

Gemeinde Rüschtikon

Weisung

Urnenabstimmung vom 27. September 2020

Schulanlage Moos, Neubau Trakt C

INHALTSVERZEICHNIS

Antrag	3
Die Vorlage in Kürze	3
Weisung	
1. Ausgangslage	4
2. Projekt	6
Projektbeschrieb.....	6
Raumprogramm.....	7
Energie und Nachhaltigkeit	8
Freiraum	8
Hindernisfreies Bauen und Brandschutz.....	9
3. Kosten	9
Schätzung der Baukosten	9
Folgekosten.....	9
Mieteinnahmen.....	10
Beiträge	10
4. Termine	10
Terminplan.....	10
Bauablauf	10
5. Empfehlung des Gemeinderats	11
6. Gutachten der Rechnungsprüfungskommission	12
7. Anhang	
Visualisierung Projekt «Tetris»: Sicht auf den Pausenplatz.....	13
Visualisierung Projekt «Tetris»: Sicht vom Eggrainweg.....	14
Grundriss Untergeschoss.....	15
Grundriss Erdgeschoss.....	16
Grundriss 1. Obergeschoss.....	17
Grundriss 2. Obergeschoss.....	18
Grundriss 3. Obergeschoss.....	19
Schnitt	20
Fassadenansicht.....	21

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Dem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 11'900'000.00 \pm 15% für die Realisierung des Projekts Schulanlage Moos, Neubau Trakt C wird zugestimmt.

Die Vorlage in Kürze

Die Schulanlage Moos in Rüslikon ist mittlerweile Primarschule und Sekundarschule zugleich. Aufgrund der aktuell und auf absehbare Zeit steigenden Schülerzahlen haben beide Schulen und insbesondere auch die Tagesbetreuung auf dem Schulareal Moos zusätzlichen Raumbedarf. Die Schulanlage Moos soll daher um einen zusätzlichen Trakt C, in Anlehnung an die bestehenden Primarschultrakte A, B, M und T, ergänzt werden.

Mit dem Neubau eines zusätzlichen Trakts soll in erster Linie der Bedarf an Spezialräumen für die Primar- und Sekundarschule gedeckt und die Tagesbetreuung für die Primarschülerinnen und Primarschüler an einem Standort konzentriert werden. Der Trakt C soll im Sommer 2023 bezugsbereit sein.

Für die Projektierung und Realisierung des Neubauprojekts hat die Gemeinde einen anonymen Architekturwettbewerb durchgeführt. Das dafür eigens eingesetzte Beurteilungsgremium und der Gemeinderat haben sich für die Ausführung des Projekts «Tetris» der Arbeitsgemeinschaft Soppelsa Architekten GmbH, Zürich, und Anderegg Partner AG Baumanagement, Zürich, ausgesprochen. Das Projekt überzeugte architektonisch wie auch betrieblich.

Für die langfristige Sicherung von zusätzlichem Schulraum empfiehlt der Gemeinderat, dem Projekt Schulanlage Moos, Neubau Trakt C mit einem Verpflichtungskredit von CHF 11'900'000.00 \pm 15% zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Moos geht auf einen Gesamtentwurf des bekannten Zürcher Architekturbüros Zweifel + Strickler aus dem Jahre 1966 zurück. Der Gesamtentwurf beinhaltete dazumal die Erstellung von drei Schultrakten zusammen mit dem Mehrzweck- und dem Turnhallen-Trakt. 1969 wurden allerdings lediglich zwei der drei geplanten Schultrakte realisiert beziehungsweise in Betrieb genommen.

Die Schulanlage Moos in Rüslikon ist mittlerweile Primarschule und Sekundarschule zugleich und besteht aus zwei Primarschultrakten (A, B), einem Mehrzwecktrakt (M), einem Turnhallentrakt (T) und einem Sekundarschulhaus. Die Sekundarschulen der Gemeinden Rüslikon und Kilchberg wurden im Jahr 2009 organisatorisch in den Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüslikon und 2016 räumlich im Neubau Sekundarschulhaus Moos auf der Schulanlage Moos zusammengeführt.

Die Schüler- und Klassenzahlen sind in der Vergangenheit in Rüslikon und Kilchberg stark gewachsen, sodass der vorhandene Schulraum knapp wurde. Die Gemeinden Rüslikon und Kilchberg haben daher im Jahr 2019 die Eckhaus AG Städtebau und Raumplanung beauftragt, langfristige Prognosen der Schülerzahlen je Schuleinheit zu erstellen. Diese Prognosen mit einem Zeithorizont von 15 Jahren bilden die Grundlage für die strategische Raumplanung und die konkrete Raumbereitstellung.

Die aktuell grossen Kinderjahrgänge im Vorschulalter und die weiterhin rege Wohnbautätigkeit werden gemäss Prognose im Primarschulbereich zu einer kurz- bis mittelfristigen Zunahme der Schüler- und Klassenzahlen führen und auch langfristig stabil leicht steigende Zahlen bewirken.

Gemeinde Rüslikon - Prognose Klassen 2019/20 bis 2034/35

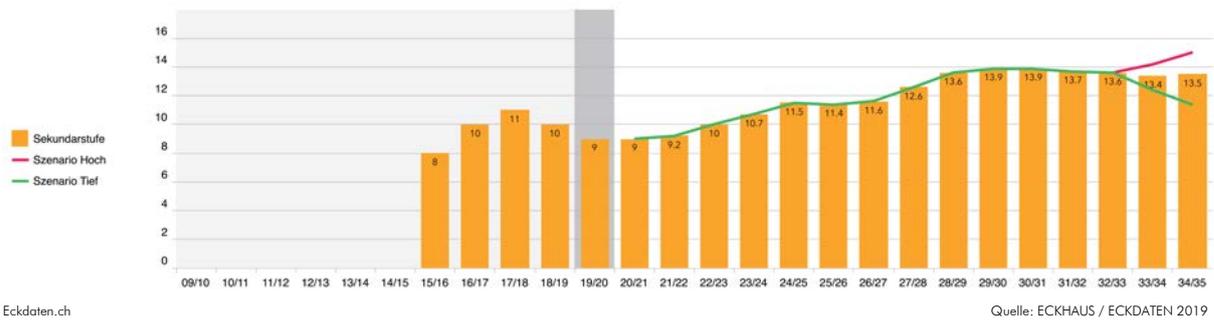


Eckdaten.ch

Quelle: ECKHAUS / ECKDATEN 2019

Auch die Zahlen im Sekundarschulbereich werden gemäss Prognose zeitverschoben zu den Primarschulzahlen mittel- bis langfristig stark zunehmen. Die Prognose – unter Berücksichtigung der Privat- und Mittelschulanteile – basiert auf der Annahme einer auf dem heutigen Stand stabilen Regelklassenquote.

Sekundarschule Kilchberg Rüslikon - Prognose Klassen 2019/20 bis 2034/35



Aufgrund von fehlenden Raumreserven und des prognostizierten hohen Zulaufs von Schülerinnen und Schülern haben die Primarschule, die Sekundarschule und insbesondere auch die Tagesbetreuung auf der Schulanlage Moos zusätzlichen Raumbedarf.

Dieser Raumbedarf soll mit einem dreiteiligen Lösungsansatz gedeckt werden, wobei der nachfolgende Punkt 1 nicht Gegenstand dieser Vorlage ist:

1. Im Sekundarschulhaus Moos sollen Innenverdichtungsmassnahmen realisiert werden, sodass alle Klassenzimmer und Gruppenräume der Sekundarschule darin Platz finden.
2. In den Trakten A, B, M, T der Primarschule soll der Betrieb mit baulichen Eingriffen optimiert werden, sodass alle Klassenzimmer und Gruppenräume der Primarschule darin untergebracht werden können.
3. Mit dem Neubau Trakt C soll in erster Linie der Bedarf an Spezialräumen von der Primarschule und der Sekundarschule gedeckt werden und die Tagesbetreuung für die Primarschülerinnen und Primarschüler an einem Standort konzentriert werden.

Die Projektierung und Realisierung des Neubauprojekts untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen, weshalb im Jahr 2019 ein anonymer Architekturwettbewerb durchgeführt wurde. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung, der Schule und externen Fachpreisrichtern, hat im Juli 2019 die sechs bestgeeigneten Teams für den Projektwettbewerb ausgewählt. Anfangs Dezember 2019 hat das Beurteilungsgremium die sechs eingegangenen Projektvorschläge abschliessend beurteilt und dem Gemeinderat das Projekt «Tetris» der Arbeitsgemeinschaft Soppelsa Architekten GmbH, Zürich, und Anderegg Partner AG Baumanagement, Zürich, zur Ausführung empfohlen. Der Gemeinderat ist dieser Empfehlung gefolgt.

Im Januar 2020 hat die Arbeitsgemeinschaft Soppelsa Architekten GmbH, Zürich, und Anderegg Partner AG Baumanagement, Zürich, mit der Projektierung beziehungsweise mit der Erarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung $\pm 15\%$ begonnen.

Die Projektierung wurde genutzt, um das Siegerprojekt «Tetris» hinsichtlich der Zugänge und der Erschliessungen zu konkretisieren, betrieblich weiter zu stärken und in Bezug auf die Baukosten zu optimieren.

2. Projekt

Projektbeschreibung

Das Siegerprojekt «Tetris» überzeugte das Beurteilungsgremium mit seiner Funktionalität. Die differenzierten, betrieblichen Anforderungen der verschiedenen Nutzungen werden im Projekt je für sich und gesamthaft in idealer Weise abgedeckt, indem sie entflochten und übereinandergeschichtet werden.

Aus ortsbaulicher Sicht vermittelt das viergeschossige Neubauprojekt (exkl. partielle Unterkellerung) zwischen den bestehenden dreigeschossigen Primarschultrakten und dem Kubus des Sekundarschulhauses Moos. Architektonisch sucht der neue Trakt C die Balance zwischen Einordnung und Eigenständigkeit.

Der Trakt C wird direkt an den bestehenden Primarschultrakt B angebaut. Er knüpft an die Fassadengestaltung der bestehenden Primarschultrakte – im Sinne eines konsequenten Weiterbauens – an. Der Bestand und der Neubau verwachsen so ineinander und bilden ein neues Ganzes.

Die Nutzungen im Trakt C (Tagesbetreuung, Primar- und Sekundarschule) werden horizontal übereinandergeschichtet. Die Räume der Tagesbetreuung befinden sich im Erdgeschoss. Die Räume für die Primarschule werden im 1. Obergeschoss und die Räume für die Sekundarschule im 2. und 3. Obergeschoss angeordnet. Die beiden Schulstufen Primar inkl. Tagesbetreuung und Sekundar erhalten je eigene Zugänge und Aufgänge in die Obergeschosse. Die Sekundarschülerinnen und -schüler erhalten direkten Zugang ins 2. und 3. Obergeschoss über ein separates Treppenhaus.

Die Räume werden ringförmig um eine innere Halle angeordnet und von dieser her erschlossen. Die Halle erhält in ihrer Mitte einen doppelgeschossigen Luftraum samt Treppe als räumlich verbindendes Element zwischen der Tagesbetreuung und der Primarschule einerseits, und zwischen den beiden Geschossen der Sekundarschule andererseits. So werden entsprechend der Altersstufen doppelgeschossige Cluster ausgebildet.

Das erst teilweise belegte 3. Obergeschoss des Trakts C bietet zudem mit einem Dachgarten pädagogische Mehrwerte und eine hohe Aufenthaltsqualität sowie ein zukünftiges Erweiterungspotenzial.

Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst Allgemeinräume und Räume für die Tagesbetreuung, die Primar- und die Sekundarschule. Nachstehend sind die wichtigsten Räume je Geschoss aufgeführt:

Allgemein (Untergeschoss)

- Technikraum 1	23 m ²
- Technikraum 2	19 m ²
- Technikraum 3	8 m ²
- Facility-Services-Raum	25 m ²

Tagesbetreuung (Erdgeschoss)

- Essraum 1	70 m ²
- Essraum 2	70 m ²
- Essraum 3	35 m ²
- Essraum 4	70 m ²
- Aufbereitungsküche	34 m ²
- Büro	12 m ²

Primarschule und Tagesbetreuung (1. Obergeschoss)

- DaZ-Raum 1 (Deutsch als Zweitsprache)	26 m ²
- DaZ-Raum 2 (Deutsch als Zweitsprache)	26 m ²
- Spiel- und Betreuungsraum	69 m ²
- Lehrerzimmer	17 m ²
- Materialraum	17 m ²
- Musikzimmer	70 m ²
- DaZ-Raum 3 (Deutsch als Zweitsprache)	26 m ²
- DaZ-Raum 4 (Deutsch als Zweitsprache)	26 m ²
- Büro und Material Psychomotorik	34 m ²
- Psychomotorik	70 m ²
- Logopädie	34 m ²

Sekundarschule (2. Obergeschoss)

- Sammlung	35 m ²
- Natur und Technik Chemie	87 m ²
- Natur und Technik Biologie / Physik	105 m ²
- Disponibel	36 m ²
- Materialraum	17 m ²
- Handarbeitszimmer 1	70 m ²
- Handarbeitszimmer 2	70 m ²

Sekundarschule (3. Obergeschoss)

- Schulküche 1	70 m ²
- Vorrat/Reinigung	35 m ²
- Schulküche 2	70 m ²
- Dachgarten 1	51 m ²
- Dachgarten 2	51 m ²

Hinzu kommen Erschliessungszonen, Aufenthaltsbereiche, Garderoben, sanitäre Anlagen und weitere Nebenräume.

Energie und Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Rüslikon als Energiestadt legt grossen Wert auf die ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund hat der Neubau hohe energetische Anforderungen zu erfüllen:

- Die bestehenden Schulbauten auf der Schulanlage Moos werden durch eine zentrale Holzheizung mit Heizwärme versorgt. Die Wärmeversorgung wird durch einen Contractor betrieben und weist eine genügende Leistungsreserve aus, um auch den Trakt C mit Heizwärme zu bedienen.
- Die Dachflächen des Trakts C werden so erstellt, dass eine Nachrüstung mit einer Photovoltaik-Anlage mit minimalem baulichem Aufwand möglich ist.
- Der Trakt C soll teilweise den MINERGIE-Standard erreichen. Eine Zertifizierung ist jedoch nicht vorgesehen. Zudem werden einzelne Kriterien von MINERGIE-Eco® eingehalten; die Festlegung dieser Kriterien erfolgt in der Detailprojektierung.
- Das Vorhaben orientiert sich an den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft.
- Die Nutzungs- und Raumflexibilität im Raumprogramm ermöglichen eine Minimierung des Flächenbedarfs, weil Synergien genutzt werden können.
- Baumaterialien und technische Ausstattungen werden funktional vorgesehen; das Verhältnis zwischen Langlebigkeit und Unterhalt ist dabei optimiert und ausgewogen.
- Der Betrieb, der Energieverbrauch, der Unterhalt und die Reinigung sind wirtschaftlich.

Freiraum

Dem Freiraum auf der Schulanlage Moos kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Umgebung des Neubaus Trakt C wird unter Berücksichtigung des Platanenbestands und des bestehenden Parkpflanzengewerks Moos entwickelt. Sie orientiert sich dabei an der ursprünglichen Landschaftsarchitektur von Ernst Cramer aus den 1970er-Jahren. Die Qualität der bestehenden Freiräume kann dadurch bewahrt werden.

Hindernisfreies Bauen und Brandschutz

Gemäss der Zürcher Kantonsverfassung, dem eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz und dem kantonalen Baurecht sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Sowohl der Zugang wie auch das Innere des Neubaus Trakt C sind nach den Anforderungen für behindertengerechtes Bauen gemäss Anhang der Besonderen Bauverordnung I des Kantons Zürich konzipiert.

Des Weiteren erfüllt das Bauvorhaben Neubau Trakt C alle einschlägigen Normen zum Brandschutz.

3. Kosten

Schätzung der Baukosten

Die zu erwartenden Baukosten setzen sich auf Basis der im Vorprojekt erarbeiteten Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ wie folgt zusammen:

Grundstück	CHF	0
Vorbereitungsarbeiten	CHF	590'000
Gebäude	CHF	8'510'000
Betriebseinrichtungen	CHF	440'000
Umgebung	CHF	400'000
Baunebenkosten und Übergangskonten	CHF	1'260'000
Reserve für Unvorhergesehenes	CHF	430'000
Ausstattung	CHF	270'000
Total Baukosten (inkl. MwSt.)	CHF	11'900'000

Die Gesamtbaukosten sind, aufgeteilt auf die folgenden Jahre, im Finanz- und Investitionsplan der Gemeinde Rüschlikon enthalten. Die finanzpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde, insbesondere der durchschnittliche Eigenfinanzierungsgrad von 80%, sind im Finanzplan des Budgets 2020 eingehalten.

Für die bisherigen Vorbereitungs- beziehungsweise Projektierungsarbeiten wurden bereits total CHF 410'860.00 (Stand 27.05.2020) ausgegeben. Diese Kosten sind im Gesamttotal enthalten.

Folgekosten

Die Kapitalfolgekosten in Form von planmässigen jährlichen Abschreibungen werden für das Projekt auf CHF 360'606.00 berechnet. Des Weiteren entstehen für die Gemeinde zusätzliche, jährlich wiederkehrende betriebliche Folgekosten von rund CHF 238'000.00 und Personalfolgekosten von rund CHF 180'000.00.

Die Folgekosten wurden gemäss kantonalen Richtwerten bestimmt.

Mieteinnahmen

Die Flächen im 2. und 3. Obergeschoss des Trakts C werden dem Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon vermietet. Die jährlich zu erwartenden Mieteinnahmen liegen dabei bei circa CHF 277'000.00.

Die jährlichen Mieteinnahmen werden nach Vorliegen der Bauabrechnung des Projekts Schulanlage Moos, Neubau Trakt C effektiv erhoben und gemeinsam mit dem Zweckverband Sekundarschule Kilchberg-Rüschlikon festgesetzt.

Beiträge

Es sind keine Beiträge von Dritten zu erwarten.

4. Termine

Terminplan

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

September 2020	Urnenabstimmung
Oktober 2020	Beginn Bauprojekt
Dezember 2020	Einreichung Baueingabe (Bewilligungsfrist 90 Tage)
Februar 2021	Beginn Ausschreibungsplanung
April 2021	Rechtskraft Baubewilligung
August 2021	Baubeginn
Sommer 2023	Bauabschluss / Inbetriebnahme

Bauablauf

Der Neubau Trakt C wird bei laufendem Schulbetrieb erstellt. Die Baustelle wird so eingerichtet, dass die Sicherheit der Schülerschaft, Lehrpersonen, Eltern und Besuchenden zu jeder Zeit sichergestellt wird. Die Immissionen werden so weit wie möglich minimiert, um den Schulbetrieb so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

5. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Projekt Schulanlage Moos, Neubau Trakt C die dringend benötigte schulische Infrastruktur für Primar- und Sekundarschule sowie Tagesbetreuung bereitgestellt werden kann. Das Projekt überzeugt durch architektonische Qualität, Synergien in der Nutzung sowie bezüglich Nachhaltigkeit. Dies sind wichtige Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Schulanlage Moos.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projekt Schulanlage Moos, Neubau Trakt C mit einem Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 11'900'000.00 ±15% zuzustimmen.

Rüschlikon, 17. Juni 2020

Gemeinderat Rüschlikon

Dr. Bernhard Elsener

Benno Albisser

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

6. Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit und der Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

1. Erwägungen

Gemäss der langfristigen Prognose der Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen der Eckhaus AG Städtebau und Raumplanung von 2019 ist der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ausgewiesen. Der neue Trakt wird mit den bisherigen verbunden und kann an die bestehende Holzheizung angeschlossen werden, ohne dass diese ausgebaut werden muss. Es ist sinnvoll, die zusätzlichen Räume der Primar- und Sekundarschule in einem gemeinsamen neuen Trakt zur Verfügung zu stellen.

2. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag des Gemeinderats an der Urne zuzustimmen.

Rüschlikon, 1. Juli 2020

Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon

Bernhard Schneider
Präsident

Gian Andrea Semadeni
Vizepräsident

Visualisierung Projekt «Tetris»: Sicht auf den Pausenplatz



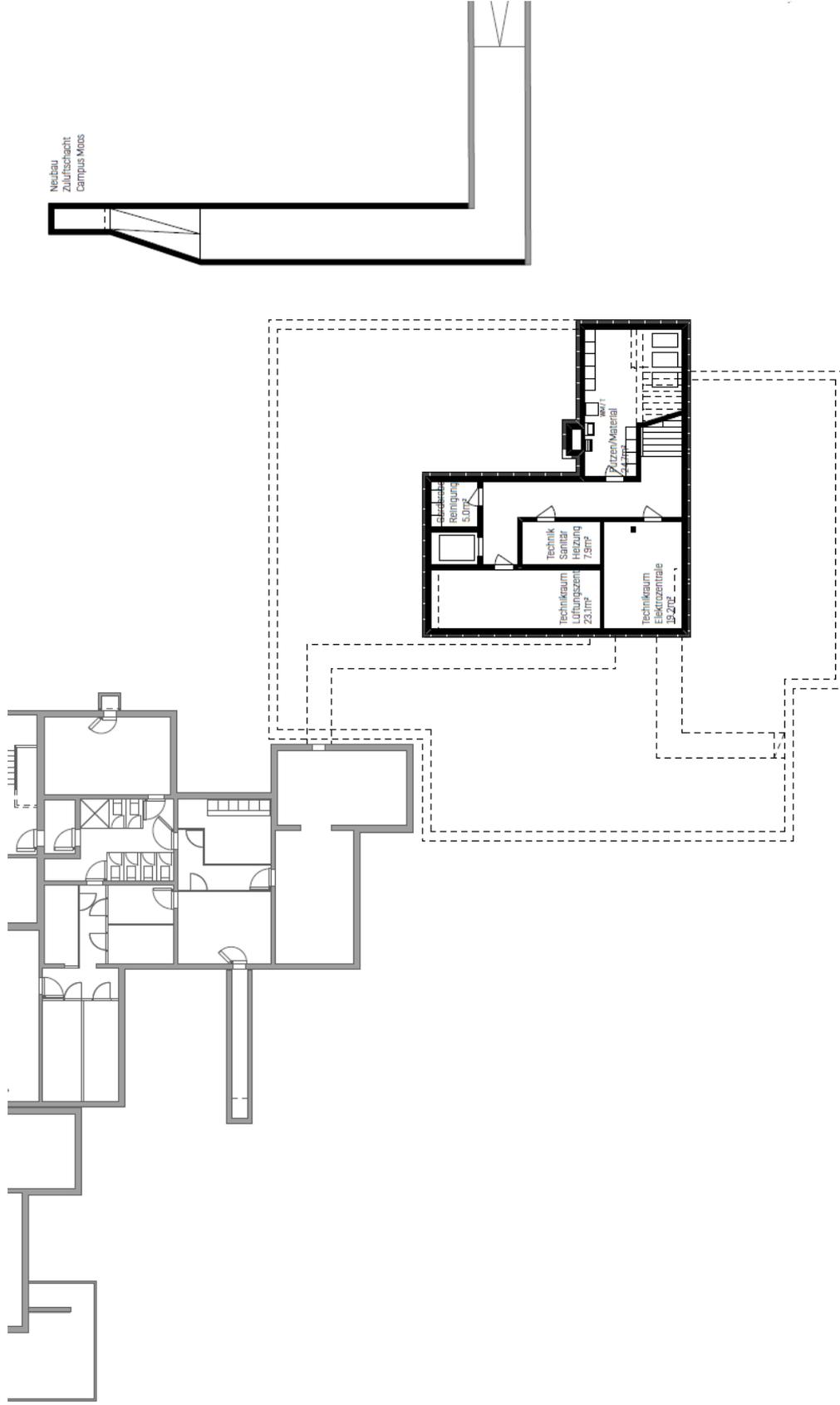
(Quelle: ARGE Soppelsa Architekten GmbH, Zürich, und Anderegg Partner AG Baumanagement, Zürich)

Visualisierung Projekt «Tetris»: Sicht vom Eggrainweg



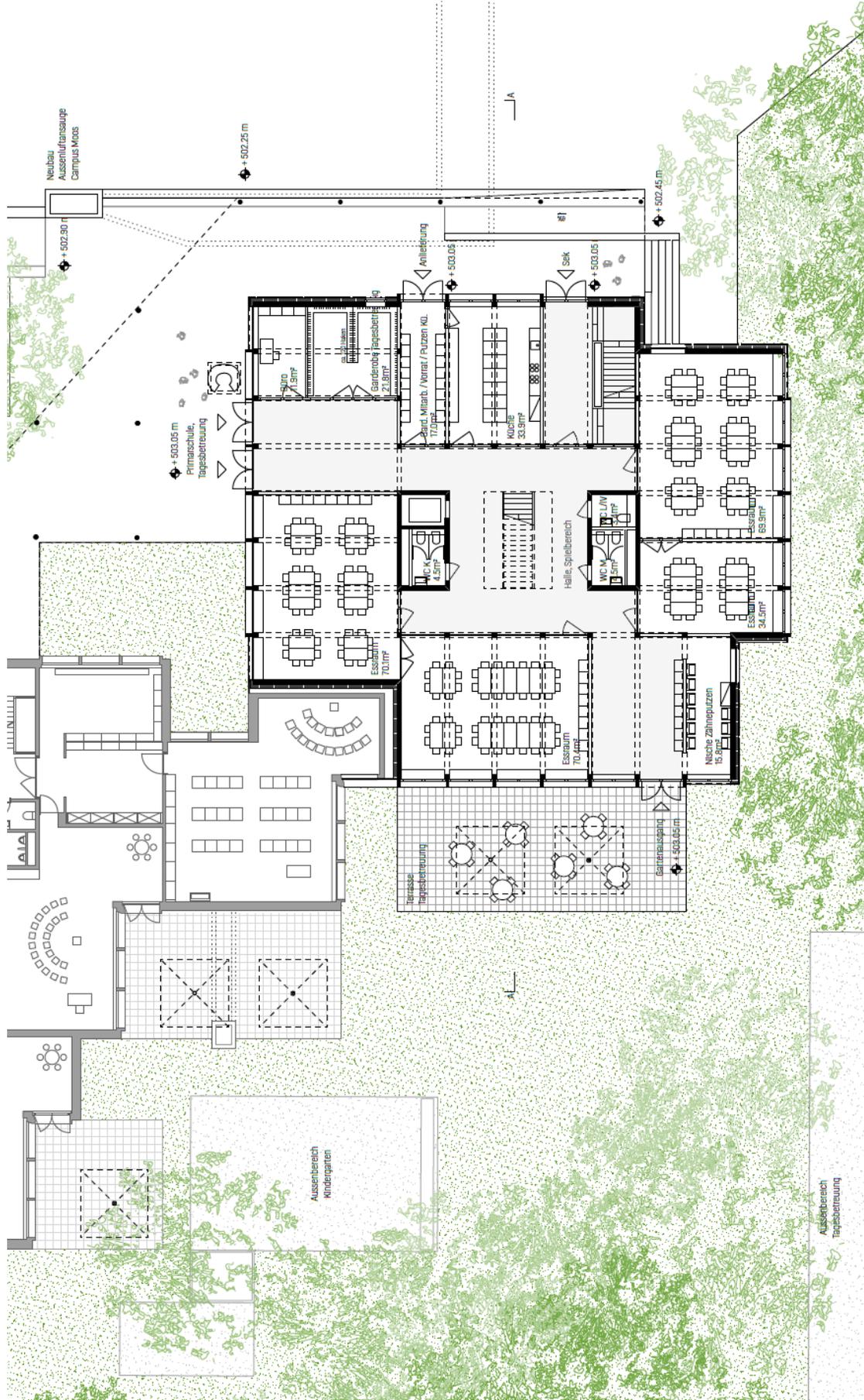
(Quelle: ARGE Soppelsa Architekten GmbH, Zürich, und Anderegg Partner AG Baumanagement, Zürich)

Grundriss Untergeschoss

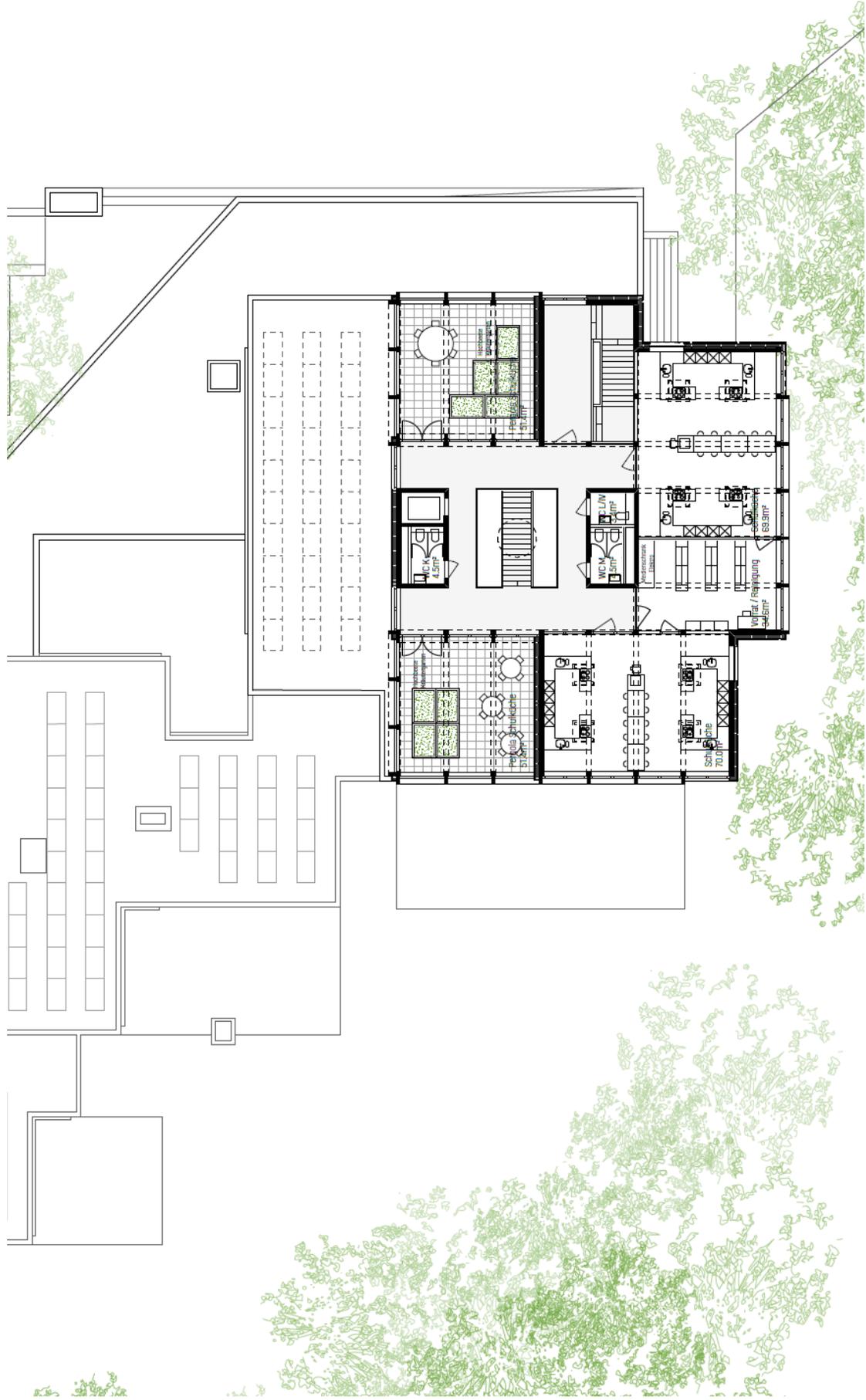


Bestehende Gebäude grau, Neubau Trakt C schwarz

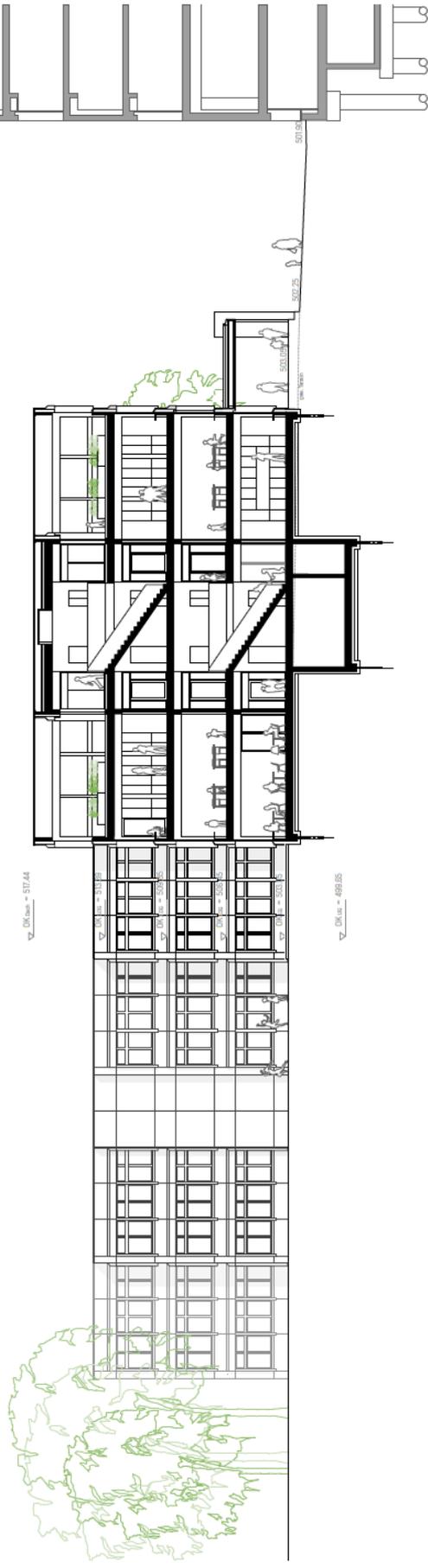
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Schnitt



Fassadenansicht



Bestehende Trakte A und B links, Neubau Trakt C rechts