

ANTRAG UND BELEUCHTENDER BERICHT AN DIE STIMMBERECHTIGTEN FÜR DIE GEMEINDEURNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 9. Februar 2025

LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER LIEBE MEILEMERINNEN UND MEILEMER

An allen drei Schulstandorten in Meilen sind stark wachsende Schülerzahlen zu verzeichnen. Das Wachstum der Schule ist eng mit der Entwicklung der Gemeinde verbunden. Der Souverän hat am 10. Juni 2024 den Kredit für den Wettbewerb zur Erweiterung der Schulanlage Allmend gesprochen. Vor der Realisierung des geplanten Schulhausneubaus ist die Aufstockung des Gebäudes X notwendig. Die derzeit fehlenden Räume für die Verpflegung und Betreuung der Schülerinnen und Schüler der Primar- und Sekundarschule sowie fehlende Schulzimmer machen diese baulich vorgezogene Massnahme erforderlich. Die heute für die Verpflegung der Sekundarschülerinnen und -schüler provisorisch genutzten Schulzimmer im Spezialtrakt (Gebäude C) müssen baldmöglichst wieder für den regulären Unterricht zur Verfügung stehen. Die Zusammenlegung von Verpflegung und Betreuung der Primar- und Sekundarschule im Gebäude X bietet die Möglichkeit, die neue Infrastruktur optimal zu nutzen. Das Erdgeschoss im Gebäude X wird für die Verpflegung umgebaut, das 1. Obergeschoss wird betreffend Nutzung nicht verändert, während das neue oberste Geschoss die Nutzungen des heutigen Erdgeschosses (Bibliothek, Unterrichtsräume) aufnimmt. Diese Anordnung ermöglicht eine langfristige und optimierte Nutzung des Gebäudes.

Die Räume im Erdgeschoss können ausserhalb der Schulzeit auch von Vereinen und von der Öffentlichkeit genutzt werden, ohne den Betrieb in den oberen Geschossen zu stören. Das Gebäude X wird in der Entwicklung des gesamten Schulareals eine zentrale Rolle spielen.

Der Gemeinderat und die Schulpflege Meilen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit zu bewilligen.

Gemeinderat Meilen
Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident

ERWEITERUNG GEBÄUDE X, SCHULANLAGE ALLMEND. BEWILLIGUNG EINES OBJEKTKREDITS VON 6,25 MIO. FRANKEN.

Der Gemeindeurnenabstimmung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für die Aufstockung des bestehenden Gebäudes X und die Einrichtung von Verpflegungs- und Betreuungsräumen für Sekundar- und Primarschule wird zulasten der Investitionsrechnung ein Objektkredit von Fr. 6.25 Mio. inkl. MWST genehmigt.
2. Der Objektkredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem schweizerischen Baukostenindex für Hochbau zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

BERICHT DES GEMEINDERATS



Visualisierung Ecke Sportplatz

A. Ausgangslage / Schulraumbedarf

Anhand der Schulraumplanung für die Jahre 2019 bis 2030 für die drei Standorte Feldmeilen, Allmend und Obermeilen wurde für den Standort Allmend anfangs 2019 eine vertiefte, strategische Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche auch den Raumbedarf für ein neues Gebäude beinhaltete. Das dringend benötigte Gebäude wurde vom Souverän im Mai 2020 bewilligt und als «Gebäude X» im Sommer 2021 fertiggestellt und bezogen. In der Planung und Dimensionierung der Statik wurde schon damals ein eventuelles drittes Geschoss vorgesehen. Die Schülerzahlprognose wurde 2022 überprüft und bis ins Jahr 2035 erweitert. Aufgrund des zu erwartenden Wachstums der Schülerzahlen und der Anzahl Schulklassen besteht bereits im Sommer 2026 zusätzlicher Raumbedarf für den Schulunterricht und die Mittagsverpflegung.

Die seit 2008 provisorisch für Mittagsverpflegung und -aufenthalt der **Sekundarschule** genutzten Schulzimmer im Haus C müssen infolge der steigenden Schülerzahlen baldmöglichst wieder für den Unterricht zur Verfügung stehen. Zwei Drittel der Schülerschaft bleibt über Mittag in der Schule. Für das Mittagessen werden rund 160 Sitzplätze in neuen Räumlichkeiten samt entsprechender Infrastruktur für die Essensaufbereitung benötigt.

In der **Primarschule** werden schon länger zum Teil wenig geeignete Räume im Untergeschoss der alten Turnhalle für die Mittagsbetreuung genutzt. Diese Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten war als rasch verfügbare Übergangslösung gedacht. Die Räume sind heute jedoch zu klein, entsprechen den hygienischen Anforderungen nicht mehr und sind aufgrund des geplanten Bauprojekts auf der Allmend in Kürze am falschen Ort.

Es drängte sich auf, die Mittagsverpflegung und -betreuung von Sekundar- und Primarschule auf dem Areal örtlich zusammenzulegen.

In der weiteren Diskussion eröffnete sich eine sinnvolle zusätzliche Nutzung des Verpflegungsbereichs auch für Vereine in der unterrichtsfreien Zeit (am Abend, an Wochenenden und in den Schulferien). Damit diese Mehrfachnutzung auch betrieblich möglich wird, wurde im Projektausschluss entschieden, dass das Erdgeschoss als Verpflegungsgeschoss

ausgebaut wird und die oberen beiden Geschosse für Unterrichtszwecke zur Verfügung stehen sollen. Mit der Realisierung des grossen Essbereichs und der Küche im Erdgeschoss des Gebäudes entsteht so auch eine **Nutzungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit**. So können dort zum Beispiel an Vereinsanlässen bis zu 200 Personen verpflegt werden.

Dieses Projekt ist die **erste Etappe der geplanten Entwicklung des Schulareals Allmend** und somit der erste Meilenstein der vorgesehenen Erweiterung. Das Gebäude ist aufgrund der Lage und der vorgezogenen Aufstockung mit der definitiven Einrichtung der Verpflegung nicht Teil des vorgesehenen Architekturwettbewerbs. Das ist insofern ein grosser Vorteil, da so die Verpflegung der Schulanlage Allmend bereits im Gebäude X zentralisiert sein und damit dringend benötigter Platz in den bestehenden Gebäuden frei wird.

B. Projekt

Projektierung

Aus einer intensiven Vorprojektphase mit Variantenstudien resultierte ein Raumkonzept, welches sowohl die Bedürfnisse einer zeitgemässen Schulverpflegung als auch die Unterrichtsnutzung im Gebäude X optimal kombiniert. Die Platzierung von Küche und Verpflegungsbereichen im Erdgeschoss erlaubt eine zusätzliche und organisatorisch relativ einfach handhabbare Nutzung der Räumlichkeiten auch durch Vereine und Externe, insbesondere im Rahmen sportlicher Anlässe auf der direkt angrenzenden Sportanlage.

Bauprojekt

Das bestehende Gebäude wird auf der gesamten Geschossfläche um eine Etage aufgestockt. Im neuen Bauvolumen werden Flächen für Nutzungen von Primarschule und Musikschule bereitgestellt, die aktuell im Erdgeschoss stattfinden. Das Erdgeschoss wird mit gezielten Grundrissanpassungen für die Aufnahme des Verpflegungsbetriebs umgebaut. Hier sind eine Regenerierküche und Speiseräume für die Kinder und Jugendlichen der Sekundar- und Primarschule vorgesehen, die zusätzlich auch für die Betreuung (Hort) genutzt werden können. Das neue dritte Obergeschoss wird die Nutzungen des heutigen Erdgeschosses aufnehmen. Auf dem Dach wird eine neue Photovoltaik-Anlage in Kombination mit einer extensiven Begrünung erstellt.

Baueingabe/Baubewilligung

Das Projekt wurde Anfang Juli 2024 dem Bauamt zur Baubewilligung überreicht. Am 27. August 2024 bewilligte die Baubehörde das Projekt. Die Rechtskraft trat am 21. Oktober 2024 ein.

C. Termine

Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im November 2025; die Inbetriebnahme ist auf den Sommer 2026 vorgesehen.

D. Kosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag (KV) der beauftragten Architekten, datiert 28. Oktober 2024, welcher unter Berücksichtigung aller bautechnischen Anforderungen erstellt wurde, belaufen sich die Erstellungskosten auf Fr. 6'250'000.– (einschliesslich 8.1 % MWST). Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 10 %.

BKP	Arbeitsgattung	Beschrieb	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten		320'000.00
2	Gebäude	Holzmodulbau, Geschossumbauten, Gebäudetechnik, Küche, Schliessanlage	4'070'000.00
3	Betriebseinrichtungen	PV-Anlage	220'000.00
4	Umgebung	Umgebung, Dachbegrünung	300'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	Gebühren, Honorare, Umzugskosten	590'000.00
6	Reserve	10% BKP 1–9, exkl. 6	570'000.00
9	Ausstattung	Möbel, Ausstattung	180'000.00
	Total (einschliesslich 8.1 % MWST)		6'250'000.00

In den Gesamtkosten ist der vom Gemeinderat am 5. März 2024 bewilligte Verpflichtungskredit für die Projektierung in der Höhe von Fr. 210'000.– enthalten.

Index

Der KV bzw. Kredit wird gemäss dem aktuellen Stand des schweizerischen Baupreisindex, Baugewerbe, Hochbau, vom 1. April 2024 (115.2 Punkte) auf der Basis von Oktober 2020 (100) indexiert.

Budget, Investitionsplanung

Im diesjährigen Budget sind für die Massnahmen (Baukosten) Fr. 1'900'000.– eingestellt. In der Investitions- und Budgetplanung 2025 sind Fr. 3'000'000.– erfasst. Für das Budget 2026 werden die entsprechenden Gelder eingestellt.

E. Folgekosten

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben. Daher sind die Folgekosten im Beleuchtenden Bericht zum Verpflichtungskredit auszuweisen. Daneben sind auch Folgeerträge, welche gegebenenfalls durch das Vorhaben generiert werden, zu nennen.

Kapitalfolgekosten

Der Gemeindevorstand legt für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen grundsätzlich den Mindeststandard gemäss GRB vom 6. Februar 2018 fest. Dieser sieht gemäss Anhang 2, Ziff. 4.1, Punkt 17 VGG für Hochbauten eine Nutzungsdauer von 33 Jahren vor. In begründeten Fällen kann er gemäss § 30 Abs. 2 VGG auch eine kürzere Nutzungsdauer festlegen. Beim vorliegenden Projekt wird aufgrund der Bauweise mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren gerechnet. Aufgrund der Bonität der Gemeinde Meilen und des aktuellen Zinsumfelds wird für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 1,5 % gerechnet.

Anlagekategorie, Zinsaufwand	Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins	Kosten in Fr.	Betrag in Fr.
Hochbau (Kto. 5040.00)	33	5'850'000.00	177'300.00
PV-Anlage (Kto. 5040.00)	25	220'000.00	8'800.00
Möbel, Ausstattungen (Kto. 5060.00)	8	180'000.00	22'500.00
Zinsaufwand pro Jahr	1.5 %	6'250'000.00	93'750.00
Kapitalfolgekosten pro Jahr			302'350.00

Betriebliche Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom Gemeindeamt).

	Zins	Basis in Fr.	Betrag in Fr.
Betriebliche Folgekosten	2 %	6'250'000.00	125'000.00

Personelle Folgekosten

Mit Inbetriebnahme entstehen zusätzliche personelle Kosten im Bereich Hauswartung. Der Grundlohn samt Zulagen wird mit dem Faktor von 1,5 multipliziert (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom Gemeindeamt).

	Grundlohn in Fr. (100 %)	Grundlohn in Fr. (Beschäftigungsgrad 40 %)	Betrag in Fr. (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	32'000.00	48'000.00

Empfehlung

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, den Objektkredit von Fr. 6,25 Mio. zu bewilligen.

Hinweis

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Freitag, 13. Dezember 2024 im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf.

Der Beleuchtende Bericht wird auf www.meilen.ch (Politik – Abstimmungen und Wahlen – 9.2.2024) publiziert.

Meilen, im Dezember 2024

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 25. November 2024 behandelt. Die RPK empfiehlt, den Objektkredit in der Höhe von Fr. 6'250'000.– inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung und unter Berücksichtigung des Baukostenindex anlässlich der Gemeindeurnenabstimmung vom 9. Februar 2025 zu genehmigen.