

Schulanlage Allmend. Erweiterung und Arealentwicklung. Bewilligung eines Kredits von gesamthaft Fr. 831'000.– für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie und die Durchführung eines Architekturwettbewerbs.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Verpflichtungskredit für die Machbarkeitsstudie und die Durchführung eines zweistufigen Architekturwettbewerbs über total Fr. 831'000.– (das heisst einen Zusatzkredit von Fr. 541'000.– zu dem von der Baubehörde und dem Gemeinderat bereits bewilligten Kredit von Fr. 290'000.–) wird zulasten der Erfolgsrechnung genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

Ausgangslage

Bereits im Jahr 2010 wollte die damalige Schulgemeinde auf dem Schulareal Allmend aufgrund der steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen baulich reagieren. Mit dem Ziel, das Areal mit einem neuen Schulzentrum fit für die Zukunft zu machen, wurde daraufhin ein Architekturwettbewerb veranstaltet. Die Kredite für den Wettbewerb und für die Projektierung wurden von den Gemeindeversammlungen jeweils gutgeheissen, doch der Kredit für das Bauprojekt der Architekten Enzmann Fischer Partner AG aus Zürich wurde an der Urnenabstimmung im März 2013 abgelehnt. Um den dringend benötigten Raumbedarf dennoch abzudecken, mussten diverse Massnahmen ergriffen werden:

- 2014 wurde der Pavillon F für die Primarschule mit acht Klassenzimmern 2-stöckig erstellt. 2017 wurde dieses Gebäude um ein weiteres Geschoss erhöht.
- Der 2003 erstellte Holzpavillon für den Verein FEE wurde 2015 um ein weiteres Geschoss erhöht.
- Für die Sekundarschule wurde das Gebäude C (Spezialtrakt) 2018 um ein weiteres Geschoss erhöht.
- Als grösste und letzte Massnahme wurde 2021 der Pavillon X für die Primarschule erstellt.

Nebst den oben genannten Massnahmen mussten immer wieder kleinere bis mittlere Investitionen in den bestehenden Gebäuden für die Optimierung und Umnutzung von Räumlichkeiten für Primar-, Sekundar-, Musikschule und Betreuung getätigt werden. Zusammen mit der ständig wachsenden Betriebsstruktur führte dies zu einer nicht optimalen Nutzungsverteilung innerhalb des Areals. Um die notwendigen Massnahmen für Weiterentwicklung und Ausbau des Areals zu überprüfen, wurde 2022 eine gesamtheitliche Planung mit einer Machbarkeitsstudie und Zustandserhebung aller Gebäude in Auftrag gegeben. Gleichzeitig veranlasste die Schule die Erarbeitung eines Betriebskonzepts und eine Schulraumplanung mit prognostizierten

Klassenzahlen, welche ebenfalls als Grundlagen für die Machbarkeitsstudie zur Verfügung standen.

Grundsätzliche Entwicklungsziele

Das grundsätzliche Ziel ist es, dass die Schul- und Sportanlage Allmend mittel- und langfristig für alle Nutzer genügend und sinnvoll angeordnete Raum- und Aussenraumkapazitäten bietet und die kurzfristigen Provisorien ersetzt werden können. Für den Ersatz der bestehenden Provisorien und als Ergänzung des jetzigen Raumprogrammes sind Neubauten erforderlich. Neben dem grundsätzlichen Ziel, genügend Raum für eine passende Betriebsorganisation zur Verfügung zu stellen, werden Bauten erstellt, die:

- gesellschaftlich vorbildlich sind, städtebaulich angemessen auf die bestehende Siedlungsstruktur reagieren, mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten und eine hochwertige Aussenraumgestaltung berücksichtigen.
- schonend mit der Ressource Land umgehen, das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine möglichst hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- wirtschaftlich vorbildlich sind, indem sie niedrige Erstellungskosten sowie einen kosteneffizienten Betrieb und Unterhalt erwarten lassen.
- ökologisch sind, indem sie die Umsetzung des Klimaschutzziels Netto-Null 2050 erfüllen, Treibhausgasemissionen und Energiebedarf sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb auf ein Minimum reduzieren und Dächer und Fassaden für die Solarstromerzeugung genutzt werden können, die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen mit architektonischen Mitteln gewährleistet wird, bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt werden und die Aussenraumgestaltung einen massgeblichen Beitrag zur Hitzeminderung und zur Förderung der Biodiversität leistet.

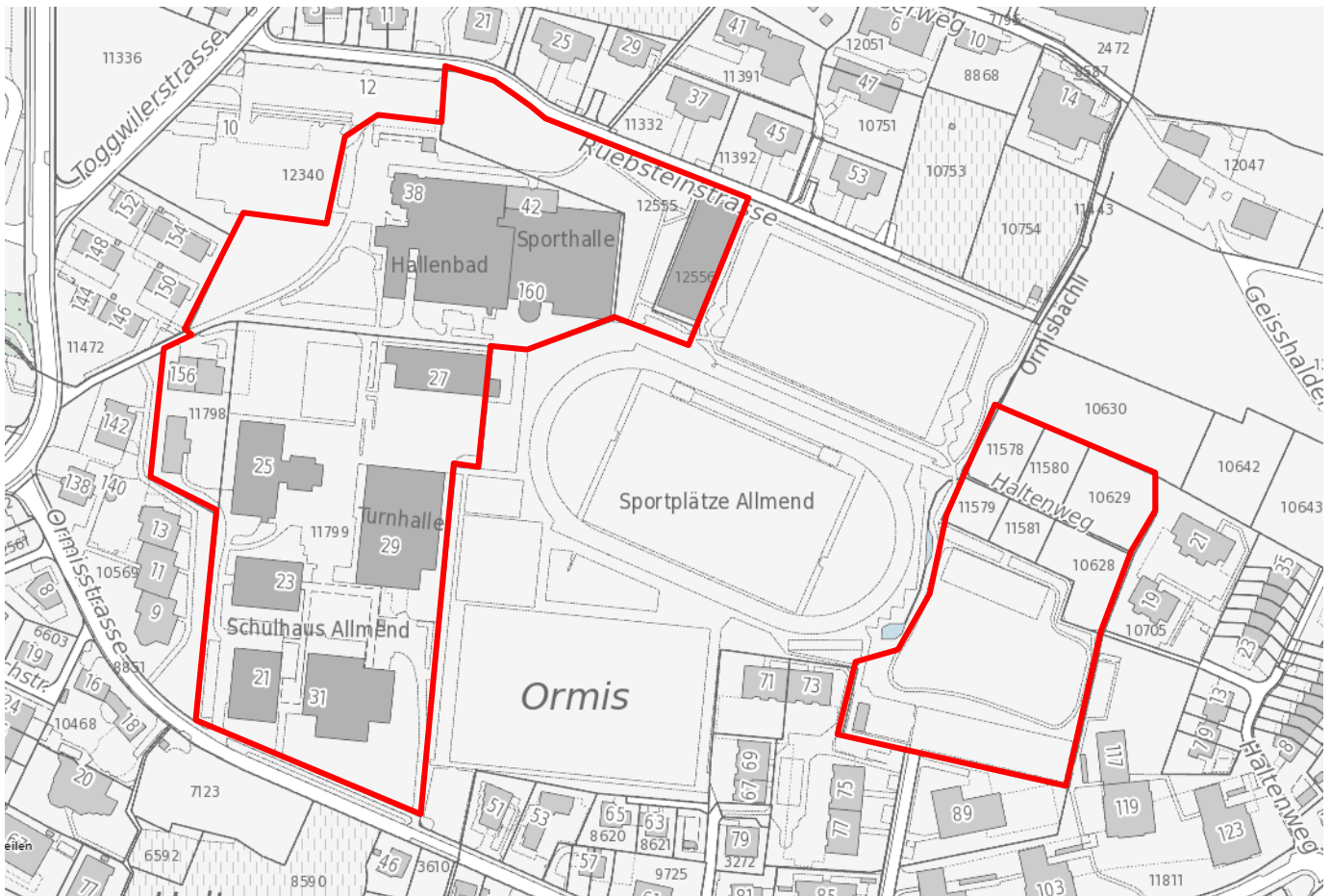
Ziele und Abschluss der Machbarkeitsstudie (SIA-Phase 21)

Der Auftrag des Projektausschusses beinhaltete eine ganzheitliche Planung mit Überprüfung aller Gebäude auf dem Areal. Insbesondere war zentral, das geforderte Raumprogramm innerhalb des definierten Perimeters mit Einbezug bestehender und neuer Gebäude unterzubringen, den durchgehenden Schulbetrieb mittels Etappierungen zu überprüfen und die Grobkosten zu berechnen. All diese Erkenntnisse, welche nun in der Machbarkeitsstudie vorliegen, dienen als Grundlage für einen Projektwettbewerb, der im Sommer 2024 gestartet werden soll.

Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie und der damit zusammenhängenden architektonischen und städtebaulichen Überprüfung kann die SIA-Phase 21, Machbarkeitsstudie gemäss der SIA-Verständnisnorm 112 «Modell Bauplanung», abgeschlossen werden. Sie soll als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Perimeter

Das Areal der Schul- und Sportanlage Allmend beinhaltet zwölf Parzellen mit einer Fläche von rund 99'000 Quadratmetern. Der grösste Teil der Fläche befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und etwas über 2'100 m² in der Wohnzone 2.2, auf welcher sich die Gebäude H (Wohngebäude) und G (Schülerclub FEE) befinden.



WebGIS Meilen: Bearbeitungsperimeter in Rot

Der Bearbeitungsperimeter der Machbarkeitsstudie (rot eingezeichnet) erstreckt sich über den gesamten bebauten Bereich, von der Ormisstrasse im Süden bis zur Ruebsteinstrasse im Norden. Das Hallenbad befindet sich zwar im Bearbeitungsperimeter, wird im Wettbewerbsprogramm aber als Schutzobjekt und somit als nicht veränderbar deklariert. Die Aussensportanlage ist nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs. Der östliche Bereich des Areals wird als Standort für eine mögliche Turnhalle freigegeben.

Der Bearbeitungsperimeter diene als Abgrenzungsbereich für die Machbarkeitsstudie. Ob dieser Perimeter auch für den Wettbewerb gilt, ist noch nicht abschliessend geklärt und soll zusammen mit der noch zu bestimmenden Jury abgesprochen werden.

Raumprogramm

Auf der Grundlage des Betriebskonzepts von Eckhaus AG vom Juni 2022, den kantonalen «Empfehlungen für Schulhausbauten» und in intensiver Absprache mit allen Nutzern wurde das Raumprogramm detailliert und spezifiziert. Die daraus entstandenen Erkenntnisse wurden in die Machbarkeitsprüfung im Sinne einer schematischen Überprüfung übernommen. Es ging in erster Linie darum, die erforderlichen Flächen auf dem Areal und innerhalb des Perimeters nachzuweisen und in den verschiedenen bestehenden und neu zu erstellenden Gebäuden unterzubringen. Die Nutzungen wurden planerisch und betrieblich nachgewiesen. Die effektive und detaillierte Planung und Umsetzung des Betriebskonzepts mit all ihren Raumbezügen und betrieblichen Anforderungen ist Bestandteil des Wettbewerbs.

Etappierung

Um den durchgehenden Betrieb der Schule zu gewährleisten, ist es unumgänglich, die baulichen Eingriffe auf dem Areal in einzelne Phasen zu unterteilen. Der erste Schritt des Projektwettbewerbs umfasst die Umstrukturierung und Umplanung der gesamten Primarschule samt zusätzlicher Turnhalle. Die Betriebszeit des Pavillons F ist bald zu Ende. Die Situation ist zudem betrieblich schwierig und städtebaulich unbefriedigend, was zusätzlich für einen Ersatz spricht. Ebenfalls muss die alte Turnhalle aufgrund ihres schlechten Zustands ersetzt und um eine Halle erweitert werden. Diese erste, wichtige Etappe wird kaum vor 2034 fertiggestellt sein und mit rund 70 Mio. Franken eine sehr grosse Investitionssumme aufweisen. In weiteren Schritten werden danach die bestehenden Gebäude der Sekundarschule instandgesetzt und umgebaut. Als letzte Etappe können die Provisorien zurückgebaut und der dringend benötigte Aussenraum angepasst und aufgewertet werden.

Verfahrensbegleitung

Die Grösse und Komplexität dieses Projekts verlangen ein qualitätssicherndes Handeln. Es ist von hoher Priorität, dass die kommenden Schritte sachgerecht, weitsichtig, nachvollziehbar und nachhaltig sind. Aus diesem Grund soll das Auswahlverfahren durch ein erfahrenes und geeignetes Büro begleitet werden. Die Verfahrensbegleitung umfasst folgende Phasen:

- Vorbereitungsphase

In dieser Phase wird das Auswahlverfahren vorbereitet. Die Grundlagen und das Wettbewerbspflichtenheft werden erstellt und aufbereitet. Fachpreis- und Sachpreisrichter werden angefragt und die Jury wird konstituiert. Mit Freigabe des Wettbewerbsprogramms durch den Gemeinderat wird diese Phase abgeschlossen.

- Präselektion, 1. Stufe

Als Phasenstart wird die Ausschreibung auf «simap.ch» veröffentlicht. Nach Eingang der Bewerbung werden die Unterlagen geprüft und eine erste Präselektion durchgeführt. Durch die Jury wird die Auswahl bestätigt und alle Teilnehmenden werden benachrichtigt. Es beginnt die 20-tägige Einsprachefrist.

- Projekterarbeitung, 2. Stufe

Die ausgewählten Büros oder Teams erarbeiten die Projekte. Der genaue Ablauf dieser Phase ist noch nicht definiert. Eventuell könnte eine Zwischenbesprechung mit den Teams erfolgen. Nach der Fragenbeantwortung und den etwaigen Zwischenbesprechungen können die Teams noch einmal

arbeiten. Mit der Abgabe der Projektunterlagen und der Modelle wird diese Phase abgeschlossen. In der Regel dauert diese Phase 4-6 Monate.

- **Vorprüfung und Jurierung**

Nach einer Vorprüfung durch die Experten erkürt die Jury das Siegerprojekt. Der Zuschlag erfolgt durch den Gemeinderat. Es wird ein Jurybericht erstellt und die Projekte werden ausgestellt.

Die Verfahrensbegleitung erstellt alle notwendigen Dokumente und Entscheidungspapiere. Am Schluss wird der Jurybericht verfasst, in die Vernehmlassung gegeben und von der Jury unterzeichnet.

Auch das Büro der Verfahrensbegleitung muss submittiert werden. Anhand der nachfolgenden Kostenübersicht wird hierfür ein freihändiges Verfahren gemäss IVöB 2023 (unter Fr. 150'000.–) angewendet. Es werden unter explizitem Hinweis auf die Vergabe im freihändigen Verfahren 3-5 Büros angefragt. Die Arbeitsvergabe erfolgt nach der Kompetenzordnung und nach der Freigabe des entsprechenden Verpflichtungskredits.

Auswahlverfahren (Architekturwettbewerb)

Die Gemeinde Meilen untersteht dem öffentlichen Submissionsrecht und die Vorgaben der öffentlichen Beschaffung müssen eingehalten werden. Nach sorgfältiger Evaluation und Auslegeordnung entschied sich der Projektausschuss für einen lösungsorientierten, zweistufigen Projektwettbewerb.

In der ersten Stufe, der Präqualifikationsphase, werden erfahrene und leistungsfähige Planungsteams evaluiert. Sie erfolgt ohne Beschränkung der Teilnehmerzahl. Es ist vorgesehen, 12 bis 15 Teams anhand von noch zu definierenden Kriterien auszuwählen und zur zweiten Phase einzuladen. Die zweite Phase kann als das eigentliche Herzstück des Wettbewerbs bezeichnet werden. Die ausgewählten Planungsbüros sind aufgefordert, das Raumprogramm innerhalb des Wettbewerbsperimeters je mit einem geeigneten Projekt umzusetzen. Die Darstellung und Präsentation der Projekte müssen zusammen mit der Jury festgelegt werden.

Voraussichtlich belaufen sich die Kosten für 15 Teams wie folgt:

Beschrieb	Kosten in Franken, inkl. MWST
Verfahrensbegleitung, Vorbereitung bis Abschluss	135'000.00
Experten (Kosten, Nachhaltigkeit, Brandschutz etc.)	60'000.00
Fachpreisgericht (6 Preisrichter à Fr. 12'500.00)	81'000.00
Preisgelder gem. SIA-Wegleitung 142i-103d	238'000.00
Nebenkosten allgemein, Stellwände, Transporte	6'000.00
Geometer (Geländeaufnahmen)	3'000.00
Gipsmodelle, 15 Stück	3'000.00
Lektorat, Anonymität	2'000.00
Druck Jurybericht	3'000.00
Ausstellung, Apéro, Verpflegung	3'000.00
Modellfotos	2'000.00
Total inkl. MWST	536'000.00
Reserve und Teuerung	64'000.00
Total für das Auswahlverfahren (Architekturwettbewerb)	600'000.00

Bevor mit der eigentlichen Projektplanung begonnen werden kann, müssen die Projektierungskosten erhoben und der Kredit durch das entsprechende Organ freigegeben werden.

Kosten und Kredite

Beschrieb	Kosten in Franken, inkl. MWST
Verpflichtungskredit der Baubehörde vom 5. April 2022 für die Machbarkeitsstudie, SIA-Phase 21	231'000.00
Erhöhung für die Evaluation und die Vergabe der Verfahrensbegleitung für die Vorbereitungsphase (Zusatzkredit)	+ 59'000.00
Subtotal	290'000.00
Erhöhung für den Architekturwettbewerb (Zusatzkredit)	+ 541'000.00
Total, gesamter Verpflichtungskredit für Machbarkeitsstudie und Architekturwettbewerb	831'000.00

Zuständigkeit

Der erste Kreditantrag von bis Fr. 300'000.– liegt in Anwendung von Art. 28 Abs 1 Ziff.4 der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Meilen (GO) in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Zuständigkeit zur Bewilligung des Kredits bis Fr. 3'000'000.– liegt in Anwendung von Art. 16 Ziff. 4 GO beim Souverän mittels Gemeindeversammlung.

Termine

Meilensteine für den Architekturwettbewerb	Termine
Gemeindeversammlung	10. Juni 2024
Ablauf Rekursfrist	17. Juli 2024
* <i>Eingabe Präselektion, 1. Stufe</i>	<i>November 2024</i>
* <i>Eingabe Projekte, 2. Stufe</i>	<i>Mitte April 2025</i>
* <i>Abschluss und Vergabe</i>	<i>Mitte August 2025</i>

* Voraussichtliche Termine

Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege laden die Stimmberechtigten ein, den Verpflichtungskredit für die Machbarkeitsstudie und die Durchführung eines zweistufigen Architekturwettbewerbs über total Fr. 831'000.– zu genehmigen.

Meilen, im Mai 2024

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft anhand diverser umfangreicher Unterlagen und Informationen geprüft und an ihrer Sitzung vom 13. Mai 2024 eingehend behandelt.

Aufgrund der kontinuierlich steigenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern, sowie des allgemeinen Bedürfnisses, die Schul- und Sportanlage Allmend mittel- und langfristig für alle Nutzenden sinnvoll zu gestalten, erachtet die RPK die Finanzierung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie zur Erreichung der grundsätzlichen Entwicklungsziele als notwendig. Die RPK ist der Ansicht, dass der beantragte Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 831'000.– (welcher den Zusatzkredit für den Architekturwettbewerb von Fr. 541'000.– und den von Gemeinderat und Baubehörde bereits bewilligten Kredit für die Machbarkeitsstudie und Vorbereitungsphase von Fr. 290'000.– umfasst) angemessen ist.

Die RPK empfiehlt, den Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 831'000.– für die Machbarkeitsstudie, die Evaluation der Verfahrensbegleitung und die Durchführung eines zweistufigen Architekturwettbewerbs zur Erweiterung und Arealentwicklung der Schulanlage Allmend, zulasten der Investitionsrechnung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2024 zu genehmigen.

