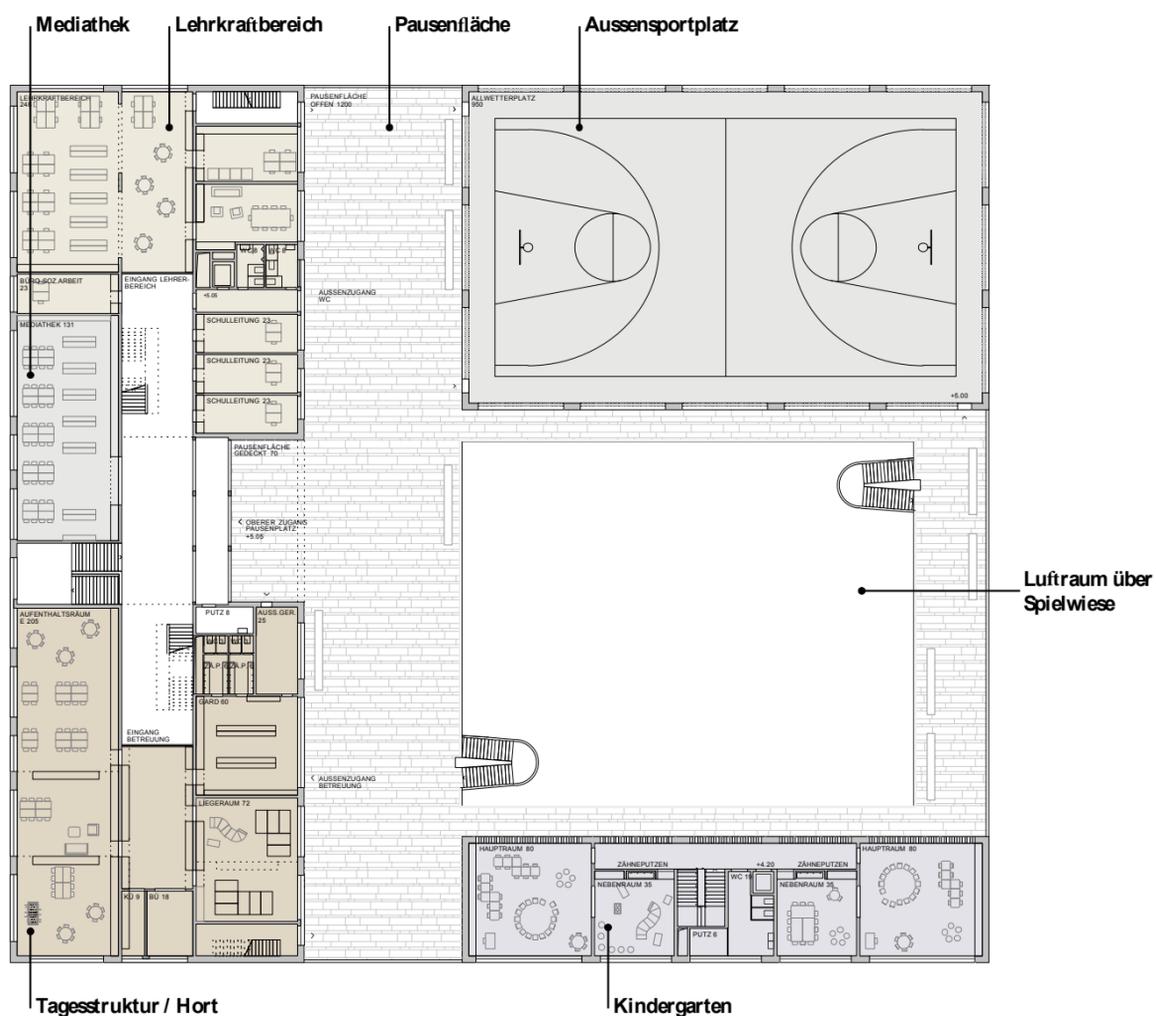
Innere Materialisierung

Die Organisation der Grundrisse unterscheidet zwischen Aufenthalts- und Verkehrsräumen. Durch die Differenzierung der Materialisierung wird der unterschiedlichen Nutzung Rechnung getragen. In den Aufenthaltsräumen sorgen rauere Oberflächen für die notwendige Schallabsorption, in den Verkehrsflächen stellen die glatten Oberflächen eine gute Reinigung sicher.

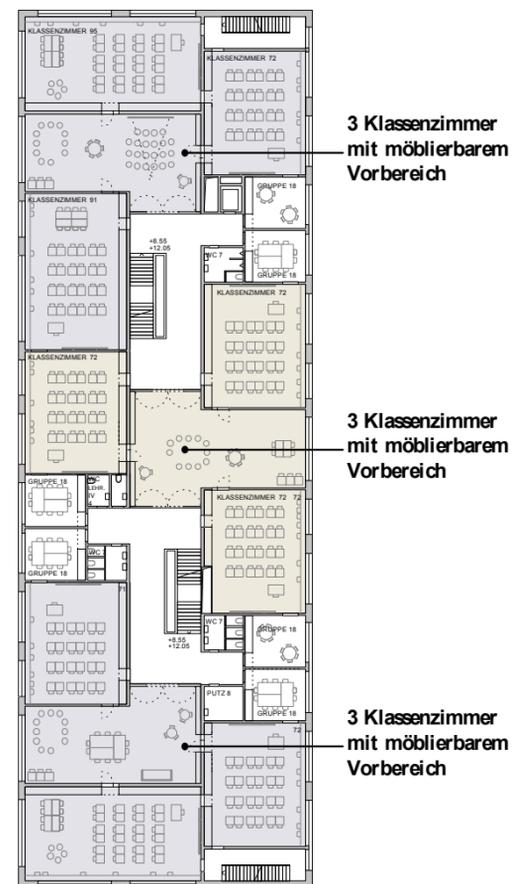
5. Baugrund / Gebäudestatik

Basis für die Bemessung der Foundation ist die geologische Baugrunduntersuchung. Die Baugrubensohle kommt in bedingt tragende Deckschichten und verschwemmter Moräne zu liegen. Aufgrund der ingenieurmässigen Beurteilung kann von einer Flachfundation (Bodenplatte) ausgegangen werden. Einzig für die Turnhalle, welche ebenfalls flach fundiert wird, sind vertikale Erdanker einzuplanen (Auftrieb).

Die Gebäudetragestruktur besteht aus aussenstehenden Stützen, welche in die Fassadenebene integriert sind, sowie aus innenliegenden Wandscheiben in Beton, vorwiegend entlang den Korridorwänden.



Grundriss 1. OG mit oberen Aussenflächen, Massstab 1:500



Grundriss 2. + 3. OG, Massstab 1:500

6. Anlagenkonzepte

Elektro

Das Schulhaus Glattpark wird autonom erschlossen und lediglich für die Kommunikation mit den bestehenden Schulbauten verbunden.

Heizung

Das Schulhaus Glattpark wird autonom beheizt. Als Energieträger ist Fernwärme für alle Gebäude im Glattpark zwingend vorgeschrieben.

Lüftung

Aufgrund der Lärmemissionen des Flughafens Zürich muss die Lüftung für einen störungsfreien Unterricht über eine Lüftungsanlage gewährleistet werden, für die Aula und die Turnhalle gilt dies aufgrund der hohen Personenbelegungen bzw. der Anordnung in den Untergeschossen ohnehin. Drei unabhängige Lüftungsanlagen sind auf den Dächern (Schulräume), im Erdgeschoss (Turnhalle) bzw. im 1. Untergeschoss (Aula/Kindergarten) angeordnet. Die einzelnen Zonen werden zeitgesteuert und nach Bedarf geregelt.

Sanitär

Die Wasserversorgung erfolgt ab dem öffentlichen Netz. Die entsprechende sanitäre Erschliessung erfolgt über die gleichen Installations-schichten wie die Lüftung.

7. Raumprogramm

Die Hauptnutzer verfügen über ein jeweils eigenes Raumprogramm. Dieses weist folgende Totalflächen aus:

Modul	projektierte Fläche
- Primarschule	3'943 m ²
- Betreuung	382 m ²
- Turnhalle	1'402 m ²
- Kindergarten	562 m ²
Total Nutzfläche	6'289 m²

8. Kosten

8.1 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung des Architekturbüros Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich, rechnet mit Gesamtkosten von CHF 57'227'000 inkl. 8% MWST. Dieser Betrag entspricht einem Genauigkeitsgrad von +/- 20% gemäss SIA 102, Art. 4.2.5. Diese Kostenschätzung ist nachfolgend gemäss BKP (einstellig) aufgeführt:

BKP	Hauptkostengliederung	Kosten inkl. MWST
0	Grundstück	CHF 717'000
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 3'260'000
2	Gebäude	CHF 41'175'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF 1'025'000
4	Umgebung	CHF 4'031'000
5	Baunebenkosten	CHF 2'739'000
9	Ausstattung	CHF 4'280'000
0-9	Gesamtkosten	CHF 57'227'000

Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten und nicht auf die einzelnen Arbeitsgattungen. Grössere Abweichungen innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen und BKP-Hauptgruppen sind zulässig und gelten nicht als Kostenüberschreitungen. Massgebend für die Preisbasis ist der Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2013, 114.1 Punkte (Basis 2005).

Zuzüglich zu den Gesamtkosten BKP 0-9 sind bereits angefallene sowie noch zu erbringende Leistungen ebenfalls in den Gesamtkredit einzurechnen:

Grundstückskosten	CHF 13'550'000
Feste Reserve	CHF 2'500'000
Wettbewerbskosten	CHF 550'000
Bauherrenleistungen	CHF 400'000
Vorbereitungsarbeiten Kreditantrag	CHF 100'000
Total	CHF 17'100'000

Somit ist für den Neubau der Schulanlage Glattpark ein Investitionskredit von gerundet CHF 74'400'000 inkl. 8% MWST erforderlich.

8.2 Kostendaten und Vergleichsobjekte

Kennziffern zum Bauprojekt Schulanlage Glattpark:

- Volumen nach SIA 416	55'950 m ³
- Geschossfläche nach SIA 416 (GF)	12'158 m ²
- Gebäudekosten BKP 2	CHF 41'175'000
- Preis pro m ³ umbauter Raum	CHF 736
- Preis pro m ² Geschossfläche	CHF 3'387

Vergleichsobjekte:

Name/Ort	Typ	Preis/m ³	Preis/m ² GF
Birch Zürich	Primar-/Sekundarschule	CHF 680	3'295
Leutschenbach ZH	Primarschule	CHF 989	5'123
Zinzikon Winterthur	Primarschule	CHF 695	3'319
Blumenfeld Zürich	Primarschule	CHF 708	3'435

Die vergleichbaren Durchschnittspreise ähnlicher oder artverwandter Gebäude neueren Datums zeigen klar, dass sich das Schulhaus Glattpark mit anderen Objekten vergleichen lässt. Um einen einwandfreien Schulunterricht zu gewährleisten, sind relativ hohe Aufwendungen im Bereich der Schallisolation, der Anforderungen an die Fenster und eine kontrollierte Gebäudelüftung nötig.



Turnhalle im 2. Untergeschoss mit Zuschauergalerie und natürlicher Belichtung

8.3 Beiträge

Mit der Inkraftsetzung des neuen kantonalen Finanzausgleichsgesetzes wurden Objektsubventionen – auch Beiträge an Schulbauten – abgeschafft. Es sind deshalb keine kantonalen Beiträge zu erwarten.

8.4 Folgekosten

8.4.1 Berechnung der Nettoinvestition

Bruttobaukosten einschliesslich Land:

Baukosten gem. Kostenschätzung (+/- 20%)	CHF 57'227'000
Reserven und Unvorhergesehenes	CHF 2'500'000
Wettbewerbskosten (Studienauftrag)	CHF 550'000
Vorbereitungsarbeiten Architekt	CHF 100'000
Bauherrenleistungen/-beratungen	CHF 400'000
Landkosten, Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (bilanzierter Buchwert)	CHF 13'550'000
Bruttobaukosten inkl. MWST	CHF 74'327'000
Bruttobaukosten inkl. MWST, aufgerundet	CHF 74'400'000
abzüglich Staatsbeitrag	CHF 0
Nettoinvestition inkl. MWST	CHF 74'400'000

8.4.2 Künftige Belastung der Laufenden Rechnung

Kapitalfolgekosten	
Durchschnittlich 10% von CHF 74'400'000 für Abschreibung und Verzinsung	CHF 7'440'000
Betriebliche Folgekosten	
2% von CHF 74'400'000	CHF 1'488'000
Personelle Folgekosten	
Hauswartung 100% (Annahme)	CHF 90'000

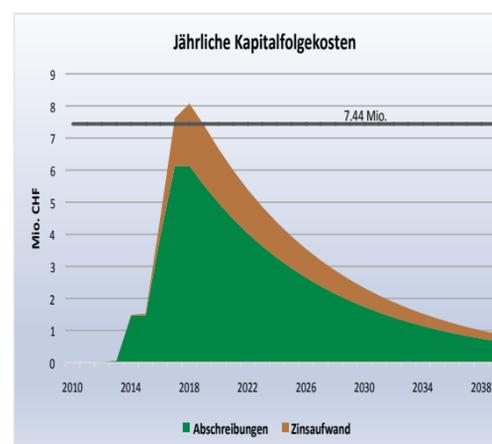
Reinigungspersonal (Annahme: 100 Std./Woche x 52 x 35 x 1,5), aufgerundet	CHF 280'000
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF 9'298'000

8.4.3 Folgeerträge

Vermietung Aula/Gemeinschaftsraum (1'000/Monat)	CHF 12'000
---	------------

Jährliche Nettomehrbelastung der Laufenden Rechnung = Folgekosten	CHF 9'286'000
---	---------------

Zu beachten ist, dass voraussichtlich 2016 das neue Rechnungsmodell (HRM2) im Kanton Zürich eingeführt wird. Dieses wird insbesondere auch neue Abschreibungsvorschriften mit sich bringen, welche für dieses Bauvorhaben demnach von Anfang an gelten werden. Wesentlich ist die Umstellung von der degressiven Abschreibung (jährlich 10% des jeweiligen Restwerts) auf eine lineare Abschreibung zu einem fixen Abschreibungssatz. Ausserdem wird der Landwert neu nicht mehr abgeschrieben werden müssen. Da die genauen Vorschriften noch nicht bekannt sind, wird vorstehend die bisherige Praxis dargestellt. Dieses unaufschiebbare Investitionsvorhaben ist im Finanzplan eingestellt. Die finanzielle Belastung ist erheblich, aber letztlich unvermeidlich und auch tragbar.



Das Diagramm zeigt den zeitlichen Ablauf von Abschreibungen und Zinsaufwand. Die Investitionen sind gemäss Jahresergebnissen bis 2013 und geltendem Finanzplan 2013/17 eingesetzt. Es wird ein mittlerer Zinssatz von 4.17% angenommen (2013: 2.52%), was dem Mittel der letzten 25 Jahre entspricht. Der als Kapitalfolgekosten ausgewiesene Aufwand von 7.44 Mio. Franken wird nur während 2 Jahren erreicht bzw. leicht übertroffen.

Auch die Betriebskosten werden vorschriftsgemäss dargestellt. Die Betriebskosten inklusive baulichem Unterhalt, Personal und Reinigung liegen in den bestehenden Primarschulanlagen Lättenwiesen (inklusive Kindergarten, exklusive Schulzentrum) und Mettlen (inklusive Dorfschulhaus und Kindergarten) je zwischen CHF 650'000 und 750'000.



Multifunktionale Aula im Erdgeschoss mit eigenem Zugang vom Boulevard

9. Weiteres Vorgehen / Bauzeit

Nach erfolgreicher Volksabstimmung erfolgen die Detailprojektierung und die Submission der Bauarbeiten. Gemäss approximativem Planungsprogramm des Architekten soll im Spätsommer 2015 das Baugebiet bewilligt sein. Der Beginn der Bauarbeiten ist per Frühling 2016 vorgesehen (Baugrubenaushub, Rohbauarbeiten etc.). Die Inbetriebnahme/Eröffnung des Primarschulhauses Glattpark ist spätestens auf das Schuljahr 2018/2019 geplant.

10. Argumente der Gegnerschaft

In der Abstimmung des Gemeinderats am 2. Dezember 2013 wurde der Bruttokredit für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark mit 23 gegen 11 Stimmen bewilligt. Die Rechnungsprüfungskommission beantragte einstimmig die Annahme der Vorlage. Die Gegnerschaft, die somit ein knappes Drittel der Stimmenden umfasste, äusserte sich im Rahmen der Ratssitzung nicht zu den Gründen ihrer Ablehnung. Da sie im Wesentlichen identisch ist mit derjenigen gegenüber dem am 27. November 2011 an der Urne bewilligten Kredit für die Durchführung des Studienauftrags, kann davon ausgegangen werden, dass deren seinerzeitige Argumente nach wie vor im Vordergrund stehen.

Gefordert wurde damals ein Rückgriff auf ein Wettbewerbsprojekt für einen Erweiterungsbau der Schulanlage Lättenwiesen mit zwölf Klassenzimmern und Nebenräumen, welcher seinerzeit primär ins Auge gefasst wurde, um die Realisierung der Schulanlage Glattpark zeitlich aufzuschieben zu können. Eine Detailprojektierung dieses Baus wurde durch Ablehnung des entsprechenden Kredites im Gemeinderat verhindert.

Eine solche Erweiterung der Schulanlage Lättenwiesen hätte eine weitere, markante Vergrösserung dieser Anlage bedeutet, die schon heute zu den kantonsweit grössten Primarschulen zählt. Die zusätzliche Vergrösserung der Schulanlage Lättenwiesen wird heute von der Schule aus pädagogischen Gründen klar abgelehnt. Ein solcher Bau wäre zudem schon bei dessen Inbetriebnahme zu klein, ganz abgesehen davon, dass er wesentliche Bedürfnisse, vorab nach notwendigen Turnhallen, nicht befriedigen würde. Selbst wenn ein zusätzlicher Schultrakt Lättenwiesen auch zusammen mit den zweifellos nötigen, weiteren Bauten finanziell günstiger realisierbar wäre – was aber nicht belegt und auch unwahrscheinlich ist – würde eine dauerhafte Situation geschaffen, welche für die Schule in verschiedener Hinsicht problematisch wäre.

Die Standortwahl im Glattpark wurde ebenfalls kritisiert, weil dort derzeit noch zu wenige schulpflichtige Kinder wohnen.

Es zeichnet sich bereits heute ab, dass sich die Anzahl der Schüler in nächster Zeit ändern wird (siehe Kapitel 2). Für eine gesunde Quartierentwicklung des neuen Stadtteils Glattpark ist ein dort gelegenes Schulhaus unabdingbar.

Der Kreditrahmen von CHF 74.4 Mio. ist nach Ansicht der Gegnerschaft ausserhalb des für die Stadt Opfikon finanziell Möglichen. Die ausgewiesenen Folgekosten von jährlich CHF 9.286 Mio. seien nicht verkraftbar und nur mit einer massiven Steuererhöhung zu finanzieren.

Die Folgekosten werden nach kantonalen Richtlinien ausgewiesen. Diese Berechnung liegt aber regelmässig zu hoch. Vor allem der Aufwand für Abschreibungen und Verzinsung ist stark degressiv (siehe Kapitel 8.4.3). Die mit CHF 1.858 Mio. ausgewiesenen jährlichen Betriebskosten (inkl. Personal und Reinigung) liegen in den bestehenden, grösseren Primarschulanlagen heute (2012) bei CHF 647'000 (Mettlen, inkl. Kindergarten) resp. CHF 876'000 (Lättenwiesen, inkl. Kindergarten und Schulzentrum). Diese Belastung der Laufenden Rechnung ist nach Meinung des Stadtrats und der Mehrheit des Gemeinderats zu verkraften. Dass der relativ tiefe Steuerfuss bereits heute unter Druck steht, ist nicht die Folge dieser zukünftigen Investition, sondern der sich öffnenden Schere zwischen Betriebsaufwand und Steuerertrag.

11. Feststellungen

Grundsätzlich wird in Opfikon die Notwendigkeit weiterer Schulbauten nicht bestritten.

Der gut ausgewiesene Schulraumbedarf soll in einer grösseren Schulanlage zusammengefasst werden.

Zur Förderung der Quartierentwicklung und auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Standort im Glattpark wichtig und zukunftsweisend.

Der Bau einer Schulanlage bedeutet stets eine erhebliche Investition für die jeweilige Gemeinde. Die Anlage wird aber auch über Jahrzehnte wesentliche Bedürfnisse der Schule und der Gemeinde abdecken. Das finanzielle Engagement ist nicht nur unabwendbar, es kann von der Stadt auch gut bewältigt werden.

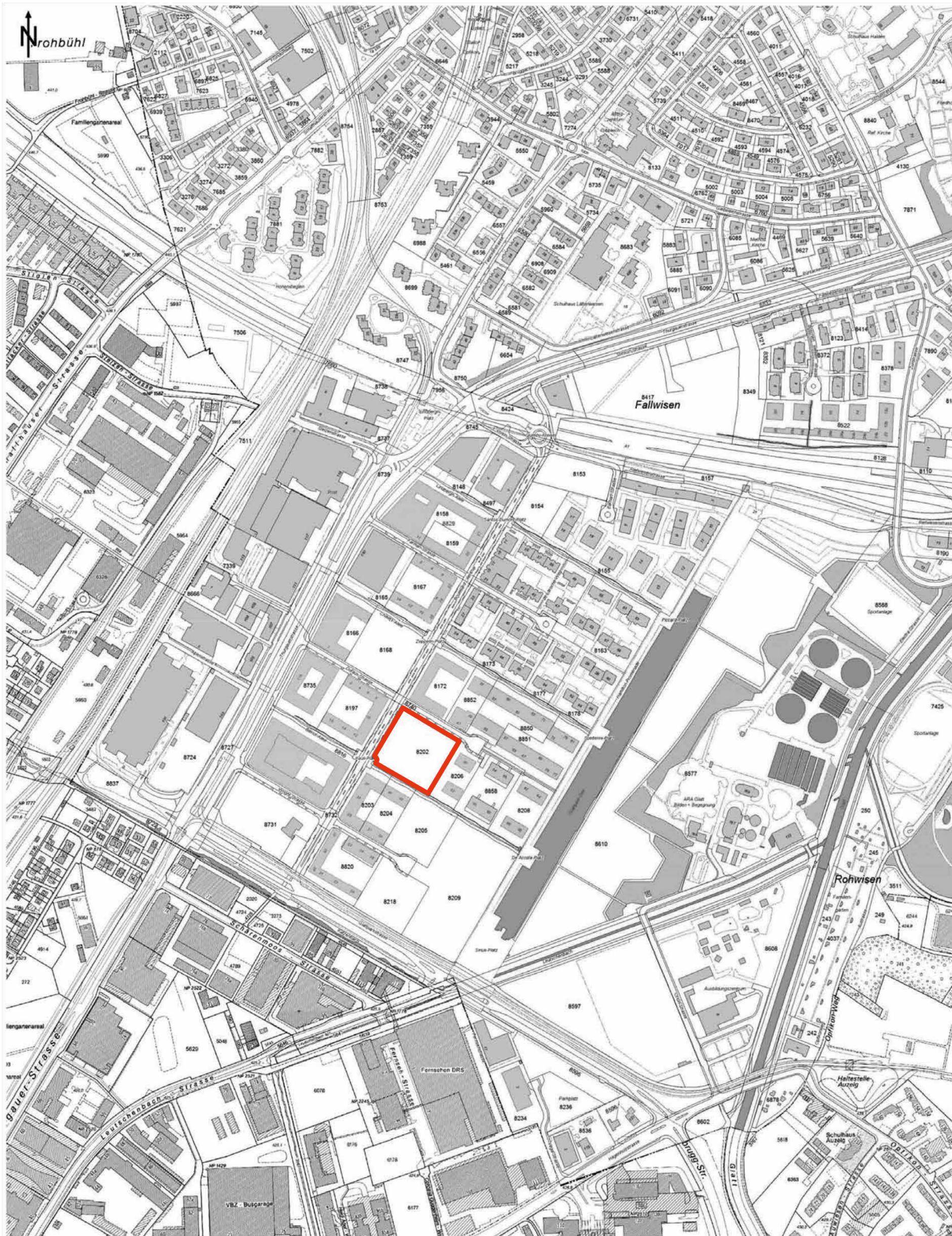
12. Antrag

Stadtrat und Gemeinderat (mit 23 zu 11 Stimmen) empfehlen den Stimmberechtigten, der vom Gemeinderat verabschiedeten Vorlage zuzustimmen.

Sofern die Stimmberechtigten dem Beschluss des Gemeinderates vom 2. Dezember 2013 über die Bewilligung eines Bruttokredits für den Neubau eines Primarschulhauses im Glattpark von CHF 74'400'000 inkl. 8% MWST zustimmen möchten, so ist die Frage auf dem Stimmzettel mit JA zu beantworten.



Die Pausenbereiche über der Spielwiese, im Hintergrund der Aussensportplatz



Rote Markierung = Parzelle der geplanten Schulanlage Glattpark