

Urnenabstimmung

vom 8. März 2015

Bericht
der Primarschulpflege
an die Stimmberechtigten

Kreditbewilligung Schulhaus Haldenacher





Aktenauflage

Bis zur Abstimmung können die Akten in der Gemeindeverwaltung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Informationsveranstaltungen

An den beiden folgenden Terminen besteht die Möglichkeit, sich direkt vor Ort zu informieren. Schulpflege, Vertreter des Architekturbüros und der Baukommission sind gerne bereit, Ihre Fragen zu beantworten oder Ihnen die Planungsunterlagen zu erklären.

Datum: Freitag, 13. Februar 2015 16:00 – 20:00 Uhr

Samstag, 14. Februar 2015 09:00 – 12:00 Uhr

Ort: Pavillon Kindergarten Reppisch, Haldenacherstrasse 7
(direkt am Standort, wo der Neubau erstellt werden soll)

Geschätzte Stimmbürgerinnen
Geschätzte Stimmbürger

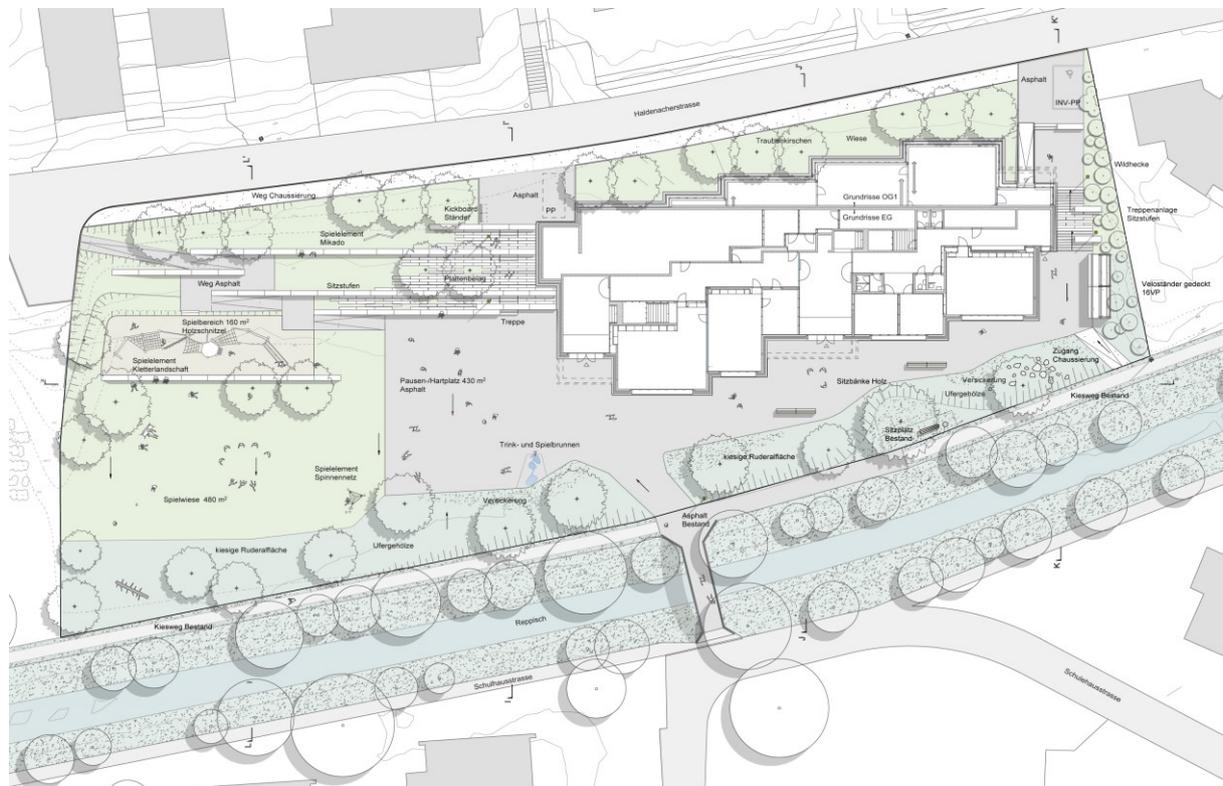
Die Schulpflege unterbreitet Ihnen die Vorlage zur

- **Kreditbewilligung für den Neubau des Schulhauses Haldenacher über Fr. 13'630'000.-- sowie zum Übertrag des Landanteils von Fr. 3'216'000.-- vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Buchwert)**

zur Urnenabstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und an der Urnenabstimmung Ihre Meinung zum Ausdruck zu bringen. Wenn Sie den Antrag der Schulpflege annehmen wollen, stimmen Sie JA, wenn Sie ihn ablehnen wollen, stimmen Sie NEIN.

Birmensdorf, 19. Dezember 2014



1. Antrag der Schulpflege

Die Primarschulpflege beantragt den Stimmberechtigten, gestützt auf Art. 8 der Gemeindeordnung, folgender Vorlage zuzustimmen:

1. Dem Projekt des Architekturbüros Dürig AG, Zürich, für den Neubau des Schulhauses Haldenacher wird zugestimmt.
2. Für die Ausführung wird ein Investitionskredit von Fr. 13'630'000.--, inkl. MwSt., bewilligt.
3. Der Kredit verändert sich nach Massgabe des Baupreisindex (BPI) zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages (Indexstand 104.6 vom April 2014) und der Bauausführung.
4. Der für das Schulhaus benötigte Landanteil von Kat. Nr. 4045, ca. 5104 m², wird buchmässig mit einem Wert von Fr. 3'216'000.-- vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.
5. Die Schulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen und der geänderten gesetzlichen Vorgaben wurde durch ein "Szenario 2020" der entsprechende, zusätzliche Raumbedarf der Primarschule Birmensdorf nachgewiesen.

An der Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2011 wurde einem Kredit von Fr. 750'000.-- für die Projektierung der Erweiterung der Schulanlage Reppisch/Letten/Linde zugestimmt.

In der Folge haben Abklärungen ergeben, dass das Schulhaus Reppisch nicht, wie ursprünglich geplant, abgerissen werden kann, da die kantonale Denkmalpflege eine Unterschutzstellung in Aussicht gestellt hat. Nach detaillierten Abklärungen und Studien hat die Primarschulpflege im November 2012 beschlossen, aufgrund der neuen Ausgangslage die Anlage Reppisch zu sanieren und einen ergänzenden Neubau im Gebiet Haldenacher zu planen. Das Grundstück zwischen Haldenacherstrasse und Reppisch ist bereits im Besitz der Primarschulgemeinde und liegt in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Sanierung der Anlage Reppisch ist erst im Anschluss an den Neubau vorgesehen.

Der im Sommer 2013 anonym ausgeschriebene Projektwettbewerb konnte im Dezember 2013 zum Abschluss gebracht werden. Aus den 62 eingereichten Projekten kürte die Jury das Projekt „Taliesin“ des Architekturbüros Dürig AG, Zürich, zum Sieger.

Das Siegerprojekt wurde im Rahmen des mit Beschluss vom 10. Juni 2014 genehmigten Kredits über Fr. 650'000.-- zum vorliegenden Bauprojekt ausgearbeitet.

2.2. Bedürfnis

Mit den geänderten Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben der letzten Jahre – insbesondere seit der Umsetzung des neuen Volksschulgesetzes im August 2006 – ist ein qualitativ guter Unterricht ohne zusätzliche Räume nicht mehr gewährleistet. Die gemäss kantonalen Richtlinien für Schulhausbauten vorgeschriebenen Räume für Gruppenunterricht sowie Therapieräume fehlen in den Schulhäusern Reppisch und Letten weitgehend.

Ebenso fehlen genügend Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen (Mittagstisch/Hort). Der Bedarf an Betreuungsplätzen hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen. Aus Platzgründen musste der Hort in das zusätzlich gemietete Haus an der Stallikonerstrasse 11 umziehen. Nach Fertigstellung des neuen Schulhauses werden Mittagstisch und Hort in die bestehenden Gebäulichkeiten zurückverlegt.

Das Bedürfnis für zusätzlichen Schulraum wurde bereits vor vier Jahren ausgewiesen. In der Zwischenzeit haben sich die damals gestellten Prognosen bewahrheitet, bzw. wurden teilweise sogar übertroffen. Mit der regen Bautätigkeit in der Gemeinde muss mit weiter steigenden Schülerzahlen gerechnet werden.

2.3. Projekt

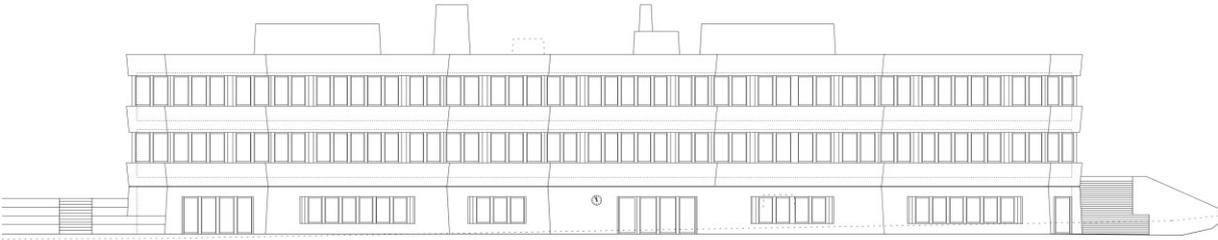
Das neue Schulhaus Haldenacher nimmt in seiner Ausrichtung die Geometrie der auf der anderen Seite der Reppisch liegenden Schulanlagen auf. Das am Hang stehende Gebäude ist auf der Seite Haldenacherstrasse zweigeschossig, auf der auf die Reppisch ausgerichteten Seite dreigeschossig. Es verfügt über 10 Klassenzimmer sowie einen Mehrzweckraum, welcher bei Bedarf in drei Unterrichtsräume umgewandelt werden kann. Je zwei Klassenzimmer und zwei zusammenlegbare Gruppenräume bilden eine Einheit. Zwischen den Einheiten liegende offene Lernzonen fördern den optimalen Austausch und Synergien zwischen Lehrpersonen und Klassen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Lehrerzimmer mit Blick auf den Pausenplatz, ein Sitzungszimmer, ein AVOR-Raum, zwei Musikzimmer sowie ein Psychomotoriktherapie-Raum. Weiter sind im Sockelgeschoss der Materialraum und die technischen Räume untergebracht.

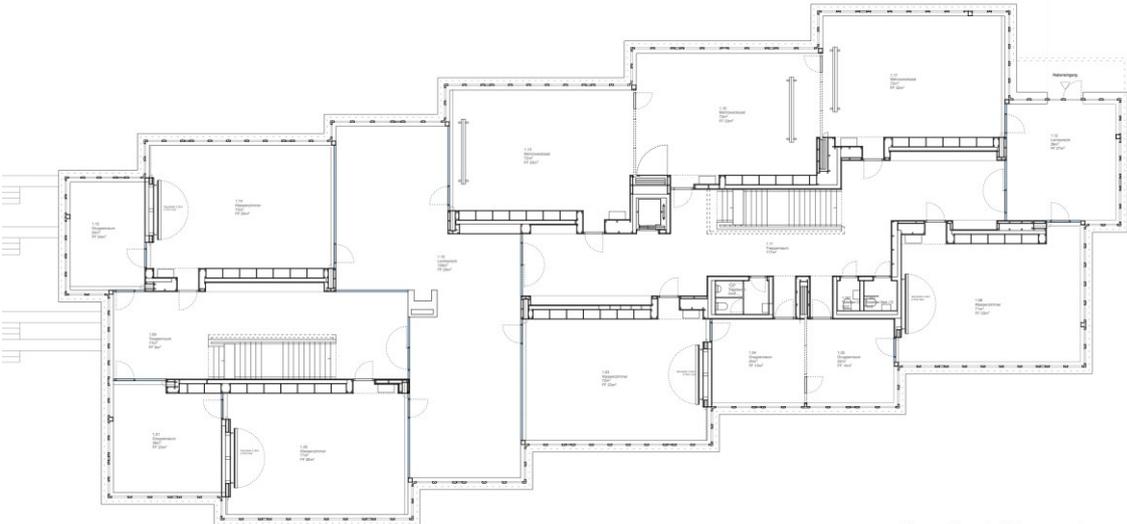
Die Aussengestaltung entspricht mit asphaltiertem Pausenplatz, Spielwiese und verschiedenen Spielgeräten den Bedürfnissen der Schulkinder. Entlang dem Fluss Reppisch schaffen naturbelassene, kiesige Bereiche eine ruhige Atmosphäre zum Sitzen und Verweilen.

Der öffentliche Durchgang vom Bahnhof Richtung Dorfzentrum ist über eine breite Treppenanlage sowie über einen hindernisfreien Weg gewährleistet.

Das ganze Schulhaus und die Aussenanlagen sind behindertengerecht erschlossen.



Ansicht Süden



Grundriss 1. Obergeschoss



Querschnitt

3. Kosten

3.1. Land

Der für das neue Schulhaus benötigte Landanteil von ca. 5'104 m² auf dem Areal Haldenacher, liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist im Besitz der Primarschulgemeinde Birmensdorf. Das für den Bau notwendige Land ist mit einem Wert von Fr. 3'216'000.-- im Finanzvermögen der Primarschulgemeinde bilanziert und muss nach der Realisierung des neuen Schulhauses in das Verwaltungsvermögen der Primarschulgemeinde übertragen werden. Kreditrechtlich stellt diese Umbuchung eine Ausgabe dar und ist durch die Stimmberechtigten zu genehmigen.

Der Wert des umzubuchenden Landanteils wird unter den Baukosten als Kostenposition aufgeführt.

3.2. Baukosten

BKP / Hauptkostengliederung	Kostenschätzung Fr.
0 Grundstück Landwert	3'216'000.--
Parzellierungskosten	1'000.--
1 Vorbereitungsarbeiten	338'000.--
2 Gebäude	8'921'000.--
4 Umgebung	917'000.--
5 Baunebenkosten und Übergangskonten	3'777'000.--
6 Reserve	532'000.--
9 Ausstattung	544'000.--
Total Kostenschätzung, inkl. MwSt.	18'246'000.--

3.3. Investitionskredit

An der Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2011 wurde ein Projektierungskredit von Fr. 750'000.-- für die Schulanlage und an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2014 ein Planungskredit von Fr. 650'000.-- zur Konkretisierung des Projekts genehmigt. Diese bereits genehmigten Kredite sind in der Aufstellung über die Baukosten enthalten. Die von den Stimmberechtigten zu bewilligende Kreditsumme reduziert sich um die von den Gemeindeversammlungen bereits bewilligten Beträge.

Die Umbuchung des Landanteils von Fr. 3'216'000.-- ist eine separat zu bewilligende Ausgabe.

Gegenüber dem Total der Baukosten ergeben sich deshalb beim Investitionskredit folgende Veränderungen:

- Projektierungskredit vom 15. Februar 2011	- 750'000.--
- Planungskredit vom 10. Juni 2014	- 650'000.--
Übertrag Landanteil vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	
- Landanteil (Buchwert)	- 3'216'000.--
Investitionskredit , inkl. MwSt.	13'630'000.--

Die Kostengenauigkeit des Voranschlags für den Bau liegt bei +/- 10%

3.4. Folgekosten

Nach § 37 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich vom 10. Oktober 1984 ist im Bericht zu den Anträgen an die Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung jeweils auf die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten hinzuweisen.

Für den Nachweis der Folgekosten in den Positionen Abschreibung und Verzinsung (Kapitalfolgekosten) ist zusätzlich die finanztechnisch notwendige Umbuchung des Landanteils vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu berücksichtigen. Bei den nachfolgend aufgeführten Folgekosten handelt es sich um Richtkosten gemäss den rechtlichen Vorgaben.

	Kosten Fr.
Kapitalfolgekosten (10% von Nettoinvestition und Land)	1'685'000.--
Betriebliche Folgekosten (2 % von 13.630 Mio)	273'000.--
Personelle Folgekosten	150'000.--
Total Folgekosten	2'108'000.--

In den Kapitalfolgekosten ist auch die Abschreibung auf dem vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragenen Landanteils von Fr. 3'216'000.-- enthalten. Diese Abschreibung ist finanzrechtlich vorgeschrieben. Sie kann jedoch anstatt als jährliche Abschreibung auch in einer Einmalabschreibung erfolgen.

Finanzierung

Seit 2014 werden zur Vorfinanzierung für den Bau des neuen Schulhauses zusätzliche 5 Steuerprozent erhoben. Für die Finanzierung des neuen Schulhauses ergeben sich daraus rund Fr. 800'000.-- pro Jahr.

Diese Vorfinanzierung ist bis zur Bauvollendung im Jahr 2017 möglich. Bis zu diesem Zeitpunkt stehen aus der Vorfinanzierung rund Fr. 3'200'000.-- zur Verfügung.

Es ist vorgesehen beim Landanteil eine Einmalabschreibung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung dieser Einmalabschreibung und der Mittel aus der Vorfinanzierung reduzieren sich die Folgekosten um rund Fr. 640'000.-- pro Jahr (10% von 6.416 Mio Fr.) und liegen somit im ersten Jahr bei knapp 1.5 Mio Fr.

In den Folgejahren reduziert sich dieser Betrag weiter, da die Abschreibungen (jeweils 10 % vom Restwert) immer kleiner werden.

Nach Fertigstellung des Schulhauses können keine Steuerprozent für die Vorfinanzierung mehr erhoben werden. Die 5% werden dann aber entsprechend für die aus dem Schulhausneubau resultierenden Folgekosten benötigt.

Die Primarschulpflege geht davon aus, dass deshalb der Steuersatz der Primarschule in den Folgejahren weiterhin auf 45% belassen werden kann.

3.5. Zuständigkeit für den Kreditbeschluss

Über Kreditbegehren für neue Ausgaben und Zusatzkredite oder entsprechende Ausfälle in den Einnahmen von mehr als Fr. 1'000'000.-- bei einmaligen Ausgaben, und mehr als Fr. 200'000.-- bei jährlich wiederkehrenden Ausgaben entscheiden die Stimmberechtigten an der Urne (Art. 8 Gemeindeordnung).

4. Termine

Sofern der Baukredit an der Urne gutgeheissen wird, kann das Projekt im März 2015 unverzüglich weiterbearbeitet werden. Der Baubeginn ist für Herbst 2015 vorgesehen und im Sommer 2017 soll das neue Schulhaus bezogen werden, so dass das Schuljahr 2017/18 im neuen Gebäude begonnen werden kann.

5. Empfehlung der Primarschulpflege

Die Primarschulpflege ist überzeugt, mit der neuen Schulanlage im Haldenacher einen wichtigen Meilenstein für die Schule Birmensdorf zu setzen.

Der zusätzliche Schulraum wird dringend benötigt, um auch in Zukunft, mit wachsenden Schülerzahlen, optimale Lernbedingungen ermöglichen zu können.

Die Primarschulpflege ersucht die Stimmberechtigten, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

6. Abschied der RPK an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die RPK hat folgenden Antrag der Primarschulpflege betreffend Neubau Schulhaus Haldenacher geprüft:

- 1. Dem Projekt von Dürig AG, Zürich, für den Neubau des Schulhauses Haldenacher, wird zugestimmt.**
- 2. Für die Ausführung wird ein Investitionskredit von Fr. 13'630'000.--, inkl. MwSt., bewilligt.**
- 3. Der Kredit verändert sich nach Massgabe des Baupreisindex (BPI) zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages (Indexstand 104.6 vom April 2014) und der Bauausführung.**
- 4. Der für das Schulhaus benötigte Landanteil von Kat. Nr. 4045, ca. 5104 m², wird buchmässig mit einem Wert von Fr. 3'216'000.-- vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.**

Aufgrund der Ergebnisse dieser Prüfung empfehlen wir den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, diesem Antrag zuzustimmen.

Birmensdorf, 8. Januar 2015

RECHNUNGSPRÜFUNGS-KOMMISSION

Präsident:

Aktuar:

sig. Christian Daeniker

sig. Urs Schächli

