

URNENABSTIMMUNG

9. Juni 2024

Projektierungs-/Ausführungskredit Fr. 2'420'000.00
für die Projektierung, Ausschreibung und das Ausführungsprojekt
Projekt "Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz Pünten"



Beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten



Gemeindeverwaltung Stallikon
Reppischtalstrasse 53
8143 Stallikon
Tel. +41 44 701 92 00
E-Mail: kanzlei@stallikon.ch
www.stallikon.ch

Geschätzte Stimmbürgerin
Geschätzter Stimmbürger

Die Schulpflege unterbreitet Ihnen gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 und Art. 30 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 folgende Vorlage zur Urnenabstimmung:

Projektierungs-/Ausführungskredit Fr. 2'420'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) für die Projektierung, Ausschreibung bis und mit Ausführungsprojekt des Projektes "Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz Pünten".

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Projektierungs-/Ausführungskredit von Fr. 2'420'000.00 für die Projektierung, Ausschreibung bis und mit Ausführungsprojekt des Projektes "Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz Pünten" zustimmen?

Abstimmungsempfehlungen

Abschied der Rechnungsprüfungskommission	JA
Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	JA
Abstimmungsempfehlung der Schulpflege	JA

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit JA oder NEIN abzugeben.

Stallikon, 9. April 2024

Schulpflege und Gemeinderat Stallikon

Diese Weisung finden Sie auf:

www.stallikon.ch/urnenabstimmung



Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz Pünten Projektierungs-/Ausführungskredit Fr. 2'420'000.00 (inkl. MwSt.) Antrag der Schulpflege an die Urnenabstimmung

Beleuchtender Bericht

1. Das Wichtigste in Kürze

Stallikon braucht zusätzlichen Schulraum. Im Schuljahr 2023 fehlten 18 % Schulflächen. Mit einem ergänzenden Schulhaus am Standort Pünten wird der gesamte Zusatzbedarf gedeckt.

Die Turnhalle "Loomatt" ist zu 147 % ausgelastet. Ein Drittel aller Stalliker Schulkinder muss für den Turnunterricht in drei Nachbargemeinden ausweichen. Eine Einfach-Mehrzweckhalle nach Richtlinien des Bundesamtes für Sport "BASPO" kann dieses Problem lösen. Zudem bekommt Stallikon damit eine Halle, die für viele Sportarten korrekte Spielfeldgrössen aufweist. Als Mehrzweckhalle steht eine Besucherinfrastruktur zur Verfügung, die sowohl für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe als auch für kleinere Sportveranstaltungen geeignet ist.

Der Generationenplatz und die Aussensportanlagen sind ein wichtiger Bestandteil der Gesamtanlage "Pünten". Die Gestaltung dieser Anlage, im Anschluss zum herausragenden Landschaftsraum der Reppisch und dem Dorfeingang, prägen das Bild von Stallikon für die nächsten zwei bis drei Generationen. Diese Aufgabe ist daher mit aller Sorgfalt zu lösen.

Die Gemeindeversammlung hat am 7. Juni 2023 der Durchführung eines einstufigen Projektwettbewerbs mit Präqualifikation, gemäss Wettbewerbsordnung SIA 142, zugestimmt. Für das Wettbewerbsverfahren und die Vorbereitungsarbeiten bis zur Erteilung des Projektierungskredits hat die Gemeindeversammlung ein Kredit von Fr. 385'000.00 beschlossen. Das Wettbewerbsverfahren wurde im Dezember 2023 abgeschlossen. Das Preisgericht empfiehlt der Gemeinde Stallikon einstimmig, für die Schulanlage das Projekt "Azoamicus" der Architekten Niedermann, Sigg, Schwendener, Zürich, sowie für den Generationenplatz und die Aussensportanlagen das Projekt "Quartett" der Landschaftsarchitekten SIMA/BREER, Winterthur, mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes zu beauftragen.

Für die Projektierung, Ausschreibung bis und mit Vorbereitung der Bauausführung (Ausführungsprojekt) wird den Stimmberechtigten ein Projektierungs-/Ausführungskredit von Fr. 2'420'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) beantragt.

2. Stallikon braucht zusätzlichen Schulraum

Die Schulpflege Stallikon hat zusammen mit der Firma Basler & Hofmann AG eine Erhebung zum zukünftigen Schulraumbedarf erstellt. Die Studie leitet den zusätzlichen Schulraumbedarf aufgrund der bisherigen Entwicklung, sowie auf der Einschätzung möglicher Entwicklungsszenarien ab. Dabei sind nebst den klassischen Indikatoren wie Geburtenzahlen, Bevölkerungsentwicklung, Wohnbautätigkeit usw. auch weniger fassbare Aspekte zu berücksichtigen. Dazu gehören die Entwicklung der Flächenbedürfnisse für Tagesbetreuung (TaSS), sich wandelnde pädagogische Konzepte und generell, der in den letzten Jahren ständig gewachsene Flächenbedarf sowohl für Schulzimmer als auch für Gruppen- und Spezialräume.

Die Studie zeigt auf, dass sich über alle Schulanlagen bis zum Jahr 2037/38 in etwa folgender zusätzlicher Schulraumbedarf ergibt:

	Bestand		Zusatz	
Loomatt	8	6 Primarschule & 2 Kindergarten	1	Primarschule
Dorf	4	3 Primarschule & 1 Kindergarten	-1	Ausschliesslich TaSS
Pünten	7	5 Primarschule & 2 Kindergarten	1	1 Primarschule
Pünten	0	Übernahme von Dorf	3	3 Primarschule
Total			4	Schulzimmer zusätzlich

2.1 Raumprogramm für die Schule

4 Schulzimmer à 72 m ²	288 m ²
2 Gruppenräume à 36 m ²	72 m ²
1 Fachzimmer	72 m ²
1 Psychomotorik Raum	72 m ²
2 Räume Spezialunterricht à 18 m ²	36 m ²
1 Singsaal (72 m ² + 36 m ²)	108 m ²
Garderobe ca.	48 m ²
Toiletten & Technik ca.	72 m ²
Lehrer & Lager/Archiv ca.	72 m ²
Musikzimmer	18 m ²
Lagerfläche Schule	47 m ²
Reinigungsgeräte	8 m ²
Nettonutzfläche Raumprogramm ca.	913 m²
Korridorflächen und Treppenhaus ca.	200 m²

3. Stallikon braucht auch eine Sport- und Mehrzweckhalle

Mit der Zunahme der Schülerzahlen hat sich auch der vorhandene Platz und die Verfügbarkeit in der nun schon bald 50-jährigen Turn-/Mehrzweckhalle „Loomatt“ verschärft. Schon seit mehreren Jahren müssen die Stalliker Schülerinnen und Schüler ihren Sportunterricht in den Gemeinden Bonstetten, Wettswil am Albis und Uitikon ausüben. Für die Benützung der Hallen in den Nachbargemeinden bezahlt die Schule Stallikon Miete. Die Transporte beanspruchen zusätzliche Personalressourcen und der Turnunterricht wird durch die Reisezeit halbiert. Im Schuljahr 2021/22 war die Auslastung der Turnhalle Loomatt 147 %, im Schuljahr 2027/28 wird die Auslastung auf 156 % steigen. Das heisst, ein Drittel aller Schülerinnen und Schüler haben ihren Turnunterricht ausserhalb von Stallikon.

Die neue Mehrzweckhalle ist aber auch ein Gewinn für den Vereinssport. Es wird eine Sporthalle gemäss den BASPO-Richtlinien gebaut. Sie ist so ausgelegt, dass für sehr viele Sportarten erstmals regelkonforme Spielfelder verfügbar sind. Mit der Kombination als Mehrzweckhalle entsteht auch ein Zuschauerbereich, sodass kleinere Sportveranstaltungen durchgeführt werden können. Der Mehrzwecksaal weist 500 Plätze mit Konzertbestuhlung auf und kann damit nebst dem Sport auch vielfältig, für gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden.

3.1 Raumprogramm für die Mehrzweckhalle

Turnhalle 16 x 28 x 7 m (BASPO 2017)	448 m ²
Hallenerweiterung für zusätzliche Sitzplätze	45 m ²
Bühne	120 m ²
Materiallager Mehrzweckhalle	50 m ²
Aufwärm-Küche	45 m ²
Foyer, Garderobe	220 m ²
Umkleieraum 4 x 25 m ²	100 m ²
Duschen, Abtrocknen 2 x 25 m ²	50 m ²
Geräteraum	90 m ²
Lehrerraum	16 m ²
Toiletten 2 x 18 m ² , Behinderten-Toilette 6 m ²	42 m ²
Büro Hallenwart	10 m ²
Reinigungsgeräte	10 m ²
Haustechnik	50 m ²

Nettonutzfläche Raumprogramm ca. 1'296 m²
Korridorflächen und Treppenhaus ca. 125 m²

4. Sport- und Spielanlage / Generationenplatz

Auf der angrenzenden Wiese (Erholungszone Sport) entsteht ein multifunktionaler Platz, der für die Schule den zusätzlich erforderlichen Pausenplatz abdeckt. Aber - je nach Bedarf ausserhalb der Schulzeit - z. B. auch als Festplatz genutzt werden kann. Als Aussenbereich zur Sporthalle gehört ein Allwetterplatz und ein Rasenspielfeld.

Zusätzlich zu den Hochbauten der Schule und der Mehrzweckhalle gehört daher die Planung und Gestaltung der rund 10'000 m² grossen Erholungszone zum Projektumfang. Aufgrund der Wettbewerbsvorschläge der Landschaftsarchitekten konnte der Generationenplatz nun auch genauer definiert werden.

4.1 Programm Sport- und Spielanlage

Allwetterplatz	26 x 40 m
Rasenspielfeld	30 x 60 m
Kinderspielplatz	
Garage Abwart, Geräteraum zu Spielanlage, öffentliches WC	

4.2 Option: Programm Endausbau Generationenplatz

Wegnetz entlang Reppisch	
Bouleplatz mit 2 Spielfeldern	2 x 12 x 3 m
Pumptrack	ca. 1'500 m ²
Generationenplatz und entsprechender Ausrüstung und Ausstattung	

5. Das Wettbewerbsverfahren

Das Auswahlverfahren für das Projektteam hat unter Einhaltung der Vorschriften über das öffentliche Beschaffungswesen zu erfolgen. Für die vorliegende Bauaufgabe ist der Architekturwettbewerb gemäss der Ordnung SIA 142 das bewährte Verfahren. Der Architekturwettbewerb hat in der öffentlichen Baukultur der Schweiz eine lange Tradition. Architekturwettbewerbe haben auch massgeblich zur hohen Qualität der Bauten, sowie zur sorgfältigen Gestaltung der Freiräume beigetragen. Der Architekturwettbewerb zeigt zu einem frühen Zeitpunkt eine transparente und nachvollziehbare Auslegeordnung von Lösungsmöglichkeiten. Dabei werden nicht nur architektonische und ortsbauliche Aspekte beurteilt. Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und soziale Aspekte haben den gleichen Stellenwert. Die ausgewählten Projekte für die Schulanlage sowie für Generationenplatz/Spiel- und Sportanlagen sind das Resultat des einstufigen Projektwettbewerbs mit Präqualifikation, welcher gemäss dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 durchgeführt wurde. Es wurden sieben Teams, darunter zwei Nachwuchsteams zur Teilnahme präqualifiziert.

5.1 Wettbewerbsaufgabe

Die Aufgabenstellung, die bestehende Schulanlage Pünten mit einem ergänzenden Schulhaus, einer Mehrzweckhalle sowie der Sport- und Freizeitanlagen zu einem schlüssigen "Schulcampus" zu formen zeigte sich als interessante und herausfordernde Projektierungsaufgabe. Die Besonderheit liegt einerseits in dem spannungsvollen landschaftlichen Kontext, im Übergang vom offenen Landschaftsraum zum Naturraum der Reppisch und zum Dorf Stallikon. Andererseits war klar, dass das Areal für das verlangte Raumprogramm knapp bemessen ist und jedenfalls mit den Gebäudedimensionen und den Flächenansprüchen sparsam umgegangen werden muss. Diese Herausforderung decken sich mit den Erwartungen der Gemeinde, die Erweiterung des Schulcampus qualitativ, nachhaltig und gleichzeitig kostengünstig zu realisieren.

Die Disposition der Anlage ist das Resultat eines früheren Wettbewerbs, aus dem das Werkgebäude und das Schulhaus Pünten hervorgingen. Die Überprüfung mit der Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass diese Disposition nach wie vor schlüssig ist. Es bestätigte sich, dass die Platzverhältnisse eng sind, die Aufgabe aber lösbar ist. Aufgrund weiterer Rahmenbedingungen (Erschliessung, Lärm) wurde die Verortung für die Neubauten im Areal für den Wettbewerb vorgegeben.

5.2 Lösungsvarianten

Das Preisgericht war erfreut, dass auch mit den engen Rahmenbedingungen Projekte mit unterschiedlichen Lösungsansätzen erarbeitet wurden. Sie waren die Grundlage für eine qualitätsvolle, breit abgestützte Diskussion und die Entscheidungsfindung im Preisgericht.

In der städtebaulichen Setzung zeigten sich zwei Grunddispositionen. Einerseits die windmühleartige Ergänzung der zwei Bestandsbauten mit zwei losgelösten, eigenständigen Baukörpern, welche ein neues Gesamtensemble bilden, andererseits das Zusammenfassen von Mehrzweckhalle mit Werkhof und bestehende und neue Schule zu je einem grösseren Gebäudekomplex. Für das Preisgericht zeigen beide Optionen schlüssige Lösungen. Genauer überprüft wurde dabei die Fügung von Bestand und Neubau. Die "Zeitschichten" sollen jedenfalls erkennbar sein. Die Ausgestaltung des Schulaussenraums in Bezug auf das Fügen aller Teile an einen gemeinsamen Freiraum war ein wichtiger Aspekt. Grundsätzlich zeigt sich bei jeder Schulhauserweiterung das Dilemma, dass der Aussenraum kleiner und die Zahl der Schülerinnen und Schüler grösser wird. Im Übergang zum Spiel- und Sportbereich wurden unterschiedlich überzeugende Lösungen vorgeschlagen, wie der Sportplatz als Erweiterung des Schulaussenraums genutzt werden kann. Massgebend sind eine gute räumliche Anbindung und eine schlüssige Begrenzung, sodass die Betreuung und Beaufsichtigung gut gewährleistet sind.

Allen Dispositionen der Freizeitanlage ist die ähnlich gewählte Wegführung entlang der Parzellengrenze zur Reppisch gemeinsam. Der Uferbereich wird somit in allen Vorschlägen unverändert erhalten bleiben. Die Unterschiede liegen einerseits in der Anordnung von Pumptrack, Rasenspielfeld, Allwetterplatz, und Generationenplatz. Andererseits in der Anbindung an den Schulaussenbereich und die Positionierung im Areal (näher an der Kantonsstrasse oder eher am Fussweg entlang der Reppisch). Es zeigte sich, dass es erhebliche Unterschiede bezüglich der erforderlichen Erdbewegungen und der Position der Gebäude gibt. Diese Dispositionen haben nicht nur erhebliche betriebliche, ökologische und finanzielle Auswirkungen. Es gibt auch grosse Unterschiede bezüglich der subtilen Eingliederung dieser "technischen Bauwerke" in den sensiblen Landschaftsraum. Diese ganzheitliche Betrachtung ist in die Beurteilung eingeflossen.

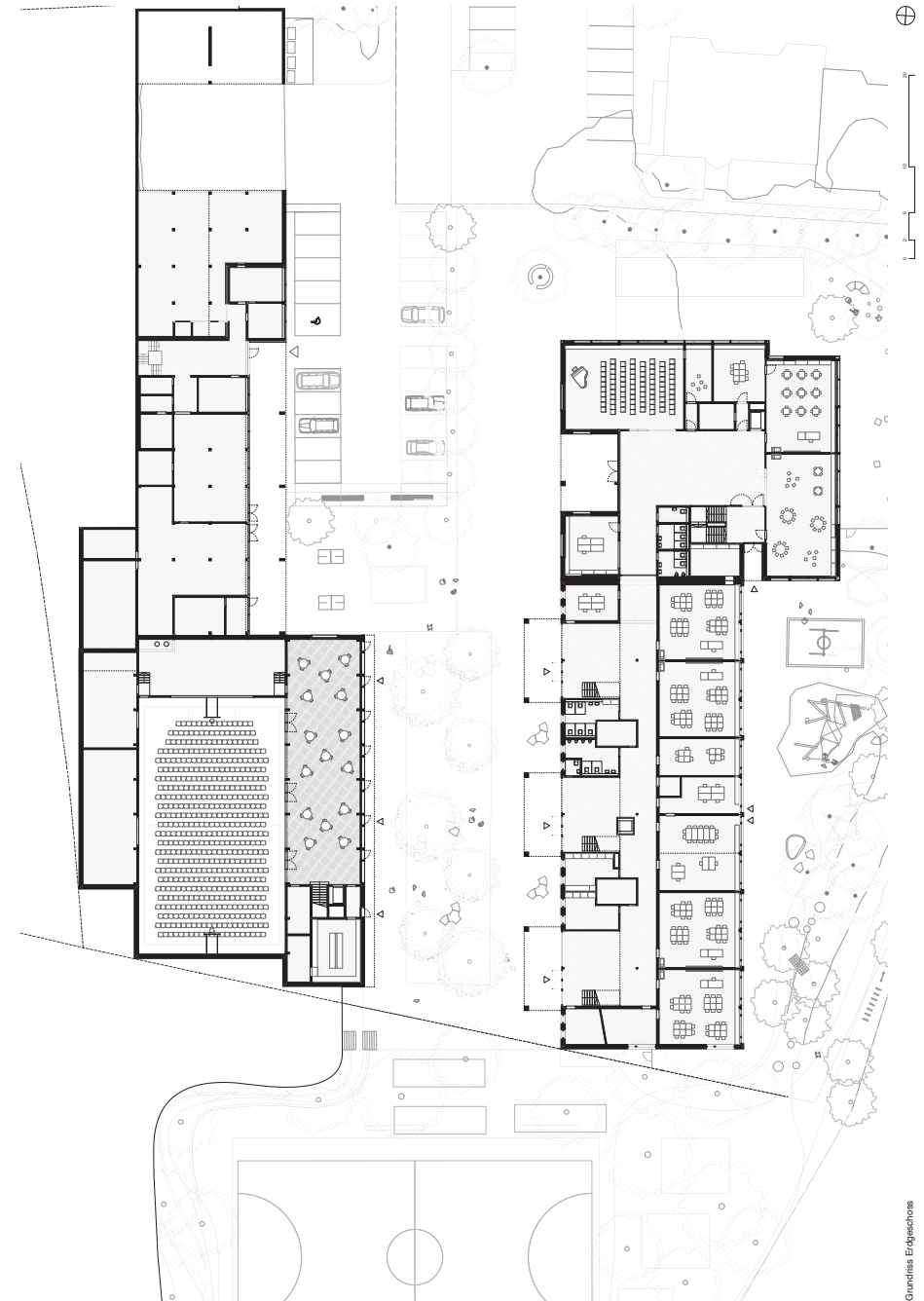
5.3 Wettbewerbsresultat

Das Wettbewerbsverfahren wurde im Dezember 2023 abgeschlossen. Das Preisgericht empfiehlt der Gemeinde Stallikon einstimmig, für die Schulanlage das Projekt "Azoamicus" der Architekten Niedermann, Sigg, Schwendener, Zürich, sowie für den Generationenplatz und die Aussensportanlagen das Projekt "Quartett" des Landschaftsarchitekten Teams SIMA/BREER, Winterthur, mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes zu beauftragen.

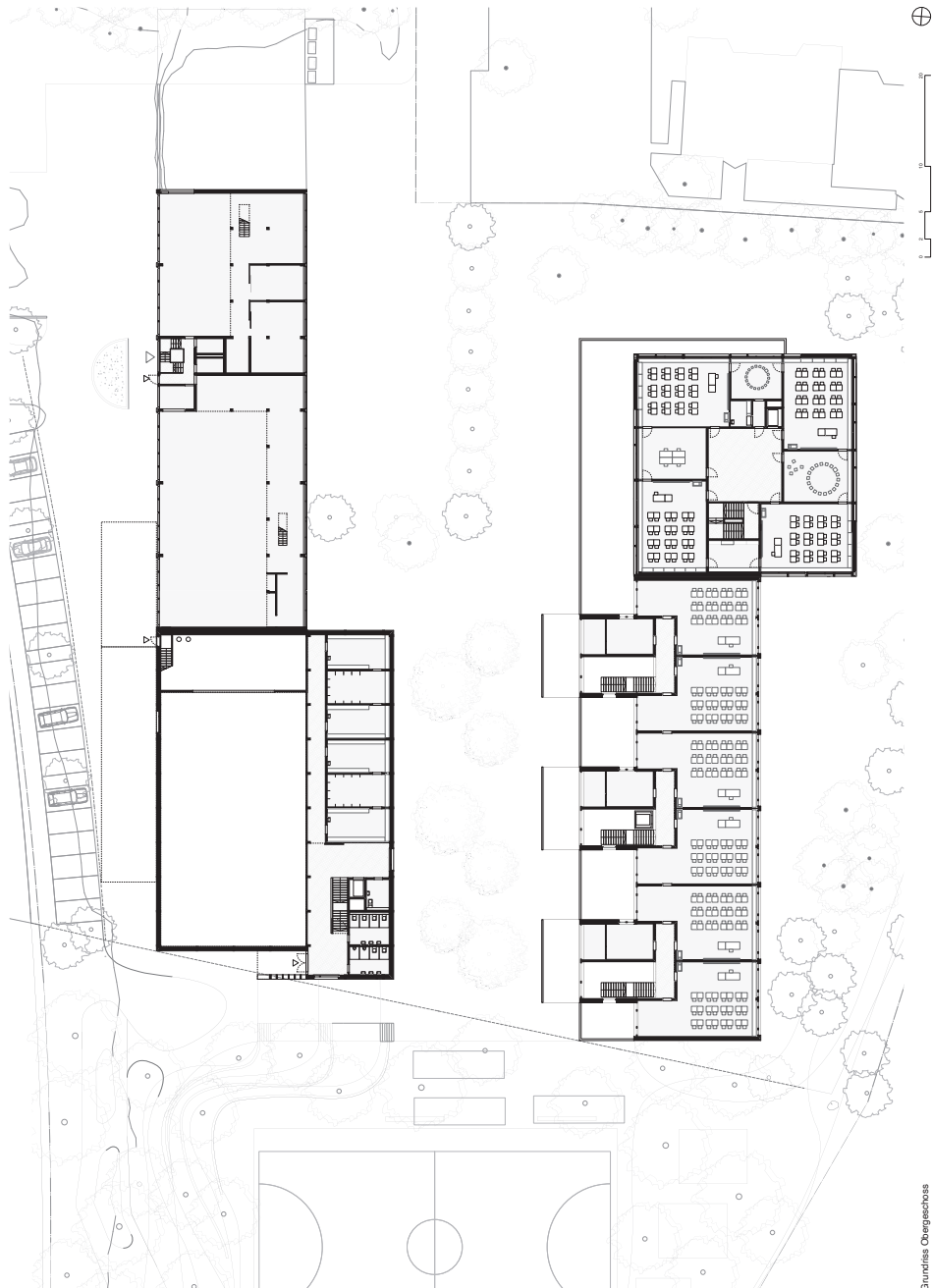
Der Projektname "**Azoamicus**" bedeutet "Freundschaft", "innige Verbindung". Das ist eine äusserst zeitgemässe Grundhaltung des nachhaltigen Bauens. Das bestehende Schulhaus Pünten und der Werkhof werden je als qualitätvolle und ökologisch hochwertige Gebäude mit der Schulhauserweiterung und der Mehrzweckhalle zu zwei neuen Gesamtgebäuden gefügt. "Innige Verbindung" bedeutet hier, dass die "DNA" der Gebäude, wie die konstruktiven Grundzüge, die Materialisierung und die architektonische Haltung verinnerlicht und zeitgemäss weiterentwickelt werden. Dadurch entsteht je ein Neues Ganzes, nämlich ein Gebäude mit Mehrzweckhalle und Werkhof entlang der Reppischtalstrasse und eine ganzheitliche Schulanlage Pünten. Dabei bleiben die "Zeitschichten" der früheren und der neu zugefügten Gebäudeteile ablesbar. Alt und Neu werden zu einem "neuen Ganzen" verbunden. Diese architektonische Grundhaltung führt auch zu einer städtebaulich überzeugenden Lösung. Der Dorfeingang von Stallikon wird künftig durch die Präsenz des Mehrzweckgebäudes geprägt. Es steht wie eine Laterne an der Reppischtalstrasse und bildet zusammen mit dem Gebäude Cocolino und dem bestehenden Schulhaus Pünten einen einprägsamen Siedlungsabschluss. Das Mehrzweckgebäude überzeugt auch organisatorisch. Es ist gelungen, auf dem beengten Areal die Bühne auf der Schmalseite anzuordnen. Die Bühne mit Frontansicht ist für Konzert-, Theater- oder Festveranstaltungen ideal, da alle den vollständigen Blick auf die Bühne haben. Für Sportveranstaltungen ist die Galerie vor den Garderoben der ideale Ort, um Sportveranstaltungen in der Halle zu verfolgen.

Das "Schulhaus Pünten" bleibt auch in Zukunft das Schulhaus Pünten. Es gibt kein "altes" und "neues" Schulhaus Pünten. Das hat auch einige betriebliche Vorteile.

Das Projekt "**Quartett**" zeigt eine überzeugende Lösung für die Sport- und Spielanlage im Aussenbereich. Der Übergang vom Schulaussenraum zum Hartplatz ist so gelöst, dass dieser Bereich als erweiterter Pausenplatz optimal genutzt werden kann. Die Setzung des grossen Rasenspielfeldes wurde subtil in die bewegte Topografie eingefügt. Das führt einerseits zu einer guten Einordnung in den Landschaftsraum. Andererseits bedeutet die möglichst geringe Erdverschiebung auch eine kostengünstige Anlage.







6. Übersicht Erstellungskosten

Die geschätzten Erstellungskosten als Grundlage für den Beschluss des Wettbewerbskredits betragen ca. 16 Mio. Franken. Davon waren für die Schule 6,7 Mio. Franken, für die Mehrzweckhalle 7.9 Mio. Franken und für den Generationenplatz, Spiel- und Sportanlage 1.4 Mio. Franken veranschlagt. Grundlage dieser Kostenübersicht waren Kostenkennzahlen von vergleichbaren Anlagen in anderen Gemeinden. Die Kostengenauigkeit liegt bei $\pm 30\%$, Grundlage ist der Zürcher Baupreisindex für Wohnbaukosten, Stand April 2022. Der Zürcher Baupreisindex für Wohnbaukosten hat sich innerhalb der letzten 18 Monaten um insgesamt 6% erhöht, sodass die für den Wettbewerbskredit ermittelten Erstellungskosten teuerungsbereinigt wie folgt aussehen:

in Franken	Kostenindex April 2022	Kostenindex Oktober 2023
Schulhaus, inkl. Umgebung	6'700'000.00	7'100'000.00
Mehrzweckhalle, inkl. Umgebung	7'900'000.00	8'400'000.00
Generationenplatz und Spiel- und Sportanlage*	<u>1'400'000.00</u>	<u>1'500'000.00</u>
Gesamtinvestition (inkl. 7.7% MwSt.)**	<u>16'000'000.00</u>	<u>17'000'000.00</u>

* (exklusiv Pumptrack, Bouleanlage und Spazierwege)

** (inklusive Projektierungs-/Ausführungskredit Fr. 2'420'000.00, SIA Phasen 31 bis 51)

6.1 Erstellungskosten Wettbewerbsprojekt

Die vergleichende Kostenermittlung der Wettbewerbsprojekte zeigte, dass sich die Kosten für die Schulanlage in einem sehr engen Kostenrahmen von $\pm 5\%$ bewegen. Im Verhältnis zur Kostengenauigkeit ($\pm 25\%$) sind die Kostendifferenzen daher im Bereich der Ungenauigkeit und somit vernachlässigbar. Die Mittelwerte liegen im Bereich der indexbereinigten Kosten vom April 2022 und somit im teuerungsbereinigten gesteckten Kostenziel.

Generell ist zu beobachten, dass sich der Baupreisindex in den letzten vier Jahren sehr volatil - sowohl nach oben als auch nach unten - bewegte. Diese sprunghaften Veränderungen, werden das Projekt auch im weiteren Verlauf begleiten und müssen als Faktoren, die nicht beeinflussbar sind, hingenommen werden.

Diese Kosten sind ohne Endausbau Generationenplatz mit Spazierweg, Pumptrack und Bouleanlage gerechnet. Die zusätzlichen Anlagen sind für den normalen Schul- und Sportbetrieb nicht zwingend notwendig. Es ist aber sinnvoll, in dem am 9. Juni 2024 zur Abstimmung gelangenden Projektierungs-/Ausführungskredit, diese Teile mitzuberücksichtigen. So kann zeitgerecht für den Baukredit, der voraussichtlich am 28. September 2025 zur Abstimmung kommt, detaillierte Variantenvorschläge mit und ohne zwingende Anlageteile vorgelegt werden.

Ohne genauere Vorstellungen wird mit einer groben Kostenschätzung von Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 1'500'000.00 für den Generationenplatz mit Spazierweg, Pumptrack und Bouleanlage ausgegangen.

7. Jährlich wiederkehrende Folgekosten

Die Grundlage dazu bildet das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden des kantonalen Gemeindeamtes.

Abschreibung (über 33 Jahre)	3.03 %
Verzinsung Fremdkapital	ca. 2.00 %
Betrieb und Unterhalt	ca. 2.00 %
Zusätzlicher Personalaufwand	ca. 1.00 %
Total	<u>ca. 8.03 %</u>

7.1 Mögliche Auswirkungen auf den Steuerfuss

Basierend auf dem aktuellen Finanzplan und unter der Annahme gleichbleibender Rahmenbedingungen können die Kosten aus der laufenden Erfolgsrechnung beglichen werden. Zur Vermeidung von einem Engpass in den zukünftigen Investitionsplanungen ist ein Abbau der Fremdverschuldung innert ca. 10 Jahre durch eine Steuererhöhung von ca. 5 % ab 2028 angezeigt.

8. Bisherige Vorleistungen

Die im Jahr 2021 gestartete Schulraumplanung von rund Fr. 72'000.00 sowie die Machbarkeitsstudie von Fr. 46'091.65 sind nicht Bestandteil des Investitionskredites.

9. Projektierungs-/Ausführungskredit

Die dringend benötigten Schulräume und der ausgewiesene Bedarf für den Turnunterricht erfordern einen sehr engen Terminplan und umsichtigen Einsatz der Finanzen. Mit dem Projektierungs-/Ausführungskredit können daher die SIA-Phasen 31 bis 51 des Bauprozesses, welcher 66.5 % der Honorarsumme umfasst, umgesetzt werden:

- Vorprojekt (SIA-Phase 31)
- Bauprojekt, inkl. Baueingabe und Bewilligungsverfahren (SIA-Phasen 32 + 33)
- Ausschreibung, Offertenvergleich und Vergabeantrag (SIA-Phase 41)
- Ausführungsplanung/-projekt (SIA-Phase 51)

Mit Abschluss dieser Arbeiten liegen somit nicht nur die genauen Kosten vor, sondern es kann unmittelbar nach der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 mit den Bau-/Ausführungsarbeiten (SIA-Phase 52) gestartet werden, so dass die Räume im Jahr 2027 zur Verfügung stehen werden. Voraussetzung ist die rechtskräftige Baubewilligung.

Der Projektierungs-/Ausführungskredit für die SIA-Phasen 31 bis 51 umfasst alle Arbeiten der Fachplaner wie Geologie, Architektur, Bauingenieur, Elektroplaner, Heizung-, Lüftung-, Klima-, Sanitärplaner und verschiedenen Spezialplaner (Bauphysik, Brandschutz, Sicherheit, Küche und Bühne). Der Projektierungs-/Ausführungskredit ist in den Erstellungskosten gemäss Ziffer 6 enthalten.

Leistungen (SIA-Phasen 31 bis 51)	Kostenschätzung (inkl. 8.1 MwSt.)
Projektierung (SIA-Phasen 31, 32 und 33)	Fr. 1'182'900.00
Ausschreibung (SIA-Phase 41)	Fr. 655'200.00
Realisierung/Ausführungsprojekt (SIA-Phase 51)	Fr. 582'400.00
Total (Rundung)	<u>Fr. 2'420'500.00</u>

10. Finanzplan Budget (Stand November 2023)

Im Finanzplan 2024 bis 2028 sind für den Neubau Schulraum / Mehrzweckhalle / Generationenplatz folgende Zahlen (in Franken) aufgenommen worden:

2024	600'000.00
2025	2'560'000.00
2026	7'340'000.00
2027	5'500'000.00
Total	<u>Fr. 16'000'000.00</u>

Obige Zahlen können sich in den folgenden Finanzplanjahren verschieben.

11. Vorgesehene Termine

9. Juni 2024	Urnenabstimmung Projektierungs-/Ausführungskredit
28. September 2025	Urnenabstimmung Baukredit (Variantenabstimmung)
Winter 2025/2026	Baubeginn
Sommer 2027	Bezugstermin

12. Begründung der beantragten Lösung

Das aus dem Projektwettbewerb evaluierte Projekt für die Erweiterung der Schule Pünten, den Bau des Mehrzweckgebäudes und der Spiel- und Sportanlage mit Generationenplatz erfüllt die gestellten Anforderungen optimal. Das Projekt lässt einen guten Schulbetrieb in einer ansprechenden Atmosphäre erwarten. Der "Schulcampus" zeigt eine gute Präsenz am Dorfeingang zum Dorf Stallikon. Es ist ein nachhaltiges und effizient organisiertes Projekt, das auch ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis aufweist. Das Projekt ist keine kurzfristige Lösung, sondern auf mehrere Generationen ausgelegt.

13. Konsequenzen einer Ablehnung

Die Ablehnung des Projektes würde für den Schulbetrieb zu einer unbeschreiblichen Raumknappheit führen. Die Folge wären Notmassnahmen, welche mit kurzfristigen, aufwendigen und wenig nachhaltigen Provisorien gelöst werden müssten. Der heute suboptimale Schul- und Sportbetrieb für die Stalliker Kinder könnte auf längere Zeit nicht behoben werden.

Abstimmungsempfehlung der Schulpflege

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 und Art. 30 Gemeindeordnung (GO) dem Projektierungs-/Ausführungskredit von Fr. 2'420'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) für die Projektierung, Ausschreibung bis und mit Ausführungsprojekt des Projekts "Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz Pünten" zulasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat steht hinter dem Projekt der Schulpflege, eine zukunftsweisende Lösung für die Schul- und Gemeinschaftsinfrastruktur zu bieten. Die von der Schulpflege initiierte Projektierung im Pünten-Areal für Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz ist das Ergebnis eines sorgfältigen Prozesses, der auf dem Bericht des Preisgerichts des öffentlichen Projektwettbewerbes vom 16. Januar 2024 basiert. Die Dringlichkeit und Zweckmässigkeit dieses Vorhabens sind unbestreitbar. Nach Abschluss der ganzheitlichen Projektierungs-/Ausschreibungs- und Ausführungsplanungsarbeiten, die die SIA-Phasen 31 bis 51 des Bauprozesses umfassen, werden detaillierte Kosten für das Bauprojekt vorliegen. Diese Transparenz ermöglicht es den Stimmberechtigten, bei der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 eine fundierte Entscheidung über den Baukredit zu treffen. Dabei soll z. B. die Möglichkeit geboten werden, über den Baukredit für den Schulraum und die Mehrzweckhalle mit oder ohne die Option des Endausbaus des Generationenplatzes im Rahmen einer Variantenabstimmung zu entscheiden.

Diese Investition ist ein wichtiger Schritt für die Zukunft der Gemeinde Stallikon und wird dazu beitragen, die Bedürfnisse langfristig zu erfüllen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass dieses Projekt nicht nur die Lebensqualität in der Gemeinde verbessern wird, sondern auch eine nachhaltige Investition in die Zukunft darstellt. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmberechtigten dem Projektierungs-/Ausführungskredit der Schulpflege von Fr. 2'420'000.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) für die ganzheitliche Projektierung bis und mit Ausschreibung, Vergabeantrag und Ausführungsprojektplanung des Projekts "Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz Pünten" zulasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung:

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Unterlagen und Ausführungen zum beantragten Projektierungs- und Ausführungskredit (Planungskredit) über Fr. 2'420'000.00 (inkl. 8,1 % MwSt.) geprüft.

Der beantragte Planungskredit dient zur Kostenermittlung, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung inkl. Vergabe und die Erstellung der Ausführungspläne für das vorgesehene Bauprojekt Schulraum, Mehrzweckhalle und Generationenplatz "Pünten". Um Bauverzögerungen, nach der Bewilligung des Baukredites zu vermeiden, sind im beantragten Kreditrahmen nebst den reinen Projektierungskosten (SIA-Phasen 31-33) von Fr. 1'182'900.00 auch bereits Leistungen für Ausschreibung (Offerteinholung und -vergleich sowie Vergabe, SIA-Phase 41) von Fr. 655'200.00 und Realisierungs-/Ausführungskosten (SIA-Phase 51) von Fr. 582'000.00 enthalten. Dies impliziert jedoch auch, dass bei der Annahme des beantragten Planungskredites der Entscheid für den nachfolgenden Baukredit praktisch vorweggenommen ist.

Wie aus der Weisung (Pkt. 6) hervorgeht wird der im September 2025 zu bewilligende Baukredit mit Fr. 17'000'000.00 (Baukostenindex Oktober 2023), einschliesslich Generationenplatz und Spiel- und Sportanlage von Fr. 1'500'000.00, veranschlagt (vs. Fr. 16'000'000.00, Baukostenindex April 2022 resp. bei der Bewilligung des Wettbewerbkkredites). Im nachfolgenden Pkt. 6.1. wird festgehalten, dass sich die vergleichende Kostenermittlung der Wettbewerbsprojekte für die Schulanlage in einem sehr engen Rahmen von $\pm 5\%$ bewegen. Dieser Vergleich wurde auf der Basis einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ gemacht. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Kosten ohne Endausbau Generationenplatz mit Spazierweg, Pumptrack und Bouleanlage gerechnet sind. Eine grobe Kostenschätzung beziffert diese Position mit Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 1'500'000.00. Wir weisen darauf hin, dass diese Kosten in den geschätzten Erstellungskosten von ca. Fr. 16'000'000.00 ursprünglich inkludiert waren und in der Weisung für die Bewilligung des Wettbewerbkkredites an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 entsprechend ausgewiesen wurden.

Aufgrund der Erläuterungen zu den vorliegenden Unterlagen lässt sich für die Rechnungsprüfungskommission, im ungünstigsten Fall, folgender Gesamtinvestitionsrahmen ableiten:

Projektierte Investitionskosten (inkl. Projektierungs-/Ausführungskredit) Fr. 17'000'000.00
 25 % maximale Kostengenauigkeit Fr. 4'250'000.00
Gesamtinvestitionskosten vor Endausbau Generationenplatz Fr. 21'250'000.00
 zuzüglich: Endausbau Generationenplatz (gemäss Weisung 4.2. optional), grobe Kostenschätzung (Mittelwert $\pm 25\%$ gerundet) Fr. 1'550'000.00
 Maximale Gesamtinvestition Mehrgenerationenprojekt "Pünten" Fr. 22'800'000.00

Für den Neubau Schulraum/Mehrzweckhalle/Generationenplatz sind im Finanzplan 2024 - 2028 total Fr. 16'000'000.00 eingestellt. Unter Annahme gleichbleibender Rahmenbedingungen können diese Kosten bis zur voraussichtlichen Bauvollendung 2027 aus der laufenden Erfolgsrechnung beglichen werden. Damit verbunden ist jedoch eine neue, verzinsliche Fremdkapitalaufnahme im Rahmen von wenigstens Fr. 16'000'000.00. Das finanzpolitische Ziel einer Nettoschuld pro Einwohner/in von Fr. 2'000.00 wird somit nicht mehr eingehalten werden können. Die mit den Gesamtinvestitionen verbundenen Folgekosten für Abschreibungen (3,03 %), Zinsen auf dem anrechenbaren Fremdkapital (ca. 2,0 %), Betriebs- und Unterhaltskosten (ca. 2,0 %) sowie zusätzlichem Personalaufwand (ca. 1,0 %) betragen somit im besten Fall (bei Investitionskosten von Fr. 17'000'000.00) ca. Fr. 1'345'100.00, die allenfalls noch etwas durch Einsparungen infolge Wegfalls von Miet- und Transportkosten reduziert werden können. Auf heutiger Basis entsprechen die Folgekosten ca. 10 Steuerprozenten.

Bei der Schul- und Sportraumplanung war man auf die rasante Entwicklung der Schülerzahlen nicht vorbereitet. Das präsentierte Mehrgenerationenprojekt geht in der vorliegenden Umsetzungsvariante über die dringend erforderliche Sporthalle sowie den zusätzlich benötigten Schulraum hinaus. Deshalb ist es der Rechnungsprüfungskommission schwergefallen, eine fundierte Entscheidung zu treffen, die sowohl eine schlüssige Beurteilung des Kostenrahmens im Rahmen der finanziellen Verhältnisse der Gemeinde als auch der damit verbundenen Konsequenzen zulassen.

Abschied:

In sorgfältiger Abwägung und Gewichtung der einzelnen Aspekte dieses Kredites kommt die Rechnungsprüfungskommission zum Schluss, dass das Geschäft, trotz der finanziellen Unsicherheit und der bewussten Inkaufnahme der damit verbundenen Konsequenz einer Erhöhung des Gemeindesteuerfusses ab 2028, zu befürworten ist.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt daher den Stimmberechtigten, dem Antrag der Schulpflege für einen Projektierungs- und Ausführungskredit für die Schulraumplanung "Pünten" über Fr. 2'420'000.00, welcher vom Gemeinderat unterstützt wird, zuzustimmen.

Kostenschätzung Honorare Pünten

Zusammenfassung Honorarkosten Planer

Grundlage für Weisung

Alle Preise inkl. MwSt. 8.1% und gerundet

29	Honorare	
290	Honorare Planer	
196	Geologie	
197	Geometer	
291	Architekt	
292	Baugenieur	
293	Elektroingenieur	
294.1	HLKS Ingenieur	
294.2	Miningie - P/ECO Angaben HLKS	
294.3	Kanalisationsplanung	
296.0	Bauherrnenberater	
296.3	Bauchysiker	
296.4	Akustiker	
296.9	Brandschutzplaner	
297.2	Sicherheitsplaner	
396.5	Grossschichtenplaner	
396.6	Bühnenplaner	
4	Umgebung	
490	Honorare Planer	
1	Landschaftsarchitekt Perimeter 1	
2	Landschaftsarchitekt Perimeter 2	
3	Honorar Gebäude Perimeter 2	
4	Landschaftsarchitekt Perimeter 2, Teil 2	
5	Planung Gebäude Teil 2	
	TOTAL	

	offen-Vergabe Freihändig		
	offen-Vergabe Freihändig		
	nusus		
	offen-öffentliche Ausschreibung		
	offen-Vergabe Freihändig		
	LFS Ingenieur		
	LFS Ingenieur		
	LFS Ingenieur		
	oikos		
	offen-Vergabe Freihändig		
	offen-Vergabe Freihändig		
	offen-Vergabe Freihändig		
	offen-Vergabe Freihändig		
	offen-Vergabe Freihändig		
	Uniola AG		
	Sima Breeer		
	nusus		
	Sima Breeer		
	nusus		

Honorar Total			
2'982'400			
21'600			
16'200			
563'300			
1'702'600			
378'400			
108'100			
307'000			
10'900			
27'000			
216'200			
64'900			
48'600			
5'400			
27'000			
27'000			
657'400			
222'900			
314'000			
29'200			
175'100			
16'200			
3'639'800			

Projektierung	Ausschreibung	Ausführung	
SIA 31-33	SIA 41	SIA 51	SIA 31-53
32.5%	18.0%	16.0%	100.0%
969'300	536'800	477'200	2'982'400
21'600			21'600
16'200			16'200
563'300	306'500	272'400	1'702'600
123'000	68'100	60'500	378'400
35'100	19'500	17'300	108'100
99'800	55'300	49'100	307'000
3'500	1'900	1'700	10'900
8'800	4'900	4'300	27'000
70'300	38'900	34'600	216'200
21'100	11'700	10'400	64'900
7'000	3'900	3'500	48'600
15'800	8'700	7'800	5'400
1'800	1'000	900	27'000
8'800	4'900	4'300	27'000
8'800	4'900	4'300	
213'700	118'300	105'200	657'400
72'400	40'100	35'700	222'900
69'600	38'500	34'200	314'000
9'500	5'300	4'700	29'200
56'900	31'500	28'000	175'100
5'300	2'900	2'600	16'200
1'182'900	655'200	582'400	3'639'800

Kostenschätzung		Genauigkeit $\pm 25\%$	
SIA 31-51	SIA 52-53	SIA 31-53	SIA 31-53
66.5%	33.5%	100.0%	100.0%
1'983'600	998'800	2'982'400	2'982'400
14'400	7'200	21'600	21'600
10'800	5'400	16'200	16'200
1'132'200	570'400	1'702'600	1'702'600
251'600	128'800	378'400	378'400
71'900	36'200	108'100	108'100
204'200	102'800	307'000	307'000
7'200	3'600	10'800	10'800
18'000	9'000	27'000	27'000
143'800	72'400	216'200	216'200
43'200	21'700	64'900	64'900
14'400	7'200	21'600	21'600
32'300	16'300	48'600	48'600
3'600	1'800	5'400	5'400
18'000	9'000	27'000	27'000
18'000	9'000	27'000	27'000
437'100	220'300	657'400	657'400
148'200	74'700	222'900	222'900
142'300	71'700	214'000	214'000
19'400	9'800	29'200	29'200
116'400	58'700	175'100	175'100
10'800	5'400	16'200	16'200
2'420'500	1'219'100	3'639'800	3'639'800





Plangrundlagen: © Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG
Visualisierung: © Pixel / Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG