



Komplettersatz Fenster und Lamellenstoren, Schulhaus Huebwies

Beleuchtender Bericht zuhanden der kommunalen
Urnenabstimmung vom 25. September 2022

Inhaltsverzeichnis

Antrag	4
Ausgangslage	4
Erwägungen	4
Terminplan	6
Zusammenstellung Baukredit.....	6
Folgekosten der Schulanlage	7
Finanzierung.....	7
Schlussbemerkung	7
Antrag der Primarschulpflege Oetwil-Geroldswil	7

Antrag

Die Primarschulpflege beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Schulgemeinde Oetwil-Geroldswil den Baukredit für den «Komplettersatz Fenster und Lamellenstoren» im Schulhaus Huebwies im Betrag von CHF 1'975'000.00 inkl. MwSt.

Ausgangslage

Die Primarschule Oetwil-Geroldswil stellt die schulische Infrastruktur auf drei Schulanlagen in Oetwil, Geroldswil und der Fahrweid zur Verfügung.

Als Eigentümerin ist es entscheidend zu wissen, wann in welchen Bereichen (Gebäudehülle, Haustechnik, Innenraum) einer Liegenschaft, welche Investitionen für die Erneuerung und die Instandsetzung fällig werden.

Nebst der Investitionshöhe und dem Zeitpunkt von zukünftigen Investitionen für die Instandsetzung, müssen auch Mängel und Risiken identifiziert werden. Der Stand der Technik, Verbesserungsmöglichkeiten und veränderte Anforderungen an die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle durch gesetzliche Auflagen gilt es ebenfalls zu beurteilen.

Erwägungen

Die Primarschulanlage Huebwies besteht aus mehreren Trakten, die in den 1970er Jahren erstellt wurden. In den Schultrakten 1 und 2 sind vorwiegend schulische Nutzungen, der Lehreraufenthalts- und Verwaltungsbereich sowie derzeit drei Kindergärten (Trakt 2) untergebracht. Angeschlossen an den Trakt 1 liegt der Turnhallentrakt, in welchem sich zwei Einfachturnhallen sowie die dazugehörigen Nebenräume befinden. Im neu erstellten Erweiterungsbau befinden sich weitere Schulräume, der Mittagstisch inkl. Tagesstrukturen, ein Mehrzwecksaal sowie Neben- und Hauswarträume.



Ursprünglich war geplant, zeitgleich mit dem Erweiterungsbau, auch die bestehenden Trakte der Schulanlage zu sanieren. Vorgesehen waren dabei eine Sanierung der sanitären Anlagen und dem Komplettersatz von allen Fenstern und Lamellenstoren sämtlicher Trakte. Durch den Entscheid des Submissionsausschusses, den bestehenden Singsaal komplett zu ersetzen, haben sich jedoch die Investitionskosten erhöht und die finanziellen Rahmenbedingungen geändert. Eine Einhaltung des in der Investitionsrechnung vorgesehenen Betrags war zusammen mit der Sanierung damit nicht mehr möglich.

Die Primarschulpflege hat deshalb beschlossen, die Sanierungsarbeiten loszulösen und im Anschluss an die Erstellung des Erweiterungsbaus, im ersten Schritt die Sanierung der Nasszellen und in einem weiteren Schritt den Komplettersatz der Fenster und der Lamellenstoren aufzugleisen. Die Sanierung der Nasszellen wurde in der Zwischenzeit erfolgreich abgeschlossen und dem Betrieb übergeben.

Ein Grossteil der Gummidichtungen und Fugen der bestehenden Fenster sind teilweise defekt oder sehr spröde, was einer 50-jährigen Lebensdauer geschuldet ist. Sie können nicht mehr repariert werden, da zum Teil keine Ersatzteile mehr geliefert werden können. Auch die Lamellenstoren sind seit längerem am Ende ihrer Lebensdauer und wurden nur punktuell repariert.



Im Zuge des Fensterersatzes werden ebenfalls die Leibungen zusätzlich isoliert und die teilweise defekten Faserzementplatten ersetzt. Die Lamellenstoren werden motorisiert und neu mittels Fernbedienung angesteuert.

Nach einer ganzheitlichen Sanierung benötigen die Bauteile für die kommenden 20 Jahre keine bis nur sehr geringe Unterhaltsarbeiten, was sich auf die kommenden Unterhaltsbudgets positiv auswirken wird.

Die energetischen Anforderungen an die Fenster (Glas und Rahmen) haben sich in den letzten 50 Jahren massiv erhöht. Dank einer Verbesserung der Isolationswerte kann mit einer markanten Reduktion der Energiekosten gerechnet werden. Zudem können mit einer elektrischen Ansteuerung der Storen diese ohne grossen Aufwand zentral geregelt werden.

Terminplan

Für die Planung und Realisierung ist folgender, grober Zeitplan vorgesehen, wobei die Ausführungsphase unterrichtsbedingt in den Sommer- und Herbstferien stattfindet:

Ausschreibungs- und Ausführungsplanung	ab Januar 2023
Realisierung 1. Etappe (Trakt 2 und zweiter Teil Turnhalle)	Sommer- / Herbstferien 2023
Realisierung 2. Etappe (Trakt 1 und erster Teil Turnhalle)	Sommer- / Herbstferien 2024
Abschluss Komplettersatz Fenster und Lamellenstoren	Ende Oktober 2024

Zusammenstellung Baukredit

Die Baukosten für den Komplettersatz der Fenster und Lamellenstoren im Trakt 1, Trakt 2 und dem Turnhallentrakt im Schulhaus Huebwies wurden anhand von Richtofferten für die einzelnen Gewerke mit vorgängigen Unternehmerbesprechungen respektive einem Rundgang vor Ort und Erfahrungswerten von Seiten Planer erstellt. Zusätzlich wurden Baunebenkosten, Gebühren und ein Reservebetrag definiert.

	BKP 3-stellig	BKP 1-stellig (gerundet)	CHF inkl. MwSt.
Sanierungskosten			1'895'000
BKP 108 Schadstoffsanierung (keine Vorkommnisse)	0		
BKP 112 Demontagearbeiten	20'000		
BKP 1 Sanierung, Vorbereitungsarbeiten		20'000	
BKP 211 Baumeisterarbeiten inkl. Gerüstung	80'000		
BKP 221 Komplettersatz Fenster	1'300'000		
BKP 226 Fassadenanpassungen	200'000		
BKP 228 Komplettersatz Lamellenstoren	100'000		
BKP 230 Elektroanlagen	40'000		
BKP 271 Gipserarbeiten + Maler	60'000		
BKP 272 Metallarbeiten	25'000		
BKP 273 Schreinerarbeiten	20'000		
BKP 291 Honorare	40'000		
BKP 2 Sanierung, Gebäudekosten inkl. Honorare		1'865'000	
BKP 4 Umgebung (Instandstellungsarbeiten)		0	
BKP 5 Baunebenkosten (Kopien / Versicherung)		10'000	
Anschluss- und Bewilligungsgebühren			0
Baubewilligungsgebühren (keine Baueingabe nötig)		0	
Reserve / Unvorhergesehenes			80'000
Baukredit			1'975'000

Baukredit Total: CHF 1'975'000.00 inkl. MwSt

Folgekosten der Schulanlage

Durch die Inkraftsetzung der neuen Rechnungslegung nach HRM2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2) erfolgt ab dem 1. Januar 2019 ein Wechsel der Abschreibungsmethode von der degressiven auf die lineare Abschreibung, basierend auf der tatsächlichen Nutzungsdauer der jeweiligen Investition.

Hochbauten werden neu über 33 Jahre linear abgeschrieben und nicht mehr degressiv über 10 Jahre.

	CHF
Total Investitionskosten Schulanlage	1'975'000
<i>Kapitalfolgekosten</i>	
Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibung 3% und Verzinsung 2%) für dieses Bauvorhaben wird ein Richtwert von 5% der totalen Investitionskosten eingesetzt.	
für Abschreibung 3% und Verzinsung 2% pro Jahr der totalen Investitionskosten	98'750
<i>Betriebliche Folgekosten</i>	
für Sachaufwendungen 2% pro Jahr der Bruttoanlagekosten von CHF 1'975'000	39'500
<i>Personelle Folgekosten</i>	
Betriebsnotwendiges Personal pro Jahr (Hauswartung, Reinigung)	keine Veränderung
Total Folgekosten pro Jahr Schulanlage	138'250

Finanzierung

Die Investition wird über die Investitionsrechnung geregelt. Der tatsächliche Bedarf richtet sich gemäss effektiver Bauabrechnung und spiegelt sich in der Jahresrechnung 2023 und 2024.

Die Kreditsumme entspricht dem Stand des schweizerischen Baupreisindex Region Zürich (Basis Oktober 2020) vom Oktober 2021 (104.1) und erhöht sich um eine allfällige Teuerung.

Schlussbemerkung

Die Primarschulpflege weist auf die seinerzeit gemachte Aussage, dass die notwendige Sanierung der sanitären Anlagen und der Komplettersatz von allen Fenstern und Sonnenstoren sämtlicher Trakte zu einem späteren Zeitpunkt und mit einem separaten Verfahren in Angriff genommen werden soll, hin und ersucht, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Baukredit im Interesse der Volksschule zuzustimmen.

Antrag der Primarschulpflege Oetwil-Geroldswil

Die Primarschulpflege ersucht die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Schulgemeinde Oetwil-Geroldswil dem Baukredit für den «Komplettersatz Fenster und Lamellenstoren» im Schulhaus Huebwies im Betrag von CHF 1'975'000.00 inkl. MwSt. zuzustimmen