

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OPFIKON

Neubau Primarschulanlage Glattpark
Bewilligung Baukredit von CHF 71'200'000.-

6.1.5.1

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 9. Juli 2019 beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, zuhanden der obligatorischen Referendumsabstimmung, für den Neubau einer Primarschulanlage im Glattpark einen Baukredit von CHF 71'200'000 inkl. 7.7% MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5040.003, zu bewilligen.

Nachdem der Souverän am 18. Mai 2014 den Kredit über CHF 74.4 Mio. für den Neubau einer Primarschulanlage im Glattpark mit 54 mehr Nein-Stimmen ablehnte und als räumlich zu grosszügig und zu kostenintensiv kritisierte, wurde diesem Wunsch entsprochen und das Projekt überarbeitet. Aufgrund zweier Beschwerden, wovon eine bis ans Bundesgericht weitergezogen wurde, verzögerte sich die Planung um ein halbes Jahr.

In den letzten Jahren entwickelte sich der Glattpark sehr stark. Die letzte Etappe wurde im Sommer 2019 weitgehend erstellt und bezogen. Im Schuljahr 2018/19 besuchten gesamthaft 2'038 Schülerinnen und Schüler die Volksschule und den Kindergarten. Im Vergleich zum Schuljahr 2013/14 ist dies ein markanter Anstieg, dazumal betrug die Anzahl Schülerinnen und Schüler gerade noch 1'544. Die aktuelle Schulraumbedarfsplanung 2019 rechnet bis ins Schuljahr 2022/23 mit einer Schülerzahl von 2'440 bis 2'468 und bis ins Schuljahr 2025/26 sogar mit 2'622 bis 2'703 Kindern und Jugendlichen.

Die Knappheit an Schulräumlichkeiten ist klar vorhanden, weshalb dieses Geschäft als sehr dringlich zu behandeln ist.

Im Vergleich zur Vorlage aus dem Jahr 2014 wurden diverse Änderungen vorgenommen. Die Gruppenräume wurden fast halbiert, die Korridore werden verkleinert und nicht als Lernlandschaft ausgebildet. Die Turnhalle und die Aula wurden verkleinert, auf die Zuschauertribüne wurde verzichtet. Ein Fahrzeugunterstand anstelle der damals geplanten Unterniveau-Garage muss genügen.

Relevante Kostenunterschiede kurz aufgezeigt:

Beschreibung	Veränderung	in Mio. CHF
Projektvorlage 2014	Ausgangslage	74.4
Anpassung Raumprogramm & technische Normen	./.	5.3
Baunebenkosten	./.	0.9
Ausstattung	./.	0.9
Wettbewerbskosten	./.	0.6
Vorbereitungsarbeiten Kreditantrag	./.	0.1
Betriebseinrichtungen	./.	0.2
Borpfähle und senkrechter, wasserdichter Baugrubenabschluss*	+	3.7
Neubewertung Grundstück (alle 10 Jahre)	+	4.4
Bereits bewilligte Kredite	./.	3.3
Baukredit 2019		71.2

*aufgrund eines geologisch-geotechnischen Berichts, welcher bei der Vorlage 2014 noch nicht vorlag.



Kosten

Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich, rechnet mit Gebäudekosten von CHF 52'800'000 inkl. 7.7% MWST. Dieser Betrag entspricht einem Genauigkeitsgrad von +/- 10% gemäss SIA 102, Art. 4.2.5. Der Kostenvoranschlag ist nachfolgend gemäss BKP aufgeführt:

<u>BKP</u>	<u>Hauptkostengliederung</u>	<u>Kosten in CHF inkl.</u> <u>MWST</u>	<u>Anteil in %</u>
0	Grundstück	711'000	1.35
1	Vorbereitungsarbeiten	6'965'000	13.19
2	Gebäude	35'881'000	67.96
3	Betriebseinrichtungen	809'000	1.53
4	Umgebung	3'957'000	7.49
5	Baunebenkosten	1'882'000	3.56
9	Ausstattung	<u>2'595'000</u>	<u>4.91</u>
0-9	Gesamtanlagekosten	52'800'000	100

Das Grundstück ist bereits im Besitz der Stadt Opfikon. Es muss für die neue Nutzung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die betriebliche Ausstattung umfasst die Einrichtung wie Schulmaterialien und Lehrmittel, Geräte sowie Maschinen. Zuzüglich zu den Gesamtanlagekosten BKP 0-9 sind somit noch zusätzlich in den Gesamtkredit einzurechnen:

Landkosten	CHF 17'950'000
Feste Reserve	CHF 2'500'000
Bauherrenleistungen	CHF 400'000
Betriebliche Ausstattung	<u>CHF 819'000</u>
Total:	CHF 21'669'000

Kantonale Beiträge an die Schulbauten sind keine zu erwarten. Hingegen kann für die Erstellung von Turnhallen beim ZKS (Zürcher Kantonalverband für Sport) Subventionen beantragt werden. Dieser Betrag ist im Gesamtkredit jedoch nicht in Abzug gebracht (Bruttokredit).

Berechnung Investitionskredit

Baukosten gem. Kostenvoranschlag (+/- 10%)	CHF 52'800'000
Übrige Positionen einschliesslich Land	<u>CHF 21'669'000</u>
Bruttobaukosten inkl. MWST:	CHF 74'469'000
./ bereits bewilligte Kredite	<u>CHF 3'269'000</u>
Erforderliche Kreditbewilligung	<u>CHF 71'200'000</u>



Künftige Belastung der Erfolgsrechnung

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Schulliegenschaft	33 Jahre	48'339'000.00	1'464'800.00
Betriebseinrichtungen	20 Jahre	809'000.00	40'500.00
Umgebung	20 Jahre	3'957'000.00	197'900.00
Ausstattungen	10 Jahre	3'414'000.00	341'400.00
Mittlerer Zinsaufwand (1.25%, Bruttobaukosten abzgl. Land, 33 Jahre)			353'200.00
Kapitalfolgekosten in CHF			2'397'800.00

Bei den betrieblichen Folgekosten inkl. Personalkosten wird mit einem Richtwert von 2% der beabsichtigten Bruttobaukosten abzüglich Land (CHF 56'519'000) gerechnet. Somit kann mit einer jährlichen Mehrbelastung von CHF 1'130'400 gerechnet werden.

Erwägungen der RPK

Wir haben das Projektdossier mit den stadträtlichen Erläuterungen ausführlich studiert. Der Bedarf an der neuen Schulanlage ist unbestritten. Das Projekt wurde nach der letzten Vorlage wie gewünscht günstiger gestaltet. Die schlussendlich ähnliche Kredithöhe wie beim ersten Projekt ist auf die höhere Bewertung des Grundstücks sowie die bisher nicht bekannten Mehraufwendungen beim Fundament durch Bohrpfähle zurückzuführen.

Unserer Meinung nach präsentiert sich das Projekt als sehr modern und den Kosten entsprechend grosszügig. Bildlich fügt sich das Projekt gut in die Umgebung ein.

Die RPK nimmt zur Kenntnis, dass gegenüber dem „alten“ Projekt Einsparungen von ca. CHF 4.7 Mio. möglich waren. Es betreffen dies eine verkleinerte Turnhalle (neu Typ A), kleinere Korridore, kleinerer Singsaal, - 13,5% an Geschossflächen, zwei Fluchttreppen fallen weg und die Gruppenräume werden halbiert. Anstelle der Unterniveaugarage wird ein Fahrzeugunterstand (ebenerdig) erstellt. Alle relevanten Vorgaben „Lehrplan 21“ wurden im Raumprogramm berücksichtigt.

Die von uns gestellten Fragen wurden von den zuständigen Stadträten zur vollsten Zufriedenheit beantwortet.

Antrag

Gestützt auf die vorstehend formulierten Erwägungen, stellt die RPK mit 3 : 1 dem Gemeinderat den Antrag, zuhanden der obligatorischen Referendumsabstimmung, für den Neubau einer Primarschulanlage im Glattpark einen Baukredit von CHF 71'200'000 inkl. 7.7% MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 610.5040.003, zu bewilligen.

Referent: Mathias Zika

Der Präsident



Mathias Zika

Der Aktuar



Alex Rüegg

Opfikon, 16. Oktober 2019

