



GEMEINDE HAUSEN AM ALBIS

## **Gemeindeabstimmung**

**vom**

**13. Februar 2022**

**Neubau Schule  
(Ausführungskredit)**

**Gemeinderat Hausen am Albis  
09.11.2021**

## Neubau Schule (Ausführungskredit)

### Abstimmungsvorlage:

#### Hauptantrag

Stimmen Sie dem Projekt Neubau Schule und somit dem Ausführungskredit von Fr. 4'980'000 zu?

#### Zusatzantrag

Stimmen Sie, falls der Hauptantrag angenommen wird, der zusätzlichen Bewilligung eines Kredites von Fr. 275'000 für das „Ökopaket“ zu?

### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Hauptantrag und dem Zusatzantrag **zuzustimmen**.

## Bericht des Gemeinderates

### Übersicht

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung benötigt die Gemeinde Hausen dringlich zusätzlichen Schulraum. Deshalb hat die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 einen Projektierungskredit für die Planung eines neuen Schulgebäudes auf dem Schulareal der Primarschule in Hausen gesprochen. Neben drei zusätzlichen Schulräumen soll dieses unter anderem auch Büros für die Schulverwaltung/Schulleitung bieten und drei Zimmer für Spezialunterrichtsformen, eine Werkstatt sowie einen Technikraum beherbergen. Das Gebäude soll anfangs 2024 in Betrieb genommen werden.

Die Gesamtkosten inkl. Projektierungskredit werden inklusive Reserven auf Fr. 5'595'000 resp. unter Berücksichtigung einer Zusatzoption ("Ökopaket") auf Fr. 5'870'000 veranschlagt.

Unter Abzug der bereits bewilligten Projektierungskosten von Fr. 615'000 soll die Stimmbevölkerung deshalb entscheiden, ob das Gebäude für Fr. 4'980'000 realisiert resp. ob es für weitere Fr. 275'000 mit einem fortschrittlichen ökologischen Standard (inklusive Photovoltaikanlage) von total Fr. 5'255'000 ergänzt werden soll.

Der Gemeinderat empfiehlt die Vorlage inklusive Zusatzoption mit dem sogenannten Ökopaket zur Annahme. Der Hauptantrag beschränkt sich auf das für die Schule Notwendige und einem Gebäudestandard gemäss gesetzlichen Vorgaben. Mit der Zusatzoption des Ökopakets könnten bauliche Investitionen für ein ökologisches und nachhaltiges Gebäude im Minergie-ECO Standard inklusive Photovoltaikanlage und Komfortlüftung umgesetzt werden. Dadurch würde die Gemeinde eine Vorreiterrolle in Bezug auf die Erstellung gemeindeeigener Liegenschaften unter Berücksichtigung des Energiestadtlabels übernehmen.

## Weisung

### 1. Ausgangslage

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Hausen ein Gesamtentwicklungskonzept erarbeiten lassen, worin der Schulraumentwicklungsbedarf für die nächsten 15 Jahre sowie die hierfür erforderlichen baulichen und planerischen Massnahmen festgehalten wurden. Gestützt darauf wurden als vordringliche Massnahmen in Ebertswil ein Provisorium erstellt und der Bau eines Doppelkindergartengebäudes inkl. einem Schulzimmer in Angriff genommen. Mit der Inbetriebnahme des neuen Doppelkindergartens im Sommer 2019 sind die Schulraumplatzprobleme in Ebertswil auf absehbare Zeit gelöst. Deshalb wurde das Provisorium von Ebertswil auf die Schulanlage Hausen verlegt, so dass auch dort vorerst eine gewisse Entspannung der Raumsituation geschaffen werden konnte.

Aufgrund des Anstiegs der Schülerzahlen wird bereits in wenigen Jahren akuter Schulraumbedarf in Hausen bestehen. Neben dem Schulraum wird zudem die Bereitstellung von zusätzlichen Turnhallenkapazitäten – sowohl für Klassen als auch für Vereine – als dringend eingestuft. Entsprechend hat der Gemeinderat anfangs dieser Legislatur die Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur im Bereich Schule und Sport als Legislaturziel definiert.

Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2018 der Firma Basler & Hofmann zeigte auf, dass die gemeindeeigene Parzelle 3034 (anliegend an den Sportplatz und dem Gemeindesaal) grundsätzlich für den Bau einer neuen Sporthalle mit integriertem schulergänzenden Betreuungsangebot (Tagesstrukturen inkl. Mittagstisch für Primar- und Sekundarschüler) geeignet wäre. Demgegenüber stellte sich heraus, dass die Erfolgsaussichten eines Umbaus der alten Turnhalle, welche den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt, in zusätzlichen Unterrichts- und Administrationsraum auf dem Primarschulgelände – vor allem wegen Vorgaben des Denkmalschutzes – nicht zufriedenstellend waren. In einer ergänzenden Machbarkeitsstudie im Jahr 2019 der Firma Rubach Raumkonzepte konnte schliesslich aufgezeigt werden, dass der künftige Schulraumbedarf am besten mit einem neuen Schulgebäude abgedeckt werden kann und die alte Turnhalle zu einem späteren Zeitpunkt saniert und umgenutzt werden soll; im Vordergrund stand dabei die Idee, die Gemeindebibliothek dorthin zu verlegen und damit der ebenfalls zunehmenden Raumknappheit im Gemeindehaus entgegenzuwirken.

Für weitere Ausführungen hierzu, aber auch für Details zu den beiden Projekten wird auf die im Jahre 2019 erstellte Machbarkeitsstudie verwiesen, welche auf der Gemeindehomepage unter *Politik / Gemeindeversammlung / 4. Dezember 2019* einsehbar ist.

Auf dieser Basis wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 ein Projektierungskredit für den Schulhausneubau im Umfang von Fr. 500'000 gesprochen.

## 2. Bauprojekt

Das Ziel des Projektierungskredites war es, die Planung bis zum abstimmungsreifen Bauprojekt weiter voranzutreiben.

Hierzu wurde ein Projektwettbewerb mit Präqualifikation nach SIA 142 durchgeführt. Im Rahmen der Präqualifikation wurde die Teilnehmerzahl auf acht Teilnehmer beschränkt. Die Projektvorschläge wurden anonym eingereicht und beurteilt. Im November 2020 erhielt das Team der Jonas Wüest Architekten GmbH aus Zürich für ihre Projektidee den Zuschlag und wurde mit der Konkretisierung der Planung unter Einbezug der Detailbedürfnisse der Primarschule beauftragt. Die Planung wurde aus Vertretern des Gemeinderates sowie der Primarschulpflege weiter begleitet.

Das im Wettbewerb siegreiche Projekt weist gegenüber dem Referenzobjekt aus der Machbarkeitsstudie einen grösseren Umfang aus (mehr Gebäudefläche und mehr Volumen). Dies wirkte sich sowohl für die Planung als auch für die Realisierung kostentreibend auf. Hinzu kam, dass in der Machbarkeitsstudie noch keine Photovoltaikanlage und keine Gebäudeaufstockungsoption vorgesehen war sowie von einem engen Bearbeitungssperimeter der Aussenraumgestaltung auf dem Schulhausareal ausgegangen wurde. Auch dass die bereits bestehende Fernwärmeleitung der Holzschnitzelheizungsgesellschaft Weid angepasst resp. umgelegt werden muss, wurde in der Machbarkeitsstudie noch nicht vorausgesehen. All dies führte dazu, dass der Gemeinderat zwecks Erhalt einer vollständigen Projektierung zusätzliche Fr. 115'000 zur Verfügung stellte. Das Vorprojekt konnte sodann am 24. August 2021 abgeschlossen werden, wobei aufgrund des prognostizierten Kostenstandes als Sparmassnahme ein Verzicht auf das bis dahin eingeplante unterirdische Geschoss beschlossen werden musste. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 9. November 2021 wurde dann das finalisierte Bauprojekt zuhanden der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 verabschiedet.

Mit Beschluss vom 9. März 2021 entschied der Gemeinderat, für den Neubau Schule den Minergie-ECO-Standard anzustreben inklusive Photovoltaikanlage jedoch ohne Zertifizierung. Der Zusatz ECO zeichnet sich durch den Fokus auf Gesundheit und Bauökologie aus. Der Neubau Schule wurde im Vor- und Bauprojekt vollumfänglich so geplant, dass die berechneten Projektwerte die Anforderungen für den Standard Minergie-ECO erfüllen, sofern die Photovoltaik-Anlage und die Komfortlüftung der Zusatzoption umgesetzt würden. Würde das Ökopaket abgelehnt, wäre das Gebäude zwar auf einem guten nachhaltigen Level geplant worden. Es würde ohne Komfortlüftung und Photovoltaikanlage jedoch nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllen, welche zur Erreichung der Baufreigabe erforderlich wären.

## 3. Weiterer Zeitplan

Baubewilligungsverfahren:	18.10.2021 bis 18.04.2022
Ausschreibungen:	09.05.2022 bis 5.06.2023
Realisation:	30.05.2022 bis 15.12.2023
Bezug / Inbetriebnahme:	Februar 2024

#### 4. Gestaltungsidee und Projektbeschreibung

Der geplante Neubau Schule soll sich als ein kompaktes Volumen mit einer nahezu quadratischen Grundrissform anstelle des heutigen Schulverwaltungs-Pavillons auf dem Schulareal präsentieren. Das Bauvolumen rückt nahe an die Ebertswilerstrasse und kann somit einen grossen Freiraum an der Nordostfassade hin zum Primarschulhaus generieren. Ein zweiter Freiraum bildet sich gegen Nordwesten. Die Grundrisse des zweigeschossigen Körpers definieren sich über einen mittigen Durchgangsraum, welcher auf beiden Niveaus als Eingangsbereich mit Garderobe dient und direkt an den Aussenraum angebunden ist. Diese Massnahme gibt den beiden Funktionseinheiten einen eigenen Zugang und ermöglicht die jeweilige gewünschte Autonomie. Damit ist auch die Entfluchtung schön gelöst. Es befindet sich zudem auf jedem Geschoss eine Sanitäreanlage. Mit dieser Grundrissidee sollen die Treppen und der Lift wohlthuend in den Hintergrund treten. Materialisierung und Fassadengestaltung sind logisch aufgebaut.

Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb wurde im Rahmen des Vor- und Bauprojekts tiefgreifend überarbeitet und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer abgestimmt. So weist das Bauprojekt für den Neubau Schule aktuell kein Untergeschoss mehr auf, sondern einen unterirdischen Anbau auf dem Niveau des Erdgeschosses für Lager- und Technikräume. Im Erdgeschoss wurde auf Wunsch der Nutzer eine Neuorganisation umgesetzt, so dass der mittige Durchgangsraum nun auf beiden Geschossen in Nord-Südrichtung verläuft. Die Hauptnutzflächen für die Klassenzimmer, für den Logopädie- und den DaZ-Unterricht sowie für die Schulleitungs- und Schulverwaltungsräume sind nun nach Südosten, resp. Nordwesten ausgerichtet. Die Anbindung an die bestehende Schulanlage, die Zufahrt zur Hauswartung wie auch die Anzahl der Räume wurden weitgehend beibehalten, so dass der SOLL-Raumbedarf auch weiterhin abgedeckt werden kann. Als Konstruktion ist ein Massivbau mit hinterlüfteter Holzfassade vorgesehen. Als Folge der Kostensparrunden sind die Innenwände nicht mehr mit Holzverkleidung geplant, sondern als Kalksandsteinwände. Für den Aussenraum wurde der Perimeter im Vorprojekt nochmals geöffnet und es wurden verschiedene Optionen für die Gesamtanlage evaluiert inkl. Instandsetzung des oberen Pausenplatzes, des Velounterstandes sowie des Zugangs von der Ebertswilerstrasse. Aktuell wird aus Kostengründen jedoch auf ein weitergehende Areal- und Pausenplatzneugestaltungen verzichtet. Die Anpassungen im Aussenraum beziehen sich aktuell auf den vor dem geplanten Schulbau gelegenen unteren Pausenplatz sowie auf den Zugang als Verbindung zum Hauptgebäude auf dem oberen Pausenplatz.

## 5. Visualisierungen Projekt



Aussenansicht



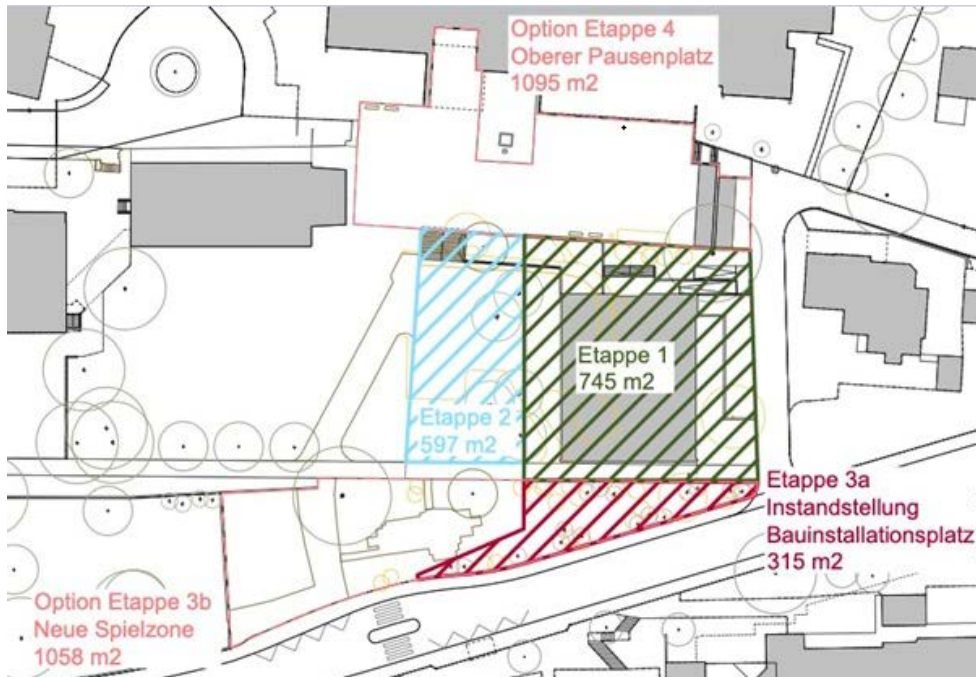
Korridor



Klassenzimmer



## 6. Planstand



Umgebung Aufteilung Perimeter



Umgebung Planstand 17.08.2021



## **7. Zusatzantrag „Ökopaket“**

Neben dem Hauptantrag ist über einen Zusatzantrag für ein Ökopaket abzustimmen. Obwohl dieses Ökopaket nur rund 5% der Gesamtausgaben ausmacht, soll die Bevölkerung von Hausen separat darüber abstimmen können; dies auch deshalb, weil der Souverän bis anhin nie über das zwischenzeitlich erlangte Label Energiestadt abstimmen konnte, da sämtliche Massnahmen auf dem Weg dazu in die Kompetenz des Gemeinderates fielen.

Das Ökopaket setzt sich aus den Kosten für die Photovoltaikanlage und die Komfortlüftung zusammen. Betreffend Photovoltaikanlage wird festgehalten, dass auf der ausgeschiedenen Dachfläche auf dem Schulneubau eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von max. 41 kWp realisiert werden kann. Aufgrund der Gebäudeausrichtung ergibt sich ein mittlerer spezifischer Energieertrag von ca. 36'000 kWh / Jahr. Dies entspricht dem jährlichen Energiebedarf von ca. 10 Haushalten. Der Mehrwert dieser Anlage besteht darin, dass der produzierte elektrische Strom soweit möglich in Form einer Eigenverbrauchsgemeinschaft für die gemeindeeigenen Liegenschaften genutzt werden kann. Somit können neben dem Schulhausneubau zahlreiche umliegende Gebäude von der Anlage profitieren. Mit dem Einbau einer kontrollierten Lüftung ist es möglich, den Schulbetrieb gezielt vor Aussenlärm durch die Ebertswilerstrasse zu schützen. Zudem können die Unterrichts- und Schulverwaltungsräume neben der herkömmlichen Fensterlüftung mittels CO<sub>2</sub>-Messung konstant mit frischer Luft versorgt werden. Die Hygienelüftung trägt somit massgeblich zu besseren Lufthygieneverhältnissen bei und senkt durch die Wärmerückgewinnung den Heizenergiebedarf um rund 20 bis 25%.

## **8. Zwischennutzung**

Auf dem Baustellenareal steht heute ein Pavillon, in welchem Schulverwaltung, Schulleitung und Spezial-Unterrichtsformen (z.B. DAZ) untergebracht sind. Dieser Pavillon kann nicht mehr umgesiedelt werden und wird auch nicht ersetzt. Stattdessen erhalten die betroffenen Stellen künftig passende Räumlichkeiten im neuen Gebäude. Während der Bauzeit muss jedoch eine temporäre Ersatzunterbringung (Zwischennutzung) gefunden werden.

Aus kostentechnischen Gründen wurde auf die Erstellung eines weiteren Containers zur temporären Ersatzunterbringung verzichtet. Stattdessen wurde die Umnutzung von bestehenden Räumlichkeiten forciert, die nur leichte Umbauten benötigen. Dies erfordert eine grössere Flexibilität der involvierten Personen, die durch die konsensorientierte Lösungsfindung zu diesen Einsparungen Hand geboten haben.

## **9. Finanzielles**

Der zu genehmigende Ausführungskredit wird mit Fr. 5'255'000 resp. 4'980'000 (*inkl. MwSt., bei einer Schätzungsgenauigkeit von +/- 10%*) veranschlagt:

<b>Detaillierte Aufstellung</b>	<b>Kosten in Fr.</b>
Kostenvoranschlag Bauprojekt (vgl. unten)	5'155'000
5% Reserve (gerundet)	255'000
Zwischennutzungen SL/SV/Therapie	40'000
Rückbau Schulcontainer	25'000
Wettbewerbsverfahren	120'000
<b>Total Neubau ohne Ökopaket</b>	<b>5'595'000</b>
Ökopaket	275'000
<b>Total Neubau mit Ökopaket</b>	<b>5'870'000</b>
./.. Projektierungskredit	615'000
<b>Ausführungskredit ohne Ökopaket</b>	<b>4'980'000</b>
<b>Ausführungskredit mit Ökopaket</b>	<b>5'255'000</b>

Der Rückbau des heute bestehenden Schulcontainers muss gemäss Vorgaben ebenfalls im Gesamtkredit ausgewiesen werden; ebenso die Kosten für die temporäre Ersatzunterbringung (Zwischennutzung). Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren sind gemäss SIA nicht im Kostenvoranschlag aufgeführt und werden deshalb separat ausgewiesen.

### **Kostenvoranschlag Bauprojekt**

Der Kostenvoranschlag nach eBKP-H von Fr. 5'155'000 setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Detaillierte Aufstellung</b>	<b>Kosten in Fr.</b>
Grundstück	0
Vorbereitung	502'600
Konstruktion	711'700
Technik Gebäude	528'700
Äussere Wandbekleidung	349'700
Bedachung Gebäude	124'300
Ausbau Gebäude	656'000
Nutzungsspezifische Anlage	50'300
Umgebung	369'400
Ausstattung Gebäude	79'300
Planungskosten	1'221'500
Nebenkosten	192'900
Reserve, Teuerung	0
Mehrwertsteuer	368'600
<b>Total</b>	<b>5'155'000</b>

Die Reserven werden separat ausgewiesen (siehe oben).

### **Folgekosten**

In den Erläuterungen zu Kreditbewilligungen sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Neben den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) sind dies die (durch die Gebäudeerstellung entstehenden) Betriebs- und Unterhaltskosten. Zum jetzigen Zeitpunkt muss dabei auf folgende Grobkostenschätzung mit auf Erfahrungswerten basierenden Prozentsätzen abgestützt werden:

#### Hauptantrag (Fr. 5'595'000)

Wiederkehrende Kosten pro Jahr gerundet	Prozentsatz	Kosten in Fr.
Abschreibungen (auf 33 Jahre)	3.03%	169'540
Verzinsung (Fremdkapital von 3 Mio.)	0.50%	15'000
Betrieb- und Unterhalt (abz. Einsparungen)	1.25%	69'960
TOTAL	4.78%	254'500

#### Zusatzantrag "Ökopaket" (Fr. 275'000)

Wiederkehrende Kosten pro Jahr gerundet	Prozentsatz	Kosten in Fr.
Abschreibungen (auf 33 Jahre)	3.03%	8'330
Verzinsung (Fremdkapital)	0.50%	1'400
Betrieb- und Unterhalt (abz. Einsparungen)	1.25%	3'470
TOTAL	4.78%	13'200

### 10. Zusammenhang mit dem Projekt Neubau Sporthalle inkl. Tagesstrukturen

An der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 wurde ebenfalls ein Projektkredit für eine neue Sporthalle und eine darin integrierte neue Tagesstrukturstätte bewilligt. Da beide Gebäudeteile mindestens teilweise durch die Schule benutzt werden, war es dem Gemeinderat stets ein Anliegen, namentlich auch im Hinblick auf die finanziellen Konsequenzen, eine Gesamtschau anzustellen. Gemäss der aktuellen Mehrjahresfinanzplanung der Gemeinde Hausen, welche mit Erstellungskosten von Fr. 5.9 Mio. für das Schulgebäude und Fr. 19.0 Mio. für die Sporthalle inkl. Tagesstrukturen rechnet, erscheint für die Gemeinde Hausen auch nach Inbetriebnahme der beiden Gebäude in den Jahren 2024 resp. 2025 noch ein jährlicher Gewinn von rund einer halben Million Franken und ein Haushaltsüberschuss (= Gewinn + Abschreibungen – Nettoinvestitionen = massgebende Grösse für den Schuldenabbau) von rund einer Million Franken pro Jahr als realistisch.

Anlässlich der Infoveranstaltung vom 24. Januar 2022 um 19 Uhr im Gemeindesaal wird der Gemeinderat allfällige weiterführende Fragen zum Projekt sowie zur zugrundeliegenden Finanzplanung gerne beantworten.

## Antrag der RPK

Gemeinde Hausen am Albis  
Rechnungsprüfungskommission

### Objektkredit Neubau Schulgebäude und zusätzlicher Kredit „Ökopaket“

An den Sitzungen vom 30. November und 6. Dezember 2021 hat die Rechnungsprüfungskommission den Hauptantrag geprüft und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern diesem zuzustimmen.

Auch der Zusatzantrag „Ökopaket“ wurde geprüft. Das „Ökopaket“ ist finanziell tragbar aber nicht zwingend notwendig. Es bringt langfristig kaum Kostenvorteile. Wir überlassen es der Bevölkerung, das „Ökopaket“ aus ideellen und zukunftsweisenden Überlegungen im Sinne der Energiestadt anzunehmen oder abzulehnen.

#### Bemerkung:

Im Projekt Neubau Schulgebäude wird mit einer Schätzungsgenauigkeit von +/-10% gerechnet (5% Reserven sind im Kredit enthalten). Die Kostenschätzungen der Architekten listen diverse nicht enthaltene Zusatzkosten und Kostenrisiken und insbesondere die Preisentwicklung der Bau-Rohstoffe ist zurzeit unklar.

Die RPK erwartet, dass sich der Gemeinderat den Themen Risiko-, Qualitätsmanagement und Kostenkontrolle konsequent widmet und diese rigoros durchsetzt.

Hausen, 6. Dezember 2021

Für die Rechnungsprüfungskommission



Andrea Reichenbach  
Präsidentin



Martin Kägi  
Aktuar