

Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat zur Genehmigung des Kredits zur Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Kredit zur Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I. Unseren Anträgen schicken wir folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

1999 konnte das 50-jährige Jubiläum der Schulanlage Zimmerberg gefeiert werden.

Vor bald 35 Jahren wurde etappenweise eine sanfte Renovation durchgeführt: Neue Kästen in den Zimmern, Storen, Malerarbeiten, teilweise Neueinrichtung des Naturkundezimmers, Fassadenrenovation etc.

Heute herrscht beim Schulhaus Zimmerberg I ein grosser Sanierungsbedarf.

Die Klassenzimmer sind für die Ansprüche der heutigen Unterrichtsformen viel zu klein und es fehlen Gruppenräume. Im Rahmen der integrativen Schulform (ISF) findet sowohl in der Orientierungs- wie in der Primarschule häufig Kleingruppen oder Halbklassenunterricht statt. Es besteht ebenfalls Bedarf nach Unterrichtsräumen für Einzel- und Kleingruppenförderung. Durch die wachsende Klassenzahl in der Primarschule stehen für diese Unterrichtsformen praktisch keine Räumlichkeiten mehr zur Verfügung. Daher werden in den nächsten Jahren neben einer ausreichenden Anzahl Klassenzimmer auch kleinere Unterrichtsräume von ca. 30 m² benötigt.

Im bestehenden Gebäude stimmen die Tragstruktur und der Grundriss mit Gang und Klassenzimmer inkl. Fenstereinteilung exakt überein. Dies erlaubt eine günstige und flexible Unterteilung der Klassenzimmer in die gewünschten Gruppenräume ohne Veränderung der Tragstruktur. In der sich stetig entwickelnden Schule werden sich durch neue Unterrichtsformen und den Lehrplan die Bedürfnisse auch immer wieder etwas wandeln.

Die Schulanlage Zimmerberg ist architektonisch harmonisch ins Quartier integriert und die enge Nachbarschaft zur Primarschule hat sich bewährt.

2. Aktivitäten bis heute

Im November 2013 wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Ebenso wurde eine Kostenschätzung erstellt. Ein spezialisiertes Haustechnik-Planungsbüro hat eine Zustandsanalyse der Bereiche Elektroanlagen, Heizungsanlagen und Lüftungsanlage sowie Sanitäreanlagen erstellt.

2015 / 2016 erarbeitete eine Kommission die Grösse und den Bedarf der notwendigen künftigen Raumeinteilung. Bereits berücksichtigt wurde dabei, dass sich die Schulküche und Schulbibliothek neu im Neubau der Mehrfachturnhalle befinden.

Gemäss Besprechung mit der Schulleitung im November 2016 sollen im Schulhaus Zimmerberg I noch ca. 4 Zimmer mit je ca. 30 m² Fläche bereitgestellt werden können, welche für die bereits erwähnte Kleingruppenförderung benötigt werden.

Das Testplanverfahren der Turnhalle wurde inzwischen abgeschlossen. Im Bezug mit der Hallenpositionierung muss man sich auch konkrete Gedanken zur Umgebungsgestaltung machen.

Der Planungskredit von CHF 245'000.00 für die Sanierung der Schulanlage Zimmerberg I wurde am 16. Mai 2017 vom Einwohnerrat Beringen gesprochen. Die prognostizierten Kosten von CHF 3'460'000.00 erfolgten auf Grund des Sanierungskonzeptes aus dem Jahr 2013. Es wurden lediglich CHF 290'000.00.00 für einen Anbau von ca. 360m³ Volumen hinzugerechnet.

Im April 2017 wurde ein Architekturbüro evaluiert, welches ein Bauprojekt erarbeitet hat.

Die Fachplaner, welche die Detailplanung von der Hausinstallation zur Baustatik bis hin zur Akustik unterstützend ausarbeiten, wurden vom Architekturbüro koordiniert.

Ein Entsorgungskonzept für das Vorgehen beim Auffinden von Altlasten (Kleber und Kitte asbesthaltig) musste ebenfalls erstellt werden.

Wie bei anderen Projekten wurde bereits in der Planungsphase eine Baukommission eingesetzt.

Die Zusammensetzung der Baukommission:

Hochbaureferat	Luc Schelker, Gemeinderat (Vorsitz) Dieter Kunz, Bauverwalter
Schul- / Finanzreferat	Roger Paillard, Gemeinderat
Schule	Ruth Bösch, Schulpräsidium Martin Schönenberger, Schulleitung Xavier Turpain, Schulinspektor (ohne Stimmrecht)
Facility & Betrieb	Felix Meyer, Pedell
Einwohnerrat	Hugo Bosshart, Mitglied Einwohnerrat Roger Walter, Mitglied Einwohnerrat Peter Maag Einwohnerrat
Planer	Armin Görner und Stephan Pfeiffer Götz Partner Architekten AG (ohne Stimmrecht)

In drei Kommissionssitzungen wurde das Raumprogramm überprüft und das nun vorliegende Bauprojekt / Sanierungskonzept erstellt.

Der Vorschlag der Schule die Metallwerkstatt und Holzwerkkräume im Untergeschoss vom Zimmerberg I zusammenzuführen wurde im Projekt aufgenommen.

3. Projektumfang / Sanierungskonzept

3.1 Situation

Das Schulhaus Zimmerberg I liegt architektonisch harmonisch im Quartier umringt von Gebäuden neueren Datums der Primarschule, der Mehrzweckhalle, dem neuen Schulhaus Zimmerberg II sowie der zukünftigen neuen Sporthalle.

Das Schulhaus Zimmerberg I wurde 1949 erstellt. Die letzten grösseren Sanierungen datieren von 1982. Obwohl immer wieder kleinere Sanierungsarbeiten durchgeführt worden waren, besteht heute ein grosser Sanierungsbedarf.

Aus Sicht der inneren Struktur ist das Schulhaus gut aufgebaut. Die Unterteilungen der kleinen Klassenzimmer und Öffnungen zwischen den einzelnen neu zu schaffenden Gruppenräumen und Klassenzimmern erlauben eine flexible Nutzung, was den heute geforderten Schulformen entspricht.

Der Anbau erfolgt neu in Richtung Norden in der gleichen Tiefe des WC Anbaus. Der Anbau schafft einerseits die zusätzlich gewünschten Nebenräume und Kleinzimmer, andererseits kann ein rollstuhlgängiger Lift eingebaut werden. So wird dem Behindertengleichstellungsgesetz Rechnung getragen.

3.2 Sanierungsumfang

Das Schulhaus behält seinen Charakter der 50-er Jahre. Der Standard bleibt einfach aber zeitgerecht und zweckmässig. Anpassungen und Abbrüche im grösseren Stil sind jedoch unumgänglich. Der Einbau von weiteren Brandschutztüren um die Fluchtwege zu gewährleisten ist zwingend. Ebenso wird mit den baulichen Massnahmen die Erdbebensicherheit verbessert.

In den Gangpartien wird die Beleuchtung ersetzt und geforderte Sicherheitsvorkehrungen wie Geländeranpassungen ausgeführt. Die alten Türen zu den Schulzimmern werden durch neue schalldämmende Türen ersetzt. Auch die Türschwellen werden entsprechend angepasst.

Das schlecht genutzte, voluminöse Untergeschoss, mit Technikräumen, alter Heizungsanlage und anderen Installationsräumen, wird nun optimal genutzt. Mit der neuen Rampe wird ein direkter Zugang zu den Lagerräumen der Werkräume geschaffen. Das benötigte Werk-Material kann so problemlos angeliefert werden. Die Räume für Werken, Metall und Holz werden zusammengelegt, damit wird der Schulbetrieb vereinfacht und optimiert. Die an die Zimmerberghalle angebaute bestehende Metallwerkstatt wird frei. So stehen zwei Räume mit gutem Tageslicht als zusätzlicher Schulraum zur Verfügung.

Die Schulzimmer werden sanft saniert, die Holzböden werden geschliffen, die Wände gestrichen. Die Decken werden teilweise mit Akustikmassnahmen versehen. Damit kann auch die neue Beleuchtung angebracht werden. Die Schulwandbrunnen, Schrankwände und Arbeitssimse werden ersetzt. Ebenso werden die Schuleinrichtungen dem heutigen Standard angepasst.

Die Nord-, Ost- und Westfassaden werden von aussen gedämmt. Im Estrich wird die bestehende Bodenisolierung verbessert. Die Fenster werden grösstenteils ersetzt. Das Gebäude wird gemäss kantonalen Vorschriften entsprechend dem Minergie Standard ertüchtigt. Der vorhandene stark beschädigte Sonnenschutz auf der Süd- und Westseite wird ersetzt.

3.3 Installationen

Die gesamten Elektroinstallationen sind sicherheitstechnisch nicht mehr ausbaubar und müssen erneuert werden. Ebenso wird die gesamte Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt.

Die sanitären Anlagen wie WC Anlagen, teilweise aus den 50-er Jahren, werden erneuert. Ebenso die Schulwandbrunnen in den Schulzimmern. Die Zuleitung und Verteilungen werden sinnvollerweise ersetzt.

Die Heizungsinstallationen im Technikraum werden angepasst. Die Ventile müssen ersetzt werden, da diese teilweise mit asbesthaltigen Dichtungen verbaut wurden. Alte Rohre aus der Zeit der Schwerkraftheizung werden ersetzt und angepasst. Alle Radiatoren werden ersetzt.

Es wurde geprüft, ob eine Lüftung die gewünschte Klimaverbesserung erbringt. Diese ist bei einer Sanierung nicht zwingend erforderlich. Die Zimmerlüftung kann wie bisher über die Fenster erfolgen. Die Lüftungsrohre würden sichtbar durch die Räume geführt. Es wurde entschieden, aufgrund der guten klimatischen Bedingungen im Schulhaus Zimmerberg I auf eine Lüftung zu verzichten.

Die Umgebung wird entlang des Schulhauses angepasst. Nordseitig wird die Umgebung am Erweiterungsbau und Lift sowie dem Rampenzugang angepasst. Auf der Südseite wird der stark sanierungsbedürftige Platz ersetzt und mit dem Sporthallenprojekt koordiniert.

3.4 Raumprogramm vor und nach der Sanierung

Nachfolgend werden die Nutzflächen, welche für die schulischen Bereiche zur Verfügung stehen, vor und nach der Sanierung aufgezeigt.

Eingangsgeschoss:

Vor der Sanierung		Nach der Sanierung	
Raum	Fläche in m ²	Raum	Fläche in m ²
EDV / PC-Raum 1	67	EDV	54
EDV / PC-Raum 2	56	Werken Metall	67
Werken Holz / Lager etc.	100	Maschinenraum Metall	22
		Maschinenraum Holz	31
		Werken Holz	100
		Lager Werken	27

Obergeschoss:

Vor der Sanierung		Nach der Sanierung	
Raum	Fläche in m ²	Raum	Fläche in m ²
Sonderheilpädagogik	54	Freifachzimmer	51
Klassenzimmer 10	66	ISF-Zimmer	54
Klassenzimmer 11	54	Klassenzimmer 10	66
Klassenzimmer 12	67	Gruppenraum 1	27

Gruppenraum / Kartenlager	17	Gruppenraum 2	27
		Klassenzimmer 11	67
		Gruppenraum 3	17
		Gruppenraum / Kleinzimmer	35

1. Obergeschoss:

Vor der Sanierung		Nach der Sanierung	
Raum	Fläche in m ²	Raum	Fläche in m ²
Vorbereitung / Lager, Zeichnen	24	Materialraum	24
Zeichnen	67	Zeichnen	67
Klassenzimmer 13	55	Gruppenraum 4	27
Klassenzimmer 14	54	Klasse 12 mit Gruppenraum	83
Klassenzimmer 15	67	Klassenzimmer 13	67
Klassenzimmer 16	55	Gruppenraum 6	27
Klassenzimmer 17	67	Gruppenraum 7	27
Lehrerzimmer	18	Klassenzimmer 14	67
		Gruppenraum 8	18
		Gruppenraum / Kleinzimmer	35

Aufgrund des nördlichen Anbaus, der Anpassung der Zugangssituation im 1. OG und der Umnutzung der Technikräume im EG in Schulräume stehen im Schulhaus Zimmerberg I nach der Sanierung 1'087 m² Fläche für die schulische Nutzung zur Verfügung (heute sind es 888 m²). Die neue Raumaufteilung mit acht Klassenzimmern und den zugehörigen Gruppenräumen deckt die Bedürfnisse für einen zeitgemässen Unterricht ab.

Zusätzlich sind noch folgende Punkte zu beachten:

- Durch die Verlegung der beiden Werkräume von der Mehrzweckhalle Zimmerberg ins Schulhaus Zimmerberg I stehen in der Mehrzweckhalle Zimmerberg zwei zusätzliche Schulzimmer zur Verfügung.
- Mit dem Projekt Mehrfachturnhalle Zimmerberg werden zwei Räume für eine Schulküche und eine Schulbibliothek erstellt. Die Schulküche befand sich bisher im Schulhaus Zimmerberg I.

4. Projektablauf

4.1 Übersicht der Termine Sanierung Schulhaus Zimmerberg I

Entscheid Einwohnerrat	12. Dezember 2017
Orientierungsversammlung	2. Hälfte Februar 2018
Urnenabstimmung	4. März 2018
Baubewilligungsverfahren, Detailplanung und Ausführungsplanung	März – Mai 2018
Devisierung, Submission und Auftragsvergabe	März – November 2018
Baustart Anbau Nordseite und Lift	spätestens Herbstferien 2018
Provisorien beziehen (altes Schulhaus Schulberg)	Dezember 2018
Baubeginn	Januar 2019
Bezug sanierte Schulanlage Zimmerberg I (Innenräume, Zugang über Eingang West, Pausenplatz)	Ziel auf Beginn des Schuljahres 19/20 spätestens Herbstferien 2019

4.2 Bauablauf 2018

Idealerweise werden der Neubau der Mehrfachturnhalle und die Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I koordiniert.

Da das geplante Bauvolumen eine Bauzeit von ca. 12 Monaten erfordert, soll mit den Rohbauarbeiten ausserhalb des Gebäudes während den Herbstferien 2018 begonnen werden. Ohne Einsprachen oder andere unvorhergesehene Ereignisse könnte so das Ziel im Sommer / Herbst 2019 das Gebäude zu beziehen, erfüllt werden. Der Schulunterricht im Zimmerberg I wird bis Weihnachten 2018 weitergeführt, ebenso bleibt die Schulleitung am ursprünglichen Standort Zimmerberg I. In den Herbstferien 2018 wird der Estrich im Zimmerberg I geräumt.

4.3 Provisorien 2018 / 2019

Im alten Schulhaus (Schulberg 2) werden vier Zimmer benötigt. Der Raum der Spielgruppe wird nicht beansprucht. Der Umzug in die Provisorien ist im Dezember 2018 geplant. Die Schulbänke aus dem Bestand des Zimmerbergs I werden im Schulberg 2 bis zum 23.12.2018 aufgestellt.

Der Schulbetrieb läuft im Zimmerberg I mit dem verbleibenden Schulmobiliar bis Weihnachten weiter.

Zwischen Weihnachten und Neujahr wird das verbleibende Mobiliar des Schulhauses Zimmerberg I abtransportiert. Das wiederverwendbare Mobiliar wird im Werkhof (Zelgstrasse 10) eingelagert, da sich die grössten Teile des Werkhofs der Gemeinde Beringen bis dann im EKS-Areal befinden. Nach dem Umbau wird die Möblierung in das sanierte Schulhaus Zimmerberg I zurückgebracht. Es ist vorgesehen, dass die bestehende Möblierung weiter verwendet wird und nur das Mobiliar für zusätzliche Räume beschafft wird.

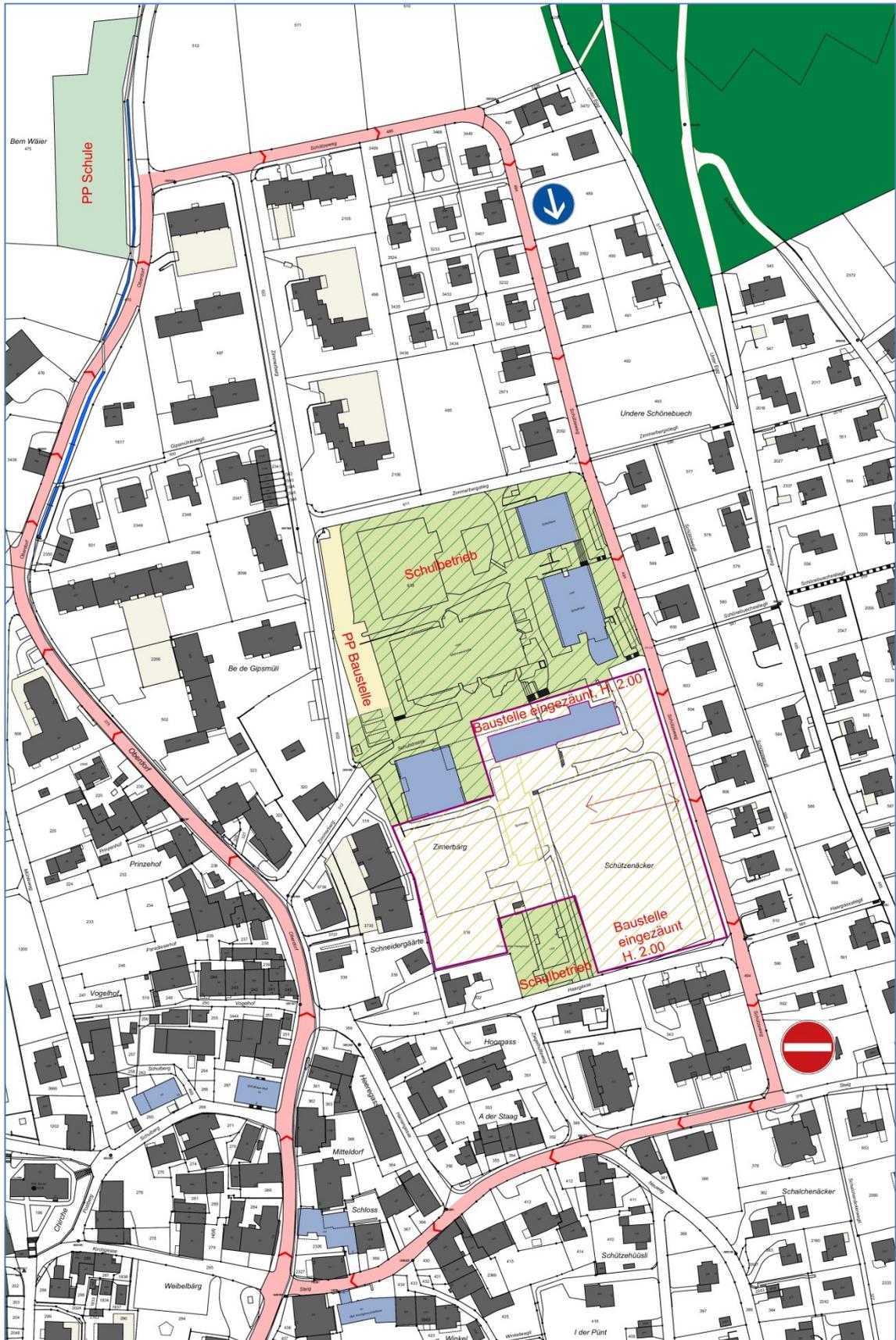
Die Schulleitung wird während der gesamten Umbauphase 2019 ihr Büro in den Zwischenräumen des Zimmerbergs II einrichten. Auch hier ist das Einrichten (inkl. EDV- und Telefonanschlüssen) für Dezember 2018 angedacht. So kann die Schulleitung auf dem Areal der Schulanlagen Zimmerberg verbleiben.

Die Lagerräume mit den Reinigungsmitteln, Waschmaschinen und anderen Inventarien sowie das Büro des Pedells werden für die Dauer der Bauphasen 2019 in das Schulhaus Schützweg I verlegt.

4.4 Verkehrsführung während Baubetrieb 2019 / 2020

Die Anlieferung der Baumaterialien ist via Oberdorf mit Einfahrt in den Schützweg angedacht. Die Baustellen Zimmerberg I und Mehrfachturnhalle werden südlich der Schulanlage Zimmerberg I angeliefert. Die Wegfahrt verläuft dann via Schützweg in Richtung Steig – Oberdorf weiter. Während der Bauphase (Januar 2019 bis zur kompletten Fertigstellung der Mehrfachturnhalle) kann ein Einbahnverkehr signalisiert werden, was die grösstmögliche Sicherheit der Schüler gewährleistet.

Die An- und Abtransporte für die Schulanlage Zimmerberg I finden über den Schütze-
weg statt.



Lediglich die Abbruch- und Aushubarbeiten der Mehrfachturnhalle werden über die Strasse Zimmerberg, westlich des Schulhauses Zimmerberg II durchgeführt, dies während den Frühjahrsferien 2019.

Um die Verkehrssicherheit während der Bauzeit zu verbessern wird ein Parkverbot für den Schützeweg signalisiert.

Der Schulbetrieb wird nördlich des Schulhauses Zimmerberg I „normal“ stattfinden können. Ein 2.00 m hohes Baugitter trennt den Schulbetrieb von der Baustelle ab. Mit dem Innenbezug nach den Sommerferien 2019 ist das Schulhaus über die Pausenhalle zugänglich, die Ausgänge auf die Südseite bleiben geschlossen.

4.5 Hauptbauarbeiten Mehrfachturnhalle und Schulhaus Zimmerberg I, 2019 / 2020

Ab- und Ausbrüche im Schulhaus Zimmerberg I werden ab Januar 2019 ausgeführt. Das Schulhaus ist dann geräumt. Innerhalb des Gebäudes kann intensiv gearbeitet werden. Mit den neuen Installationen werden auch zeitnah die Fenster ersetzt, so dass im Winterquartal das Wetter nicht berücksichtigt werden muss. Die Innenausbauarbeiten können ab Mai vorgenommen werden, ebenso die Arbeiten an der Fassade. Der gesamte Sanierungsablauf wird minutiös geplant.

Der Abbruch der alten Turnhalle erfolgt in den Frühlingsferien 2019.

Der Bezug des innensanierten Schulhauses kann im besten Fall auf das Schuljahr 2019 / 2020 erfolgen, so dass die Provisorien lediglich acht Monate gebraucht werden. Bei unvorhergesehenen Komplikationen, ist ein längerer Verbleib in den Provisorien angezeigt. Mehrkosten entstehen dadurch nicht, da keine Provisorien gemietet werden müssen.

Die endgültige Fertigstellung der Fassaden und Umgebungsarbeiten beim Schulhaus Zimmerberg I können bis Ende November 2019 abgeschlossen werden. Die Umzäunung der Baustelle wird bei entsprechenden Fertigstellungsarbeiten jeweils soweit zurückgebaut, dass nie eine Gefährdung für die Schüler auf dem Schulareal entstehen kann.

Der Neubau der Turnhalle wird über den Winter 2019/2020 andauern. Wir rechnen damit, dass per Sommer 2020 (Beginn Schuljahr) die neue Mehrfachturnhalle dem Publikum übergeben werden kann.

Durch dieses Vorgehen des kombinierten Baus Mehrfachturnhalle und Schulhaussanierung werden die Lärmimmissionen für den Schul- und Kindergartenbetrieb möglichst kurz gehalten.

5. Baukredit zum Sanierungsprojekt Zimmerberg I (Konto 219.5032.00)

Das Bauprojekt enthält sämtliche Baukosten und ebenso die Planungs- und Bauleitungskosten die für den eigentlichen Bau nach der 1. Planungsphase anfallen.

Das Baubewilligungsverfahren wird unmittelbar nach einer positiven Volksabstimmung eingeleitet. Dasselbe gilt für das Ausschreibungsverfahren. Das Ziel, die Handwerkerleistungen wie auch die Materiallieferungen möglichst früh zu fixieren, ist unabdingbar um ein optimiertes Bauprogramm einhalten zu können. Es muss wie bei allen Bauvorhaben mit Einsparungen oder Rekursen gerechnet werden, die das gesamte Programm gefährden können.

Zusätzlich zum Kostenrahmen gemäss Planungskredit wurden folgenden Komponenten neu ins Projekt aufgenommen:

- Liftanlage
- Rampenabgang zu den Werkräumen
- Untergeschossoptimierung für Metallwerkstatt
- angepasster Minergiestandard
- Erdbebensicherheit
- Altlastenentsorgung
- Neue schalldämmende Türen zu den Klassenzimmern
- Neue Wandkästen und Vitrinen
- Arbeitsflächen entlang den Fensterfronten

Die Einrichtung der Schulzimmer wird dem aktuellen Stand der Technik angepasst. So werden - analog zur Ausstattung im Schulhaus Zimmerberg II - alle Klassenzimmer mit neuen Wandtafeln ausgerüstet. Diese konventionellen, 5-flächigen Wandtafeln sind kombiniert mit einem interaktiven Touch-Display. In den Werk- und Holzräumen müssen Absaugeinrichtungen neu angeschafft werden.

Auf eine Neumöblierung (Tische und Bänke) wird verzichtet. Wo möglich wird das vorhandene Mobiliar weitergenutzt. Dieses ist zwar nicht mehr neu, kann aber noch einige Jahre verwendet werden. Falls in Zukunft neue Möbel beschafft werden müssen, werden diese Ausgaben über das ordentliche Budget beantragt.

Aufgrund des Planungsstandes unseres Bauprojektes gehen wir von den untenstehenden Investitionen aus, inkl. 390 m³ Neubausvolumen.

BKP	Arbeitsgattung	Gesamtkosten (inkl. MWSt)
1	Vorbereitungsarbeiten	88'000.00
2	Gebäude	4'108'000.00
3	Betriebseinrichtung	168'000.00
4	Umgebung	265'000.00
5	Baunebenkosten	67'000.00
9	Ausstattung	154'000.00
Gesamtkosten		4'850'000.00

In diesen Gesamtkosten sind Reserven von CHF 287'000.00 eingerechnet.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, auf diese Vorlage einzutreten und folgende Anträge zu genehmigen:

1. Den Kredit für die Sanierung des Schulhauses Zimmerberg I in der Höhe von **CHF 4'850'000.00** zu Lasten Kto 219.5032.00 unter Vorbehalt des obligatorischen Referendums (Artikel 16 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen).
2. Der Kredit entspricht dem Projekt- und Preisstand vom 1. April 2017 (Zürcher Baukostenindex 99.2 Punkte) und wird bis zur Fertigstellung des Objektes um die ausgewiesene Teuerung angepasst.

3. Diese Investition ist auf 25 Jahre linear mit 4 % pro Jahr abzuschreiben.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES BERINGEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Schuler

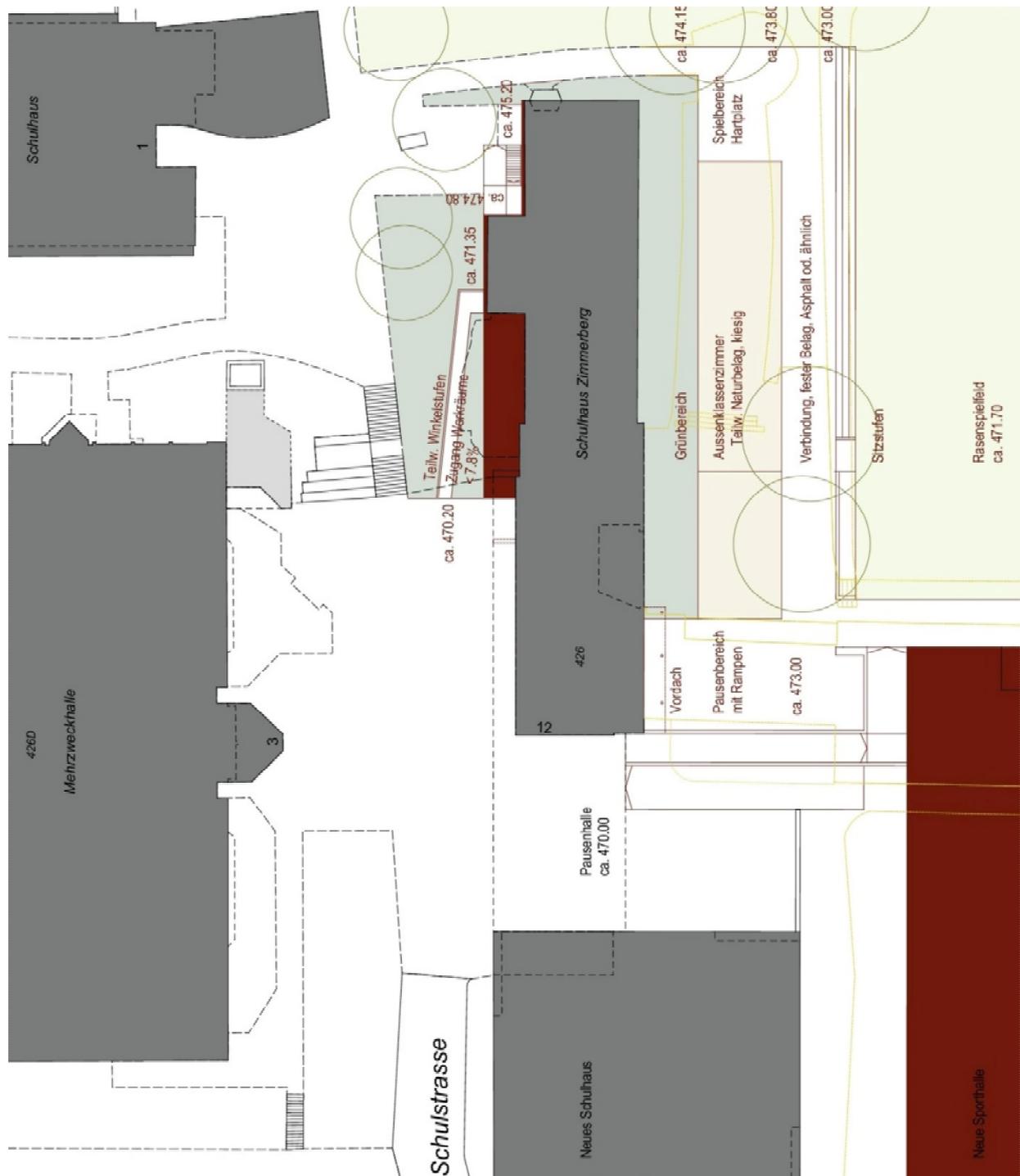
Florian Casura

Beilagen:

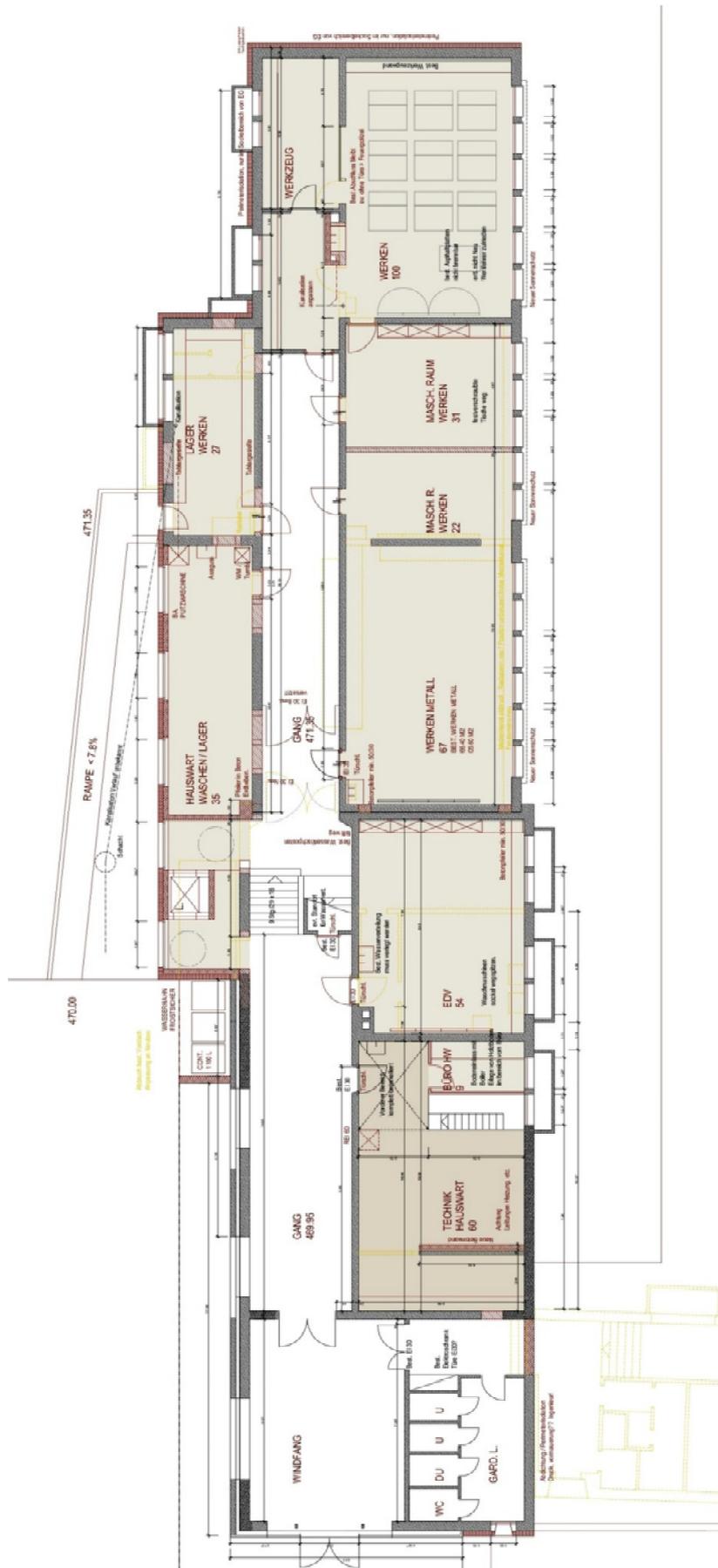
- Situationsplan
- Eingangsgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- Querschnitt
- Längsschnitt
- Südfassade
- Ost- und Westfassade
- Nordfassade

Die Planunterlagen können auf der Website der Gemeinde Beringen (www.beringen.ch / Behörde & Politik / Einwohnerrat / Vorlagen) auch in elektronischer Form betrachtet werden. Zudem können sie auch in vergrößerter Form bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

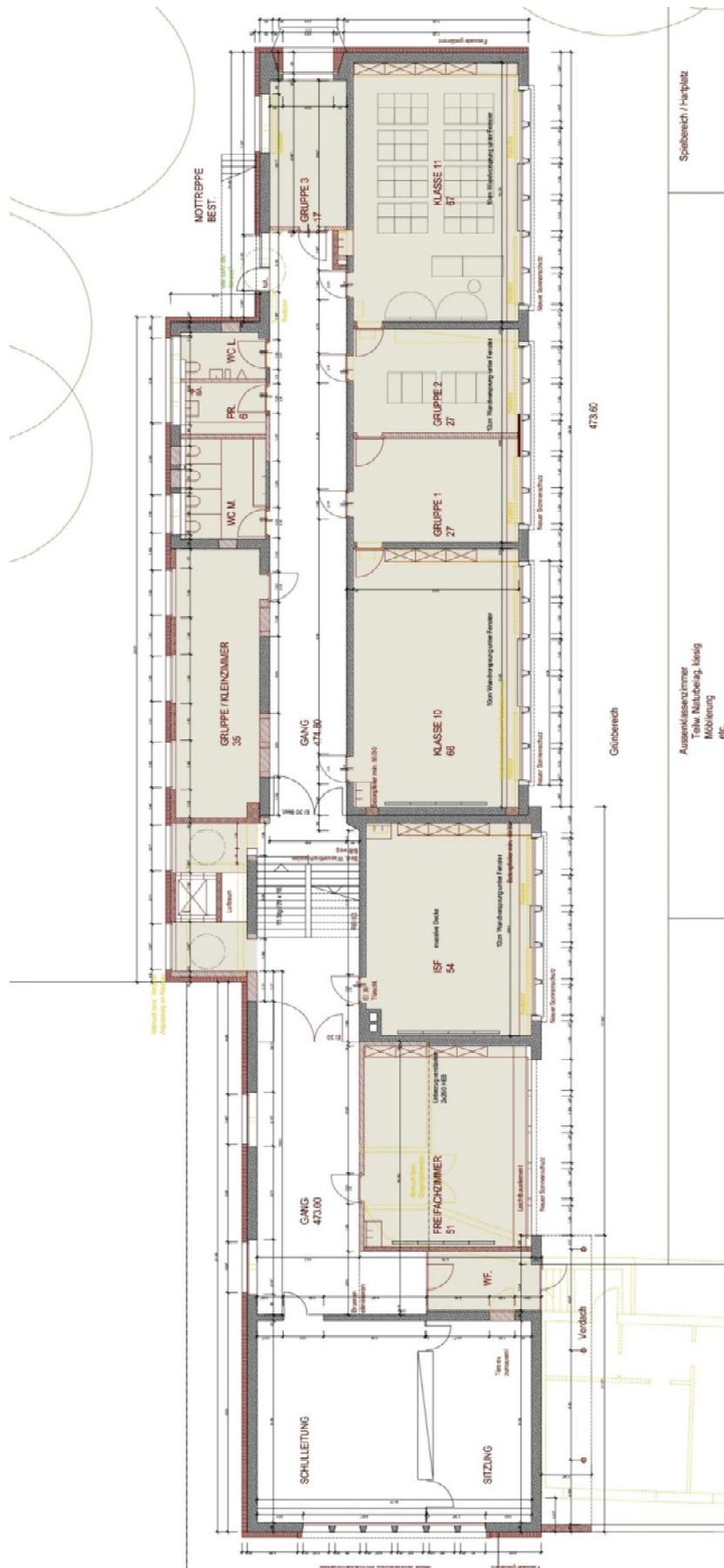
Beilage Situationsplan



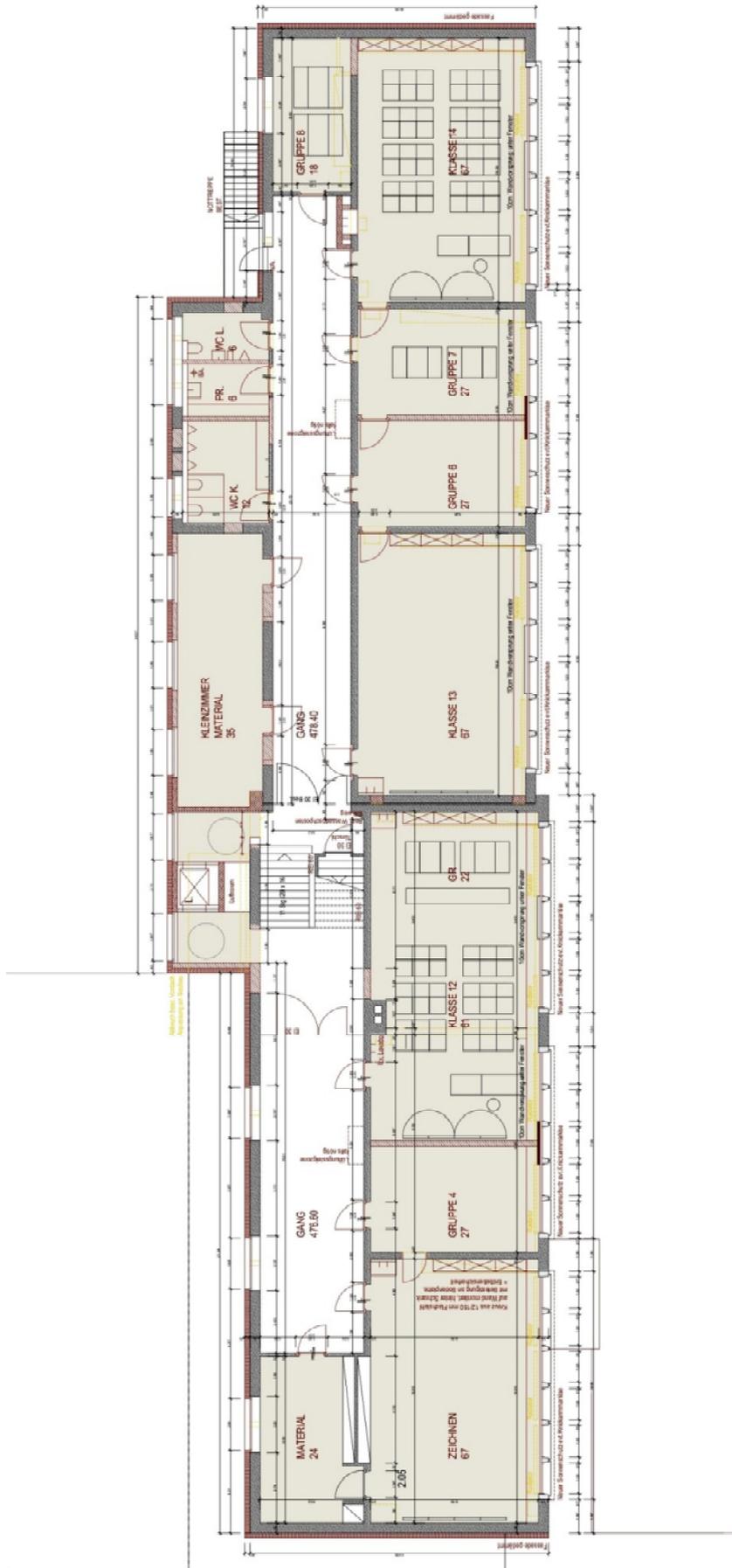
Beilage Eingangsgeschoss



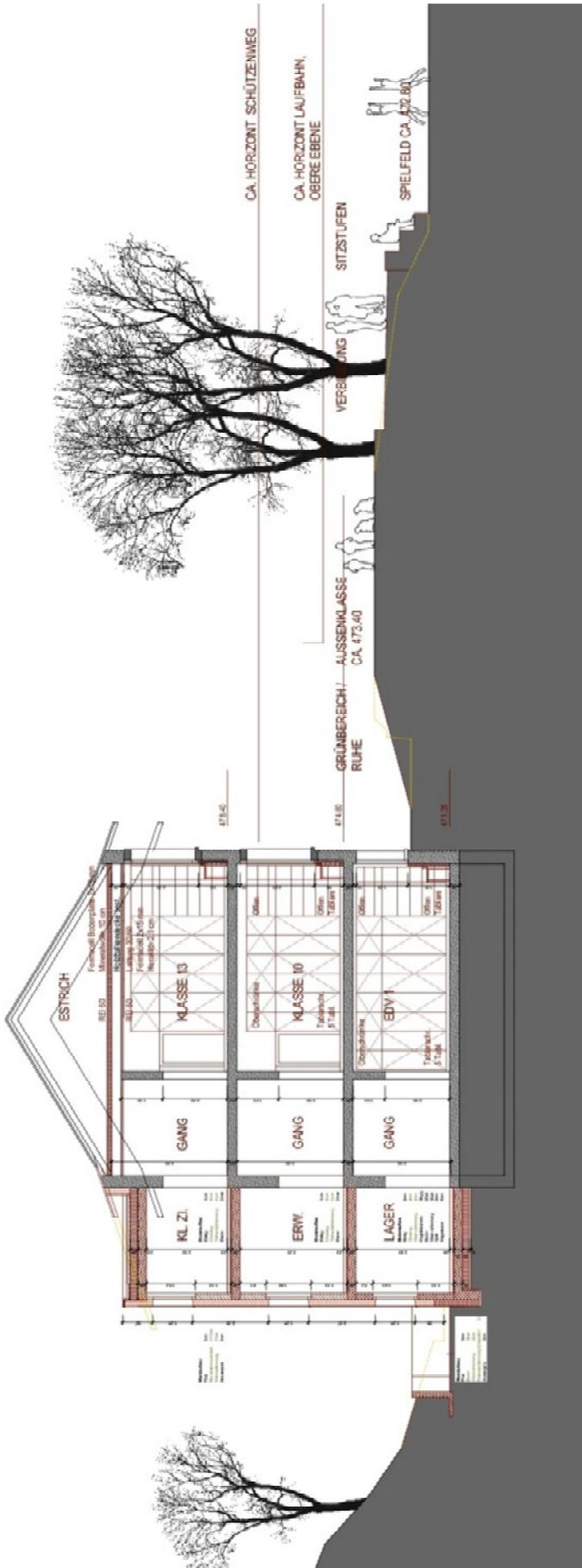
Beilage 1. Obergeschoss



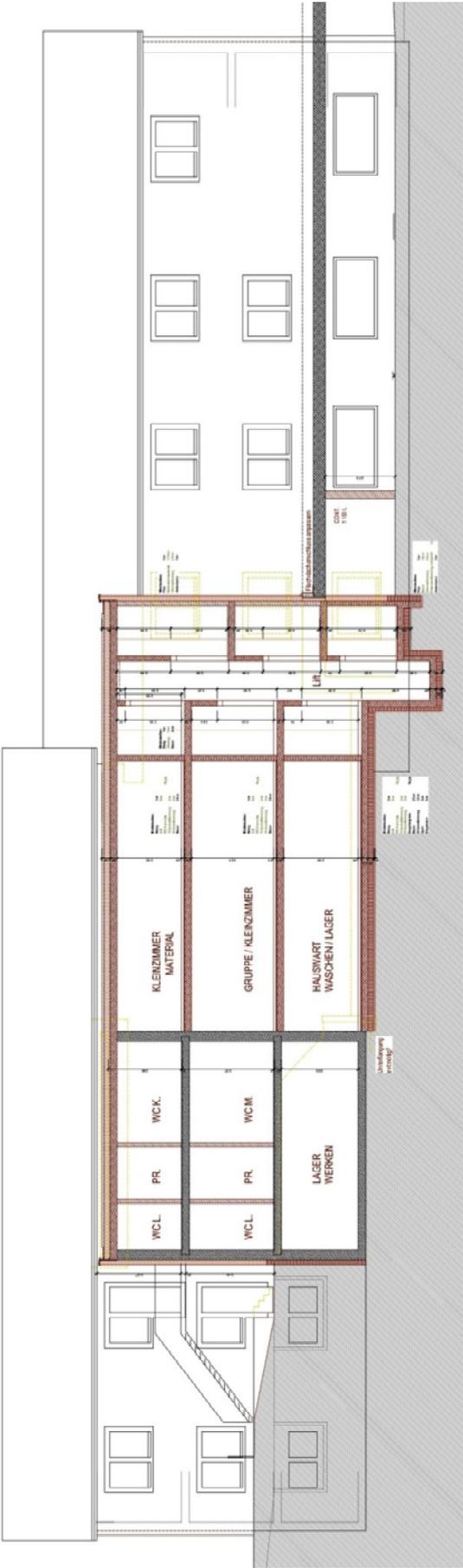
Beilage 2. Obergeschoss



Beilage Querschnitt



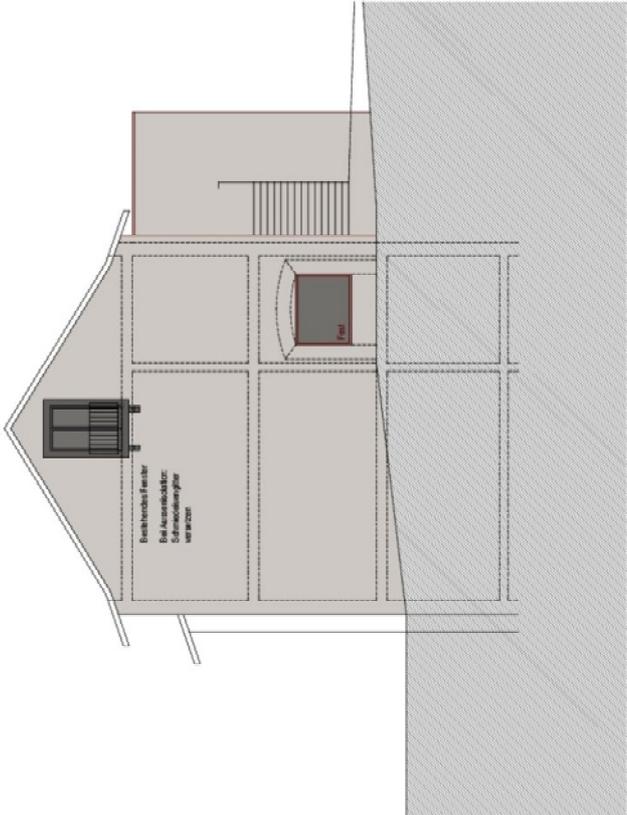
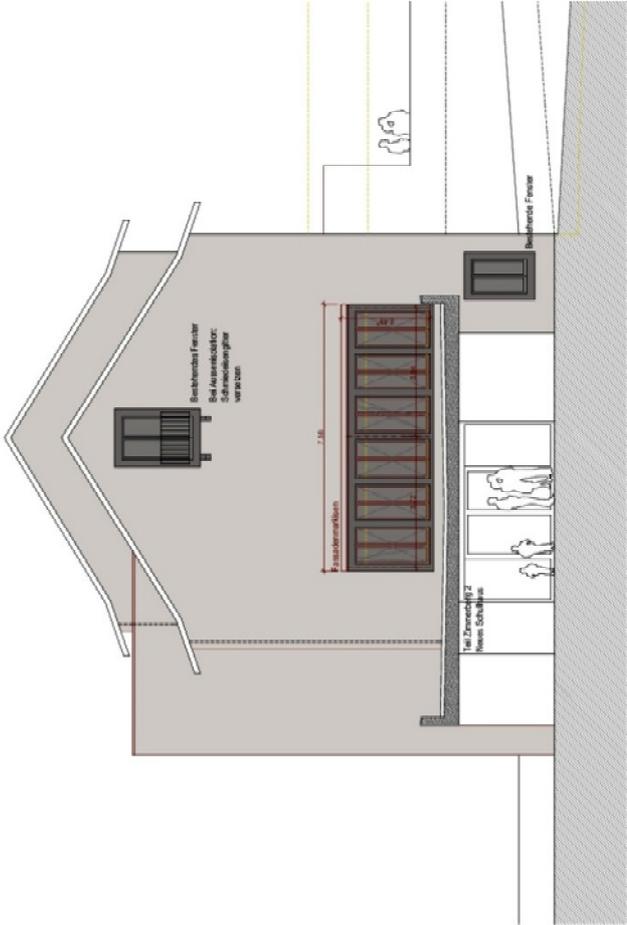
Beilage Längsschnitt



Beilage Südfassade



Beilage Ost- und Westfassade



Beilage Nordfassade

