

## **Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeurnenabstimmung vom 9. Februar 2025**

**Schulanlage Allmend, Gebäude X, Kat. Nr. 12556. Antrag zuhanden der Gemeindeurnenabstimmung vom 9. Februar 2025. Bewilligung eines Objektkredits von Fr. 6,25 Mio. für die Aufstockung und Einrichtung von Verpflegungs- und Betreuungsräumen für Sekundar- und Primarschule mit zusätzlicher Nutzung für Vereine.**

Der Gemeindeversammlung 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**

#### **Übersicht**

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.

Das Gebäude X wird in der Entwicklung des gesamten Schulareals eine zentrale Rolle spielen.



Visualisierung Ecke Sportplatz

## A. Ausgangslage

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 Soverän 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. Am 10. Juni 2024 bewilligte die Gemeindeversammlung einstimmig einen Wettbewerbskredit für die Erweiterung und Arealentwicklung der Schulanlage Allmend. Der Wettbewerb findet 2025 statt. Aufgrund des zu erwartenden Wachstums der Schülerzahlen und der Anzahl Schulklassen besteht bereits im Sommer 2026 zusätzlicher Raumbedarf für den Schulunterricht und die Mittagsverpflegung.

## **Sekundarschule**

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 den bestehenden Schulliegenschaften ist dafür leider kein Raumersatz mehr vorhanden.

## **Primarschule**

Schon länger werden zum Teil wenig geeignete Räume im Untergeschoss der alten Turnhalle für die Mittagsbetreuung der Mittelstufenkinder genutzt. Diese Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten war als rasch verfügbare Übergangslösung gedacht. Die Räume sind heute jedoch zu klein, entsprechen den hygienischen Anforderungen ganz und gar nicht mehr und sind aufgrund des geplanten Bauprojekts auf der Allmend in Kürze am falschen Ort. Zusätzlich wird auch Raum für die Mittagsbetreuung von Unterstufenkindern benötigt, da sowohl Schülerzahlen als auch die Nachfrage nach Mittagsbetreuung wachsen. Es braucht also auch für Verpflegung und Betreuung der Primarschule mehr und besser geeignete Räume.

## **Machbarkeitsstudie**

Aufgrund der beschriebenen Situation drängte sich auf, zu prüfen, ob die Mittagsverpflegung und -betreuung von Sekundar- und Primarschule auf dem Areal örtlich zusammengelegt und zusätzlich sinnvolle Synergien erreicht werden könnten. Um die mit der Zeit gewachsene und heute ungünstige Situation besser verstehen, einordnen und lösen zu können, wurde zusammen mit der Schule eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche verschiedene Szenarien und mehrere Standorte für die Zusammenlegung der Verpflegung und Betreuung überprüfte. Die Studie konnte im Oktober 2023 abgeschlossen werden. Es wurde auch erwogen, einen bestehenden Metallcontainer zu erwerben und auf dem Schulareal aufzustellen. Nach sorgfältiger Überprüfung musste diese Variante aufgegeben werden. Die Platzverhältnisse im Container erwiesen sich als zu knapp und die Anschaffungs- und Transportkosten sowie die zusätzlichen Investitionen, die nötig geworden wären, um den erworbenen Container an einem geeigneten Ort zu platzieren und gemäss der gewünschten Nutzung auszubauen ergaben insgesamt viel zu hohe Kosten für dieses Provisorium. Unter allen geprüften Varianten zeigte sich, dass die Aufstockung des Gebäudes X das optimale Verhältnis zwischen Kosten, Flächenverbrauch auf dem Areal und nachhaltigem Nutzen aufweist.

## Externe Nutzungen

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 Projektausschuss entschieden, dass das Erdgeschoss als Verpflegungsgeschoss umgebaut 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 für Vereinsanlässe bis zu 200 Personen verpflegt werden. Der Aussenbereich über der Lüftungszentrale kann bei Bedarf als Terrasse noch vergrössert werden.



Visualisierung Verpflegung Erdgeschoss

## Arealentwicklung

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 mehr Teil des vorgesehenen Architekturwettbewerbs über das Schulareal Allmend. Das ist insofern ein grosser Vorteil, da so die Verpflegung der Schulanlage Allmend bereits im Gebäude X zentralisiert sein wird und so Platz in den bestehenden Gebäuden frei wird, welchen

die Schule dringend bis zur Realisierung der Wettbewerbsbauten für diverse Nutzungen benötigt.



Visualisierung, Ecke Ruebstein

## **B. Projekt**

### **Projektumfang**

Die Angebote von Verpflegung und Betreuung der Primar- und Sekundarschule sind beliebt. Der Erfolg führt über die Jahre laufend zu steigendem Platzbedarf und verlangt nun nach einer professionelleren Infrastruktur und der Nutzung entsprechend ausgestatteter Räume, wo der Mittagstisch für Schülerinnen und Schüler der Primar- und Sekundarschule effizient und vorschriftskonform angeboten werden kann und zusätzlich Synergien genutzt werden können. 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. Für Sekundar- und Primarschule können auf der Fläche des Erdgeschosses bei kombinierter und/oder zeitlich gestaffelter Nutzung von Küche, Verpflegungs- und Nebenräumen die notwendige Anzahl an Plätzen bereitgestellt werden. Die Platzierung von Küche und Verpflegungsbereichen im Erdgeschoss erlaubt zudem 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.



Grundriss Erdgeschoss

### Baulicher Umfang

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: Räume für Musikunterricht, Schülerbibliothek, Medienzimmer, Hauswartraum und zudienende Räume. 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) ge-

nutzt werden können. Die Räume des Erdgeschosses werden neu über eine zentrale Lüftungsanlage be- und entlüftet. Diese Massnahme ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Lufthygiene der restlichen Räume intakt bleibt. Im ersten, grösstenteils belassenen, Obergeschoss beschränken sich die Baumassnahmen auf notwendige Anpassungen bezüglich Leitungsführung und Fluchtwegen. 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. Auf die Erstellung eines Technik-Aufbaus auf dem Dach wurde bewusst verzichtet, um die Sicht der Nachbarn bergseits nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. – dieses wird neben dem Gebäude realisiert und das Dach des Technikgebäudes, welches die Lüftungstechnischen Einrichtungen für den Verpflegungsbereich enthält, kann als Terrasse genutzt werden.

### **Äusseres Erscheinungsbild**

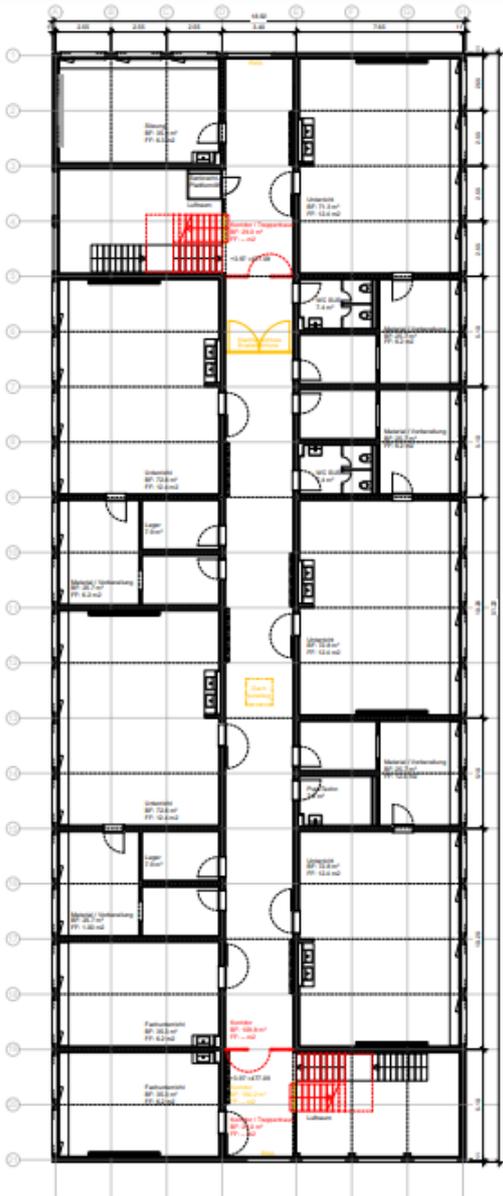
Die Aufstockung wird bewusst weder volumetrisch noch bezüglich Materialisierung vom Grundbau abgesetzt. Teilung und Farbkonzept der hinterlüfteten Verkleidung aus beschichteten, hochdichten Kunstharzplatten werden ohne sichtbaren Übergang auf die Aufstockung ausgeweitet. Angestrebt ist eine einheitliche Erscheinung des aufgestockten Gebäudes. Auf dem Dach werden bei der Anordnung der PV-Paneele diverse Lücken für grössere zusammenhängende Grünflächen frei gelassen. So entsteht eine optisch attraktive und ökologisch wertvolle Dachfläche, die den Beitrag eines einfachen extensiv begrüntes Dachs übersteigt. Der neue Lüftungsnebenbau tritt oberirdisch durch seine ebene, nutzbare Dachfläche und durch einen pergolaartigen Aufbau in Erscheinung. Darin sind die Zuluft- und Abluftkamine der Lüftungsanlage eingebaut und diskret kaschiert, sowie ein Unterstand für allfällige Gerätschaften angeordnet.

### **Energiestandard**

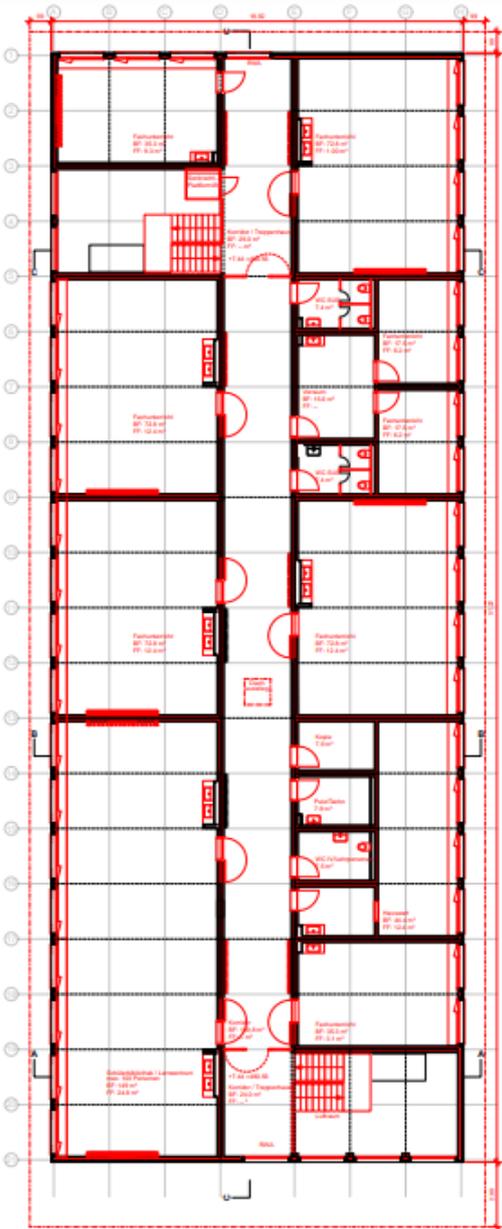
Das Vorhaben – Aufstockung ohne substanzielle Erneuerungsmassnahmen am Bestand – kann nicht als «Gesamterneuerung» im Sinne und gemäss der Definition des «Gebäudestandards 2019» (Gemeinderatsbeschluss vom 25. Februar 2020) bezeichnet werden. Der Neubauteil (Aufstockung) wird nach Minergie ECO-Anforderungen ausgeschrieben, aber nicht zertifiziert. Auf das Minergie-Zertifikat muss verzichtet werden, da dies den kompletten Lüftungseinbau im gesamten Gebäude zur Folge hätte und zu überproportionalen Baukosten führen würde. Angepeilt wird aber trotzdem der jeweils bestmögliche Baustandard bezüglich Energieeffizienz. Die Vorgaben aus dem Energiegesetz können problemlos eingehalten werden.

## **Bauprozess**

Die Erstellung ist in drei unmittelbar aufeinanderfolgende Phasen gegliedert. In der Vorbereitungsphase wird die Baustelle eingerichtet und die Lüftungszentrale erstellt sowie – gegen Phasenende – das Gerüst errichtet. Diese Arbeiten werden so organisiert, dass der Schulbetrieb permanent möglich bleibt, wenn auch mit gewissen emissionsbedingten Beeinträchtigungen gerechnet werden muss. Die zweite Phase umfasst die Aufstockung des Gebäudes, den Umbau des Erdgeschosses, die gebäudetechnischen Installationen und die Ausbauarbeiten im gesamten Haus. Die Wiederherstellung des Daches und der Aufbau der PV - Anlage sowie der Dachbegrünung laufen dazu parallel. Während dieser Etappe wird das Haus in Absprache mit dem Schulbetrieb geleert, bzw. werden Projekte lanciert, die auch ausserhalb der Klassenzimmer stattfinden können. Voraussichtlich werden keine Provisorien oder Ersatzmassnahmen benötigt. Den Abschluss der Arbeiten bilden nach Bezug des Gebäudes der Rückbau der Baustelle und die Wiederherstellung der Umgebung. Die Detail-Terminierung des Bauprozesses wird im Interesse der Schule und des Verpflegungsbetrieb so gestaltet, dass das Haus den Nutzenden möglichst lange zur Verfügung steht und die Beeinträchtigungen des laufenden Betriebs minimiert werden.



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

## Baubewilligung

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



Querschnitt durch Lüftungszentrale mit neuem, zweitem Obergeschoss

## C. Termine

<b>Meilensteine</b>	<b>Termine</b>
Urnenabstimmung; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung	9. Februar 2025
Rechtskraft des Urnenentscheids	17. März 2025
Baubeginn voraussichtlich	November 2025
Bezug und Inbetriebnahme Schulräume	Sommer 2026

## D. Kosten

Gemäss dem Kostenvoranschlag des beauftragten Architekten, SPARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten aus Zürich, datiert vom 28. Oktober 2024, welcher unter der Berücksichtigung aller bautechnischen Anforderungen erstellt wurde, belaufen sich die Erstellungskosten auf Fr. 6'250'000.– (einschliesslich 8.1 % MWST). Die Kostengenaugigkeit liegt in Absprache mit allen Beteiligten, nach den Regeln der Baukunde und den gültigen Normen 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
<b>Total (einschliesslich 8.1% MWST)</b>			<b>6'250'000.00</b>

In den Gesamtkosten ist der vom Gemeinderat am 5. März 2024 bewilligte Verpflichtungskredit für die Projektierung (GRB Nr. 2024 / 45) in der Höhe von Fr. 210'000.– enthalten.

### a. Index

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

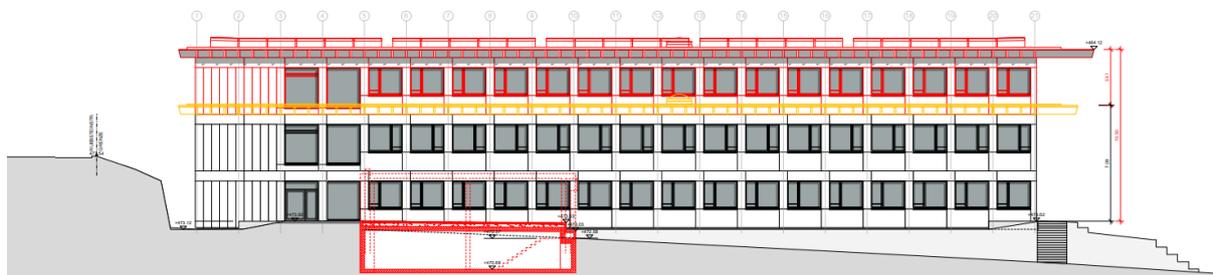
### b. Budget, Investitionsplanung

Im diesjährigen Budget sind für die Massnahmen (Baukosten) Fr. 1'900'000.– eingestellt (Konto 2170.5040.00 / INV00264). In der Investitions- und Budgetplanung 2025 sind Fr. 3'000'000.– erfasst. Für das Budget 2026 werden die entsprechenden Gelder eingestellt.

### c. Gebundenheit

Gemäss § 103 GG gilt eine Ausgabe als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtsatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist

und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Investition dieses Vorhabens kann nicht als gebunden betrachtet werden und gilt somit als neue Ausgaben.



Fassade Nordwest mit Schnitt durch Lüftungszentrale

## E. Folgekosten

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten 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. Neben den Folgekosten 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

<b>Kapitalfolgekosten pro Jahr</b>			<b>302'350.00</b>
------------------------------------	--	--	-------------------

### **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).

	<b>Zins</b>	<b>Basis in Fr.</b>	<b>Betrag in Fr.</b>
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).

	<b>Grundlohn in Fr. (100 %)</b>	<b>Grundlohn in Fr. (Beschäftigungs- grad 40 %)</b>	<b>Betrag in Fr. (x 1.5)</b>
Personelle Folgekosten	80'000.00	32'000.00	48'000.00

### **F. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit zur Bewilligung von neuen, einmaligen Ausgaben von mehr als Fr. 3'000'000.– liegt gemäss Art. 9 Ziff. 2 GO beim Souverän mittels Urnenabstimmung.

### **G. Empfehlung**

Die Qualität des Gebäudes und sein Standort ausserhalb des künftigen Baufeldes sowie die künftige Mehrfachnutzung der Räume auch für Vereine machen das aufgestockte Gebäude X bereit für eine langfristige Verwendung und auch zum ersten «Baustein» der Erweiterung und der Arealentwicklung der Schulanlage Allmend.

**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, 13.12.2024 im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird auf [www.meilen.ch](http://www.meilen.ch) (Politik – Abstimmungen und Wahlen – 9.2.2024) publiziert.

Meilen, 13. 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 zu genehmigen.