



*Sekundarschulgemeinde Niederhasli Niederglatt Hofstetten*

# **Volksabstimmung vom 26. September 2021**

## **Vorlage**

Genehmigung Baukredit Sanierung Schulhaus Eichi,  
Niederglatt

**Inhaltsverzeichnis**

Seite 3	Antrag an die Stimmberechtigten zur Vorlage «Bruttokredit Sanierung Schulhaus Eichi, Niederglatt»
Seiten 4	Abstimmungsfrage und Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission
Seiten 5 bis 11	Beleuchtender Bericht zum Bruttokredit Sanierung Schulhaus Eichi, Niederglatt

**Antrag an die Stimmberechtigten  
der Sekundarschulgemeinde Niederhasli Niederglatt Hofstetten**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne folgende Vorlage:

Die Sekundarschulpflege beantragt den Stimmberechtigten, dem Bruttokredit von CHF 7'450'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt, zuzustimmen.

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und an der Abstimmung vom 26. September 2021 mit JA oder NEIN zu stimmen.

*Mit freundlichen Grüssen*

*Sekundarschulpflege Niederhasli Niederglatt Hofstetten*

*Die Präsidentin            Der Leiter Schulverwaltung*  
*Sandra Monroy            Harry Sprecher*

*Niederhasli, 15. Juli 2021*

**Vorlage****Genehmigung Bruttokredit Sanierung Schulhaus Eichi, Niederglatt***Abstimmungsfrage*

«Wollen Sie der Genehmigung des Bruttokredites von CHF 7'450'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt, zustimmen?»

*Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission*

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und beantragt den Stimmberechtigten die Annahme des Bruttokredites von CHF 7'450'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt, an der Urne.

## **Beleuchtender Bericht zur Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt**

### **Vorberatung**

Die der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte werden nach Art. 12 Punkt 6 der Gemeindeordnung der Sekundarschulgemeinde Niederhasli Niederglatt Hofstetten in der Gemeindeversammlung vorberaten. An der Kreisgemeindeversammlung vom 24. Juni 2021 hat das Stimmvolk den Baukredit für die Sanierung des Schulhauses Eichi vorberaten und empfiehlt mit 23 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen, die Annahme des Baukredites für die Sanierung des Schulhauses Eichi an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021.

Die Schlussabstimmung der allenfalls bereinigten Vorlage über die Zustimmung zum Bauprojekt und zum Bruttokredit findet an der Urnenabstimmung am 26. September 2021 statt.

### **Vorgeschichte**

#### *Das Schulhaus Eichi von 1980 bis heute*

Das Schulhaus Eichi wurde im Jahr 1980 neu gebaut. Die Grundstruktur der Schulhausanlage ist bis heute praktisch unverändert. In der Zwischenzeit wurden folgende Bereiche und Gebäudeteile saniert und optimiert:

- Fenstersanierung West-/Südfassade (1998)
- An-/Umbau Schulhauserweiterung (2008)

Der Rest des Schulhauses wurde während all der Betriebsjahre nicht umfassend erneuert, weshalb ein Grossteil der Anlage seine Lebensdauer erreicht oder überschritten hat. Der Unterhaltsaufwand, um das Schulhaus weiterhin in Betrieb zu halten, steigt kontinuierlich an. Sowohl das Bauwerk als auch die gesamte Haustechnik weisen einen Erneuerungsbedarf auf.

### **Zustandsanalyse / Sachverhalt**

Die BKG Architekten AG hat im März 2016 eine Zustandsanalyse erstellt. In diesem Zusammenhang ist ein Massnahmenkatalog entstanden. Die Schulanlage Eichi befindet sich allgemein in einem abgenutzten und beschädigten Zustand. Da bei mehreren Bauelementen dringender Handlungsbedarf festgestellt wurde, ist eine bauliche Sanierung erforderlich. Dabei sollen die Massnahmen an der Schulanlage gesamtheitlich betrachtet werden: d. h. Gestaltung, Statik, Konstruktion, HLKKSE-Konzept (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär, Elektro), Wirtschaftlichkeit.

### **Zusammenfassung Sanierungsbedarf**

Die BKG Architekten AG hat den erforderlichen Sanierungsbedarf zusammengefasst:

## **Sanierungsmassnahmen**

### **Gebäudehülle**

Der Putz der Aussenfassade ist alt und beschädigt. An mehreren Stellen bröckelt dieser ab. Im Rahmen des Fensterersatzes werden auch diese Stellen ausgebessert und gesamthaft gestrichen.

Ein Teil der Fenster sind alt und verbraucht und sind daher für die betroffenen Flächen sinnvollerweise zu ersetzen. In diesem Schritt wird auch der in die Jahre gekommene Sonnenschutz erneuert.

Die grünen Windfänge befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Oberflächen sind abgenützt, die Konstruktion ist undicht und die Funktionsfähigkeit der Türen und Trägerstangen sind beeinträchtigt. Die Windfänge werden durch einen modernen Eingangsbereich analog der bereits erstellten Eingänge bei der Bibliothek Niederglatt erstellt.

### **Tragstruktur**

Einige Stützen sind nicht mehr genau senkrecht, dies ist Stand heute kein bauliches, sondern ein optisches Problem. In der Planungsphase wurden einfache Zustandsanalysen durch einen Bauingenieur durchgeführt.

Bei der letzten Kontrolle wurden keine gravierenden Mängel festgestellt. Die Gebrauchstauglichkeit und Erdbbensicherheit der gesamten Tragstruktur wird im Rahmen der Sanierung erweitert überprüft.

### **Innere Oberflächen**

Der Keramikboden in den Gängen des Hauptschultraktes und in den WC-Anlagen ist nicht mehr eben. Vielerorts sind Hohlstellen vorhanden und beschädigte Fliesen zu sehen. Die Revisionsöffnungen im Korridor des Spezialtraktes sind nicht genau bodenbündig und stellen eine Stolpergefahr dar. Diese sollten entweder gerichtet oder an einen idealeren Ort versetzt werden.

In sämtlichen vom Umbau/Sanierung betroffenen Bereichen werden die Oberflächen Wände/Decken und Böden aufgefrischt oder ersetzt.

### **WC-Anlagen**

Die WC-Anlagen im Altbau sind stark abgenutzt und werden daher komplett erneuert.

### **Gebäudetechnik**

Die Elektroanlagen sind noch mit alten Schaltern und Sicherungen ausgerüstet, und die Steuerung befindet sich an einem ungeeigneten Ort. Für die Bereiche Heizung und Lüftung sind lediglich Anpassungsmassnahmen vorgesehen, wo ein Bedarf besteht.

### **Lift**

Behindertengerechtes Bauen ist auch für den Spezialtrakt umzusetzen und wird in diesem Rahmen erfolgen.

## Schadstoffsanierung

Aufgrund der bereits erstellten Schadstoffanalyse ist eine Sanierung in den betroffenen Bereichen unumgänglich (keramische Boden- und Wandbeläge).

## Infrastruktur

Die nicht mehr zeitgemässe Möblierung des Naturkunderaumes wird erneuert.

## Umbaumassnahmen

### Neue Gruppenräume im 1. OG

Mit der Aufhebung des gedeckten Aussenbereiches beim Nebeneingang im 1. Obergeschoss werden zwei Fliesen mit einer Klappe erlegt. Zum einen kann die unbefriedigende Situation (u. a. Littering, Vandalismus) dieses Bereiches während den Wochenenden und an den Abenden verhindert und zudem können zusätzliche Gruppenräume geschaffen werden, welche für den Schulbetrieb sehr wertvoll sind.

### Anpassungen Eingangsbereich EG

Zur Aufwertung des Eingangsbereichs mit der Schaffung einer Fläche, welche durch die Schüler tatsächlich genutzt werden kann, musste die brandschutztechnische Situation zum Treppenhaus bereinigt werden, was mit einer einfachen Massnahme realisiert werden kann.

### Anpassungen Lehrerbereich EG

Durch wenige nutzungsbezogene Anpassungsschritte wurde erreicht, dass der Bereich des Lehrerzimmers den Bedürfnissen des Lehrerstabs wieder sehr gut gerecht werden kann.

### Gedeckter Aussenbereich für Hauswartung im EG

Für einen optimierten Betrieb im Bereich der Hauswartung wurde festgestellt, dass von Vorteil ist, wenn ein grosszügig überdeckter Aussenbereich besteht, welcher möglichst nahe zu den Räumlichkeiten der Hauswartung zu liegen kommt. Dies konnte mit der geplanten Lösung sehr gut konzipiert werden. Der dringende Handlungsbedarf ist für die Sekundarschulpflege ausgewiesen.

## Investitionskosten

Die Sekundarschulpflege hat anhand der Schulraumplanung vom September 2017 ein Bauprojekt ausgearbeitet. Mit dem vorliegenden Bauprojekt werden sämtliche, dringenden sanierungsbedürftigen Arbeiten ausgeführt.

### Finanzplanung Baukosten

Jahr 2022	CHF 4'000'000.00
Jahr 2023	CHF 3'450'000.00
<b>Investitionsvolumen</b>	<b><u>CHF 7'450'000.00</u></b>

## Bauprojekt

Die Sekundarschulpflege hat in Zusammenarbeit mit der BKG Architekten AG, 8008 Zürich, das Bauprojekt für die Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt, ausgearbeitet. Das bewilligungsfähige Bauprojekt mit einer Kostenschätzung (Abweichung +/- 20%) liegt vor. Im Rahmen dieses einstufigen Verfahrens startet die Sekundarschulpflege nach Annahme an der Urne mit dem Submissionsverfahren. Die Pläne Bauprojekt (u. a. Grundrisspläne, Fassadenpläne) sind auf der Homepage [www.eduzis.ch/Behörde/Versammlungen](http://www.eduzis.ch/Behörde/Versammlungen) einsehbar.

Die kantonalen Empfehlungen für Schulhausbauten vom 1. Januar 2012 sind eingehalten.

## Kostenschätzung (Stand Mai 2021) nach BKP

(Kostengenauigkeit: +/- 20% MwSt. 7.7% enthalten)

<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		
BKP 101	Bestandesaufnahmen	CHF	38'000.00
BKP 112	Rückbau	CHF	70'000.00
BKP 113	Sanierung Altlasten	CHF	200'000.00
BKP 121	Sicherungen	CHF	80'000.00
BKP 122	Provisorien	CHF	330'000.00
BKP 124	Instandsetzungsarbeiten	CHF	10'000.00
BKP 130	Bauplatzinstallationen	CHF	85'000.00
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>813'000.00</b>

<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>		
BKP 211	Baumeisterarbeiten	CHF	414'000.00
BKP 221	Fenster	CHF	890'000.00
BKP 225	Fugendichtungen	CHF	10'000.00
BKP 227	Äussere Malerarbeiten	CHF	40'000.00
BKP 228	Sonnenschutz	CHF	135'000.00
BKP 230	Elektro	CHF	700'000.00
BKP 240	Heizung	CHF	60'000.00
BKP 244	Lüftung	CHF	70'000.00
BKP 250	Sanitär	CHF	180'000.00
BKP 258	Küchen	CHF	50'000.00
BKP 261	Aufzugsanlage	CHF	150'000.00
BKP 271	Gipsarbeiten	CHF	400'000.00
BKP 272	Metallbauarbeiten	CHF	32'000.00
BKP 273	Innentüren	CHF	50'000.00
BKP 275	Schliessanlage	CHF	6'000.00
BKP 281	Bodenbeläge	CHF	740'000.00
BKP 282	Plattenarbeiten	CHF	38'000.00
BKP 285	Innerer Malerarbeiten	CHF	110'000.00
BKP 287	Baureinigung	CHF	30'000.00
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>CHF</b>	<b>4'105'000.00</b>



<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>		
BKP 400	Umgebung	CHF	350'000.00
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>CHF</b>	<b>350'000.00</b>
<b>BKP 5</b>	<b>Nebenkosten</b>		
BKP 500	Nebenkosten	CHF	210'000.00
BKP 583	Reserve für Unvorhergesehenes	CHF	526'000.00
BKP 591	Architekt	CHF	670'000.00
BKP 592	Fachplaner	CHF	156'000.00
<b>BKP 5</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>1'562'000.00</b>
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>		
BKP 900	Ausstattung	CHF	620'000.00
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>CHF</b>	<b>620'000.00</b>
<b>Kostenschätzung per 31. Mai 2021</b>		<b>CHF</b>	<b>7'450'000.00</b>

### Kostenschätzung (Stand Mai 2021) nach Modulen

(Kostengenauigkeit: +/- 20% MwSt. 7.7% enthalten)

#### Bauliche Massnahmen

##### 01 Bauliche Erweiterungen:

Überdachung für Hauswartung Erweiterung Gruppenräume 1. OG CHF 413'100.00

##### 02 Umbaumasnahmen – Bereiche mit umfangreichen Eingriffen:

Lehrerbereich Küche / Kiosk Umwandlung Gruppenräume 1. OG CHF 432'250.00

##### 03 Umbaumasnahmen – Bereiche mit geringfügigen Eingriffen:

Böden / Wände / Decken CHF 2'066'820.00

##### 04 Erneuerung WC-Anlagen:

Anlagen Altbau Klassentrakt Lehrer-WC / Strangsanierung CHF 202'160.00

##### 05 Verbesserung Gebäudehülle:

Fensterersatz / Storeersatz Gerüstung / Malerarbeiten CHF 1'574'947.50

##### 06 Erneuerung Gebäudetechnik:

Elektro: Erneuerung Sanitär: Anpassungen Heizung:  
aktuell keine Massnahmen / Lüftung: Singsaal / WC-Anlagen CHF 871'500.00

##### 07 Strukturverbesserungsmassnahmen:

Altlastensanierung (Schadstoffe) Erdbebenertüchtigung CHF 374'650.00

##### 08 Ergänzung Betriebseinrichtungen:

Mobiliar CHF 643'000.00

**09 Anpassung Umgebung:**

Wiederherstellung Fensterersatz Erneuerung zentraler Platz	CHF	492'700.00
--	-----	------------

**10 Provisorien:**

Zügelbudget	CHF	348'000.00
-------------	-----	------------

**11 Unvorhergesehenes:**

	CHF	30'872.50
--	-----	-----------

**Total Kostenschätzung**

	<b>CHF</b>	<b>7'450'000.00</b>
--	------------	---------------------

**Folgekosten**

Aus der Kostenschätzung der Baukosten lässt sich die jährliche Belastung bei einer Summe von 7.45 Mio. Franken wie folgt ableiten (gerundete Zahlen):

Abschreibungen über die Nutzungsdauer von 33 Jahren	CHF	225'800.00
---	-----	------------

Betriebskosten (ca. 1.5%)	CHF	111'750.00
---------------------------	-----	------------

Zinsen (ca. 1.0%)	CHF	74'500.00
-------------------	-----	-----------

**Jährliche Kosten ab Jahr 2023**

	<b>CHF</b>	<b>412'050.00</b>
--	------------	-------------------

Die jährlichen Folgekosten von ca. CHF 412'050.00 werden erstmals ab dem Bezug fällig. Wir rechnen bei einer Genehmigung des erforderlichen Bruttokredites mit den ersten Auswirkungen in der Jahresrechnung 2023.

**Meilensteine / Terminplanung**

<i>Nächste Schritte</i>	<i>Zuständig</i>	<i>Termin</i>
Urnenabstimmung «Baukredit»	Schulpflege	26. September 2021
Submission Architekt / Fachplaner	Schulpflege	November 2021
Baubewilligungsverfahren	Gemeinde	31. Januar 2022
Submissionen Arbeitsvergaben	Schulpflege	Frühling 2022
Baubeginn	Schulpflege	Frühling 2022
Bauvollendung	Schulpflege	Sommer 2023
Bezug	Schulpflege	Beginn SJ 2023/24

**Abstimmungsfrage**

Wollen Sie folgende Vorlage «Genehmigung Bruttokredit von CHF 7'450'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt» annehmen?

**Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und beantragt den Stimmberechtigten, den Bruttokredit von CHF 7'450'000.00 (inkl. MwSt.) für die Sanierung des Schulhauses Eichi, Niederglatt, zu genehmigen.

**Kurz und bündig**

Das in den 80er-Jahren erstellte Schulhaus Eichi ist sanierungsbedürftig. Mit dieser fachgerechten und werterhaltenden Sanierung wird das Schulhaus wieder zeitgemäss und nachhaltig nutzbar. Aufgrund der heutigen Finanzlage der Sekundarschulgemeinde ist die Sanierung finanzierbar.

