

Antrag und Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 3. September 2023

**Sanierung und Erweiterung
Schulhaus Hofwiesen, Andelfingen**

INFOVERANSTALTUNG

Dienstag, 22. August 2023

20:00 Uhr, Aula Hofwiesen, Andelfingen

Ab 19:00 Uhr sind die Bauprojektpläne und -akten zur freien Besichtigung zugänglich.

Antrag

Die Primarschulpflege Andelfingen unterbreitet der Urnenabstimmung vom 3. September 2023 folgende Anträge:

1. **Hauptantrag:**
Für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hofwiesen in Andelfingen wird ein Bruttokredit von **CHF 5'450'000.-** bewilligt.
2. **Zusatzantrag, falls der Hauptantrag angenommen wird:**
Der Zusatzkredit «Nachhaltigkeit» in der Höhe von **CHF 550'000.-** für die Erweiterung der geplanten Photovoltaikanlage um 28 auf 38 kWp, den Einbau von kontrollierten Schulraumlüftungen in allen Klassenzimmern und einer Fassadenbegrünung wird genehmigt.

Andelfingen, 26.06.2023

Schulpflege Primarschule Andelfingen

Barbara Kummer
Präsidentin

Monika Amplatz
Leiterin Schulverwaltung

Inhalt

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	4
DIE VORLAGE IM DETAIL	4
SCHLUSSBEMERKUNG UND EMPFEHLUNG DER SCHULPFLEGE	13
STELLUNGNAHME DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION	13
PROJEKTVISUALISIERUNG	14
ERLÄUTERUNGSBERICHT DES ARCHITEKTEN	17
PROJEKTPLÄNE	20

Beleuchtender Bericht

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Mit dem Kredit von CHF 5'450'000.- ist eine umfassende Sanierung und räumliche Erweiterung des bestehenden Schulhauses Hofwiesen aus dem Jahr 1977 geplant.

Mit der Sanierung soll die bestehende Bausubstanz umfassend saniert und an die gesetzlichen Vorschriften bezüglich des hindernisfreien Bauens, Brandschutzes, der Erdbebenertüchtigung und der Haustechnik angepasst werden. Das Gebäude weist einen hohen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Am Gebäude wurden in den vergangenen Jahren die notwendigen Unterhaltsarbeiten ausgeführt, doch drängt sich bedingt durch Alters- und Betriebsabnutzungen eine Gesamtsanierung auf.

Die geplante Erweiterung berücksichtigt den notwendigen Bedarf der Schule an festem Schulraum sowie die pädagogischen Anforderungen (Empfehlungen für Schulhausbauten der Bildungsdirektion / Baudirektion 2022). Mit der Erweiterung des bestehenden Gebäudes und den weiteren baulichen Veränderungen und Anpassungen soll bis Sommer 2025 zusätzlicher Raum für 2 Klassenzimmer, 6 Gruppenräume sowie weitere erforderliche Räume für die Sonderpädagogik, Arbeitsvorbereitung und Büros geschaffen werden.

Der in Zusammenarbeit mit unserem langjährigen Finanzberater aktuell aufbereitete Finanzplan zeigt auf, dass die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hofwiesen unter den gegebenen und absehbaren Rahmenbedingungen ohne Steuerfusserhöhung finanzierbar sind.

DIE VORLAGE IM DETAIL

Ausgangslage

Die Primarschule Andelfingen war im Vorfeld der verschiedenen Fusionsabklärungen mit stark steigenden Schülerzahlen und einer unklaren Situation bezüglich des Fusionsperimeters konfrontiert. Somit lagen auch keine langfristig verlässlichen Prognosezahlen für eine definitive Schulraumplanung vor. Auf Grund dieser wenig planbaren Situation und den sich damals abzeichnenden rückläufigen Schülerinnenzahlen wurde im Jahre 2017 auf Erweiterungsbauten verzichtet. Stattdessen wurden gezielt Provisorien eingerichtet, welche dann jeweils passend zu den steigenden Schülerzahlen mehrmals aufgestockt wurden. Der Schulbetrieb in den Provisorien war auf eine Laufzeit von ca. 6 Jahren ausgerichtet. Anschliessend sollte dann mit konkreteren Prognosewerten der definitive Schulraum geplant und gebaut werden. Inzwischen herrscht in Andelfingen und Kleinandelfingen eine rege Bautätigkeit und die Fusion AHA ist abgeschlossen. Die somit verlässlicheren und klarer definierten Prognosewerte deuten nun auf eine mittel- bis langfristig stabile Schülerinnenzahl auf hohem Niveau hin und der Bau des definitiven Schulraums kann in Angriff genommen werden.

Die Primarschule Andelfingen verfolgt seit längerer Zeit eine Zentralisierungsstrategie, gemäss welcher alle Dienstleistungen im Bildungs- und Betreuungsbereich an den Schulstandorten Andelfingen und Kleinandelfingen angeboten werden sollen.

Aktuell beschult die Primarschule Andelfingen ca. 500 Schüler aus acht verschiedenen Ortsteilen, wovon ca. $\frac{2}{3}$ in der Gemeinde Andelfingen wohnhaft sind und $\frac{1}{3}$ in der Gemeinde Kleinandelfingen. In einem ersten Schritt hat die Schulpflege mehrere Standort- und Ausbauvarianten geprüft, damit sie die benötigten Klassenzimmer zukunftsgerichtet am passenden Standort bauen kann. Die Verteilung wird in den nächsten Jahren gleich bleiben mit der Tendenz einer weiteren Zunahme in der Gemeinde Andelfingen. Auf Grund dieser Prognosezahlen und weiterer positiver Rahmenbedingungen aus dem Schulbetrieb wurde der Fokus auf die Erweiterung der Schulanlage in Andelfingen gelegt.

Im Jahre 2022 wurde dann ein Vorprojekt gestartet, welches zum Ziel hatte, mögliche Varianten zur Schulraumerweiterung zu prüfen und Lösungswege aufzuzeigen. Letztlich wurden daraus drei Um- und Ausbauten im Bereich des Schulhauses Hofwiesen ausgearbeitet und bewertet.

Als beste Variante, welche auch weitere Schwachstellen am Schulstandort Andelfingen aufhebt, wurde der kompakte Erweiterungsbau am Schulhaus Hofwiesen ausgewählt.

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2022 wurde seitens der Schulpflege ein Planungskredit für ein Bauprojekt beantragt. In der Folge wurde ein vertieftes Bauprojekt durch das Planerteam und die Baukommission der Primarschule Andelfingen ausgearbeitet, welches die notwendigen planerischen, räumlichen und technischen Abklärungen vorgenommen hat. Die Baukommission der Primarschule Andelfingen ist breit abgestützt und setzt sich aus Lehrpersonen, Schulleitung, Hauswartung und Schulpflege zusammen. Sie begleitet das Projekt durch alle Projektphasen.

Projekt gemäss Hauptantrag

Raumprogramm (Erweiterung und Ersatz)

Das Raumkonzept des Schulhauses Hofwiesen aus dem Jahr 1977 entspricht den heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr. Insbesondere fehlen den vier bestehenden Klassenzimmern die heute notwendigen Gruppenräume. Des Weiteren müssen nebst der Umwandlung des provisorischen Schulraumes in festen Schulraum (zwei Klassenzimmer mit angrenzenden Gruppenräumen) die umgenutzten Räume der rückzubauenden Hauswartwohnung in die Erweiterung integriert werden.

Gemäss Schulraumplanung ist folgender zusätzlicher Raumbedarf ausgewiesen:

Anz.	Raumbezeichnung
2	Klassenzimmer (74 m2)
2	Gruppenräume (25 m2) zu den neuen Klassenzimmern
4	Gruppenräume (25 m2) zu den bestehenden Klassenzimmern
1	Vorbereitungsraum
3	Büros für Hauswart / Schulsozialarbeit / Logopädie
1	IF (integrative Förderung) - Gruppenzimmer (25 m2)
1	Grosser Therapieraum (72 m2)
1	Invaliden-WC (gemäss BehiG)
3	2 Toiletten für Schülerinnen und Schüler, 1 Toilette Lehrperson

1	Technikraum / Elektro / Material / Lager / Putzraum
1	Gedeckter Pausenbereich
1	Aussengeräteraum Hauswartung
1	Liftnanlage (gemäss BehiG)

Durch die räumliche Erweiterung um 425 m² wird die Hauptnutzfläche des Schulhauses fast verdoppelt. Die Verkehrs- und Nebennutzflächen müssen auf Grund der optimalen Anordnung der neuen Räume lediglich um ca. 20 m² erweitert werden. Diese Aspekte sprechen für ein kompaktes Bauprojekt und eine wirtschaftliche Disposition.

Verschiedene Lehr- und Lernformen

Die Schullandschaft hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Neue Lehr- und Lernformen verlangen zusätzlichen Raum. Solche Vorgaben ergeben sich durch die aktuelle Volksschulgesetzgebung und den Lehrplan 21. Der heutige Unterricht soll durch innere Differenzierung individuelle Lernprozesse ermöglichen. Unterschiedliche Voraussetzungen der Schülerinnen werden aufgenommen und unterschiedliche Lernwege unterstützt.

Deshalb kommen im Unterricht verschiedene Lehr- und Lernformen flexibel zum Einsatz: in der Klasse, in der Gruppe, zu zweit, allein. Die Schüler arbeiten oft parallel an unterschiedlichen projektartigen Aufgaben. Sie bearbeiten verschiedene Aspekte eines Themas, entwickeln Strategien zur Problemlösung. Konzentrierte Arbeit, gegenseitiger Austausch und Inputs wechseln einander ab. Dieser Wechsel gliedert und strukturiert den Unterricht. Die verschiedenen Lehr- und Lernformen – von der Einzelarbeit über die Gruppenarbeit bis zum Plenum – erfordern unterschiedliche, flexibel nutzbare Bereiche.

Zwischen den einzelnen Bereichen braucht es einerseits Abgrenzung, um konzentriertes Arbeiten zu ermöglichen. Andererseits benötigt die Lehrperson aber ausreichenden Kontakt, um den Überblick zu behalten und flexibel reagieren zu können.

Im heutigen integrativen Unterricht werden auch Kinder mit besonderem Förderbedarf in den Regelklassen beschult. Dies hat zur Folge, dass die entsprechenden Therapieräume und IF - Zimmer für die schulische Integration in den Schulen vor Ort vorhanden sein müssen.

Grosser Sanierungsbedarf der heutigen Anlage

Am Schulhaus Hofwiesen besteht ein ausgewiesener Sanierungs- und Instandstellungsbedarf. Bei der genaueren Untersuchung der Bausubstanz hat sich gezeigt, dass vor allem sämtliche technische Installationen (Heizung, Elektro, Beleuchtung, Sanitärinstallationen und Kanalisation) grunderneuert werden müssen, da sie ihre Lebensdauer deutlich überschritten haben. Gewisse Leitungen und Anschlüsse wurden seit der Erstellung nie ersetzt. Vor allem die Sanitäranlagen sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Zudem hat eine Schadstoffuntersuchung gezeigt, dass es belastete Bauteile gibt, die mit der anstehenden Sanierung fachgerecht entsorgt werden müssen.

Bei der Gebäudehülle wurden teilweise Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen (Teileratz Fenster Südseite). Beim Sonnenschutz (Lamellenstoren) mussten in den letzten Jahren grosse Beträge für Reparaturen eingesetzt werden. Diese müssen gesamthaft ersetzt werden.

Auch die geltenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Brandschutzes, der Behindertengleichstellung und Erdbebenertüchtigung zeigen bei dem Gebäude grossen Handlungsbedarf auf. Zum Beispiel entspricht die Entfluchtung der Aula im Dachgeschoss nicht den geltenden

Brandschutzbestimmungen. Daher musste die Personenanzahl auf 50 begrenzt werden, was die Nutzung deutlich einschränkt.

Betreffend der Behindertengleichstellung erfüllt die heutige Anlage die Auflagen nicht. Um die rollstuhlgängige Erschliessung der einzelnen Schulräume und der Aula zu gewährleisten, ist der Einbau eines Lifts notwendig. Diese Auflagen sind bei öffentlichen Bauten zwingend.

Die Schulräume entsprechen teilweise nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen Unterricht. Die Ausstattung weist im Vergleich mit den anderen Schulhäusern Nachholbedarf auf und soll auf den gleichen Standard gebracht werden (Informations- und Kommunikationsinstallationen, elektronische Wandtafeln, Schliesssystem etc.).

Der im Jahr 1977 errichtete Zwischenbau wurde damals als Hauswartwohnung erstellt. Seit dem Schuljahr 2016/17 wird der Wohnraum als provisorischer Schulraum für Förderunterricht und Büroräumlichkeiten genutzt, da die ursprüngliche Nutzung nicht mehr erforderlich ist. Das Gebäude weist ebenfalls einen hohen Erneuerungsbedarf auf und die Sanierung dieses eingeschossigen Baukörpers steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Zumal die Räumlichkeiten funktional nicht optimal in den Schulbetrieb integriert sind (Wegdistanzen, Nähe zu Schulräumen etc.) und die Räumlichkeiten der Wohnung grundsätzlich nicht den Standardanforderungen, welche für Unterricht vorausgesetzt werden, entsprechen. Ein Rückbau des erdgeschossigen Baukörpers ist daher die logische Folge, das Untergeschoss bleibt jedoch mit seinen Service- und Technikräumen erhalten. Der gewonnene Aussenraum wertet die Schulanlage wesentlich auf und ist auch ein Gewinn für den Schulbetrieb.

Baukostenberechnung

Die Investitionskosten werden für die geplante Sanierung und Erweiterung durch das mit der Projektierung beauftragte Architekturbüro auf brutto CHF 5'450'000.- (inkl. 8.1% MwSt. ab 2024) veranschlagt.

Kostenvoranschlag nach BKP (Kostengenauigkeit +/- 15%)

BKP	Bezeichnung	Sanierung	Erweiterung	Total CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	286'000.-	-	286'000.-
2	Gebäude	3'027'000.-	1'443'000.-	4'470'000.-
4	Umgebung	354'000.-	7'000.-	361'000.-
5	Baunebenkosten	158'000.-	15'000.-	173'000.-
9	Ausstattung	65'000.-	95'000.-	160'000.-
	TOTAL (inkl. 8.1% MwSt.)	3'890'000.-	1'560'000.-	5'450'000.-

Kostenfolgen, die durch Veränderungen des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung und der Bauausführung/Vergaben auftreten, gelten als gebundene Kosten und werden nicht separat beantragt.

Projekt gemäss Zusatzantrag «Nachhaltigkeit»

Um das zu erneuernde Gebäude mit zeitgemässen und zukunftsgerichteten Komponenten auszustatten, empfiehlt die Schulpflege, die im Zusatzkredit aufgeführten Komponenten direkt im Rahmen des Bauprojektes zu realisieren. In aktuellen Neubauten von Schulanlagen gehört dies zum Standard und trägt wesentlich zum besseren Lernklima für die Schülerinnen bei.

Kontrollierte Lüftung

Lehren und Lernen erfordert eine gute Infrastruktur und gut gelüftete Schulzimmer. Denn je besser die Raumluftqualität ist, desto besser ist die Konzentrationsfähigkeit und Leistungsfähigkeit von Schülern und Lehrpersonen. Schulzimmer sind dicht belegte Räume. Während des Unterrichts befindet sich eine grosse Anzahl von Personen auf verhältnismässig kleinem Raum. Zur Erhaltung einer guten Raumluftqualität ist auch eine starke Durchlüftung, d.h. der Austausch von grossen Mengen an Luft pro Zeiteinheit notwendig. Wenn der Raum nur über Fenster gelüftet werden kann, bedeutet dies, dass man sehr häufig und ausreichend lange lüften muss, was im Winter zu hohem Energieverbrauch führt und im Sommer die Räume durch die warme Aussenluft aufheizt.

Zur Gewährleistung der kontrollierten Luftqualität wird als Option pro Klassenzimmer ein Kompaktlüftungsgerät beantragt. So wird mechanisch für genügend Frischluft in den Klassenzimmern gesorgt und der CO₂-Gehalt kontrolliert gesenkt. Die Lüftungsgeräte verfügen über einen internen Wärmetauscher mit einem hohen Wärmerückgewinnungsgrad von ca. 85% und alle notwendigen Filter und Schalldämpfer. Zusätzlich kann mit den Geräten im Sommer eine kontrollierte Nachtauskühlung durchgeführt werden. Mit dem Gesamtumbau des Schulhauses kann der Einbau gut integriert und wirtschaftlich umgesetzt werden.

Erweiterung PV-Anlage um 28 kWp

Bei einem Gesamtumbau schreibt das Energiegesetz zwingend eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion vor. Gemäss Projekt wird diese auf dem Erweiterungsbau auf der südlichen Dachfläche platziert und weist eine Fläche von 58 m² (50 Module) auf. Die Leistung umfasst ca. 10 kWp und entspricht einem Selbstnutzungsgrad von ca. 60%.

Die Anlage könnte auf die gesamte Dachfläche ausgedehnt und um 192 m² (170 Module) und eine Leistungserhöhung um 28 kWp erweitert werden.

Fassadenbegrünung

Durch die Südwest-Orientierung der Hauptklassenräume besteht beim bestehenden Schulhaus Hofwiesen das Manko, dass die Klassenräume durch die starke Sonneneinstrahlung, vor allem in den Sommermonaten, stark überhitzt sind. Die Architekten schlagen im Vordachbereich eine Vertikalbegrünung mit Drahtseilen und Kletterpflanzen vor. Diese Fassadenbegrünung hat den positiven Effekt, dass die Fassaden natürlich beschattet werden und das Mikroklima verbessert wird. Zusätzlich stellt die Begrünung eine gestalterische und ästhetische Aufwertung dar.

Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 15%)

Pos	Bezeichnung	Total CHF
1	Kontrollierte Lüftung (8 Lüftungsgeräte)	260'000.-
2	Erweiterung PV-Anlage um 28 kWp	210'000.-
3	Fassadenbegrünung	80'000.-
	TOTAL (inkl. 8.1% MwSt.)	550'000.-

Kostenfolgen, die durch Veränderungen des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung und der Bauausführung/Vergaben auftreten, gelten als gebundene Kosten und werden nicht separat beantragt.

Finanzen

Investitionsprogramm

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs des Schulhauses Hofwiesen (Baujahr 1977), welcher sich während der Planungsphase manifestierte, fallen die beantragten Kosten höher aus als in den Finanzplänen der letzten Jahre eingestellt war. Gleichzeitig haben weiterführende Diskussionen zum notwendigen Schulraumbedarf der Primarschule jedoch gezeigt, dass die im Investitionsplan weiter aufgeführte Schulraumerweiterung, welche im Sinne einer Maximalplanung vorsorglich eingestellt war, sich als nicht notwendig erweist. Somit lässt die finanzielle Situation der Primarschule die gleichzeitige Ausführung der notwendigen Erweiterung wie auch Erneuerung des Schulhauses zur Kostenoptimierung und Reduktion der Betriebsemissionen zu.

Der neue Investitions-/Desinvestitionsplan (inkl. Zusatzantrag) der Primarschule präsentiert sich folgendermassen:

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Schulanlage Andelfingen						
Planungskredit Schulhaus Hofwiesen	240'000					240'000
Sanierung Schulhaus Hofwiesen		1'000'000	2'500'000	390'000		3'890'000
Erweiterung Schulhaus Hofwiesen		800'000	760'000			1'560'000
Zusatzantrag Nachhaltigkeit Schulhaus Hofwiesen			550'000			550'000
Sanierung Parkierungsanlage Landstrasse und Umgebungsgestaltung Bibliothek		250'000				250'000
Schulanlage Kleinandelfingen						
Photovoltaik-Anlage	100'000					100'000
Sanierung Tartanplatz		80'000				80'000
Platzsanierung Hauptzugang		400'000				400'000
Schulhaus Adlikon						
Verkauf Schulhaus	-980'000					-980'000
altes Schulhaus Humlikon						
Verkauf altes Schulhaus					-1'100'000	-1'100'000
allgemein						
Ersatz Schliessanlagen	150'000					150'000
Sanierungen / Anpassungen				300'000		300'000
Total Nettoinvestitionen (+)/ Desinvestitionen (-)	- 490'000	2'530'000	3'810'000	690'000	- 1'100'000	5'440'000

Im Vorfeld dieser Investitionsphase konnte der Kindergarten in Oerlingen im Jahre 2022 zu einem Verkaufspreis von CHF 2.05 Mio. veräussert werden. Dieser Verkauf und die weiteren Verkäufe der oben aufgeführten Liegenschaften dienen dazu, die anstehenden Investitionen mitzufinanzieren und die notwendige Fremdmittelaufnahme tief zu halten, was im Hinblick auf steigende Darlehenszinsen wichtig ist.

Steuerfuss unverändert bei 45%

Im Hinblick auf die anstehende Urnenabstimmung hat die Primarschule in Zusammenarbeit mit ihrem externen Finanzberater den Finanzplan auf den aktuellsten Stand gebracht. Dieser zeigt auf, dass der derzeitige Steuerfuss von 45% für einen stabilen Finanzhaushalt weiterhin

knapp ausreicht. Das Investitionsprogramm der nächsten Jahre, insbesondere die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Hofwiesen kann also - wie bis anhin kommuniziert - ohne Steuerfusserhöhung finanziert werden.

Aufgrund des Verkaufs des Kindergartens Oerlingen im Jahre 2022 kann ein im Jahre 2023 fälliges Darlehen von CHF 1 Mio. zurückbezahlt werden. Gemäss aktualisierter Finanzplanung muss jedoch, um die Liquidität während der gesamten Bauphase zu sichern, ein zusätzliches Darlehen von ca. CHF 1.5 Mio. im Jahre 2025 aufgenommen werden, wovon CHF 1 Mio. im Jahre 2027 bereits wieder zurückbezahlt werden kann.

Die langfristigen Darlehen pendeln sich nach der Investitionsphase (Ende 2027) voraussichtlich auf einem Niveau von CHF 2.2 Mio. ein. Die Primarschule startete anfangs 2023 mit Darlehen im Umfang von gesamthaft CHF 2.7 Mio. ins erste Fusionsjahr.

Hinweis auf die jährlichen Folgekosten

Folgekosten sind künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Kosten aufgrund von beabsichtigten Investitionsvorhaben. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in der Folge als gebundene Ausgaben und sind deswegen in den Erläuterungen zur Kreditbewilligung offenzulegen.

Es entstehen folgende jährliche Folgekosten:

Bezeichnung	Erläuterungen/ Berechnungsgrundlage	ca. Betrag
Finanzielle Folgekosten	Hierzu gehören die jährlichen Abschreibungen und die Verzinsung des zusätzlich notwendigen Fremdmittelbedarfs.	
Abschreibungen	Es werden zur Abschätzung der Folgekosten alle Positionen gemäss KV einheitlich abgeschrieben. <u>Hauptantrag</u> gemäss Gemeindegesetz innert 33 Jahren abzuschreiben <u>Zusatzantrag</u> gemäss Gemeindegesetz innert 20 Jahren abzuschreiben	CHF 165'000 zusätzlich: CHF 27'500
Verzinsung	Für die Verzinsung des zusätzlichen Fremdmittelbedarfs (siehe oben) wird mit einem Zinssatz von 2.5% gerechnet.	

	<u>Hauptantrag</u> für vorübergehendes Darlehen (Jahre 2025 – 2027) im Umfang von CHF 1'000'000 <u>Zusatzantrag</u> zusätzliches Darlehen (ab 2025 bis auf weiteres) im Umfang von CHF 500'000	CHF 25'000 zusätzlich: CHF 12'500
Betriebliche Folgekosten	Richtwert bei Hochbauten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden: 2% der Kosten für Unterhalt, Energie etc. <u>Hauptantrag</u> <u>Zusatzantrag</u>	CHF 109'000 zusätzlich: CHF 11'000
Personelle Folgekosten	Mehrkosten Reinigung	CHF 30'000

SCHLUSSBEMERKUNG UND EMPFEHLUNG DER SCHULPFLEGE

Die Schulpflege ist überzeugt, dass die Gesamtsanierung nötig ist, da ansonsten mit erhöhten Betriebskosten (Personal- und Sachaufwand) und laufenden gebundenen Ersatzmassnahmen zu rechnen ist. Diese zu erwartenden Kosten entfallen bei einer umfassenden Erneuerung und relativieren dadurch die Kosten des vorliegenden Bauprojektes deutlich.

Durch die räumliche Erweiterung des Schulhauses Hofwiesen in Andelfingen kann die Raumknappheit für die kommenden Jahre behoben und die bestehenden Schulraumprovisorien können in absehbarer Zeit aufgehoben werden. Gleichzeitig entstehen Unterrichtsräume, welche den heutigen und zukünftigen Ansprüchen genügen und einen guten Unterricht mit pädagogischer Vielfalt zulassen.

Es handelt sich um ein zweckmässiges, kompaktes und ausgewogenes Projekt, das den Standort der Schulanlage Andelfingen sinnvoll ergänzt und aufwertet.

Ein JA zum Zusatzkredit ermöglicht der Schule, das Gebäude im Rahmen dieses Bauprojektes mit zukunftsgerichteten Komponenten wie Photovoltaik, kontrollierter Lüftung und Fassadenbeschattung auszustatten.

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten aufgrund der sachlichen Notwendigkeit und im Sinne einer vorrausschauenden Schulraumplanung und Nachhaltigkeit, dem Hauptantrag und dem Zusatzantrag mit 2 x JA zuzustimmen.

STELLUNGNAHME DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat beide Anträge auf die finanzielle Angemessenheit geprüft. Die Notwendigkeit der Sanierung und der Schulraumerweiterung ist klar ausgewiesen und die RPK erachtet das Bauvorhaben als sinnvolle und zukunftsgerichtete Investition.

Der Zusatzantrag beinhaltet nach Beurteilung der RPK nicht das Thema «Nachhaltigkeit», sondern viel mehr das Thema «Optimales Raumklima der Schulräume». Die Investitionen für die zentralen Elemente Raumluftqualität und sommerlicher Wärmeschutz sind nach Ansicht der RPK sehr sinnvoll und tragen zum besseren Lernklima bei. Die finanzielle Überprüfung hat ergeben, dass bei Annahme des Zusatzantrages nicht mit einer Erhöhung des Steuerfusses zu rechnen ist.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten der Primarschulgemeinde Andelfingen, dem Hauptantrag sowie dem Zusatzantrag zuzustimmen.

Finanzielle Konsequenzen bei einer Ablehnung

Bei einer Ablehnung sind die Kosten des Planungskredites, welcher an der Gemeindeversammlung im Mai 2022 im Umfang von CHF 240'000.- bewilligt wurde, in der Jahresrechnung 2023 ausserplanmässig abzuschreiben.

Die Schulraumprovisorien (bis anhin ca. CHF 80'000.- Mietkosten p.a.) müssen auf unbestimmte Zeit weiter in Betrieb bleiben, bis eine andere Lösung für einen definitiven Schulraum gefunden werden kann.

Der mittelfristige Sanierungsbedarf des Schulhauses Hofwiesen bleibt bestehen und erfordert laufend gebundene Ersatzmassnahmen. Diese Kosten entfallen bei einer umfassenden Erneuerung und relativieren dadurch die Kosten für das vorliegende Bauprojekt deutlich.

Zeitplan

Die Baueingabe für das Bauprojekt erfolgt unmittelbar nach einer positiven Urnenabstimmung am 3. September 2023. Da das Schulhaus Hofwiesen resp. die gesamte Schulanlage Andelfingen ein Denkmalschutzensemble von regionaler Bedeutung ist, ist ein koordiniertes Baubewilligungsverfahren mit dem Kanton notwendig. Es bleibt zu erwähnen, dass die kantonale Denkmalpflege bereits in der Planungsphase involviert wurde und sich positiv zu dem Projekt geäussert hat. Der Baustart mit den Rückbauarbeiten ist spätestens auf Frühling 2024 geplant. Die Bauarbeiten werden den regulären Schulbetrieb auf dem bestehenden Schulareal insofern nicht tangieren, als dass das Schulhaus für den Schulbetrieb in dieser Zeit nicht zur Verfügung steht und die Klassen auf provisorisch umgenutzten Schulraum (Singsaal etc.) ausweichen. Nach einer Bauzeit von ca. 14 Monaten sollte das Schulhaus vor den Sommerferien 2025 den Nutzern übergeben werden können.

PROJEKTVISUALISIERUNG



Schulhaus Hofwiesen



Sitzarena, freistehende Fluchttreppe für die Aula



Primarschulanlage «Hofwiesen»

ERLÄUTERUNGSBERICHT DES ARCHITEKTEN

Situation

Die historisch stetig gewachsene Primar- und Oberstufenschulanlage «Hofwiesen» ist ein Konglomerat vielfältiger Bauten aus verschiedenen Zeitepochen und Stilrichtungen. Im Rahmen der Erweiterung der Primarschule Hofwiesen und der Erfüllung des zusätzlichen Raumbedarfs, soll eine architektonische Klärung der Gesamtanlage und des Pausenbereichs einhergehen. Durch den Rückbau des eingeschossigen Zwischentraktes mit ehemaliger Abwartswohnung wird die denkmalgeschützte Turnhalle aus den 30er Jahren freigestellt und in ihrer schlichten Schönheit wieder wahrnehmbar. In der Folge spannt sich zwischen der Turnhalle und dem Primarschulhaus ein neuer, auf die Unterstufe zugeschnittener, Pausenplatz auf. Dabei öffnet sich der Blick zwischen den Gebäuden zum alten Dorfkern. Die Schulraumerweiterung addiert das Volumen gleichartig gegen Nordwesten und Nordosten, ohne dabei die formale Vielfalt auf dem Gesamtareal weiter zu strapazieren.

Gebäude und Raumprogramm

Das Primarschulhaus Hofwiesen wurde im Jahr 1977 von Architekt Albert Blatter im dörflichen oder annähernd postmodernen Stil erbaut und erfuhr seither nur einzelne Erneuerungen. Es hat sich im Bestand ein Erneuerungsbedarf angestaut, insbesondere bei den haustechnischen Anlagen. Primäres Ziel ist es, für die Primarschule zwei neue Klassenzimmer, sechs Gruppenräume und weitere Multifunktionsräume zu schaffen.

Das äussere Erscheinungsbild folgt dem Grundsatz «analog aber zeitgemäss weiterstricken». Dieses Gestaltungsprinzip wurde gewählt, um die notwendigen Eingriffe möglichst ökonomisch und dezent zu halten und gleichzeitig auch einen grossen Mehrnutzen für den Schulbetrieb in den bestehenden Räumlichkeiten zu erlangen. Die Erweiterung knüpft an die Fassadengestaltung an, interpretiert sie jedoch auf eine subtile Weise neu. Gleichermassen definiert sich das Farbkonzept aus dem Bestand und fügt sich komplementär zu den vorhandenen Farben im Ensemble und zum Grün der Bepflanzung in die Schulanlage ein.

Das markante Dach und die grosse Lukarne über dem Eingang treten als prägende Elemente in Erscheinung und verbinden Alt und Neu auf selbstverständliche Art. Wo einst ein tief abgeschlepptes Satteldach den Eingang unterdrückte, markiert eine grosszügige Fensterfront den Eingangsbereich des Schulhauses.

Über den neugestalteten Vorplatz mit Grüninseln und Sitzgelegenheiten werden die Primarschulkinder zum neuen Schulhauseingang geführt. Im Schulhaus stellt man fest, dass sich das innere Erscheinungsbild an dem gut erhaltenen Bestand ausrichtet. Das Gestaltungskonzept baut auf der bestehenden ausdrucksstarken Form- und Materialsprache der 70er-Jahre auf (dunkelbrauner Klinkerboden und rauer Deckenputz) und kombiniert diese mit einer moderat-modernen Architektur.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich je drei Klassenzimmer mit Sichtbezügen und kurzen Wegen zu ebenso vielen Gruppenräumen. Mit einem neu ausgelegten Brandschutzkonzept kann der Korridor als ein erweiterter Lernraum aktiv genutzt werden, womit auf die heutigen Bedürfnisse des Schulbetriebes eingegangen wird. Logopädie, Schulsozialarbeit, Vorbereitungsraum und Hauswart-Büro ergänzen das Raumprogramm in der östlich angefügten Raumschicht.

Im Dachgeschoss sind neben der Aula die integrative Förderung und ein kleiner Therapieraum untergebracht. Die aussenliegende Fluchttreppe ermöglicht es, in der Aula auch grössere Anlässe mit bis zu 200 Personen durchzuführen. Das Untergeschoss behält Werkraum, Lager-, Haustechnikräume und wird mit einem gut belichteten, grossen Therapieraum und weiteren Lagerräumen ergänzt. Mit dem Lift ist das komplette Schulhaus schwellenlos erschliessbar.

Konstruktion

Das Gebäude wird analog dem Bestand in kostengünstiger Massivbauweise erweitert. Die Aussenwände werden aus Modulbacksteinen gemauert und mit einem mineralischen Aussenwärmesystem verkleidet. Wo notwendig, werden Wandabschnitte für die Erdbebenaussteifung eingebaut. Die Gebäudehülle entspricht dem aktuell geltenden Energiegesetz.

Energiekonzept / Gebäudetechnik

Die Gebäudehülle erfüllt die Anforderungen des Energiegesetzes. Beim gesamten Bau kommen nachhaltige und ökologische Materialien zur Anwendung, welche dem heute für öffentliche Bauten üblichen Minergie-Eco Standard entsprechen.

Das Schulhaus Hofwiesen ist bereits an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen. Eine neue Wärmehauptverteilung inkl. Regulierung und Zählung soll erstellt werden. Die Vorlauftemperaturen werden auf den aktuellen Stand des Energiegesetzes angepasst, die Heizkörper werden somit mit maximal 50°C Vorlauftemperatur betrieben.

Die Gebäudeautomatisierung (KNX-System) steuert sämtliche technische Anlagen und vereinfacht den Betrieb und die Bedienung.

Für die Raumkühlung im Sommer wird eine natürliche Nachtauskühlung (teilautomatisiert) geplant, welche auf Grund der deutlich höheren Luftmengen entscheidend effizienter kühlen kann als ein mechanisches Gerät. Das Konzept beinhaltet motorisierte Lüftungsfenster an der Fassade, so dass während den Sommernächten die kühlere Aussenluft durch das gesamte Schulhaus strömt und Betondecken und Mauern abkühlen können.

Das Energiegesetz schreibt eine minimale Photovoltaikanlage (PVA) vor (in diesem Fall 10 kWp).

Mit dem fortschrittlichen und adäquaten Energiekonzept und entsprechender Gebäudetechnik sind Behaglichkeit sowie tiefe Energie- und Betriebskosten garantiert.

Ertüchtigungen

Im Zuge der Sanierung sind umfassende Ertüchtigungen am Bestand vorgesehen: Erdbebensicherheit, Schallschutz, Brandschutz, Fluchtwege & Absturzsicherungen.

Unterhaltsarbeiten

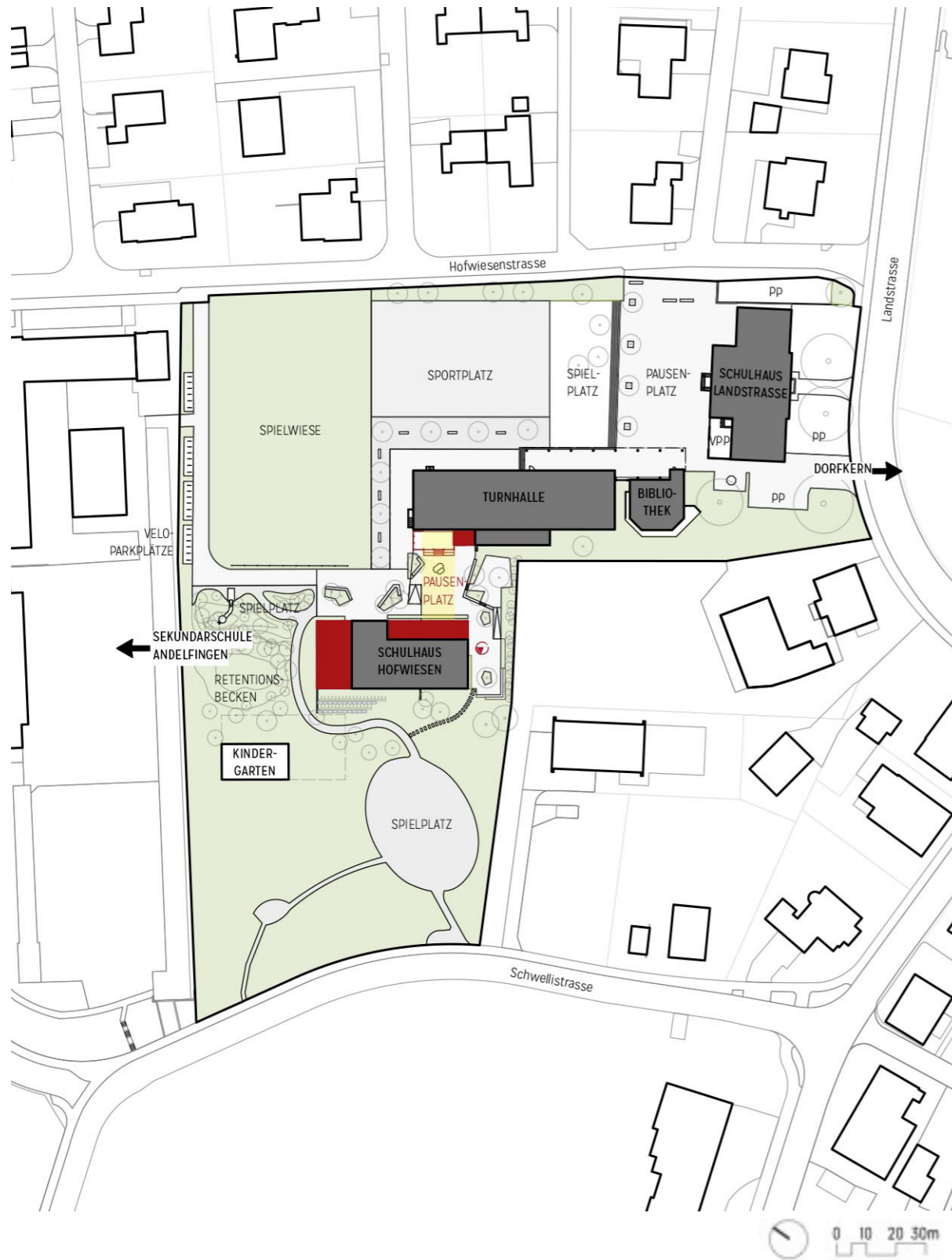
Es haben sich umfangreiche Unterhaltsarbeiten über die Jahre angestaut. Um einen langfristigen Betrieb zu gewährleisten, müssen diese im Zuge der Erweiterung durchgeführt werden. Heizungs- und Sanitärinstallationen haben ihre Lebensdauer erreicht und werden durch eine umfassende Neuinstallation ersetzt. FL-Lampen werden durch LED-Lampen ersetzt und neu installiert. Alte beschädigte Bodenbeläge aus Linoleum (Klassenzimmer & Aula) werden erneuert. Zur Kostenoptimierung und Reduktion der Betriebsemissionen werden Erneuerung und Erweiterung gleichzeitig ausgeführt.

Umgebung

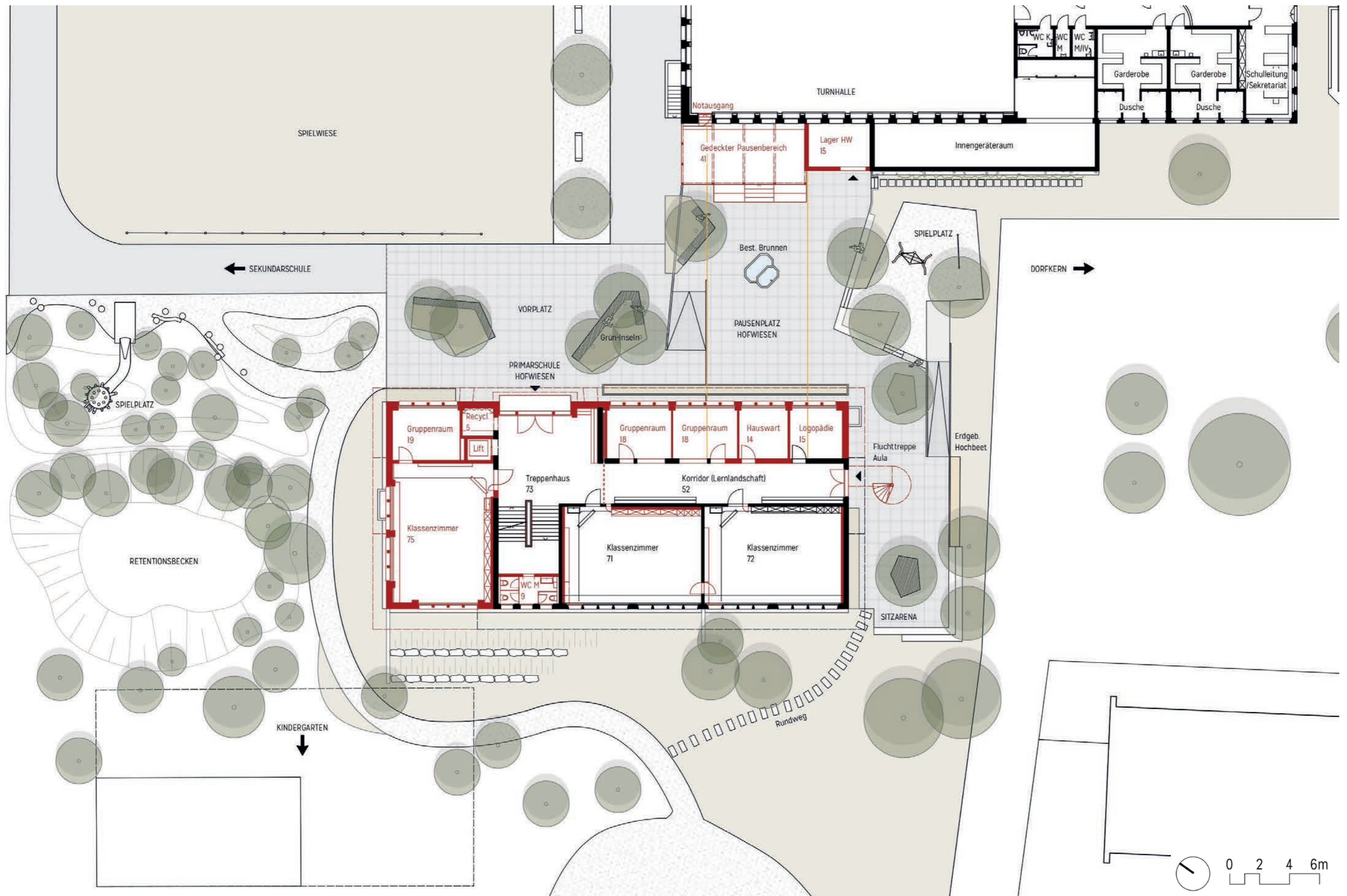
Wo vorher der Zwischentrakt als trennendes Element stand, liegt nun der Pausenplatz mit Brunnen und diversen Sitzgelegenheiten - mal im Freien, mal unter Bäumen oder im Bereich eines gedeckten Pausenbereichs neben der Turnhalle. Derweil kann hier ein zweiter Notausgang für die Turnhalle integriert werden und diese ebenfalls für grössere Anlässe mit bis zu 200 Personen ertüchtigen. In der Fortführung des hölzernen Anbaus der Turnhalle wird das Aussenlager des Hauswerts integriert. Die neue aussenliegende Fluchttreppe des Schulhauses ist nicht nur Fluchtweg, sondern ein gliederndes Element im Aussenraum. Daneben kann die Sitzarena als Aussenlernbereich oder für kleine Open-Air-Darbietungen genutzt werden. Die optionale Fassadenbegrünung fördert die Biodiversität, mindert die Hitzeentwicklung am Gebäude und filtert die Sichtbeziehung vom Lernbereich zum Pausenplatz.

Hinder Kalberer Architekten AG

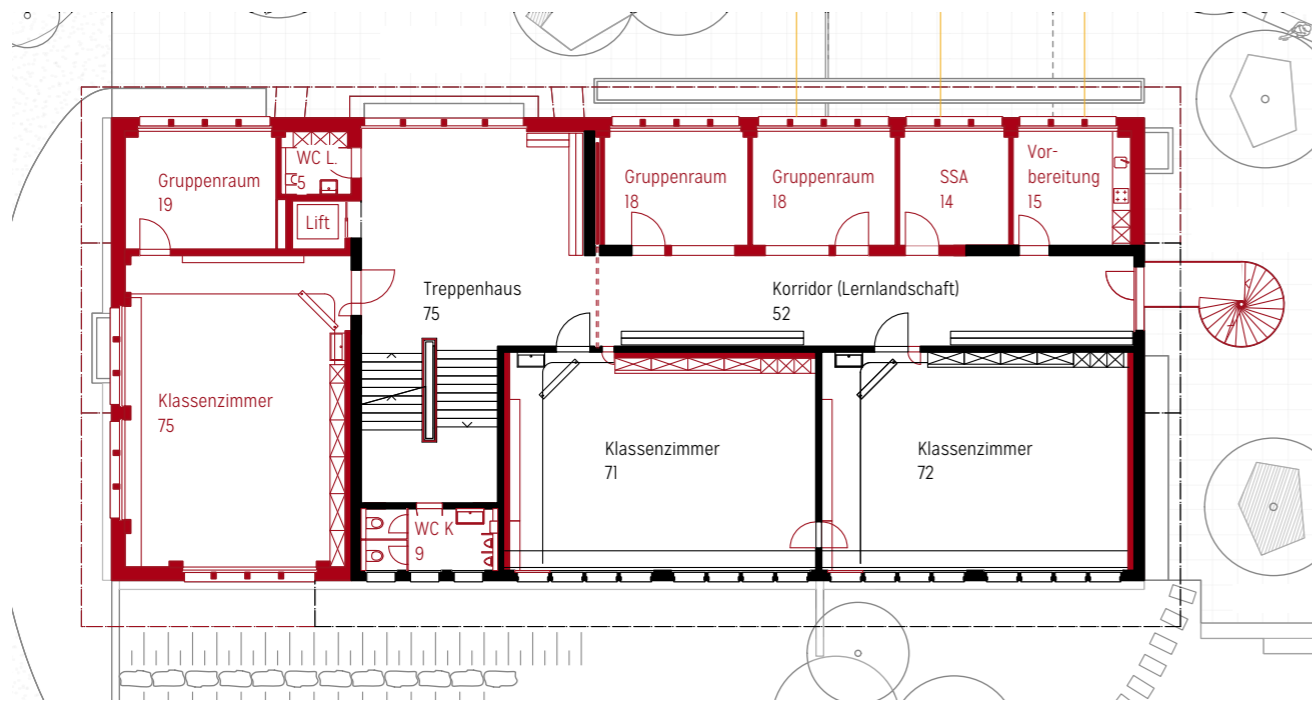
PROJEKTPLÄNE



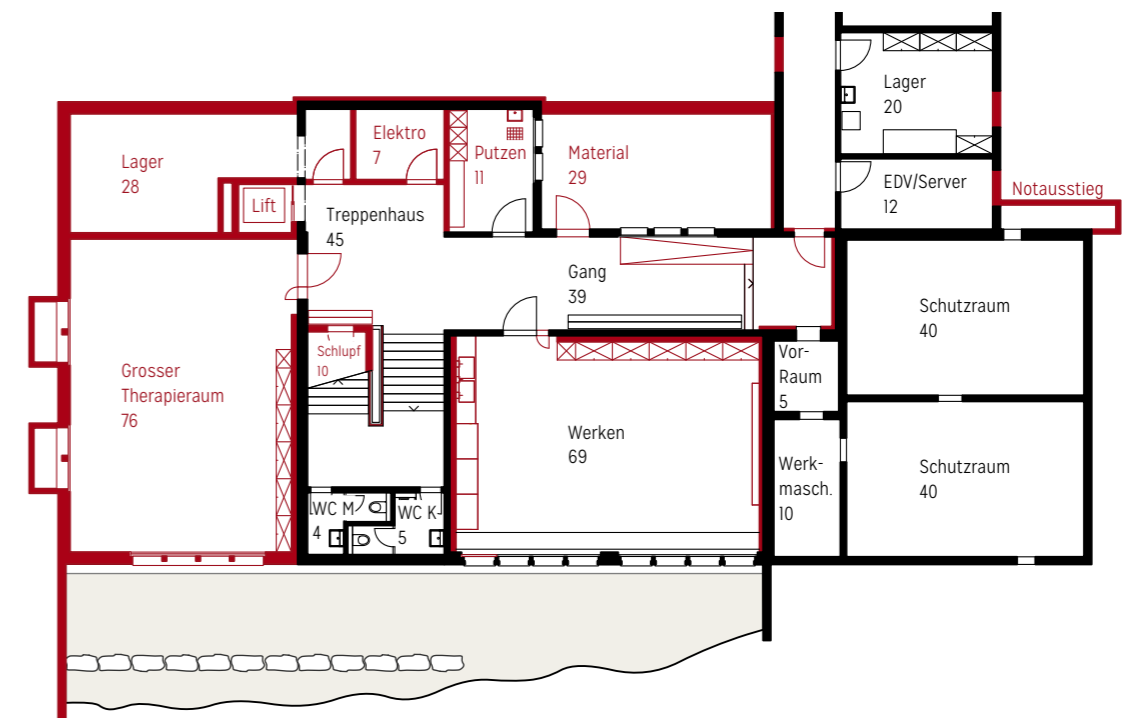
Situationsplan



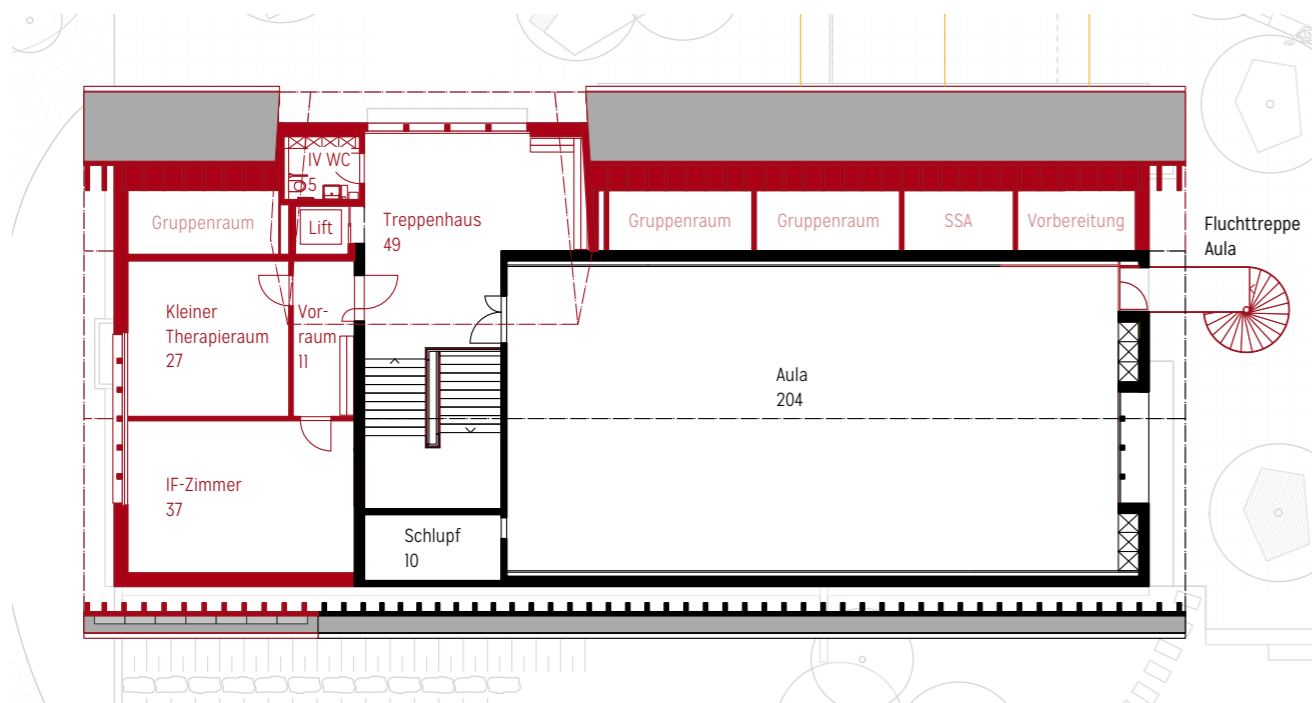
Freiraumkonzept & Erdgeschoss



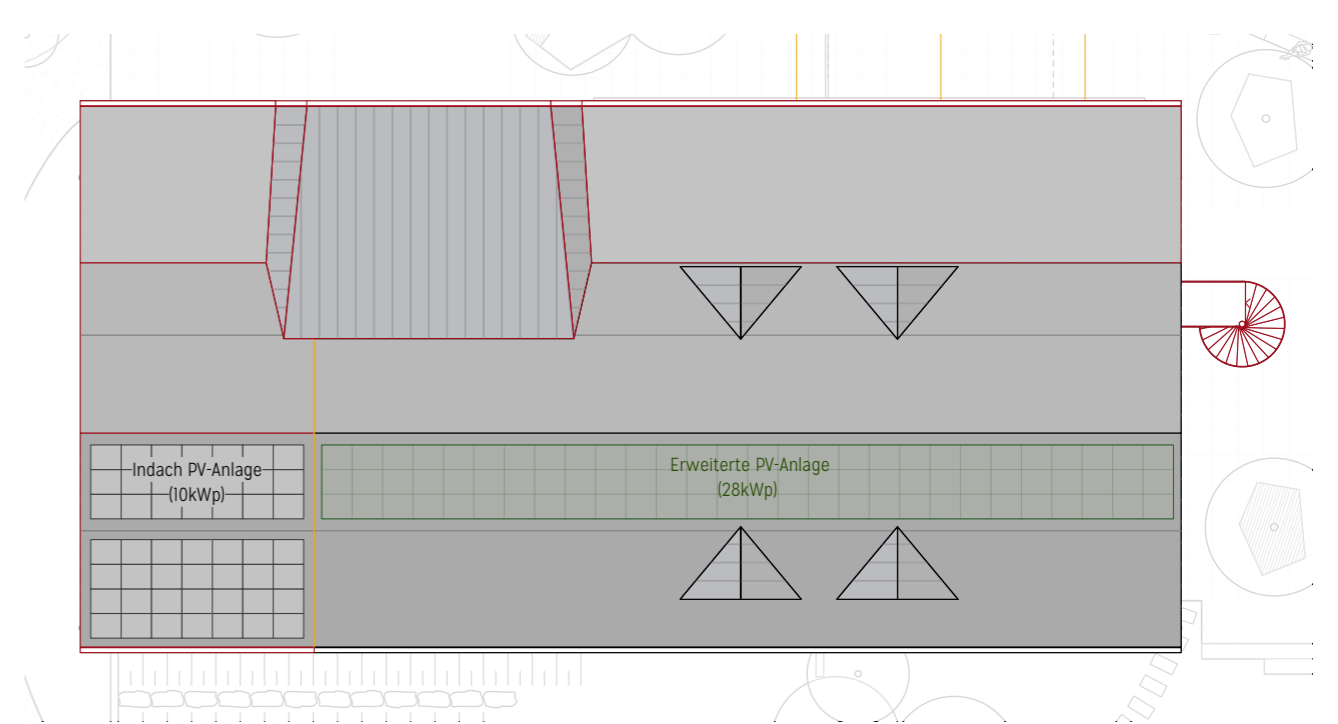
Obergeschoss 1



Untergeschoss



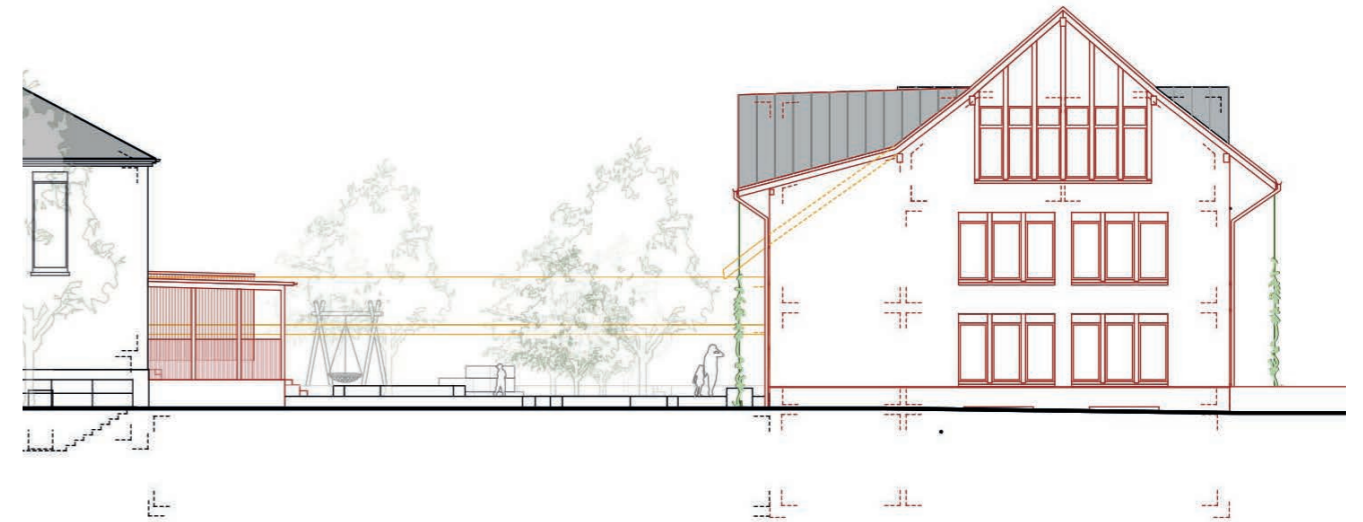
Obergeschoss 2



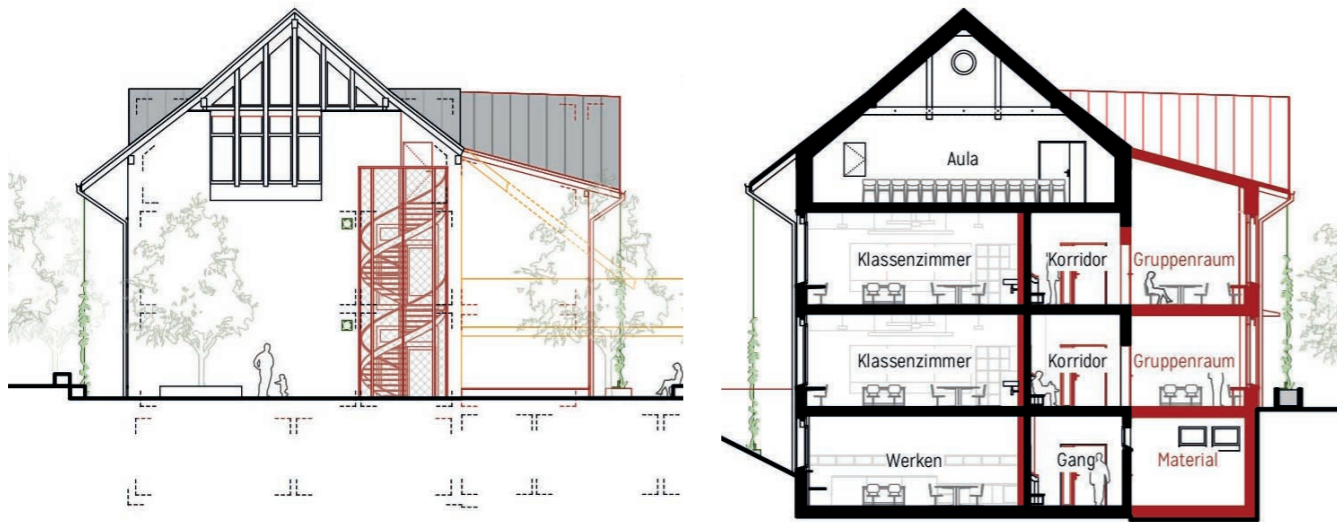
Dachaufsicht



Ansicht Nord-Ost

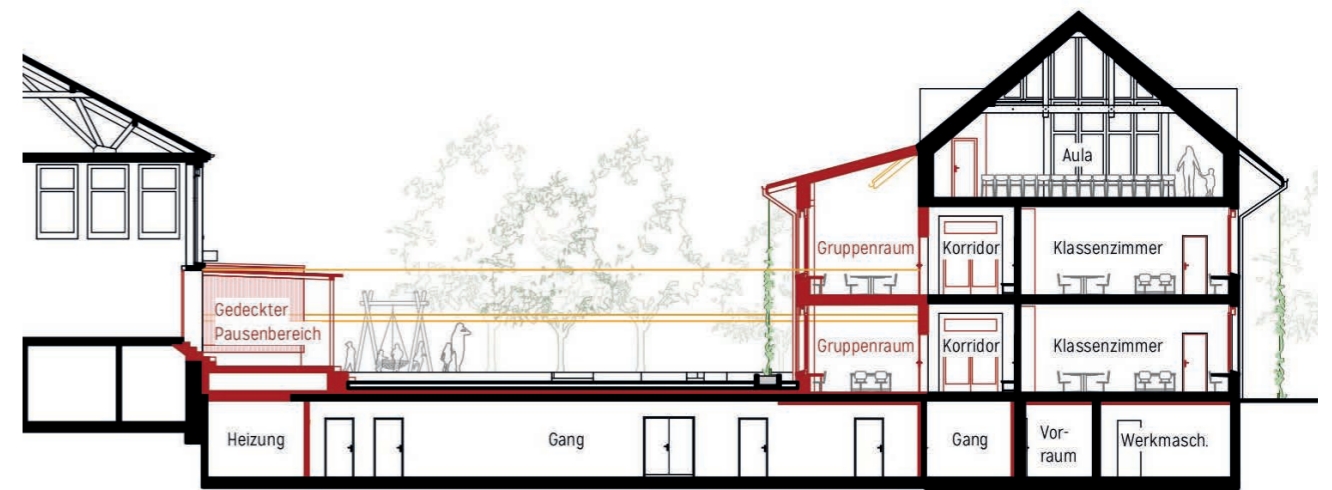


Nord-West Ansicht



Ansicht Süd-Ost

Querschnitt



Schnitt durch den gedeckten Pausenbereich und den Pausenplatz



Ansicht Süd-West



Ansicht gedeckter Pausenbereich und Querschnitt Pausenplatz

