

## **Schulanlage Allmend. Bewilligung eines Baukredits von 2,937 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung für die Aufstockung des bestehenden Spezialtrakts zur Bereitstellung des notwendigen Unterrichtsraums ab dem Schuljahr 2018/2019.**

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für die Aufstockung des bestehenden Spezialtrakts auf der Schulanlage Allmend zur Bereitstellung des notwendigen Unterrichtsraums ab dem Schuljahr 2018/2019 wird zulasten der Investitionsrechnung ein Baukredit von 2,937 Mio. Franken genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem Schweizerischen Baukostenindex für die Region Zürich zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand April 2017) und der Bauausführung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### **Bericht des Gemeinderats**

#### **Übersicht**

Die Schulanlage Allmend leidet seit längerem an Platzmangel. Als erster Schritt zu dessen Behebung hat die Meilemer Stimmbevölkerung am 23. März 2014 an der Urne mit grosser Mehrheit einem Baukredit für einen zweistöckigen Pavillonbau zugestimmt. In einem zweiten Schritt wurde der Pavillonbau 2016 um ein weiteres Stockwerk erhöht. Mit Pavillons kann die Gemeinde den Raumbedarf bei sehr rasch wachsenden Schülerzahlen bedarfs- und zeitgerecht und vergleichsweise kostengünstig für eine geplante Periode von mindestens 10 Jahren abdecken und so Zeit gewinnen für die langfristige Planung der Schulanlagen.

Vor dem Hintergrund der anhaltend steigenden Schülerzahlen hat die Schulpflege Meilen die Erarbeitung einer strategischen Schulraumplanung bis ins Jahr 2030 in Auftrag gegeben. Ziel dieser externen Beauftragung war es, die Schülerzahlprognose für die Gemeinde Meilen zu plausibilisieren sowie eine Übersicht des Raumbestands und eine umfassende Bedarfsabklärung über alle drei Schulstandorte zu erarbeiten, womit eine belastbare Basis für zukünftige Investitionsentscheide geschaffen werden soll.

Die in den Weisungen zum Pavillonbau und dessen Aufstockung bereits beschriebene Prognose der Fortsetzung des seit mehreren Jahren anhaltenden Trends steigender Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2017/2018 hat sich bewahrheitet.

Die Schülerzahlen werden in den kommenden Jahren aber noch weiter ansteigen. Für den hierzu nötigen zusätzlichen Platzbedarf der Primar- und der Sekundarschule ist als nächste Erweiterung auf Beginn des Schuljahres 2018/2019 eine Aufstockung des Spezialtrakts in der Schulanlage Allmend zu realisieren. Im Gegensatz zu den Pavillons, welche als Provisorien erstellt werden, soll diese Aufstockung ein langfristig nutzbarer Teil der Schulanlage werden. Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit von 2,937 Mio. Franken zu bewilligen.

## **A. Ausgangslage**

Seit mehreren Jahren herrscht in der Schulanlage Allmend, zu welcher neben der Primarschule mit zwei Kindergärten auch die Sekundarschule gehört, immer wieder akute Raumnot. Dieser konnte 2014 durch die Erstellung eines zweistöckigen Pavillonbaus sowie einer Aufstockung ebendieses Gebäudes um ein weiteres Geschoss zwei Jahre später begegnet werden. Die in diesem Pavillonbau entstandenen Schulräume werden seither allesamt von der Primarschule genutzt.

Bereits in den Weisungen zum Pavillonbau und zu dessen Aufstockung wurde eine weitere Fortsetzung des seit mehreren Jahren anhaltenden Trends steigender Schülerzahlen bis 2017 beschrieben. Diese Prognose hat sich bewahrheitet. Um eine möglichst belastbare Basis für die Schulraumplanung der kommenden Jahre zu erhalten, hat die Schulpflege ein externes Planungsbüro damit beauftragt, eine Schülerzahl- und Schulraumprognose für Meilen mit einem Betrachtungshorizont bis 2030 zu erstellen. Diese macht Aussagen dazu, mit welcher Entwicklung in den einzelnen Schuleinheiten Allmend, Feld- und Obermeilen zu rechnen ist. Der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Meilen lag im Zeitraum von 2000 bis 2015 bei plus 18.6 %. Dies entspricht einer Zunahme von rund 2100 Personen. Die Schülerzahlen wuchsen in dieser Periode überproportional mit 241 Schülerinnen und Schülern und damit rund 23 %. Gemäss Prognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird in den kommenden 15 Jahren ein weiterer Bevölkerungszuwachs von 18.5 % in Aussicht gestellt. Diese Entwicklung resultiert aus einem Geburtenüberschuss sowie einer Nettozuwanderung.

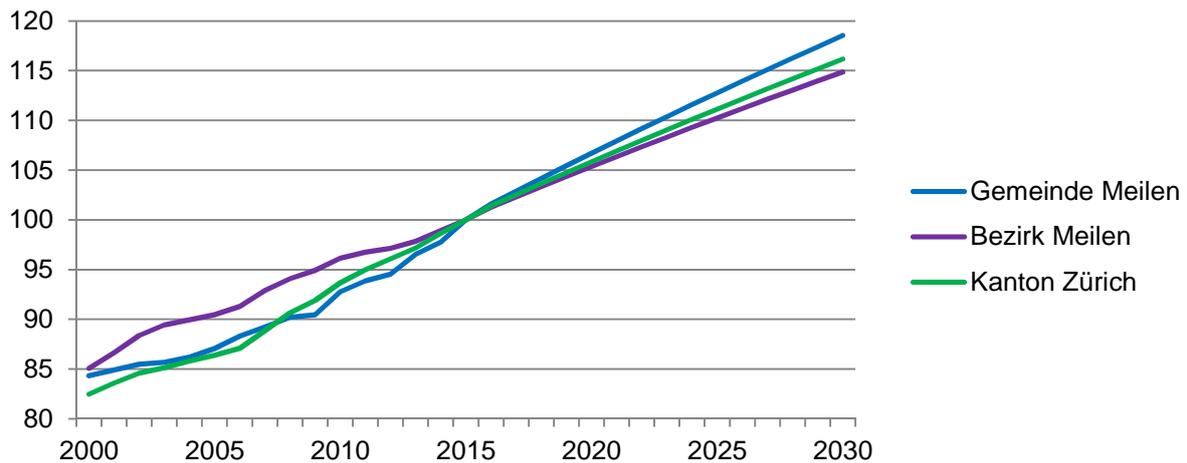


Abb. 1: Bevölkerungszuwachs Gemeinde Meilen, Bezirk und Kanton in Prozent (2015 = 100%). Quelle: Kanton Zürich, Amt für Statistik

Massgeblichen Einfluss darauf hat auch die Bautätigkeit in der Gemeinde. Mit Berücksichtigung aller Faktoren und sämtlicher getroffenen Annahmen zeichnet sich aus heutiger Sicht für die Schule Meilen ab, dass der Höhepunkt der Schülerzahlentwicklung dieser Periode zwischen 2020 und 2024 erreicht wird. Anschliessend werden sich die Schülerzahlen gemäss dieser Prognose bis ins Jahr 2030 auf hohem Niveau stabilisieren.

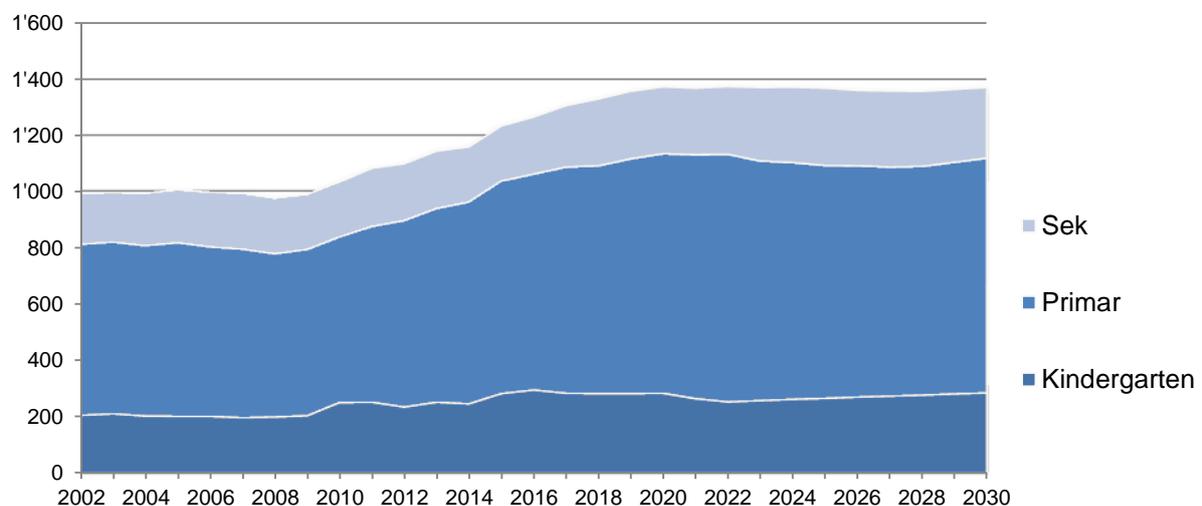


Abb. 2: Schülerzahlwachstum in Meilen bei weiterer Bevölkerungszunahme von 18.5% bis 2030. Quelle: Bericht zur Schulraumplanung Meilen, EBP, 2017.

## B. Schülerwachstum Schulanlage Allmend

### Primarschule

Die Primarschule Allmend und die Primarschule Obermeilen verfügen betreffend der Zuteilung der Schulkinder zu einem Schulhaus über ein relativ grosses Mischgebiet. Das ermöglicht, dass

bei der Schulhauszuteilung der Schulkinder auch die räumliche Situation in den beiden Schulanlagen mitberücksichtigt werden kann.

Kurz- und mittelfristig ist ein weiterer Ausbau der Primarschule Obermeilen nur sehr begrenzt möglich. Die Schulanlage Allmend verfügt hingegen über ein grösseres Erweiterungspotential. Deshalb ist davon auszugehen, dass das Schülerwachstum der beiden Schuleinheiten Allmend und Obermeilen in den nächsten Jahren überwiegend in der Allmend aufgefangen werden muss.

### **Sekundarschule**

Das Schülerwachstum in den Primarschulen erreicht nun auch zunehmend die Sekundarschule. Die Raumknappheit hat sich entsprechend akzentuiert. Die Fortsetzung des Anstiegs der Anzahl Schülerinnen und Schüler der Sekundarschule führt dazu, dass bereits auf das Schuljahr 2018/2019 hin dringender Handlungsbedarf besteht.

In der Allmend besteht in den kommenden Jahren also nochmals ein Mehrbedarf an Schulraum, der sowohl in einem Schülerwachstum der Primarschule wie auch der Sekundarschule begründet liegt. Wie weiter vorne in der Weisung beschrieben, wird die Höchstmarke der Schülerzahlen auf der Primarstufe im Schuljahr 2020/21 und auf der Sekundarstufe 2023/2024 erwartet. Anschliessend wird von einer Stabilisierung der Zahlen auf diesem hohen Niveau ausgegangen.

Die Erstellung des erforderlichen Schulraumes in der Schulanlage Allmend kann aus heutiger Sicht in zwei Etappen geplant werden: Eine erste auf Beginn des nächsten Schuljahres 2018/2019 und eine zweite auf Beginn des Schuljahres 2021/2022. Die vorliegende Weisung beschreibt das vorgesehene Projekt für die erste Erweiterungsetappe.

### **C. Auswirkungen des Schülerwachstums auf die gesamte Schulanlage Allmend**

Mit dem Bau des dreistöckigen Pavillonbaus für die Primarschule vor dem Hallenbad wurden in zwei Etappen jene Räume erstellt, die zur Erfüllung des Bildungsauftrages notwendig waren. Alle diese Zimmer sind seither belegt. Zurzeit fehlen jedoch immer noch Räume für Fachpersonen (Deutsch als Zweitsprache, Integrativer Förderunterricht, Musikalische Grundschule) und für den Teamteachingunterricht. An der Sekundarschule wurden in den letzten Jahren aus Platznot Gruppenräume für den Unterricht von Fachlehrpersonen umgenutzt, was nur vorübergehend zu verantworten ist. Auch für den Mittagstisch benötigt die Sekundarschule dringend mehr Platz.

Konkret heisst dies:

Die Primarschule benötigt auf Sommer 2018 zusätzlich ein Klassenzimmer und ein Handarbeits- und Werkenzimmer. Die Sekundarschule benötigt ein Handarbeits- sowie zwei Fachlehrerzimmer (Musik/Sprache/Mathematik). Diese Fachlehrerzimmer können multifunktional genutzt werden.

Wie weiter oben bereits ausgeführt, wird das Wachstum weiter anhalten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren im Raum Allmend/Obermeilen die Erstellung weiterer Zimmer notwendig sein wird. Dies umso mehr, als auch bei der FEE (Mittagstisch und Schülerclub) und bei der Jugendmusikschule schon heute Raumknappheit herrscht, welchem in der anstehenden Erweiterungsetappe noch nicht begegnet werden kann.

#### **D. Projektbeschreibung**

Das Projekt beinhaltet zur Hauptsache die Aufstockung des Spezialtrakts. In einem zweiten Projektteil soll im Zuge der Aufstockung zugleich die gesamte Fassade des Spezialtrakts saniert werden.

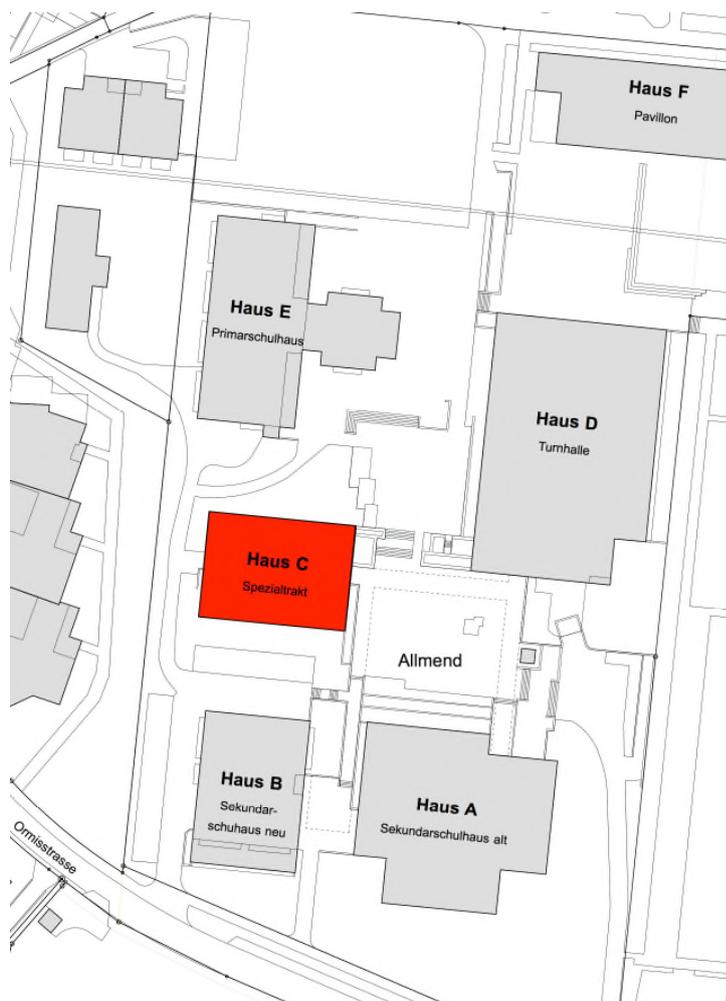


Abb. 3: Situation der Schulanlage Allmend mit Platzierung der Aufstockung auf bestehendem Spezialtrakt



Abb. 4: Blick aus Südosten auf den bestehenden Spezialtrakt

### **Aufstockung Spezialtrakt** (ungebundene Ausgaben)

Die kurze Vorlaufzeit für die Erarbeitung des Bauprojekts legte nahe, einen Leicht- oder Modulbau zu planen. In einer Vorprojektstudie wurden fünf mögliche Standorte geprüft. Dabei wurden sowohl Stellflächen (Spielwiese und Tennisplätze) für einen frei stehenden Bau als auch Möglichkeiten der Aufstockung bestehender Bauten (Primarschulhaus, Spezialtrakt und Pavillon) untersucht. Unter den erarbeiteten sieben Lösungsvarianten hat sich die Aufstockung des Spezialtraktes als effiziente und finanziell günstige Lösung zur Weiterbearbeitung erwiesen. Zudem kann mit dieser Variante zusätzlicher Schulraum gewonnen werden, ohne dass dafür wertvolle Pausenplatzfläche bzw. Freifläche geopfert werden muss. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass so nicht einfach ein zusätzliches Provisorium erstellt wird, das irgendwann wieder ersetzt werden muss, sondern ein bestehendes Gebäude sinnvoll und langfristig erweitert werden kann. Das geplante Bauvorhaben bietet zusätzlichen Schulraum (ein Klassenzimmer und ein Handarbeits- und Werkenzimmer) für die Primarschule sowie ein Handarbeits- und zwei Fachlehrerzimmer (Musik/Sprache/ Mathematik) für die Sekundarschule. Die Fachlehrerzimmer können multifunktional genutzt werden. Insgesamt werden somit fünf Unterrichtsräume (Musik, Werken, Handarbeit) mit jeweils je einem Vorbereitungsraum erstellt, welche stufenübergreifend genutzt wer-

den können. Dazu kommen die notwendigen Nebenräume wie WC-Anlage, Hauswart- und Technikräume sowie innere Erschliessungsflächen.

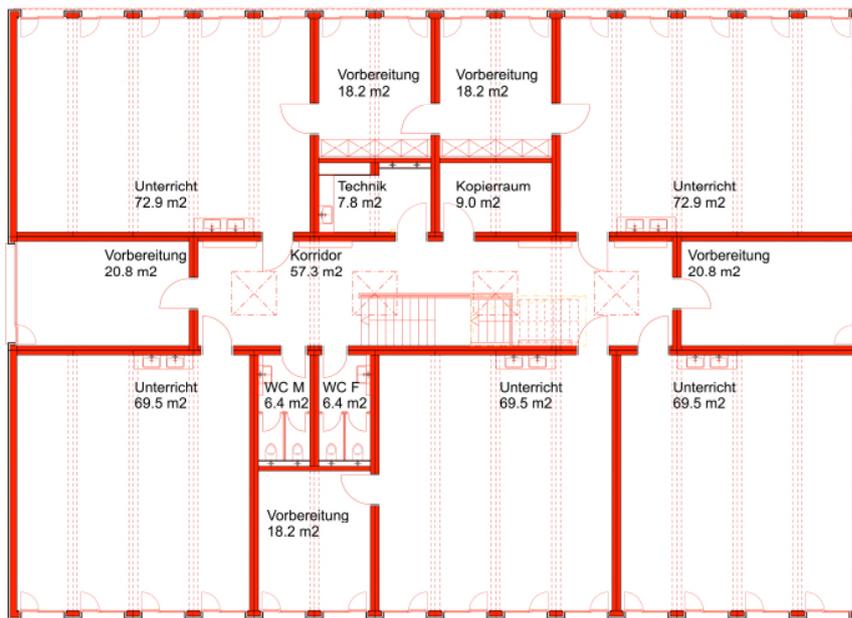


Abb. 5: Grundriss 2. Obergeschoss (Aufstockung)

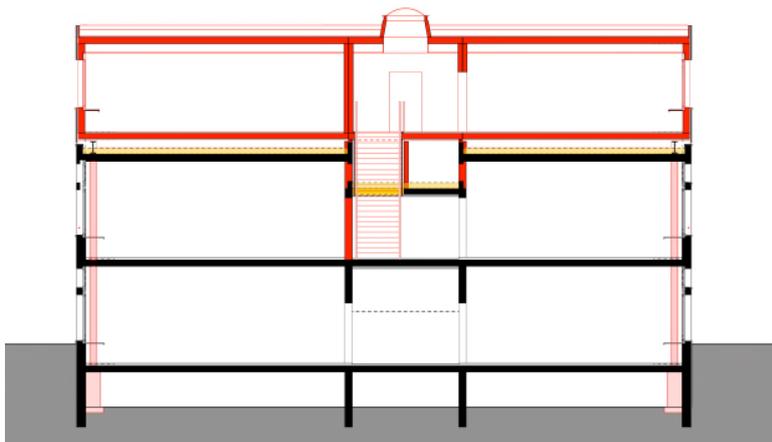


Abb. 6: Querschnitt

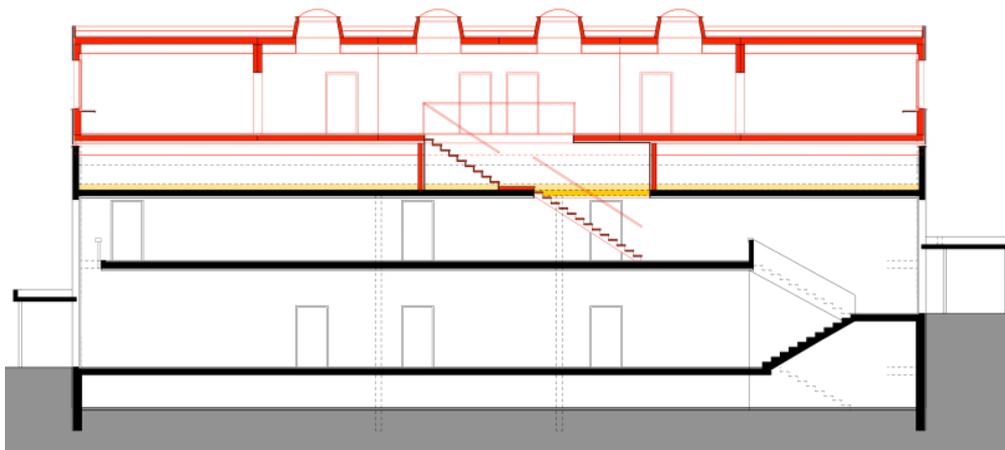


Abb. 7: Längsschnitt

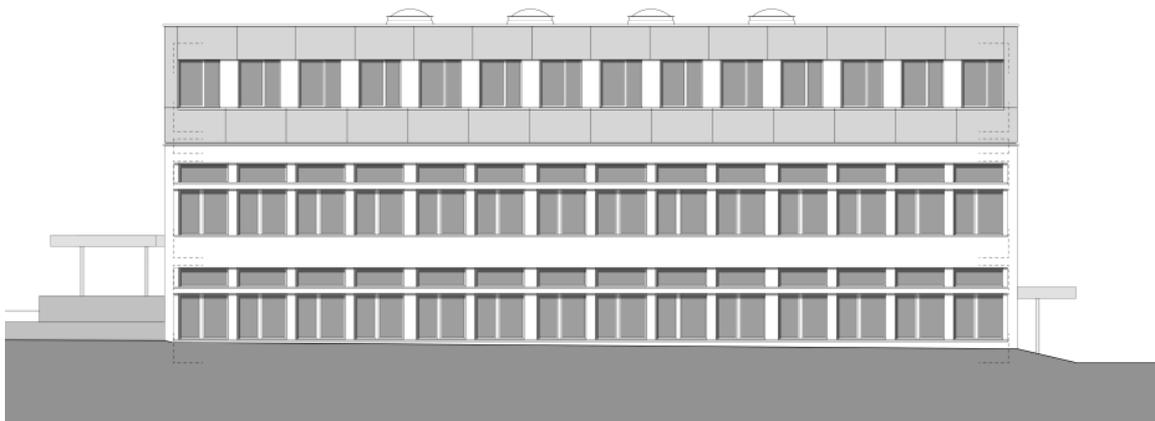


Abb. 8: Ansicht Nord

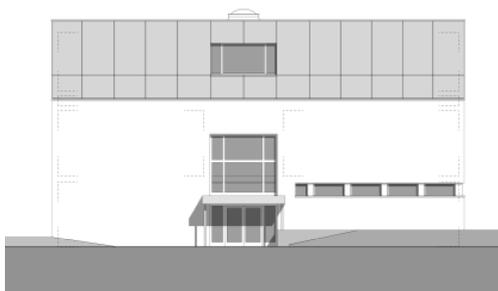


Abb.9: Ansicht West

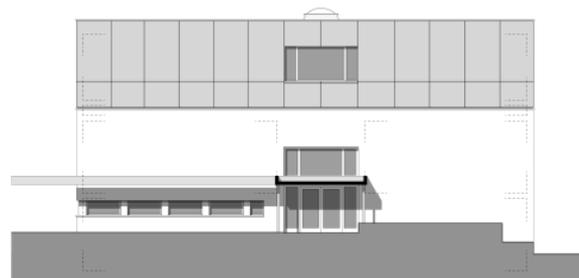


Abb. 10: Ansicht Ost

### **Sanierungsprojekt Fassaden und Sockelbereich** (gebundene Ausgaben)

Gleichzeitig mit der beantragten Aufstockung soll im Sommer 2018 die Sanierung von Fassade und Sockelbereich, welche unabhängig von der Aufstockung sowieso erforderlich wäre, realisiert werden. Die Kosten der Sanierungsarbeiten sind gebunden. Im Sinne der Einheit der Materie wird dieses Sanierungsprojekt jedoch ebenfalls hier beschrieben und die Kosten als Gesamtkredit deklariert. Die objektgerechte Putzsanierung umfasst nebst der eigentlichen Ermittlung und Sanierung von verwitterten oder abbruchgefährdeten Putzfeldern auch noch die Abdich-

tung der Fassade im Sockelbereich, die Erneuerung der Drainageleitungen vor den Längsfassaden sowie diverse Spenglerarbeiten (Fallrohre, Dachränder, etc.). Mit der gleichzeitigen Umsetzung können Synergien genutzt und in einzelnen Arbeitsgattungen entsprechend Kosten reduziert werden.

## E. Kosten

### **Aufstockung Spezialtrakt** (ungebundene Ausgaben)

Gemäss dem vorliegenden Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/-10 %) des Architekturbüros SPARCS, Forchstrasse 260, 8008 Zürich, vom 15. September 2017, der unter Berücksichtigung aller Erkenntnisse aus den jüngsten Bauvorhaben im Schulzentrum Allmend, der neusten Schülerzahlen und der Nutzerbedürfnisse erstellt wurde, belaufen sich die Kosten auf rund 2,7 Mio. Franken (inklusive MwSt.)

<b>BKP*</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Total in Franken</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	66'300.00
2	Gebäude	1'896'000.00
4	Umgebung	10'000.00
5	Baunebenkosten	16'500.00
6	Reserven (ca. 5% von BKP 1-5)	120'000.00
7	Honorare	313'500.00
9	Ausstattung	293'000.00
<b>Total inklusive MwSt. (in Franken)</b>		<b>2'715'300.00</b>
<b>Totalbetrag gerundet</b>		<b>2'720'000.00</b>

\* Baukostenplan

### **Sanierungsprojekt Fassaden und Sockelbereich** (gebundene Ausgaben)

Gemäss dem vorliegenden Kostenvoranschlag vom 17. Februar 2017 und basierend auf der externen Zustandsanalyse ist für die gebundenen Ausgaben mit Kosten von Fr. 217'000.– (inklusive MwSt.; Kostengenauigkeit von +/-10 %) zu rechnen.

### **Zusammenstellung Gesamtkosten**

<b>Projektteil</b>	<b>Kosten in Franken, inklusive Mehrwertsteuer</b>
Aufstockung Spezialtrakt (nicht gebundene Ausgaben)	2'720'000.00
Fassadensanierung inkl. Sockelbereich (gebundene Ausgaben)	217'000.00
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2'937'000.00</b>

## Baukostenvergleich mit den in den Jahren 2014 und 2016 ausgeführten Pavillonbauten

Die Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (Schulräume inkl. Nebenräume wie WC-Anlagen, Putz- und Technikräume sowie innere Erschliessungsflächen) liegen bei der geplanten Aufstockung Spezialtrakt Allmend mit Fr. 2'654.– etwas höher als Die Differenz für die etwas höheren Baukosten (BKP 2) begründen sich in der Tatsache, dass mit einem massgenau angefertigten Holzbau präzise auf den vorhandenen Grundriss des bestehenden Gebäudes reagiert werden muss und kein gängiges Standard-Modulraster in Metall verwendet werden kann. Die Nachhaltigkeit rechtfertigt diese Mehrkosten, da die Aufstockung des Spezialtrakts kein Provisorium mit einer entsprechend verkürzten Nutzungsdauer ist, damit auch keine Kosten für den vorzeitigen Rückbau verursacht, keinen Landverbrauch generiert und für die nächsten Jahrzehnte Bestand haben wird. Die Kostenschätzungen der im Vorfeld geprüften, sechs anderen Lösungsvarianten lagen alle im gleichen oder teilweise sogar höheren Bereich.

<b>Allmend, Meilen</b>	<b>Kosten Pavillon in Franken</b>	<b>Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Kosten/m<sup>2</sup> in Franken</b>
Bauphase 2014 Zweistöckiger Pavillon mit 8 Gross- und 16 Kleinräumen	2'915'000.00	1'389	2'098.65
Bauphase 2016 Aufstockung Pavillon mit 4 Gross- und 6 Kleinräumen	1'575'000.00	698	2'256.45
<b>Geplanter Bau 2018 Aufstockung Spezialtrakt: Ein- stöckiger Holzbau mit 5 Gross- und 5 Kleinräumen</b>	<b>1'423'000.00</b>	<b>536</b>	<b>2'654.85</b>

## F. Folgekosten gemäss Kreisschreiben des Kantons Zürichs

<b>Ausgaben</b>	<b>Betrag in Franken (gerundet)</b>
Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Zinsen) 10 % der Bruttoinvestitionen von 2,937 Mio. Franken	293'700.00
Betriebskosten inklusive Personalkosten für Reinigung 2% der Nettoanlagekosten von 2,097 Mio. Franken (Baukostenplan BKP 1 [Vorbereitungsarbeiten] und 2 [Gebäude]), gerundet	42'000.00
<b>Total Bruttofolgekosten pro Jahr</b>	<b>335'700.00</b>

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Zinsen) werden gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich berechnet. Zusätzliche Erträge können nicht generiert werden.

## G. Terminplanung

Meilensteine	Termine
Baueingabe	September 2017
Baubewilligung	Januar 2018
Ausschreibungsplanung und Submission	September 2017 – Januar 2018
Ausführungsplanung	Januar 2018 – Mai 2018
AVOR Modulbau	Februar 2018 – Mai 2018
Vorbereitungsarbeiten	Mai 2018 – Juni 2018
Modulbau, Innenausbau	Juli 2018 – August 2018
Abschluss Bauarbeiten und Abnahme der Baute	Anfangs August 2018
Bezug und Inbetriebnahme Schulräume	Mitte August 2018

## H. Kompetenzordnung

Über Kreditanträge unter Fr. 3'000'000.– befindet gemäss Art. 46 der Gemeindeverordnung die Gemeindeversammlung.

## I. Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege sind überzeugt, dass mit dieser Vorlage eine rasche und zweckmässige Lösung für den notwendigen Unterrichtsraum ab dem Schuljahr 2018/2019 in der Schulanlage Allmend bereitgestellt werden kann. Die Aufstockung des bestehenden Spezialtrakts erlaubt die Weiterführung des ordnungsgemässen Unterrichts und ermöglicht zudem, die bedeutsame Pausenplatzfläche der gesamten Anlage nicht weiter einzuschränken, was es in Anbetracht der steigenden Schülerzahlen unbedingt zu beachten gilt. Auch dieses Projekt entspricht dem bisherigen etappenweisen Vorgehen, ohne damit Präjudizien für die langfristige Zukunft zu schaffen. So erhalten die Behörden genügend Zeit, eine sorgfältige Planung der langfristigen Schulhauserweiterung unter Berücksichtigung der neuesten Schülerzahlprognosen an die Hand zu nehmen.

**Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.**

**Hinweis:**

Die Anträge des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegen den Stimmberechtigten ab Montag, 20. November 2017, im Gemeindehaus, Zentrale Dienst (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Die Beleuchtenden Berichte werden im Internet auf [www.meilen.ch](http://www.meilen.ch) (Politik – Gemeindeversammlung – 4. Dezember 2017) publiziert.

Meilen, im Oktober 2017

**Gemeinderat Meilen**

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die RPK empfiehlt, den Kredit von Fr. 2'937'000.- zu bewilligen.