

Gemeinde Neuhausen am Rheinflall  
Einwohnerrätliche Kommission betreffend  
Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker

## **Kommissionsbericht**

### **Ausgangslage**

An der Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016 wurde beschlossen, zum Traktandum Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker eine einwohnerrätliche Kommission zu bilden.

### **Sitzung der einwohnerrätlichen Kommission vom 20. Juni 2016**

#### **Kommissionsmitglieder**

Dr. Daniel Borer	Kommissionspräsident
Dr. Urs Hinnen	
Sara Jucker	
Renzo Loiudice	
Thomas Theiler	
Marco Torsello	
Patrick Weibel	

#### **Weitere Sitzungsteilnehmer**

Pius Brida	Schulpräsident
Ruedi Meier	Gemeinderat, Schulreferent
Patrick de Quervain	Leiter Hochbau
Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Thomas Wirz	Architekt, Caruso St John Architects

#### **Protokoll**

Ester Wermelinger

### **Bericht**

Neuhausen wächst! Durch den verstärkten Zuzug von Familien mit kleinen Kindern und durch die geplanten baulichen Veränderungen kann bereits heute, ausgehend von der aktuell in der Gemeinde lebenden Anzahl Kinder mit einer Steigerung der Schülerzahlen von 943 Schülern im Jahr 2016 auf 1176 Schüler im Jahr 2022 gerechnet werden. Im gleichen Zeitraum wird sich die Klassenzahl von aktuell 57 auf 70 erhöhen.

Der aktuell zur Verfügung stehende Schulraum ist bereits jetzt voll ausgenutzt und die Klassengrösse kann nicht gesteigert werden. Dieses Wachstum bedeutet, dass ab Schuljahr 2019/2020, wenn die zahlenmässig schwächer vertretenen Schülergenerationen der Oberstufe aus der Schule kommen, die Schülerzahlen so gross sein werden, dass nicht mehr alle Kinder in der bestehenden Schulinfrastruktur unterrichtet werden können.

Die gleiche Entwicklung ist bei den Kindergartenkindern zu sehen: Die Gemeinde geht davon aus, dass sie bis im Schuljahr 2018/2019 elf Kindergärten benötigen wird, vier davon in Zentrumsnähe. Zusammenfassend bedeutet das, dass in nächster Zeit 6 neue Klassenzimmer und 2 neue Kindergärten im Schulhaus Kirchacker geschaffen werden müssen.

Mit dieser Grundlage und der Tatsache, dass das bestehende Schulhaus Kirchacker zwingend saniert werden muss, wurde in einem Vorprojekt des Architekturteams Caruso St John / anton & ghiggi die Basis für das vorliegende Projekt geschaffen. In diesem Rahmen wurde auch erkannt, dass eine Sanierung des bestehenden Schulhauses mit Anbau preiswerter ist als ein vollständiger Neubau.

Die einwohnerrätliche Kommission prüfte den vom Gemeinderat vorgelegten Bericht und Antrag detailliert und klärte unter anderem die folgenden, ergänzenden Fragen:

## **Bauvolumen in Abhängigkeit zur Schulstruktur**

### **Infrastrukturreserve für zukünftige eventuell weitere Zunahme von Schülerzahlen**

Es sind keine Reserven eingeplant. Das Raumangebot wird bei Fertigstellung den Bedürfnissen an einen vorgegebenen, modernen Schulablauf entsprechen. Ein geringgradiges Zusammenrücken (mit Verlust der geforderten Platzverhältnisse) wäre möglich.

Eine unerwartete Zunahme von schulpflichtigen Kindern (Stichwort Flüchtlinge) könnte mit diesem Projekt nicht abgedeckt werden.

### **Tagesstrukturen am Standort Kirchacker**

Auf die Weiterentwicklung der bereits bestehenden Tagesstrukturen wird besonderer Wert gelegt. Durch das geplante Projekt können Synergien sinnvoll genutzt werden. Die einwohnerrätlichen Vertreter aller Parteien stellen sich hinter das Tagesstrukturmodell.

### **Nutzung der grosszügig bemessenen Gruppenräume**

Die Gruppenräume sind heute Standard und Vorgabe für das Schulmodell. Die Räume sind, wo möglich, so angeordnet, dass sie von mehreren Klassen genutzt werden können. Auf einen Informatikraum wurde ganz bewusst verzichtet, da er auf dieser Stufe nicht nötig ist.

## **Gebäude**

### **Schulprovisorium während der Bauzeit**

Das Provisorium in Form einer Containterlösung ist beim Schulhaus Gemeindewiesen geplant und in den Kosten enthalten.

### **Energietechnische Massnahmen**

Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt werden. Der Altbau wird im Bereich Erdgeschoss, Fenster und Dachgeschoss energietechnisch saniert werden. Die Aussenhülle wird jedoch nicht verändert werden und auf eine Innenisolation wird wegen des inakzeptablen Platzverlustes verzichtet. Auf eine Zwangslüftung wird ebenfalls verzichtet. Der Neubau wird nach Minergiestandard gebaut werden. Die Fenster können, was für eine Schule sinnvoll ist, zum Lüften geöffnet werden. In den Schulzimmern sind Radiatoren geplant, da nur mit diesen auf die sich im Schulzimmer schnell wechselnden Temperaturgegebenheiten reagiert werden kann. Eine Bodenheizung wäre viel zu träge und für die Schüler eine Qual. Das Dach des Neubaus wird begrünt werden und ist statisch zur Montage von Sonnenkollektoren ausgelegt.

### **Feuchtigkeitsproblem im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes**

Das Problem kann mit geplanter, geeigneter Dämmung im Wandbereich und durch einen neuen Bodenaufbau zu 99.5% beseitigt werden.

### **Wegfall von Parkplätzen**

Das Projekt führt zu Verschiebungen von Parkplätzen auf die Rheingoldstrasse, auf den heutigen Standort der Recyclingcontainer und auf das Areal der Post. Die Verhandlungen mit der Post sind

noch nicht abgeschlossen. Mit dem Weiterwachsen den Projektes Kirchacker wären dann auch unterirdische Parkplätze geplant. Nach aktuellem Stand der Planung und Realisierung werden zwei Parkplätze wegfallen.

Das Areal vor der Rheinfallhalle wird weiterhin befahrbar sein aber in der Zugänglichkeit durch mobile Hindernisse berechtigungspflichtig werden.

### **Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung wird kindergerecht und bis auf das Kindergartenareal weiterhin öffentlich zugänglich sein. Eine Passage zwischen Rheingoldstrasse und Zentralstrasse ist erwünscht und geplant. Die gesamte Umgebungsplanung ist aber nur ein Provisorium, da mit weiteren baulichen Massnahmen im Rahmen des Projektfortschritts Kirchacker zu rechnen ist. (u.a. Stichwort Tiefgarage)

### **Altlasten und Baugrube**

Es wird nicht mit Altlasten gerechnet. Das Kostenniveau des Aushubs muss sich innerhalb der geforderten +/- 10% bewegen.

## **Kosten**

### **Abweichungsgrad der Kostenschätzung für das Projekt (+/- 15% versus +/- 10%)**

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass normalerweise eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % angenommen wird. Aufgrund der sehr guten Vorarbeit der WT Partner AG ist er aber zum Schluss gekommen, dass mit +/- 10% gerechnet werden kann. Um noch genaueren Aufschluss über die zu erwartenden Kosten zu bekommen, müsste für unverhältnismässig viel Geld die Studie präzisiert werden.

### **Weiterverwendung der Schulmobilien**

Sämtliche vorhandenen Schulmobilien werden, wenn nicht defekt, auch im sanierten Schulhaus weiter verwendet werden. Dadurch werden Kosten gespart.

### **Verzicht auf Objektsteuer**

Auf eine Objektsteuer wird verzichtet, da dieses Mittel in der in Bälde geltenden Rechnungslegung der Gemeinde nicht mehr möglich sein wird.

### **Finanzierung**

Eine Anhebung des Steuerfusses von 1 bis 2% (Bedarf ca. 850000 Franken jährlich) ist zur Finanzierung des Projekts unumgänglich, gleichzeitig ist das Projekt aber alternativenlos. (Eine alternativ mögliche Containerlösung käme teurer!)

## **Konsultative Befragung der Kommission**

### **Konsultativ wurde die einwohnerrätliche Kommission zu folgenden Punkten befragt:**

1. Ist es vernünftig, den Kredit über eine Steuererhöhung von 1 bis 2% abzuschreiben oder zu refinanzieren?

Die Kommission stimmte mit 5 Stimmen dafür, mit einer Stimme dagegen, ein Mitglied enthielt sich der Stimme

2. Wer ist der Meinung, die Kostenschätzung des Gemeinderates von +/- 10% sei der Kostenschätzung von +/- 15% vorzuziehen und mit dieser weiter zu rechnen?

Die Kommission stimmte einstimmig dafür

Der Grundtenor in der einwohnerrätlichen Kommission war eindeutig: Das vorliegende Projekt ist aufgrund der ausgewiesenen zukünftigen Schülerzahlen, der zwingenden Sanierungsbedürftigkeit des Kirchackerschulhauses und durch seine durchdacht geplante Verbindung von Neu- und Altbau ohne unnötigen Ballast äusserst gelungen.

Selbstverständlich sind die zu investierenden Gelder hoch aber im Vergleich zu anderen Schulhausbauten sehr massvoll. In der Kommission herrschte deshalb nach engagierter Teilnahme aller Beteiligten grossmehrheitlicher Konsens, dass das Projekt zur Realisierung empfohlen werden soll.

## **Die einwohnerrätliche Kommission gibt folgende Empfehlung zuhanden des Einwohnerrates ab**

### **Dem Antrag**

„Für die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Bruttokredit von Fr. 21'670'000 Schweizerfranken bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom April 2015 von 101.0 (April 2010 = 100) und verändert sich entsprechend der Teuerung. Dieser Kreditbetrag wird während 25 Jahren linear abgeschrieben.“

**soll zugestimmt werden.**

*Dieser Empfehlung wurde mit 6 Stimmen dafür und einer Enthaltung zugestimmt*

## **Weiter gibt die einwohnerrätliche Kommission folgende unverbindliche Empfehlung mit informativem Charakter an den Einwohnerrat ab**

Eine Steuererhöhung erscheint durch dieses Projekt unumgänglich. Die einwohnerrätliche Kommission ist der Meinung, dass es vernünftig ist, diesen Kredit durch eine Steuererhöhung von 1 bis 2% zu refinanzieren.

*Dieser Empfehlung wurde mit 5 Stimmen dafür, einer Stimme dagegen und einer Enthaltung zugestimmt.*

Der Kommissionspräsident



Einwohnerrat Dr. Daniel Borer

Neuhausen, 25. Juli 2016