

Beschluss Nr. 2024-65 | Signatur 6.1.3.1 | Geschäft 2023-0012

Schulanlage Schalmenacker, Sanierung Trakt D, Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 3,51 Mio. Franken als gebundene Ausgabe

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 genehmigten die Stimmberechtigten einen Baukredit von 4,5 Mio. Franken für die Sanierung des Lehrschwimmbeckens Rafz. An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023 wurde einem Zusatzkredit von 1,68 Mio. Franken zugestimmt. Zur Umsetzung des Projekts beauftragte der Gemeinderat die Baukommission.

Das Vorprojekt zeigte auf, dass der Ersatz der Haustechnik des Bades – die Haustechnik neben der eigentlichen Badwassertechnik – nicht betrachtet werden kann, ohne jene des gesamten Gebäudes einzubeziehen. Weil sich auch die Garderoben der Turnhalle in einem schlechten baulichen Zustand befinden und nicht den heute geltenden Anforderungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität entsprechen, beauftragte die Baukommission den Generalplaner, auch Vorprojekte für die Sanierung der Turnhallengarderoben und für die Restsanierung des Traktes D zu erstellen.

Unter anderem um Zeit zu gewinnen und die Betriebstauglichkeit des Lehrschwimmbeckens dennoch zu garantieren, wurde die Sanierung des Lehrschwimmbeckens etappiert. Die erste Etappe „Ersatz der Badwassertechnik“, im Umfang von rund einer Million Franken, wird Ende April 2024 abgeschlossen sein. Um prüfen zu können, ob sich zusammen mit den anderen, umfangreicheren und in den nächsten beiden Jahren auszuführenden Bauarbeiten um die Schulanlage Schalmenacker wirtschaftliche und operative Vorteile ergeben könnten, wurde der Zeitpunkt des Baubeginns der zweiten Etappe „Sanierung Schwimmhalle und Lüftung“ noch nicht definitiv festgelegt.

Die Resultate der beiden Vorprojekte zeigen im Wesentlichen, dass

- die Lüftung der Garderoben für Umkleide „Schwimmen“ und „Turnen“ ersetzt werden muss.
- die sanitären Einrichtungen (Duschen und WC) der Turnhalle ersetzt werden müssen.
- die Hindernisfreiheit hergestellt werden muss.
- die Fensterfassaden zwar nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen, sich jedoch in einem Zustand befinden, bei dem sich ein Ersatz erst in ca. 20 Jahren aufdrängen wird.
- das Dach noch intakt ist. Es muss aber jetzt entschieden werden, ob Massnahmen zu treffen sind, um den Lebenszyklus zu verlängern (sofortiger geringer Aufwand), oder zugewartet und später tiefgreifend saniert wird (späterer hoher Aufwand).
- die grossflächigen Wände aus Beton, welche nach Osten und Westen ausgerichtet sind, energetisch ertüchtigt werden müssen.
- der Turnhallenboden (analog Dach) jetzt mit geringen Massnahmen erneuert oder später mit tiefgreifenden Arbeiten ersetzt werden soll.

Mit der Ausschreibung des Generalplanermandats für die Reststrukturierung und Erweiterung der Schulanlage Schalmenacker stellte die Baukommission den Offertstellern die Frage, ob eine gleichzeitige Umsetzung der Sanierungsmassnahmen des Traktes D (Schwimm- und Turnhalle) betriebliche und wirtschaftliche Vorteile hervorbringen könnte. Alle zur Auswahl stehenden Generalplaner kamen zum Schluss, dass dem so sei und offerierten dementsprechend auch die Planerleistungen für die umfassende Sanierung des Traktes D als Option zum ursprünglich ausgeschriebenen Projektumfang.

Kosten und Budget

Für die fundierten Analysen des Gebäudes (ohne Lehrschwimmbecken) und die Erarbeitung der Vorprojekte wurden auf dem Konto 1.2170.5040.22 bislang Fr. 55'000.-- (Sanitäranlagen) und auf dem Konto 1.2170.5040.26 Fr. 51'000.-- (Sanierung Trakt D) aufgewendet.

Gemäss Kostenschätzung ist für die Sanierung des Traktes D (ohne Lehrschwimmbecken) mit Gesamtkosten von Fr. 3'510'000.-- zu rechnen:

| BKP | | Garderoben | Hülle und TH |
|---|-----------------------|--------------|------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 86'000 | 69'000 |
| 2 | Gebäude | 865'000 | 1'191'000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | - | - |
| 4 | Umgebung | 38'000 | 36'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 581'000 | 563'000 |
| 9 | Ausstattung | - | 47'000 |
| Bausumme (ohne Indexbereinigung) | | 1'570'000 | 1'906'000 |
| Anwendbarer Baukostenindex (Zeitpunkt Vorprojekt) | | Oktober 2022 | April 2023 |
| Baukostenindex in Punkten | | 113.2 | 113.7 |
| Bausumme indexbereinigt (Oktober 2023 = 114.6) | | 1'589'400 | 1'921'000 |
| Bausumme gerundet inkl. MWST | | 1'590'000 | 1'920'000 |
| Sanierungsaufwand total | | | 3'510'000 |

In der Annahme, dass 2024 mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden sollte, sind in der Investitionsrechnung 2024 Ausgaben von 1,5 Mio. Franken budgetiert. Weil die eigentlichen Bauarbeiten nun aber frühestens ab Mitte 2025 beginnen werden, sind im Jahr 2024 nur noch geringe Ausgaben für Planerarbeiten zu erwarten.

Gesamtkostenübersicht zur Sanierung des Traktes D (inkl. Lehrschwimmbecken):

| Datum | Projekt | Fr. | Fr. | | |
|---|------------|-------------------|---------------|-----------|------------------|
| Urne | 28.11.2021 | Lehrschwimmbecken | Verpflichtung | 4'500'000 | |
| GV | 19.06.2023 | Lehrschwimmbecken | Zusatz | 1'680'000 | 6'180'000 |
| GR | offen | Trakt D | Garderoben TH | 1'590'000 | |
| GR | offen | Trakt D | Turnhalle | 1'920'000 | 3'510'000 |
| Gesamtkosten Trakt D inkl. LSBR (inkl. MWST) | | | | | 9'690'000 |

Erwägungen

Die Baukommission analysierte die geschaffenen Grundlagen und kam dabei zum Schluss, dass es in wirtschaftlicher Hinsicht generell vorteilhafter ist,

- die Garderoben der Turnhalle zusammen mit jenen der Schwimmhalle zu sanieren. Dies im Wesentlichen, weil die notwendige Lüftung für beide Garderoben dieselbe ist und der Ersatz so oder so Bauarbeiten in beiden Garderoben nach sich ziehen wird.
- die Sanierungsarbeiten des Dachs, der Aussenwände im Osten und Westen und des Hallenbodens zeitnah ausgeführt werden sollten. Damit kann jetzt für einen geringen Aufwand die Lebensdauer verdoppelt werden. Ein Zuwarten würde bedeuten, dass in ein paar Jahren tiefgreifende Massnahmen für einen kompletten Ersatz anfallen würden, was wirtschaftlich unvorteilhafter wäre.

Bezüglich des effektiven Zeitpunkts der Umsetzung wurden zwei Varianten geprüft:

- gleichzeitige Umsetzung der empfohlenen Massnahmen mit der Restrukturierung, Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Schalmacker ab Mitte 2025
- Umsetzung der empfohlenen Massnahmen nach der Restrukturierung, Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Schalmacker ab Sommer 2026 oder später

Die Beurteilung der Baukommission fiel zugunsten der gleichzeitigen Umsetzung der Arbeiten mit der Schwimmhalle aus. Dabei wurden gegeneinander abgewogen:

- die wirtschaftliche Effizienz, welche durch die besseren Preise bei der Vergabe von grösseren Volumen und einmaligen Initialkosten (z. B. Baustelleneinrichtung) besser ist
- die operativen Einschränkungen, welche gegebenenfalls etwas höher, dafür wesentlich kürzer sind
- die Belastung der Nachbarschaft (Lärmemissionen und Baustellenverkehr) zwar etwas höher, jedoch ebenfalls wesentlich kürzer ist

Die Baukommission empfiehlt, aus wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen die Sanierung des Traktes D gleichzeitig mit der Sanierung der Schwimmhalle des Lehrschwimmbeckens (Etappe 2) auszuführen und die Planung sowie Ausführung dem Generalplaner des Projekts „Restrukturierung, Erweiterung und Sanierung Schulanlage Schalmeneracker“ zu übertragen.

Beim Kredit für die Sanierung des Traktes D (ohne die Sanierung des Lehrschwimmbeckens) handelt es sich um eine gebundene Ausgabe im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes, da das Vorhaben ein reiner Ersatz mit Anpassung an die heutigen technischen Anforderungen ist. 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 des Traktes D der Schulanlage Schalmeneracker wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 3'510'000.-- 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. 2024-65 vom 16. April 2024 hat der Gemeinderat folgenden Kredit als gebundene Ausgabe gemäss § 103 des Gemeindegesetzes bewilligt:

Fr. 3'510'000.-- für die Sanierung des Traktes D der Schulanlage Schalmeneracker

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 Webseite 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 in die Bereiche Sanierung Trakt D und Sanierung Lehrschwimmbecken 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