

Teilinstandsetzung und Erneuerung Primarschulhaus Dorf B, Pilgerweg 27b

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Der Teilinstandsetzung und Erneuerung des Primarschulhauses Dorf B (ehemaliges Oberstufenschulhaus) am Pilgerweg 27b und den Baukosten in der Höhe von CHF 2.9 Mio. ($\pm 20\%$) werden zugestimmt.

Die Vorlagen in Kürze

Durch den Neubau und Bezug des Sekundarschulhauses Moos (Campus Moos) können die Räumlichkeiten im ehemaligen Oberstufenschulhaus im Dorfzentrum nun neuen Nutzungen zugeführt werden.

Die Schulpflege hat beschlossen, die bestehenden Schulanlagen Moos und Dorf ab Schuljahr 2017/2018 als Stufenschulhäuser zu betreiben. Im Schulhaus Moos wird neben den beiden Kindergärten die gesamte Unterstufe unterrichtet. In der Schulanlage Dorf wird die Mittelstufe einquartiert.

Die Primarschule wächst nach wie vor mit mindestens einer Klasse pro Jahr. Aufgrund der steigenden Zahl der Primarklassen werden neue Klassenzimmer, Gruppen- und Fachräume benötigt. Diese können im ehemaligen Oberstufenschulhaus (neu Primarschulhaus Dorf B) zur Verfügung gestellt werden.

Weiter können in den Schulräumen des Primarschulhauses Dorf B die vier Kindergärten Oetikergut I und II, Suntenwiese und Dorf zu einem "Kindergartenzentrum" zusammengeführt werden. Die Bildung von ausgewogenen Kindergartenklassen ist damit gewährleistet.

Neben den geplanten Nutzungsanpassungen (Kindergärten, Lehrerbereich, Bibliothek und Mobiliar) sind gewisse Anpassungen der Haustechnik (Lüftung, Sanitär- und Elektroinstallationen) zwingend nötig. Weiter gilt es, diverse technische Ertüchtigungen und amtliche Auflagen (Brandschutz und Erdbebensicherheit) vorzunehmen resp. zu erfüllen. Dies alles unter Begrüssung der Kantonalen Denkmalpflege, da sich das ehemalige Oberstufenschulhaus aus dem Jahre 1956 im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung befindet.

Weisung

1. Ausgangslage

Durch den Neubau und Bezug des Sekundarschulhauses Moos (Campus Moos) können die Räumlichkeiten im ehemaligen Oberstufenschulhaus im Dorfczentrum nun neuen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Primarschule wächst nach wie vor mit mindestens einer Klasse pro Jahr. Aufgrund der steigenden Zahl der Primarklassen werden neue Klassenzimmer, Gruppen- und Fachräume benötigt. Die Schulpflege sah sich veranlasst, verschiedene Optionen für eine nachhaltige Schulraumnutzung – unter Einbezug der vorerwähnten Liegenschaft Dorf B – eingehend zu prüfen.

Im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der Liegenschaftskommission hat die Schulpflege beschlossen, die bestehenden Schulanlagen Moos und Dorf ab Schuljahr 2017/2018 als Stufenschulhäuser zu betreiben. Im Schulhaus Moos wird neben den beiden Kindergärten die gesamte Unterstufe unterrichtet. In der Schulanlage Dorf wird die Mittelstufe einquartiert. Die Unterbringung einer Schulstufe pro Schulhaus mit Kindergärten bringt nicht nur für die Schulkinder einige Vorteile. Die Mittelstufe profitiert im Dorf von einem ICT-Raum und grosszügigen Werkräumen, einem eigenen Musikzimmer, einer Doppelturnhalle, einer Kletterwand sowie einem Tanz- und Gymnastikraum. Das Schulareal Dorf ist in seiner Struktur für die Mittelstufe altersgerecht. Die Unterstufe profitiert im Moos von einem Malatelier und Bewegungsraum sowie einer grosszügigen Aussenanlage mit ausgedehnten Grünflächen und diversen Spielangeboten.

In den Schulräumen des ehemaligen Oberstufenschulhauses (neu Primarschulhaus Dorf B) können die vier zur Schulanlage Dorf gehörenden Kindergärten Oetikergut I und II, Suntenwiese und Dorf zu einem "Kindergartenzentrum" zusammengeführt werden. Die Bildung von ausgewogenen Kindergartenklassen ist damit gewährleistet. Die Kindergärten profitieren von grosszügigen räumlichen Verhältnissen und einem eigenen Kindergartentrakt, in welchem sowohl Kinder wie Lehrpersonen intensiv zusammenarbeiten können.

Die Wege von den ausgelagerten Kindergärten zur Tagesbetreuung im Schulhaus Dorf entfallen, da die Kindergärten in der Schulanlage integriert sind. Damit kann einem Wunsch vieler besorgter Eltern nachgekommen werden.

Neben den Anpassungen infolge des Nutzungskonzeptes Stufenschulhaus stehen zwingend notwendige und grundsätzliche Instandstellungen beim Primarschulhaus Dorf B an. Die Räume des ehemaligen Oberstufenschulhauses aus dem Jahre 1956, welches sich übrigens im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommener Bedeutung befindet, entsprechen nicht in allen Teilen den geltenden brandschutztechnischen Mindestanforderungen. Weiter weisen Gebäudeteile des Längs- und Quertraktes Mängel in Bezug auf die Erdbebensicherheit auf. Die Haustechnik ist überaltert und bedarf einer Erneuerung.

2. Projektbeschreibung

Die Teilinstandsetzung und Erneuerung betreffen ausschliesslich die Gebäudeteile Längs-, Quer- und Zwischentrakt des Primarschulhauses Dorf B. Es werden gezielte Eingriffe in Form von Instandsetzungen und Erneuerungen vorgesehen. Die Eingriffe lassen sich den drei folgenden Hauptmassnahmen zuordnen:

Technische Ertüchtigungen und amtliche Auflagen

Brandschutz

Die Mängel aus den periodischen Kontrollen der letzten Jahre müssen behoben werden. Die Räumlichkeiten der einzelnen Geschosse samt den jeweiligen dazugehörigen Korridoren werden zu Nutzungseinheiten zusammengefasst. Neue brandfallgesteuerte Korridorabschlüsse zum Treppenhaus ermöglichen eine freie Nutzbarkeit der Korridore. Für diese bestehen keine feuerpolizeilichen Anforderungen und die denkmalgeschützten Bauteile und Oberflächen können in diesen Bereichen erhalten bleiben.

Die Entfluchtung aller Räume wird durch die beiden Treppenhäuser im Längs- und Zwischentrakt gewährleistet, die als vertikale Fluchtwege ausgebildet werden. Die vorhandenen Deckenverkleidungen im Treppenhaus aus Holz sind durch nicht brennbare Verkleidungen zu ersetzen. Einzelne Holztüren im Treppenhaus sind zu ersetzen resp. in der Originalerscheinung nachzubauen.

Damit im Singsaal eine Belegung bis 100 Personen (bisher bis 50 Personen) zulässig ist, wird ein zusätzlicher Ausgang als Fluchtweg vorgesehen.

Erdbebensicherheit

Die Gebäudeteile Längs- und Quertrakt weisen im heutigen Zustand Mängel in Bezug auf die Erdbebensicherheit auf. Mit der Behebung der konstruktiven Mängel können die geforderten Erfüllungsfaktoren nach neuer Norm SIA 269/8 eingehalten werden und es sind keine weiteren statischen Massnahmen in Bezug auf die Erdbebensicherheit notwendig.

Nutzungsanpassungen

Kindergärten

In den jeweils vier bestehenden Klassenzimmern im Erd- und Obergeschoss des Längstrakts werden die vier Kindergartengruppen untergebracht. Jeder Gruppe stehen eine Garderobe mit Einbauschränken, ein Gruppen- sowie ein grosszügiger Hauptschulraum zur Verfügung. Durch den neuen Brandabschluss bei den Treppenanlagen in der Halle kann der Korridor von den Kindergartengruppen frei genutzt werden. Neue Verbindungstüren zwischen Gruppen- und Hauptschulraum ermöglichen eine vielseitige Erschliessung und gute Übersicht innerhalb der Kindergartengruppe.

Der vorhandene Aussenraum wird unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Anlage als Aussen-spielbereich für den Kindergarten erweitert. Einzelne Spielgeräte, Bepflanzungen und eine räumliche Abgrenzung zur Strasse schaffen einen gemeinsamen Spielbereich, welcher direkt über die nördliche Erschliessung erreicht werden kann.

Lehrerbereich

Durch den geringeren Platzbedarf der Bibliothek ist ein Abtausch mit den Räumlichkeiten des Lehrerzimmers möglich. Der Abbruch der nachträglich eingebauten Trennwände und das Schliessen der Stützenreihen orientiert sich an den ursprünglichen Raumproportionen. Die neu gestalteten Räume schaffen neben einem abgetrennten Vorbereitungsbereich mit Arbeitsplätzen und Stehtischen zusätzlich einen offenen Aufenthaltsraum mit Teeküche und Sitzgruppe. Grosse Sitzungstische und Infotafeln ergänzen die Ausstattung und bieten mit der zentralen Lage im Gebäude und einem direkten Zugang zur Halle einen gut erschlossenen Aufenthalts- und Infobereich.

Bibliothek

Im ehemaligen Lehrerzimmer wird die veraltete Teeküche entfernt. Die Geländer im Bereich der Treppe und der Galerie müssen den Vorschriften entsprechend ergänzt werden. Der ganze Raum samt Galerie wird der Bibliothek zur Verfügung gestellt. Eine neue Brandschutztür oberhalb der Galerie trennt die Schulbibliothek vom Bühnenbereich des Singsaals ab.

Klassenzimmer

Die vorhandenen Laboreinrichtungen in den Naturkunderäumen im Zwischentrakt werden abgebrochen. Neue Bodenbeläge sowie abgehängte Decken mit neuer Beleuchtung ermöglichen eine zeitgemässe Nutzung als Klassenzimmer und Begabtenförderungsraum.

Mobiliar

Die vorhandenen Möbel werden ergänzt. Die zusätzlichen Raumeinheiten (z.Bsp. Lehrerbereich) werden neu möbliert.

Anpassung Haustechnik

Lüftung

Durch Raumrochaden wird am neuen Standort des Brennofens im Zwischentrakt die bestehende Abluftanlage angepasst und gereinigt.

Sanitärinstallationen

Die Hauptverteilterie der Sanitärleitungen wird ersetzt. Nicht mehr benötigte Laboreinrichtungen werden zurückgebaut.

Elektroinstallationen

Die elektrischen Installationen werden gezielt ersetzt und den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Zu diesen Massnahmen gehören unter anderem der Ersatz der Elektro-Unterverteilungen mit Fehlerstromschutzschaltern sowie eine neue Beleuchtung. Die Treppenhäuser werden zusätzlich mit Notlicht ausgestattet.

Die universelle Kommunikationsverkabelung für die Arbeitsplätze sowie Anschlüsse für WLAN-Sender und Telefonie müssen auf den anerkannten Stand der Technik gebracht werden. Für die audiovisuelle Ausstattung von den Schul- und Kindergartenzimmern werden Installationen für Beamer und Lautsprecher vorbereitet. Die Zimmer werden mit Wandtafeln bzw. Whiteboards ausgerüstet.

3. Projektlauf

Nach der Genehmigung der Vorlage wird umgehend mit der Ausführungsplanung begonnen. Die abschliessende Realisierung soll im Sommer/Herbst 2017 starten und im Frühling/Sommer 2018 abgeschlossen werden können, sodass der Schulbetrieb nach den Sommerferien 2018 ordentlich im erneuerten Primarschulhaus Dorf B starten kann.

4. Kostenschätzung

Die zu erwartenden Baukosten (Basis Vorprojekt) sind über die zu erbringenden, baulichen Teilleistungen ermittelt worden. Die Genauigkeit beträgt $\pm 20\%$.

Technische Ertüchtigungen und amtliche Auflagen	CHF		549'000.00
<i>Brandschutz</i>	<i>CHF</i>	<i>262'000.00</i>	
<i>Erdbebensicherheit</i>	<i>CHF</i>	<i>287'000.00</i>	
Nutzungsanpassungen	CHF		1'222'000.00
<i>Kindergarten</i>	<i>CHF</i>	<i>653'000.00</i>	
<i>Spielplatz Kiga</i>	<i>CHF</i>	<i>100'000.00</i>	
<i>Lehrerbereich</i>	<i>CHF</i>	<i>207'000.00</i>	
<i>Bibliothek</i>	<i>CHF</i>	<i>21'000.00</i>	
<i>Klassenzimmer UG</i>	<i>CHF</i>	<i>178'000.00</i>	
<i>Mobiliar</i>	<i>CHF</i>	<i>63'000.00</i>	
Anpassungen Haustechnik	CHF		129'000.00
<i>Lüftung</i>	<i>CHF</i>	<i>29'000.00</i>	
<i>Sanitär</i>	<i>CHF</i>	<i>40'000.00</i>	
<i>Elektro</i>	<i>CHF</i>	<i>60'000.00</i>	
Bauherrenleistungen	CHF		50'000.00
Honorare	CHF		550'000.00
Reserven (ca. 15%)	CHF		400'000.00
Gesamttotal (inkl. MwSt.)	CHF		2'900'000.00

5. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Teilinstandsetzung und Erneuerung des Primarschulhauses Dorf B (ehemaliges Oberstufenschulhaus) am Pilgerweg 27b und den damit einhergehenden Baukosten in der Höhe von CHF 2.9 Mio. ($\pm 20\%$) zuzustimmen.

Referentin ist Bildungsvorsteherin Doris Weber.

Rüschlikon, 22. März 2017

Gemeinderat Rüschlikon

Gemeindepräsident

Dr. Bernhard Elsener

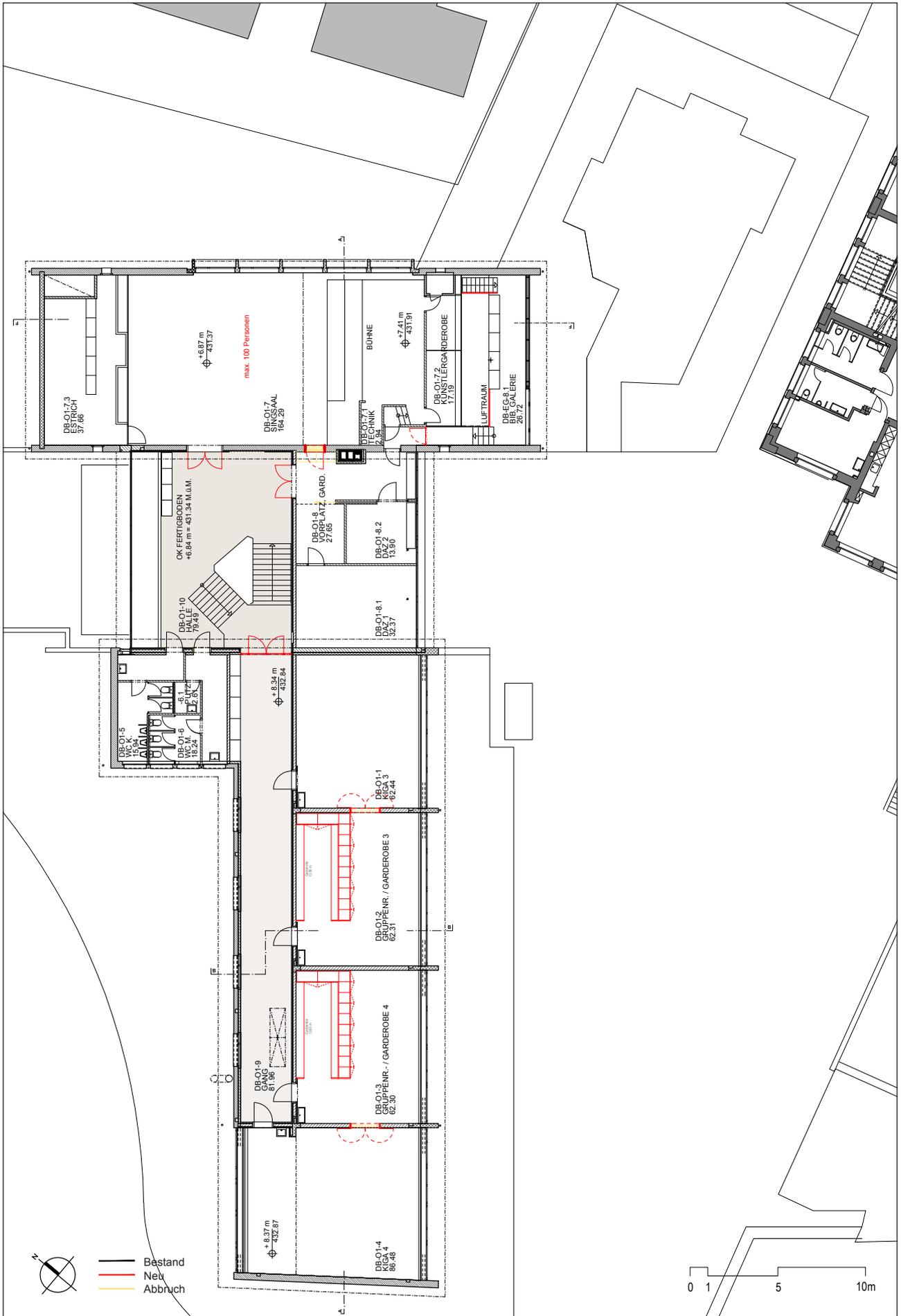
Gemeindeschreiber

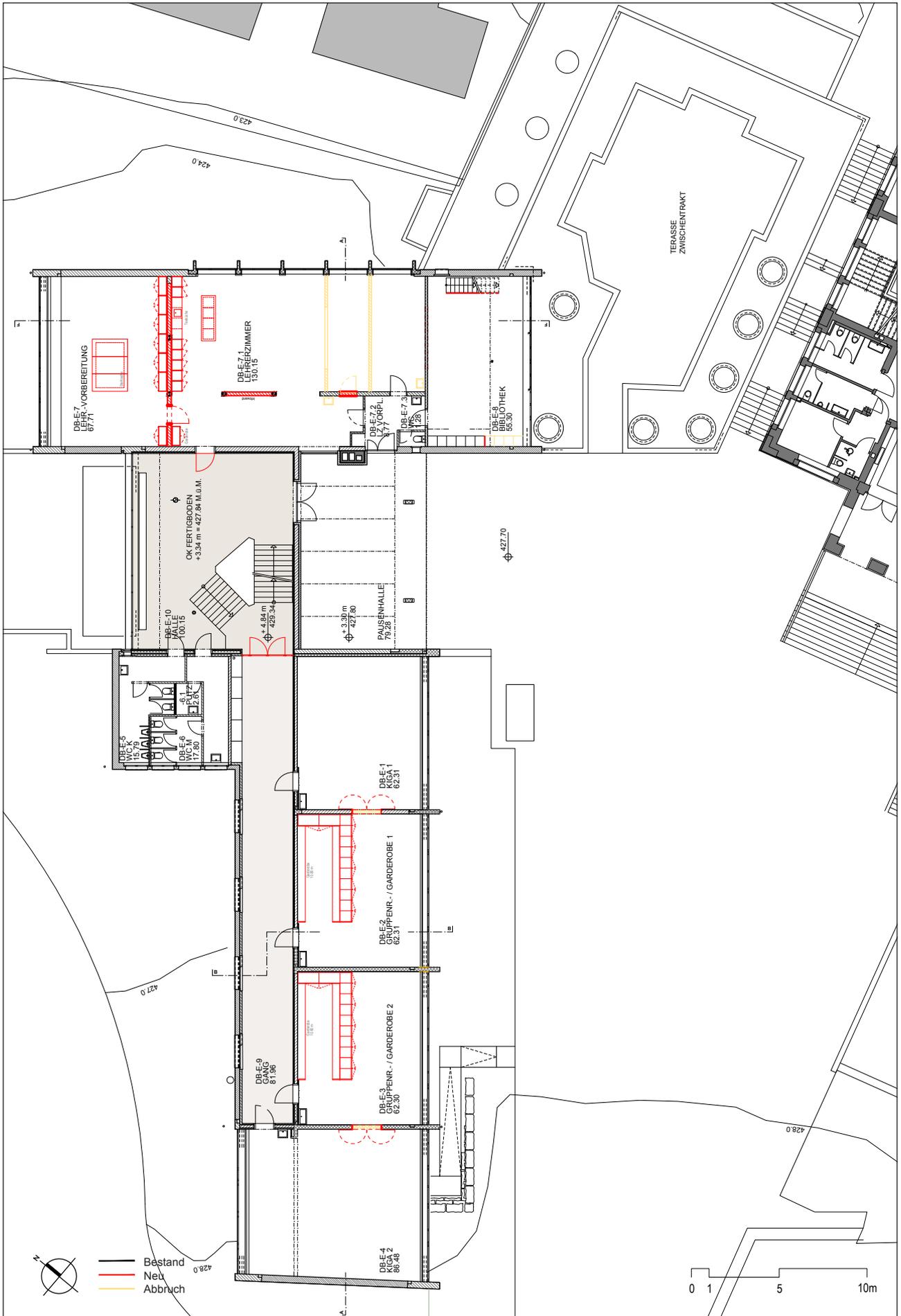
Benno Albisser

6. Anhänge

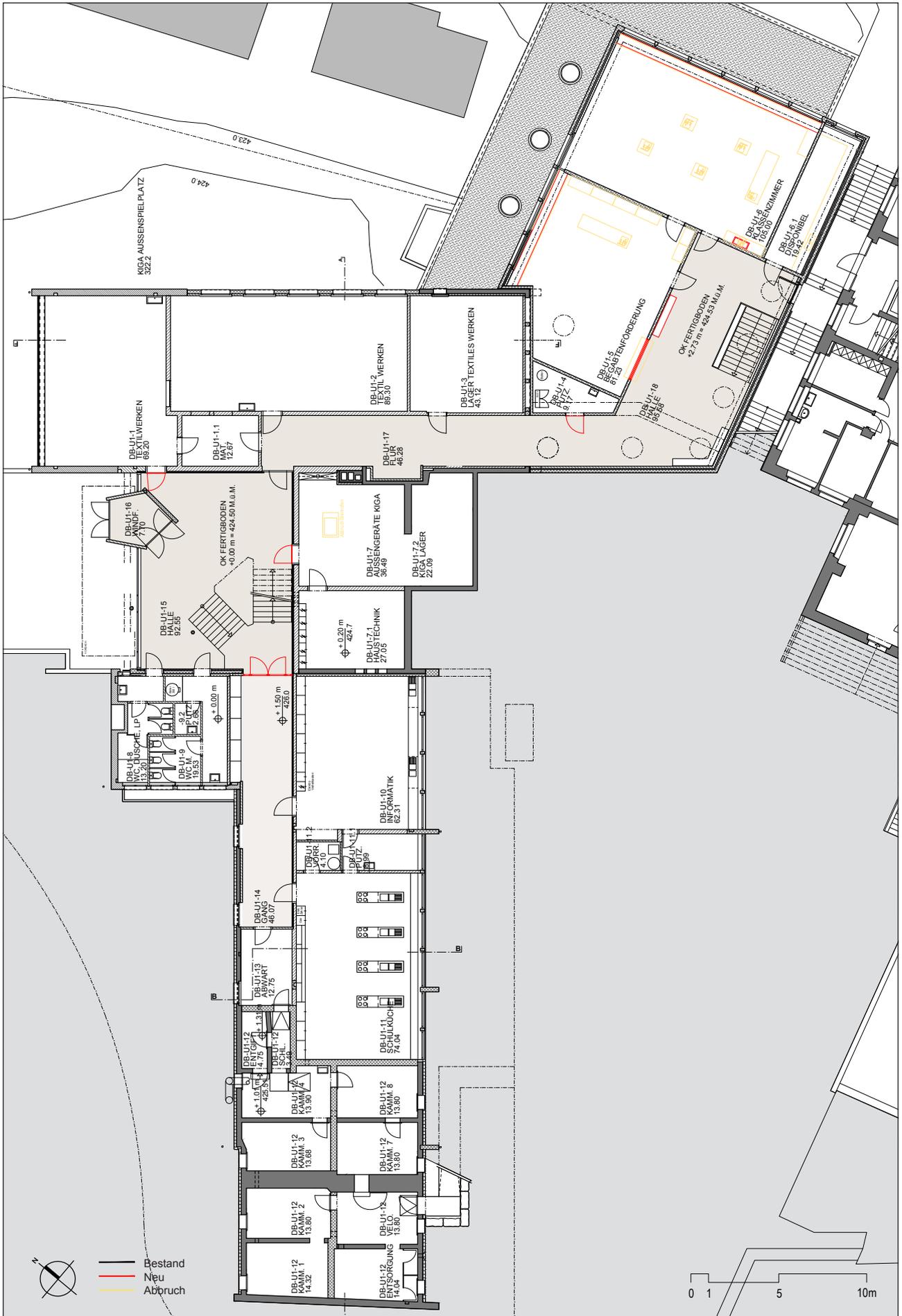
- Planunterlagen

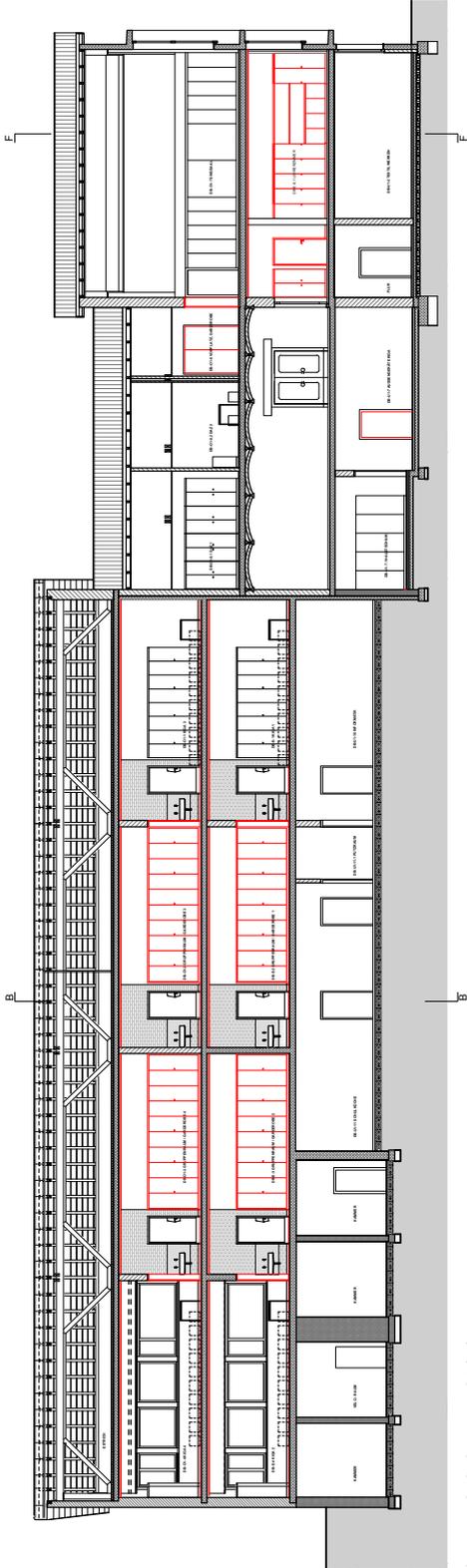
1. Obergeschoss 1:300



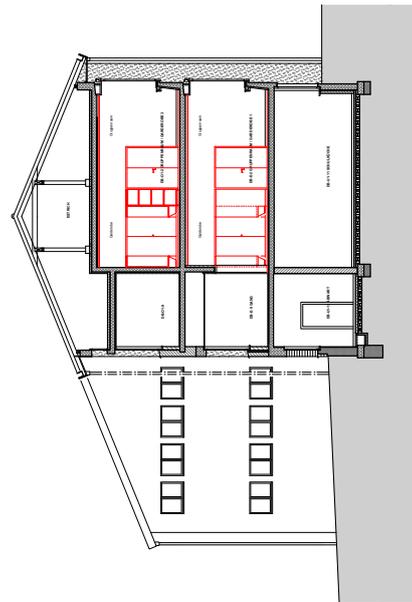


1. Untergeschoss 1:300

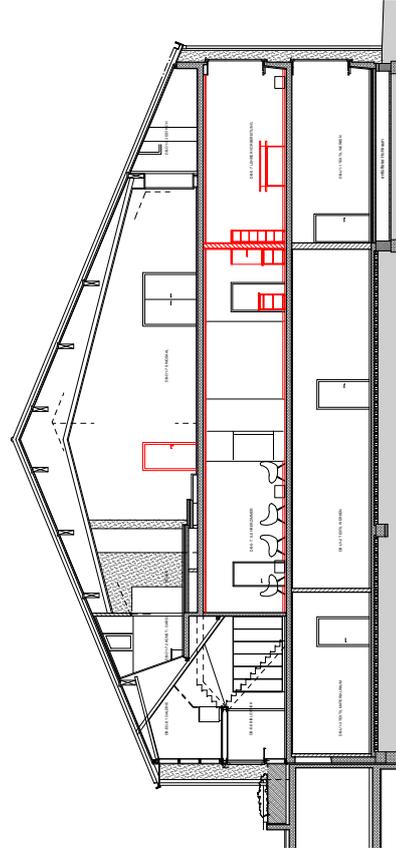




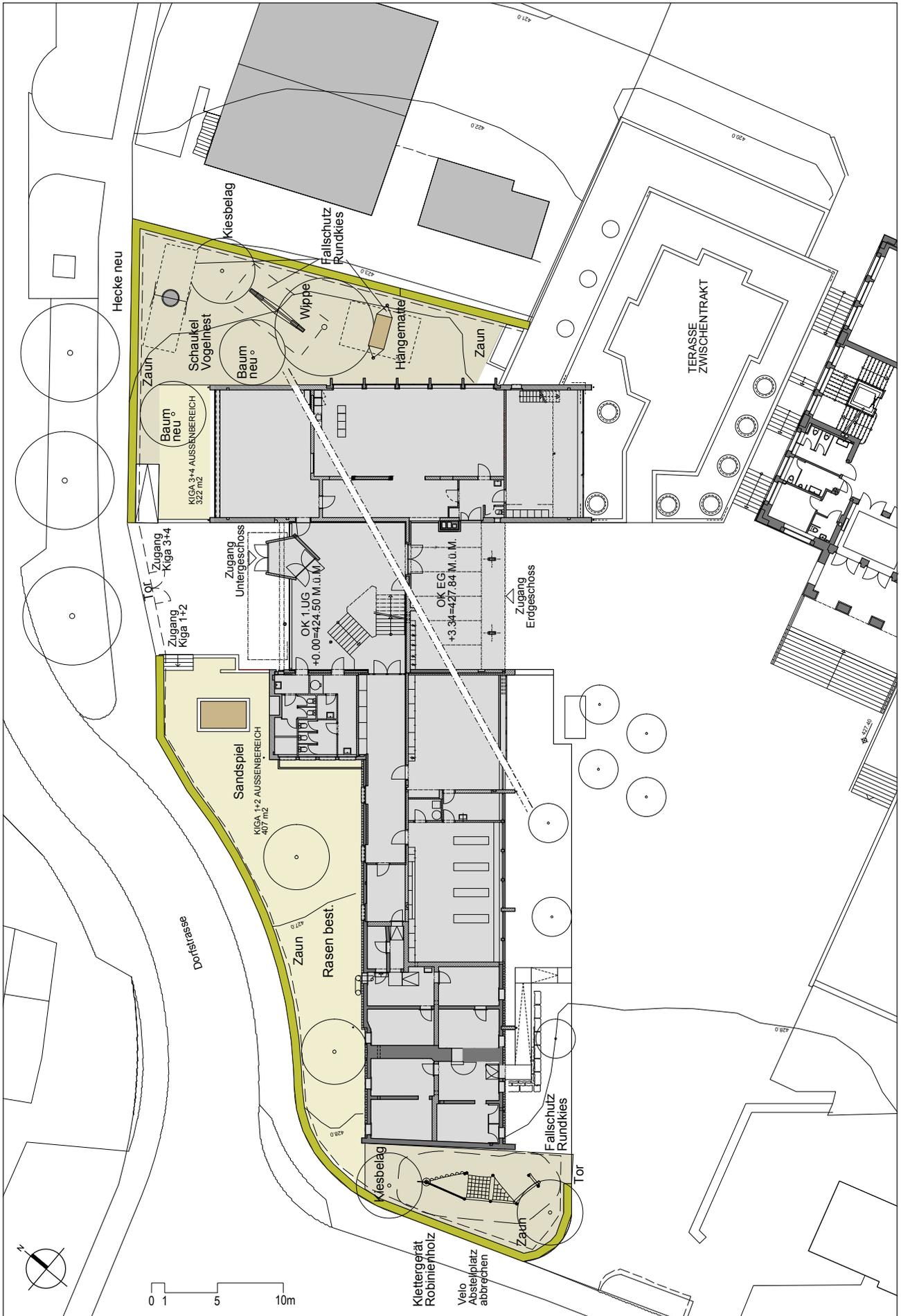
Längsschnitt Längstrakt A-A

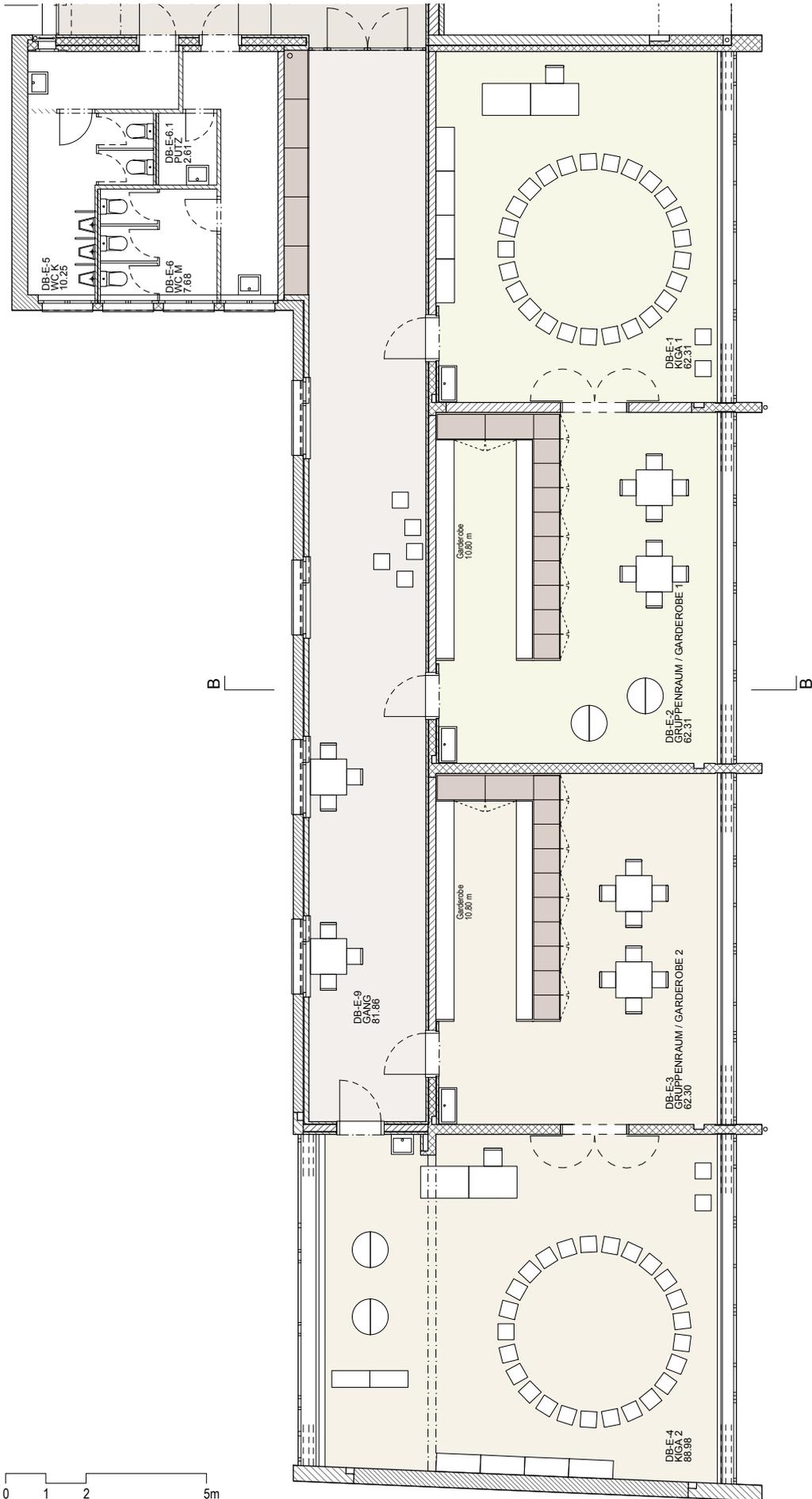


Querschnitt Längstrakt B-B



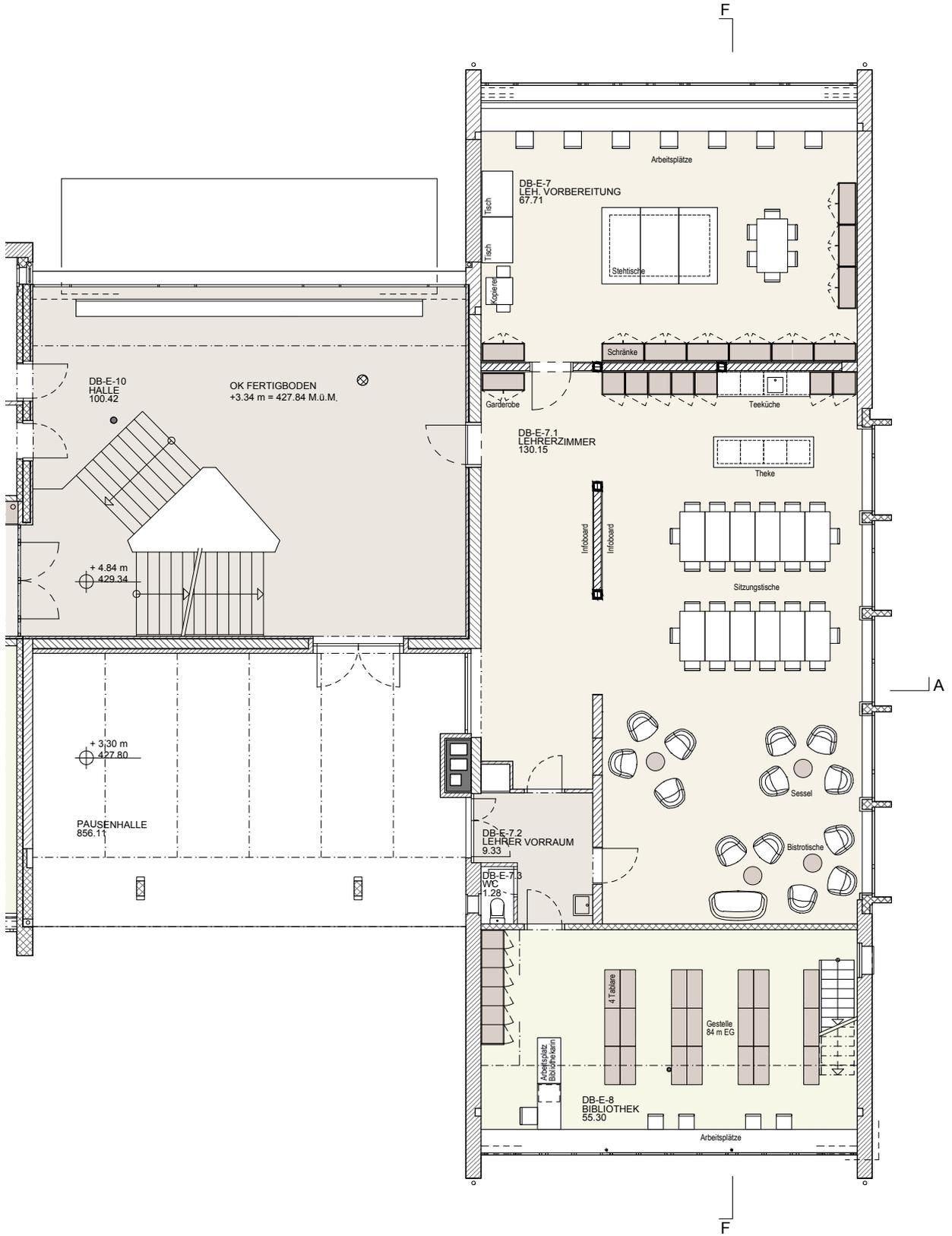
Längsschnitt Quertrakt F-F





Kindergarten
Erdgeschoss





7. Gutachten Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

1. Ausgangslage

Durch den Neubau und Bezug des Sekundarschulhauses Moos können die Räumlichkeiten im ehemaligen Oberstufenschulhaus im Dorfzentrum neuen Nutzungen zugeführt werden. Die bestehenden Schulanlagen Moos und Dorf sollen ab Schuljahr 2017/18 als Stufenschulhäuser betrieben werden.

2. Erwägungen

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die vorgesehene Umnutzung als sinnvoll und die veranschlagten Kosten als vertretbar.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Kredit von CHF 2.9 Mio. für die Teilinstandsetzung und Erneuerung des Primarschulhauses Dorf B (ehemaliges Oberstufenschulhaus) am Pilgerweg 27b zuzustimmen.

Rüschlikon, 5. Mai 2017

Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon

Werner Rieder
Präsident

Claudia Steinebrunner
Aktuarin