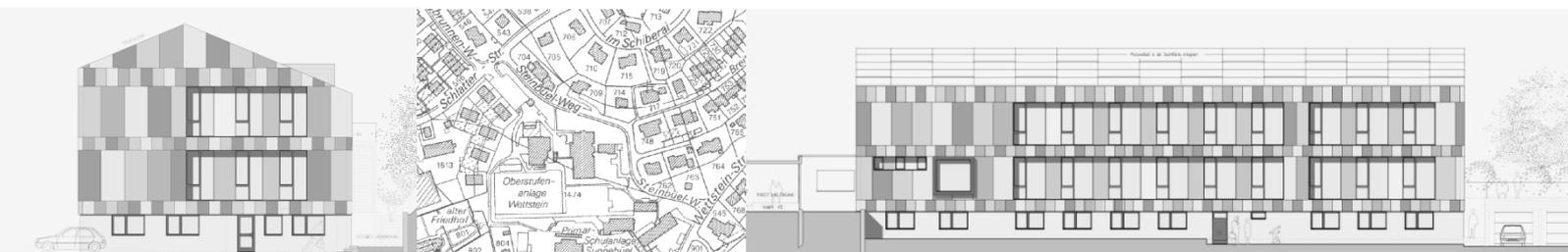




GEMEINDE
RUSSIKON

Urnenabstimmung vom 22. September 2013

Vorlage in Kürze



Urnenabstimmung vom 22. September 2013

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Russikon

Am Sonntag, 22. September 2013, findet die nächste Urnenabstimmung statt. Neben den eidgenössischen und kantonalen Vorlagen wird Ihnen auch ein kommunales Geschäft vorgelegt. Dabei geht es um folgende Vorlage:

Gesamtsanierung und Erweiterung Schulhaus Sunneberg 2

- Kredit für die Gesamtsanierung exkl. Photovoltaikanlage (Grundsatzabstimmung)
Bruttokredit CHF 4'270'000.00
- Zusatzkredit für die Option Photovoltaikanlage (Zusatzabstimmung)
Zusatzkredit CHF 90'000.00

In der vorliegenden Weisungsbroschüre stellen wir Ihnen das Geschäft detailliert vor. Zudem informieren wir Sie am Montag, 2. September 2013, 20.00 Uhr, im Riedhus über die Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Sunneberg 2.

Russikon, im August 2013

GEMEINDERAT RUSSIKON

Gesamtsanierung und Erweiterung Schulhaus Sunneberg 2

Für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Sunneberg 2, Russikon, wird den Stimmberechtigten die Genehmigung eines Bruttokredits von CHF 4'270'000.00 unterbreitet. Im Weiteren wird über einen Zusatzkredit von CHF 90'000.00 für die ‚Option zusätzliche Photovoltaikanlage‘ abgestimmt. Das vorliegende Gesamtsanierungsprojekt wurde vom Architekturbüro Burkhard + Canella GmbH, Russikon, ausgearbeitet.

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Das Primarschulhaus Sunneberg 2 stammt aus den Jahren 1953/54, beziehungsweise die Erweiterung aus dem Jahr 1963. Diverse Sanierungsmassnahmen sind bei diesem über fünfzigjährigem Gebäude nötig. Im Finanzplan (5-jährige Investitionsplanung) der Gemeinde Russikon ist diese Sanierung in den Jahren 2014/2015 berücksichtigt.

1.2 Raumprogramm

Im Schulhaus Sunneberg 2 sind diverse Spezialräume wie Singsaal (Mehrzwecksaal), Werkräume und Handarbeitsräume untergebracht. Diese Räume werden gemäss den kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen angepasst und die Akustik und der Innenausbau des ganzen Schulhauses werden verbessert. Auch die Anordnung der Brenn-, Trocknungs- und Lagerräume wird verbessert. Zudem werden für die heutigen Unterrichtsformen mehr Gruppenräume benötigt. Das Raumprogramm wurde mit dem Hochbauamt des Kantons Zürich abgesprochen.

Das Gesetz für die Gleichstellung von Behinderten verlangt, dass ein öffentliches Gebäude rollstuhlgängig gestaltet sein muss. Das bedeutet für uns, dass mindestens ein WC invalidengerecht gebaut sein muss. Auch die Zugangswege zum Gebäude und der Zugang zu mindestens einem Klassenzimmer und zu je einem Spezial- und Mehrzweckraum muss behindertengerecht gebaut werden. Dazu soll ein Aussenlift erstellt werden. Mit diesem Lift können neu auch schwere Materiallieferungen wie Ton, Holz, Metall usw. in die Lagerräume im Untergeschoss transportiert werden.

1.3 Planersubmission und Projektstudien

Mit Beschluss vom 14. April 2010 hat der Gemeinderat einen Kredit von CHF 32'000.00 für die Durchführung einer Planersubmission und die Erarbeitung von Projektstudien bewilligt. Gleichzeitig wurde eine Planungskommission bestehend aus Vertretern der Schule, dem Liegenschaftenvorstand und eines begleitenden Ingenieurbüros beauftragt, die Gesamtsanierung des Schulhauses Sunneberg 2 bis zur Abrechnung zu begleiten.

Um ein geeignetes Planungsteam für die Projektierung und Realisierung der Gesamtsanierung des Schulhauses Sunneberg 2 zu evaluieren und zu beauftragen, wurde eine Ausschreibung im Einladungsverfahren gemäss der kantonalen Submissionsverordnung durchgeführt. Die vier eingeladenen Teams haben im Rahmen dieser Ausschreibung Projektstudien erarbeitet und ein Honorarangebot eingereicht. Am 1. Dezember 2010 hat der Gemeinderat gestützt auf die Planerausschreibung und auf Antrag der Baukommission einen Projektierungskredit von CHF 205'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt. Gleichzeitig wurde das Architekturbüro Burkhard + Canella GmbH mit der Ausarbeitung des

Bauprojekts auf der Basis der im Rahmen des Submissionsverfahrens eingereichten Projektstudie sowie mit der Ausarbeitung des Kostenvoranschlags beauftragt.

2 Projekt

2.1 Erarbeitung des Bauprojekts

Die Erarbeitung des Bauprojekts durch den Architekten und sein Team erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der begleitenden Baukommission. Nach der Vergabe des Projektierungsauftrags wurden zusammen mit dem Architekten Details des Projekts besprochen und bereinigt. Anlässlich der Sitzung der Baukommission vom 6. Mai 2013 wurde dem Projekt grundsätzlich zugestimmt. Dieses Projekt liegt dem vorliegenden Kreditantrag zu Grunde.



Abbildung 1: Fassade Süd

2.2 Erläuterung der wesentlichen Elemente des Projekts

- Verbesserung der Raumsituation

Das Projekt sieht neben einer Gesamtanierung der alten Bausubstanz auch eine Verbesserung der Raumsituation im Schulhaus Sunneberg 2 vor. Das Klassenzimmer im Erdgeschoss wird mit dem angrenzenden Raum zu einem Klassenzimmer mit integriertem Gruppenraum zusammengelegt. Die Räume können weiterhin durch eine schalldichte, transparente Faltwand voneinander getrennt werden und sind so verschieden nutzbar. Dadurch kann die Empfehlung für Schulbauten eingehalten werden.

Zudem wird anstelle der unbeheizten Garagen im Gebäude ein Grossgruppenraum erstellt, der auch als Musikzimmer genutzt werden kann. Die Garagen werden in den Hang hinein verlegt. Im Untergeschoss wird der Werkraum vergrössert und die schräge Wand wird begradigt. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Werkraums und des angrenzenden Materialraums. Der Hauswartraum wird in einen Arbeitsraum ausgebaut.

- Zeitgemässer Brandschutz

Das Gebäude weist keinen zeitgemässen Brandschutz auf. Mit dem Umbau werden die feuerpolizeilichen Anforderungen umgesetzt und eine aussenliegende Fluchttreppe soll erstellt werden.

- Erdbebensicherheit
Mit statischen Verstärkungen beim bestehenden Gebäude werden die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss SIA Merkblatt 2018 (2004) gewährleistet.
- Langlebige Fassade und Isolation Gebäudehülle nach MINERGIE-Standard
Die Eternitfassade wird als vorgehängte Konstruktion ausgebildet. Das Material Eternit zeichnet sich durch seine hohe Festigkeit, Frost-, Hitze- und Witterungsbeständigkeit sowie die Unbrennbarkeit aus. Sämtliche Fenster werden durch neue Holz-Metall-Fenster mit entsprechender Isolierverglasung ersetzt. Sandwichelemente aus Glas, frisch koloriert, verleihen der Fassade eine gewisse Brillanz und erzeugen eine lebendige Verspieltheit. Das Untergeschoss wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen. Die Böden im Untergeschoss werden abgedichtet und den Anforderungen entsprechend isoliert. Die oberste Decke bzw. das Dachgeschoss ist heute nicht isoliert (Kaltdach). Eine zeitgemässe Bauweise mit entsprechender Wärmedämmung im Minergiestandard wird realisiert. Das Dach wird ab Sparrenlage komplett neu aufgebaut und isoliert. Auf ein Vordach kann bei dieser Materialwahl verzichtet werden, was sich positiv auf die natürliche Belichtung der Zimmer auswirkt.



Abbildung 2: Fassade Ost

- Photovoltaik
Als Option ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Diese soll als integrierender Bestandteil des südlich ausgerichteten Dachs ausgeführt werden.
- Pflegeleichte Materialisierung
In den Unterrichtsräumen, im Singsaal sowie in den Materialräumen sind neue pflegeleichte Kunststoffbodenbeläge vorgesehen. Die Klinkerböden der Korridor- und Garderobenbereiche werden belassen, die Nassräume werden mit Plattenbelägen versehen. Die Bühne im Singsaal wird mit Parkett belegt.

- Gebäudetechnik gemäss MINERGIE
Die Sanierung und Erweiterung wird so geplant, dass die Anforderungen an den MINERGIE-Standard erfüllt werden. Dies bedingt neben den entsprechenden Wärmedämmungen den Einbau einer Lüftungsanlage. Die heutige, veraltete Gebäudetechnik wird vollständig durch neue Technologien ersetzt. Die haustechnischen Anlagen erfüllen die MINERGIE - Anforderungen.
- Zeitgemässe Elektrische Anlagen
Die elektrischen Anlagen werden dem heutigen Stand angepasst. Zudem wird die elektrische Zuleitung zum Schulhaus so vergrössert, dass damit eine ausreichende Stromversorgung für eine spätere Sanierung und Erweiterung der Turnhalle gewährleistet ist. Die Räume werden mit Multimedia-Steckdosen, Brüstungskanälen und neuen Beleuchtungskörpern (LED) ausgestattet. Die höheren Anschaffungskosten der LED-Leuchten werden durch die Stromeinsparungen amortisiert. Die Sonnenschutzanlagen werden motorisiert.
- Wärmeverteilung
Die gesamte Wärmeverteilung muss erneuert werden. Vor- und Rücklaufleitungen müssen neu verlegt werden. Effizientere Heizkörper wie Radiatoren und Konvektoren müssen montiert werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt weiterhin durch die bewährte Holzsnitzelheizung. Die Fernheizleitungen bleiben unverändert.
- Kontrollierte Lüftung
Eine kontrollierte Raumbelüftung versorgt die einzelnen Zimmer mit Frischluft. Die Wärmerückgewinnung, welche etwa bei 95 Prozent liegt, erfolgt über Plattenwärmetauscher. Das Aggregat wird im Dachraum untergebracht. Die Luftver- und Entsorgung erfolgt über das Dach. Die Anordnung der Luftleitungen in den Räumen verläuft den Wänden entlang und wird in diesem Bereich verkleidet. Die Raumhöhen können so weitgehend beibehalten werden. Die Steuerung hat so zu funktionieren, dass bei Leerstand der Klassenzimmer kein bzw. nur ein minimaler Luftwechsel stattfindet.
- Sanitär
Sämtliche Sanitärleitungen und Apparaturen werden erneuert. Die Leitungen werden isoliert. Nass-Feuerlöschposten werden den Anforderungen entsprechend eingebaut.
- Optimierte feste Möblierung
In allen Zimmern werden neue Wandschränke eingebaut, damit der Platz besser ausgenutzt werden kann und mehr Stauraum zur Verfügung steht. Ein allfälliger Ersatz des heutigen Mobiliars ist nicht im Rahmen des vorliegenden Sanierungsprojekts vorgesehen, sondern soll im Rahmen der laufenden Rechnung in ein späteres Budget eingestellt werden.
- Attraktive Umgebung
Nach erfolgten Bauarbeiten wird der Aussenbereich instand gestellt. Hartplätze müssen ergänzt und saniert werden. Eine neue Treppe führt vom Garagenplatz zum Gebäudezugang. Die Rollstuhlrampe wird in den Pausenplatz integriert und so auch von Gehenden genutzt. Entlang der Wettsteinstrasse werden drei zusätzliche Fahrzeugabstellplätze erstellt.



Abbildung 3: Fassade West

3 Kosten

3.1 Kostenvoranschlag des Architekten

Gemäss dem Kostenvoranschlag des Architekten vom 6. Mai 2013 ist mit den folgenden Kosten für die Sanierung des Schulhauses (ohne Photovoltaik-Anlage) zu rechnen:

BKP ¹ 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	209'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	3'448'000.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	CHF	157'000.00
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten (inkl. 5% Reserven)	CHF	271'000.00
BKP 9	Ausstattung (nur fest montiertes Mobiliar und Beschriftungen)	CHF	<u>185'000.00</u>
Total Kostenvoranschlag Sanierung ohne Photovoltaik inkl. MWST		CHF	4'270'000.00

Für die als Option (Zusatzabstimmung) vorgesehene Installation einer ins Dach integrierten Photovoltaikanlage mit einer Fläche von ca. 180 m² ist mit den folgenden Mehrkosten zu rechnen:

BKP 2	Gebäude (Photovoltaikanlage)	CHF	89'000.00
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten	CHF	<u>1'000.00</u>
Total Mehrkosten Photovoltaik inkl. MWST		CHF	90'000.00

Bei der Option Photovoltaikanlage werden nur die effektiv anfallenden Mehrkosten ausgewiesen. Die Einsparnisse durch den Wegfall der Eternit-Elemente für die Dachfläche von 180 m² betragen CHF 18'000.00. Dieser Betrag wurde in den oben aufgeführten Kosten bereits in Abzug gebracht.

Die Kosten basieren auf dem aktuellen Stand im Zeitpunkt der Erarbeitung des Kostenvoranschlags. Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt erhöht sich der Kredit höchstens soweit, als es die Steigerung des Baukostenindex bis zur Arbeitsvergabe zulässt und die Unternehmer eine spätere Teuerung nachzuweisen vermögen. Für die Berechnung der Indexsteuerung kommt der Schweizerische Baupreisindex für die Grossregion Zürich, Bauwerksart "Neubau von Bürogebäuden" zur Anwendung. Massgebend ist der letztbekannte Indexstand vom Oktober 2012 von 103.9 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100.0 Punkte).

¹ BKP = Baukostenpunkte

Im Kostenvoranschlag sind unter den Baunebenkosten auch die Kosten für die Projektbegleitung und die Oberbauleitung durch den Bauberater der Gemeinde im Betrag von CHF 30'000.00 enthalten (siehe auch Ziff. 4.3).

3.2 Zu erwartende Beiträge

Gemäss neuem Finanzausgleichsgesetz vom 1. Januar 2012 erhalten die Gemeinden für ihre Schulbauten keine Staatsbeiträge mehr.

Auf der Grundlage der vorgesehenen MINERGIE-Bauweise können jedoch Beiträge aus dem Gebäudeprogramm beantragt werden. Im Rahmen der energetischen Sanierung des Altbaus ist für die Dämmung der Gebäudehülle im Rahmen der "Förderung Einzelbauteile" mit einem Beitrag von CHF 25'000.00 zu rechnen. Für die "Kantonale Zusatzförderung" für zertifizierte MINERGIE-Bauweise ist mit einem voraussichtlichen Beitrag von ca. CHF 40'000.00 zu rechnen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördergelder.

3.3 Zusammenstellung der voraussichtlichen Nettokosten

Bruttokosten gemäss Kostenvoranschlag des Architekten	CHF	4'270'000.00
abzüglich voraussichtliche Beiträge:		
Beitrag "Förderung Einzelbauteile"	CHF	- 25'000.00
Beitrag "Kantonale Zusatzförderung"	<u>CHF</u>	<u>- 40'000.00</u>
Total voraussichtliche Nettokosten	CHF	4'205'000.00

Da die oben aufgeführten Beiträge erst nach der Kreditbewilligung rechtskräftig zugesichert werden, ist gemäss § 24 des Finanzhaushaltsgesetzes ein Bruttokredit von CHF 4'270'00.00 zu bewilligen. Die Zusammenstellung der voraussichtlichen Nettokosten zeigt jedoch, dass die Investitionsrechnung netto nur mit CHF 4'205'000.00 belastet wird.

Zusatzabstimmung:

Für die als Option vorgesehene Installation einer ins Dach integrierten Photovoltaikanlage ist mit den unter Ziffer 3.1 eingesetzten Mehrkosten von CHF 90'000.00 zu rechnen. Die Anmeldung für Subventionen bei Swissgrid ist erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass Subventionen von Swissgrid erhältlich sind. Über die definitiven Subventionen können noch keine Angaben gemacht werden.

4 Termine für die Realisierung, Provisorien und Baubegleitung

4.1 Termine für die Realisierung

Sofern die Bevölkerung den Bruttokredit für die Gesamtanierung des Schulhauses Sunneberg 2 an der Urne genehmigt, ist vorgesehen, den Architekten und sein Team auf der Grundlage der durchgeführten Planerausschreibung mit der Detailprojektierung und der Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen. Das Baugesuch kann auf der Basis des vorhandenen Bauprojekts eingereicht werden. Gleichzeitig dazu werden auch die Beitragsgesuche für die übrigen in Ziff. 3.2 aufgeführten Beiträge eingereicht. Parallel zur Bearbeitung des Baugesuchs wird das Detailprojekt ausgearbeitet. Die Bauarbeiten werden im Verlauf des Winters 2013/2014 ausgeschrieben, so dass die Arbeitsvergabe noch vor den Sommerferien 2014 erfolgen kann.

Unmittelbar vor den Sommerferien 2014 sollen die Klassenzimmer in die unter Ziffer 4.2 aufgeführten Provisorien verlegt werden. Mit den Bauarbeiten kann dann voraussichtlich im August 2014 begonnen werden.

Es ist mit einer Bauzeit von voraussichtlich etwa 10 Monaten zu rechnen, so dass das erneuerte Schulhaus auf Beginn des Schuljahres 2015 wieder zur Verfügung steht.

4.2 Provisorien während der Bauzeit

Während den Umbauarbeiten kann der Betrieb des Schulhauses in andere Schulzimmer der Schulhäuser Sunneberg 1 und 3 und Wettsteinschulhaus verlegt werden.

4.3 Baubegleitung und Oberbauleitung

Das Projekt wird von einer Baukommission unter der Leitung des Liegenschaftenvorstands begleitet. Die personelle Zusammensetzung der Baukommission ist grundsätzlich die gleiche wie diejenige der bisherigen Planungskommission. Die Oberbauleitung erfolgt durch die Firma BBS Ingenieure AG, Winterthur.

5. Kreditantrag z.Hd. der Urnenabstimmung vom 22. September 2013

5.1 Kredit für die Gesamtsanierung exkl. Photovoltaikanlage (Grundsatzabstimmung)

Für die Gesamtsanierung des Schulhauses Sunneberg 2 – basierend auf dem Projekt des Büros Burkhard + Canella GmbH vom 6. Mai 2013 – wird ein Bruttokredit zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens von CHF 4'270'000.00 beantragt. Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auch auf die Mehrwertsteuersatz- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag der Kosten: Oktober 2012).

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Hauptantrag:

Bewilligung eines Kredits von 4'270'000 Franken für die Gesamtsanierung des Schulhauses Sunneberg 2, Russikon

5.2 Zusatzkredit für die Option Photovoltaikanlage (Zusatzabstimmung)

Für die Option einer Photovoltaikanlage wird ein Zusatzkredit zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens von CHF 90'000.00 beantragt. Dieser Zusatzkredit wird im Rahmen als separate Option zur Abstimmung gebracht. Dieser Zusatzkredit erstreckt sich auch auf die Mehrwertsteuersatz- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag der Kosten: Oktober 2012).

Die Abstimmungsfrage lautet:

Zusatzantrag:

Falls der Hauptantrag angenommen wird: Zusätzliche Bewilligung eines Kredits von 90'000 Franken für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Schulhauses Sunneberg 2, Russikon

Schlussbemerkungen des Gemeinderates

Die umfassende Sanierung des Schulhauses Sunneberg 2 ist ein wichtiges Ziel für unsere Gemeinde und die Schule Russikon. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, zweimal ein Ja in die Urne zu legen.

Russikon, 12. Juni 2013

GEMEINDERAT RUSSIKON

E. Wolf
Gemeindepräsident

M. Syfrig
Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und empfiehlt Zustimmung zum Sanierungsprojekt im Betrage von CHF 4'270'000.00 und Zustimmung zum Zusatzkredit für die Photovoltaik-Anlage im Betrage von CHF 90'000.00.

Das Gesamt-Total (inkl. Photovoltaik-Anlage) beläuft sich auf CHF 4'360'000.00.

Russikon, 15. Juli 2013

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION RUSSIKON

K. Dönni
Präsidentin RPK

B. Müller
Vizepräsident RPK

Einladung zur Infoveranstaltung

Montag, 2. September 2013, 20.00 Uhr im Riedhus Russikon



Sanierung Primarschulhaus Sunneberg 2

Referenten:

Eugen Wolf, Gemeindepräsident und Liegenschaftenvorstand

René Burkhard, planender Architekt, Burkhard + Canella Architekturbüro