

Traktandum 6

PROJEKTIERUNGSKREDIT FÜR DIE SANIERUNG UND ERWEITERUNG DES OBERSTUFENSCHULHAUSES EHRET B

(Visualisierungen und Situationsplan siehe Beilage)

Schulhaus Ehret B

Das Schulhaus «Ehret B» wurde 1974 als Oberstufenschulhaus in Betrieb genommen. 15 Jahre später wurden die Gebäudehülle sowie die Böden und Wände der Klassenzimmer saniert und das Schulgebäude mit Werkräumen für die Holz- und Metallbearbeitung sowie einem Reservezimmer erweitert. Seit der letzten Sanierung sind nun wieder 20 Jahre verstrichen. Eine komplette Sanierung der Gebäudehülle ist auf Grund des Gebäudezustandes und den heutigen Baustandards unumgänglich. Das Dach ist bei sehr starken Niederschlägen und im Winter oft undicht und die Vollmetallfassade beeinträchtigt die Behaglichkeit der Nutzerinnen und Nutzer sowohl im Sommer als auch im Winter. Das Flachdach und die Ausenstoren müssen oft repariert werden.



Schulraumplanung

Die Bevölkerung der Gemeinde Hünenberg ist in den vergangenen Jahren stets angewachsen. Vor allem im Schulkreis Hünenberg See sind die Schülerzahlen der Primarschülerinnen und Primarschüler angestiegen. Auch die Weiterentwicklung der Schule an die heutigen Gegebenheiten haben Auswirkungen auf die benötigte Schulinfrastruktur. Der Gemeinderat hat deshalb die Schulraumplanungskommission beauftragt, den Raumbedarf

der Oberstufe abzuklären. Der Schulraumplanungsbericht weist in den nächsten Jahren eine Erhöhung der Klassenzahlen aus. Neben weiteren vier Klassenzimmern sind auch vier Gruppenzimmer nötig, weil in den vergangenen Jahren Gruppenzimmer in Büros für die Schulleitung und die Schulischen Dienste umfunktioniert werden mussten. Zudem besteht Bedarf für weitere Zimmer für das Handwerkliche und Textile Gestalten, einen Mehrzweckraum, ein Fachzimmer Bildnerisches Gestalten, Büros für Heilpädagogen und die Schulsozialarbeit sowie Lagerräume. Das Schulsekretariat platzt aus allen Nähten und für den IT-Support braucht es dringend geeignete Arbeitsräume. Der in einem Keller eingerichtete Serverraum soll ebenfalls in geeignete, den heutigen Bedürfnissen angepasste Räumlichkeiten verlegt werden.

Fehlender Platz für das Gemeindearchiv

Das Gemeindearchiv wurde mit dem Bau der Gemeindeverwaltung an der Chamerstrasse 11 vor 30 Jahren im Keller eingerichtet. Neben der nicht mehr ausreichenden Infrastruktur ist der Platzbedarf für die Archivierung von weiteren Unterlagen mittelfristig nicht mehr gegeben. Der Gemeinderat möchte die Chance der Erweiterung des Oberstufenschulhauses «Ehret» nutzen, um kostengünstig für das Gemeindearchiv eine langfristige und sichere Lösung zu erhalten.

Projektwettbewerb

An der Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2009 wurde dem Kredit für einen Projektwettbewerb für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses Ehret B von Fr. 400'000.— zugestimmt. Das Ziel des Wettbewerbs war es, ein gutes Gesamtkonzept zu finden, welches die neuen Raumbedürfnisse optimal erfüllt.

Der anonyme Projektwettbewerb wurde in zwei Stufen durchgeführt. Nach einer Präqualifikation unter 28 interessierten Architekturbüros wurden deren acht zur Teilnahme eingeladen, die ihre Projekte termingerecht eingereicht haben. Das siebenköpfige Preisgericht hat sich während zwei Jurytagen mit den Projekten auseinandergesetzt. Das Projekt «Walter» des Verfasserenteams Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich, wurde als bester Projektvorschlag auserkoren.

Überzeugendes Projekt

Infolge der zweigeschossigen Aufstockung über dem Klassenzimmertrakt zeichnet sich das Projekt «Walter» durch eine kompakte Form aus. Dadurch wird die Präsenz des Schulhauses im Dorfbild akzentuiert. Es wird das markanteste Gebäude im Dorf, was durch dessen öffentliche Aufgabe angemessen erscheint. Auch innerhalb des Schulareals ergibt sich so eine Hierarchisierung der Gebäude. Bemerkenswert ist, wie der Sockelbereich mit Turnhalle nun als homogenes und einheitliches Volumen gelesen wird. Der Eingang am bestehenden Ort am Ehretweg erhält durch die Aufstockung eine neue Prägnanz. Das in drei Teile gegliederte Hauptvolumen beinhaltet einzelne Klasseneinheiten und baut auf den bestehenden Strukturen auf. Dieses Konzept der intimen Raumeinheiten ist durchdacht und ermöglicht ein klassenübergreifendes Lernen. Alle Schulzimmer sind jeweils über Eck von zwei Seiten belichtet.

Die mittlere, zentrale Halle ist zugleich Erschliessungs- und Kommunikationsraum. Dies wird mittels drei geschlossenen Treppenkernen erreicht, die alle drei Klasseneinheiten direkt erschliessen. Dieses Konzept ermöglicht auch einen optimalen Gebrauch der Gangzonen für Arbeiten ausserhalb des Klassenzimmers. Der Eingangsbereich ist gut organisiert. Lehrerzimmer, Mediothek und Mehrzweckraum liegen sehr günstig. Die Anordnung der Räume für Handwerkliches und Textiles Gestalten im untersten Geschoss liegen betrieblich ideal.

Der Aussenraum wird, ausser im Bereich der Werkräume auf der Sportplatzseite, weitgehend beibehalten. Der Pausenplatz erhält im unteren Bereich zwischen den beiden Schultrakten Ehret B und Ehret A eine grosszügigere Dimension. Der Niveauunterschied zwischen Sportplatz und Pausenplatz wird durch eine tribünenartige Abstufung überbrückt.

Alle acht Projekte lagen kostenmässig innerhalb von $\pm 10\%$. Wirtschaftlich befindet sich das Siegerprojekt im Mittelfeld der acht Wettbewerbsarbeiten. Die gute Umsetzung, welche intelligent auf der bestehenden Struktur aufbaut, macht das Projekt nachhaltig.

Im nächsten Schritt soll nun das Projekt «Walter» von den Architekten Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich, konkretisiert werden. Für diese Planungsarbeiten im Bereich Architektur, Statik, Elektro-, Haustechnik- und Medienplanung, Bauphysik und Umgebungsgestaltung ist ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 2'400'000.—

erforderlich. Auf Grund der heute vorliegenden Grundlagen ist mit Gesamtkosten von ca. Fr. 25'000'000.— zu rechnen (inkl. Wettbewerbs- und Vorbereitungskosten, Anschluss ans Fernwärmenetz, bauliche Betriebseinrichtungen sowie Ausstattungskosten).

Erforderlicher Projektierungskredit

Folgende Aufwendungen sind für die Projektierungsarbeiten budgetiert (Kostenbasis 1. April 2011):

Architektur und Baumanagement	Fr.	1'000'000.—
Bauingenieur	Fr.	110'000.—
Heizung/Lüftung/Klima/Sanitär	Fr.	255'000.—
Elektro	Fr.	100'000.—
Bauphysik / Akustik	Fr.	30'000.—
Spezialisten	Fr.	100'000.—
Landschaftsarchitektur	Fr.	75'000.—
<i>Total Honorare</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'670'000.—</i>
Pläne/Kopien/Fotos/Modelle/Fassade	Fr.	250'000.—
Kommissionsarbeit	Fr.	50'000.—
Bauherrnbegleitung	Fr.	140'000.—
<i>Total Baunebenkosten</i>	<i>Fr.</i>	<i>440'000.—</i>
Reserve ca. 5 %	Fr.	110'000.—
MwSt. 8 %	Fr.	180'000.—
Total Projektierungskredit inkl. MwSt.	Fr.	2'400'000.—

Der beantragte Projektierungskredit beinhaltet auch die Kosten für das Baubewilligungsverfahren von rund Fr. 80'000.— und für die Vorbereitung der Ausführung von Fr. 430'000.—.

Finanzielle Auswirkungen

Nettoinvestition Projektierungskredit:	Fr.	2'400'000.—
Jährliche Folgekosten:		
- Abschreibungen	Fr.	96'000.—
- Zinsen	Fr.	24'000.—
- Personelle Folgekosten	Fr.	0.—
- Sachfolgekosten	Fr.	0.—
Total	Fr.	120'000.—

Durch die Gesamtkosten von maximal Fr. 25'000'000.— (Kostendach) wird sich die Nettoschuld der Gemeinde Hünenberg zusammen mit den anderen geplanten Investitionen bis ins Jahr 2016 um rund Fr. 18'300'000.— auf rund Fr. 23'300'000.— erhöhen. Die Nettoschuld pro Einwohnerin/Einwohner wird ebenfalls bis ins Jahr 2016 von Fr. 560.— auf rund Fr. 2'559.— ansteigen.

Nettoinvestition Baukredit (Kostendach):	Fr.	25'000'000.—
Jährliche Folgekosten:		
- Abschreibungen	Fr.	500'000.—
- Zinsen	Fr.	250'000.—
- Personelle Folgekosten	Fr.	0.—
- Sachfolgekosten	Fr.	80'000.—
Total	Fr.	830'000.—

Es ist geplant, aus der «Vorfinanzierung gemeindliche Bauvorhaben» Fr. 10'000'000.— für zusätzliche Abscheidungen für dieses Projekt zu verwenden. Dadurch reduziert sich der abzuschreibende Betrag auf Fr. 15'000'000.—.



Auswirkungen auf die Finanzstrategie

Der Selbstfinanzierungsgrad wird durch diese Investition von Fr. 25'000'000.— in den Jahren 2011 bis 2014 im Mittel über fünf Jahre zwischen 34 % und 37 % liegen. Die Vorgabe der Finanzstrategie liegt bei 100 %. Sofern aber die Pro-Kopf-Verschuldung Fr. 2'000.— nicht übersteigt, darf von der Vorgabe abgewichen werden. Die Nettoschuld wird diesen Wert nicht übersteigen, weil die Rechnung 2010 besser als budgetiert abschneiden wird.

Weitere Schritte und Termine

Folgende weitere Termine und Entscheidungen sind geplant:

- Entscheidung über Baukredit an der Gemeindeversammlung Dezember 2012
- Baubeginn Frühjahr 2013
- Bezugstermin auf Schuljahrbeginn Sommer 2015

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Weiterentwicklung des Projekts «Walter» für die Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses Ehret B ist wie vorgeschlagen zuzustimmen.
2. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 2'400'000.— ist zu bewilligen.

Hünenberg, 2. November 2011

Gemeinderat Hünenberg

Regula Hürlimann Guido Wetli
Präsidentin Schreiber