



Protokollauszug
22. Sitzung vom 18. November 2020

**247/2020 28.03.367.1 Schulanlage Zelgli, Neubau Doppelhort und Kindergarten
Holzelementbau, gebundene Ausgabe von Fr. 662'500.00 für Miet-
zinse für die Jahre 2021 bis 2026 und Fr. 390'000.00 für damit ver-
bundene Investitionsausgaben**

1. Ausgangslage

Die 1963 erstellte Quartierschulanlage Zelgli liegt im nördlichen Teil der Stadt. Die Anlage besteht aus dem Schulhaustrakt mit 12 Klassenzimmern, einem Singsaal und zwei übereinanderliegenden Turnhallen. Im Weiteren gehören zur Schulanlage ein Doppelkindergarten am Rohrweg 4 sowie zwei eingemietete Kindergärten an der Engstringerstrasse 2 +10 und an der Unterrohrstrasse 3.

Die Schulpflege bestellte mit Beschluss vom 8. Mai 2018 auf Schuljahresbeginn 2020/21 einen Doppelkindergarten mit Mittagstisch im naheliegenden Areal am Rietpark, für welchen das Gemeindepaulament mit Vorlage 7/2018 am 22. Oktober 2018 den Mietvertrag genehmigte. Auf Schuljahresbeginn 2020/21 hat der eingemietete Doppelkindergarten termingerecht mit Tagesbetreuung den Betrieb aufgenommen. Das bestehende Angebot an Tagesstrukturen im Gebiet Zelgli ist mit den Räumen Giardino, Bethel und am Rietpark für das Schuljahr 2020/21 noch ausreichend.

Die Betreuung wird aufgrund der steten Quartierentwicklung jedoch eine grosse Herausforderung bleiben, denn es wird erwartet, dass das Bedürfnis im Quartier Zelgli und Areal am Rietpark aufgrund der Bautätigkeit steigen wird. Mit SRB 133 vom 3. Juli 2019 beauftragte der Stadtrat den Bereich Liegenschaften, eine Machbarkeitsstudie für die Erstellung eines Doppelhorts und Kindergartens Zelgli zu erarbeiten. Diese wurde der Schulpflege im August 2019 zugestellt. Mit Beschluss vom 28. April 2020 bestellt die Schulpflege Schlieren ab den kommenden Schuljahren neue Räumlichkeiten zur Betreuung und zusätzliche Schulzimmer im Zelgligebiet. Es wird von einem Drei- bis Vierfachhort, von ein bis zwei zusätzlichen Kindergärten sowie zwei bis vier zusätzlichen Klassenzimmern ausgegangen.

2. Schulraumentwicklung Zelgli

Um auf die Entwicklungen im Zelgligebiet möglichst flexibel und nachhaltig reagieren zu können, sind für die Schulraumplanung Zelgli drei bauliche Etappen vorgesehen. Da der Doppelhort Giardino eingemietet an der Feldstrasse per Sommer 2021 nicht mehr zur Verfügung stehen wird, braucht es zwingend eine zeitnahe Lösung.

2.1. Erste Etappe 2020/21

In der ersten Etappe soll ein Holzelementbau in Miete als Ersatz für den aktuellen Standort Doppelhort Giardino direkt auf dem Schularreal erstellt werden. Gemietete Schulräume bringen eine grosse Flexibilität mit sich und ermöglichen entsprechend Zeit für eine gesamtheitliche Planung. Es handelt sich um ein äusserst preiswertes Angebot und erfüllt die energetischen Anforderungen.

2.2. Zweite Etappe 2022/23

In der zweiten Etappe wird ein Drei- bis Vierfachhort, der voraussichtlich angrenzend an den Hartplatz Schulhaus Zelgli auf der Wiese errichtet wird, den Holzelementbau ablösen. Der angemietete Holzelementbau könnte dann für einen Doppelkindergarten umgenutzt werden.

2.3. Dritte Etappe 2023/24

Die dritte Etappe sieht den Abschluss dieser Schulhauserweiterung mit zusätzlichen 2–4 Klassenzimmern sowie Fach- und Gruppenräumen vor.

3. Projekt erste Etappe 2020/21

Für die 1. Etappe ist ein hochwertiger Holzelementbau in Miete geplant. Die Wahl des Holzelementbaus resultiert darin, dass er eine massiv verkürzte Bauzeit und ein geringes Konstruktionsgewicht bietet, was in Bezug auf den im Zelgligelbiet vorherrschenden hohen Grundwasserpegel unabdingbar ist. Die Holzelementbauweise bietet zudem hervorragende Wärme-, Wind-, und Schallschutzeigenschaften sowie ein gesundes Raumklima. Der Holzelementbau wird an der Rohrstrasse, angrenzend an den Sportplatz, platziert und so ausgeführt, dass er für rund zwei Jahre der Doppelhortnutzung dient und anschliessend auf lange Sicht zum Doppelkindergarten umgenutzt werden kann. Die Nutzfläche vom Aufenthalts- und Essbereich entspricht für diesen Bedarf der Fläche des Kindergartenhaupttraums und der Ruheraum wird mit dem Gruppenraum abgetauscht. Der zentrale Standort der Küche ermöglicht, dass diese von beiden Kindergärten genutzt werden kann. Bei Bedarf könnte der Elementbau in späteren Jahren auch an einen anderen Standort verschoben werden.

4. Termine

Bis Ende 2020	Baubewilligung liegt vor unter Vorbehalt Genehmigung Mietvertrag
Januar/Februar 2021	Ausführungsplanung
März 2021	Baubeginn
1. Juni 2021	Bauübergabe

5. Investitionskosten

Der Holzelementbau in Miete wird ab Oberkante Fundament geliefert. Vorbereitungsarbeiten, Fundamente, Anschluss an Kanalisation sowie Umgebungsarbeiten und Ausstattung gehen zu Lasten der Stadt. Die Investitionskosten +/-15 % inkl. Honorare setzen sich wie folgt zusammen:

<i>BKP Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten in Fr.</i>
1 Vorbereitungsarbeiten, Rodung, Erschliessung EKZ, Terraingestaltung	50'000.00
2 Fundament, Anschluss Kanalisation, Gastrogeschirrspülmaschine, Honorare	169'000.00
4 Umgebungsarbeiten, Einfriedung	35'000.00
5 Baunebenkosten, Bewilligungen	16'000.00
9 Ausstattung, Möblierung, Inventar, Aussen-Spielgeräte	100'000.00
Unvorhergesehenes, Reserve 5%	20'000.00
Total inkl. MWST	390'000.00

In der Investitionsrechnung im Budget 2021 ist für Foundationen, Kanalisationsanschluss und Umgebungsarbeiten inkl. Aussen-Spielgeräte ein Betrag von Fr. 400'000.00 eingestellt. Benötigt werden Fr. 390'000.00. Rund ¾ der Investitionskosten (Kanalisations- und Stromerschliessung sowie Umgebungsarbeiten) sind Vorleistungen, die an diesem Standort auch nach Beendigung des Mietobjekts genützt werden.

6. Mietvertrag für modularen Holzelementbau

Als Lieferant und Vermieter steht die Firma Glovital AG, Arbon, zur Verfügung. Der Mietvertrag beinhaltet folgende Eckwerte:

Mietgegenstand: Holzelementbau modular, eingeschossig, 23.10 m x 15.10 m
Mietbeginn: 1. Juni 2021
Mietdauer: 5 Jahre mit Option für weitere 5 Jahre
Kaufmöglichkeit: Nach 5 Jahren besteht eine Kaufoption
Mietzins: Jährlich Fr. 132'500.00 inkl. MWST. (Fr. 77'291.67 im 2021)

Im Budget 2021 sind für diese Mietkosten Fr. 126'000.00 eingestellt.

Die Investition in den Tiefbau von Fr. 390'000.00 sowie die Mietkosten für fünf Jahre von Fr. 662'500.00 stellen eine gebundene Ausgabe dar.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Mietzinsen des Holzelementbaus der Firma Glovital AG, Arbon vom 1. Juni 2021 bis 31. Mai 2026 werden gebundene Ausgaben von Fr. 662'500.00 zu Lasten der Erfolgsrechnung Konto 878-3160.00 und von Fr. 390'000.00 für die damit verbundenen Investitionsausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung INV00370-878-5040.00 genehmigt.
2. Der Bereich Liegenschaften wird beauftragt, den Mietvertrag mit der Glovital AG, Arbon und die Werkverträge zu unterzeichnen.
3. Mitteilung an
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin-Stv.