



Urnenabstimmung

Sonntag, 24. November 2024

Genehmigung eines Projektierungskredits über Fr. 3'050'000.-- für das neue Primarschulhaus Wolhusen inkl. Turnhalle auf dem Schulareal Chilefeld / Stigeli

Antrag Stadtrat

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

Der Projektierungskredit für das neue Primarschulhaus Wolhusen, inkl. einer unterirdischen Turnhalle, auf dem Schulareal Chilefeld / Stigeli in der Höhe von Fr. 3'050'000.-- wird genehmigt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 3'050'000.-- für das neue Primarschulhaus Wolhusen, inkl. einer Turnhalle, zustimmen?



Antrag Rechnungsprüfungskommission

Projektierungskredit über Fr. 3'050'000.-- für das neue Primarschulhaus Wolhusen inkl. Turnhalle auf dem Schulareal Chilefeld / Stigeli

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag und den Beleuchtenden Bericht für den Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 3'050'000.-- für das neue Primarschulhaus Wolhusen inkl. einer unterirdischen Turnhalle auf dem Schulareal Chilefeld / Stigeli erhalten und unter finanzpolitischen Gesichtspunkten an ihrer Sitzung vom 15. August 2024 geprüft.

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 dem Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 3'050'000.-- für den Neubau des Primarschulhauses Wolhusen mit Turnhalle zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 15. August 2024

Rechnungsprüfungskommission
Affoltern am Albis

Urs Gmür Reto Ruprecht
Präsident Vizepräsident

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Stadt Affoltern am Albis wächst stetig. Gemäss Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen steigt in den nächsten Jahren der Bedarf an Primarschulklassen deutlich. Bis im Schuljahr 2028/2029 müssen in Affoltern am Albis, aufgrund der steigenden Gebur-

tenzahlen, sieben bis zehn zusätzliche Primarklassen mehr geführt werden als heute. In Anbetracht der aktuellen und zu erwartenden Siedlungsentwicklung können es noch mehr werden. Die Stadt Affoltern am Albis benötigt daher, so rasch als möglich, ein zusätzliches Primarschulhaus.

Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler im Detail und nach Örtlichkeit

Wird das Wachstum der Schülerzahl differenziert zwischen Affoltern am Albis und Zwillikon betrachtet, ist der Anstieg vor allem in Affoltern am Albis festzustellen. In Zwillikon ist, im Vergleich zu den letzten Jahren, ein Anstieg der Anzahl Schülerinnen und Schüler auch feststellbar, dennoch sind dort keine Massnahmen notwendig. Die heutigen Schulräume können das Wachstum auffangen. Ebenfalls feststellbar ist, dass in Zwillikon keine grösseren Bauten geplant sind und somit keine grössere Anzahl an Schülern zu erwarten ist. Weitere Massnahmen bzw. zusätzlicher Schulraum ist in Zwillikon nach den heutigen Erkenntnissen nicht bereitzustellen und notwendig. Zudem ist zu bedenken, dass mögliche Baufelder bereits bebaut und ausgenutzt sind.

Per Schuljahr 2028/2029 werden in Folge eines Mieterauszuges in einer bestehenden Schulliegenschaft Schulräume frei. Diese freiwerdenden Schulräume dienen als Reserve und sollen Schulraumdefizite abdecken.

Aufgrund der Geburtenzahlen und der Stadtentwicklung gibt es für den Schulraumbedarf folgende Prognose von zusätzlichen Kindern im Kindergarten und in der Schule:

Im Schuljahr 2024/2025 werden zusätzlich 30 Kinder in den Kindergarten eintreten. Dies hat auch in den Folgejahren in den Klassenjahrgängen von der 1. bis 6. Klasse Einfluss. Ebenfalls steigen die Schüler-/innenzahlen in den Klassenjahrgängen, da die heutigen Klassenjahrgänge mit weniger Schülerinnen und Schülern in die Oberstufe oder Gymnasium übertreten. Konkret steigen die Schüler-/innenzahlen, insgesamt über alle Klassenjahrgänge vom Schuljahr 2024/2025 auf das Schuljahr 2025/2026 um 55 Schulkinder, vom Schuljahr 2025/2026 auf das Schuljahr 2026/2027 um 40 Kinder und vom Schuljahr 2026/2027 auf das Schuljahr 2027/2028 um 43 Kinder. Ab Schuljahr 2028/2029 wird aufgrund der Geburtenzahlen mit keinem Anstieg der Schüler-/innenzahlen gerechnet. Aufgrund dieser Prognose werden sieben zusätzliche Klassenzimmer benötigt.

Unbekannt ist wie viele Kinder, die neuen Wohnüberbauungen und die allgemeine Stadtentwicklung mit sich bringen werden. Neben dem Brauipark, mit rund 150 Wohnungen, entsteht auch im Zentrum eine Grossüberbauung mit ca. 90 Wohnungen. Zu den grösseren Überbauungen sind noch weitere Wohnbauprojekte in Planung bzw. werden umgesetzt. Des Weiteren wurden in den Medien weitere grössere Überbauungen vorgestellt, bei denen der Baustart und die Wohnungsanzahl noch nicht definiert sind. Unter anderem soll auf dem ehemaligen "Zena-Areal" eine grössere Überbauung entstehen.

Bis zur Fertigstellung des neuen Schulhauses Wolhusen werden insgesamt ca. 300 neue Wohnungen realisiert bzw. erstellt (Baueingabe liegt vor und der

Baustart ist erfolgt bzw. ist geplant). Die weiteren in Zukunft geplanten Überbauungen sind noch nicht in diese Berechnung eingeflossen. Aufgrund der Entwicklung, kann durchaus davon ausgegangen werden, dass noch weitere 60 Schulkinder zuziehen werden. Dies bedeutet drei zusätzliche Klassenzimmer.

Das Schulhaus wird mit zehn Klassenzimmern geplant. Im Rahmen der Projektierung des Schulhauses werden die Entwicklung der Schülerzahlen nochmals durchleuchtet und mit den neuesten Zahlen abgeglichen. Sollte sich abzeichnen, dass sich die Schüler-/innenzahlen reduzieren, lässt sich das Projekt auch mit acht Klassenzimmern gut betreiben und umsetzen.

Was bisher geschah

Generalplanersubmission / Weiterentwicklung des Siegerprojektes

Aufgrund der erwarteten Honorarsummen mussten die Planerleistungen öffentlich ausgeschrieben werden. Der Stadtrat genehmigte in diesem Zusammenhang am 7. März 2023 die Ausschreibungsunterlagen und das Raumprogramm sowie einen Kredit von Fr. 300'000.-- für die Durchführung eines offenen, selektiven Planerwahlverfahrens für ein neues Primarschulhaus inkl. Einfachturnhalle und Ersatzräumen für die bestehenden Schulpavillons auf dem Areal Chilefeld / Stigeli (Grundstück Kat.-Nr. 5832, Affoltern am Albis). Für das offene, selektive Verfahren mit Präqualifikation, reichten 35 Planerteams ihre Bewerbung zur Teilnahme am Wettbewerb ein. Das durch den Stadtrat genehmigte Preisgericht hat an der Sitzung vom 15. Juni 2023, aufgrund der Beurteilung, Bewertung der eingereichten Referenzobjekte und anhand der in der Ausschreibung festgelegten Eignungskriterien, zwölf Bewerber zur Teilnahme für den anonymen Wettbewerb (Phase 2) eingeladen.

Das Preisgericht beurteilte alle eingereichten Projekte. Bewertet wurden der Zugang zur Aufgabe, der architektonische und städtebauliche Ansatz, die Funktionalität und Nutzungsflexibilität, die Umgebungsgestaltung, die Nachhaltigkeit und die Wirtschaftlichkeit.

Der Zuschlag fiel auf das Projekt "Zweimal zwei Zwillinge" des Architekturbüros, Thomas De Geeter Architektur GmbH. Das Wettbewerbsprojekt wurde weiterentwickelt und es wurden drei mögliche Varianten für die Turnhalle, die im Eingabeprojekt noch als separates Gebäude an der Wohlhausenstrasse geplant war, geprüft:

Variante 1: Die Turnhalle soll im Schulhaus Wolhusen integriert werden. Der Neubau konzentriert sich, im Vergleich zum Eingabeprojekt, nur auf einen Baukörper. Die Turnhalle wird im Untergeschoss organisiert.

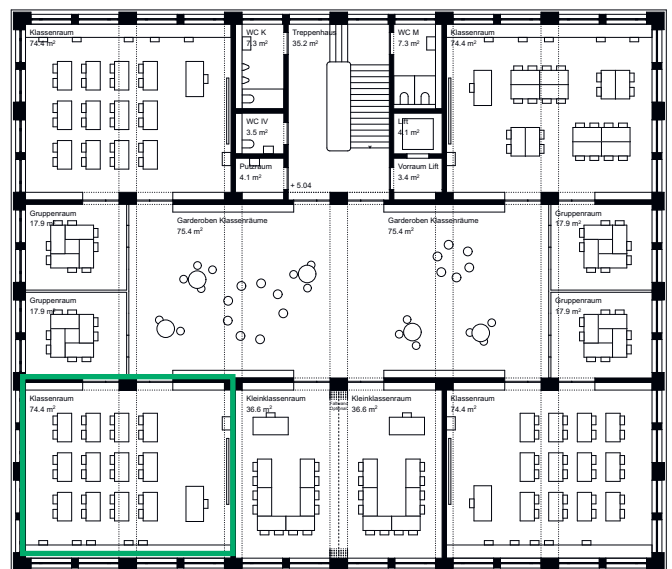
Variante 2: Umsetzung der Turnhalle an der Wohlhausenstrasse und Schulhausneubau an der Butzenstrasse, wie ursprünglich im Eingabeprojekt vorgesehen.

Variante 3: Neben der Realisierung des Schulhauses an der Butzenstrasse, wurde ebenfalls eine Erweiterung der heutigen Zweifachturnhalle, Richtung Norden, zur Wolhauserstrasse, geprüft.

Die Integration der Turnhalle im Schulhaus Wolhusen zeigt klare Mehrwerte gegenüber den zwei anderen Varianten auf.

Vor allem untenstehende Punkte haben dazu geführt, dass die erste Variante weiterentwickelt werden soll:

- Mit der Integration der Turnhalle im Schulhausgebäude entsteht ein kompaktes Bauwerk. Dadurch lassen sich ineffiziente Flächen (z.B. Verkehrsflächen) reduzieren und das kompakte Bauwerk kann optimaler bewirtschaftet werden.
- Während der Realisierungsphase muss einzig der Pavillon "Rägeboge" zurückgebaut werden. Die weiteren Pavillons können bestehen bleiben.
- Durch einen Baukörper entsteht mehr Umgebungsfläche für den Schulbetrieb.
- Im Bereich Wolhausenstrasse ist mit dieser Variante eine Landreserve für allfällige Erweiterung gewährt.
- Die Turnhalle muss ohne Tageslicht auskommen, da diese im Untergeschoss organisiert wird. Dies ist kein Novum und wurde auch an anderen Orten bereits umgesetzt. Die konstante Raumtemperatur fördert die Behaglichkeit und schafft ideale Voraussetzungen für den Turn- und Sportbetrieb.



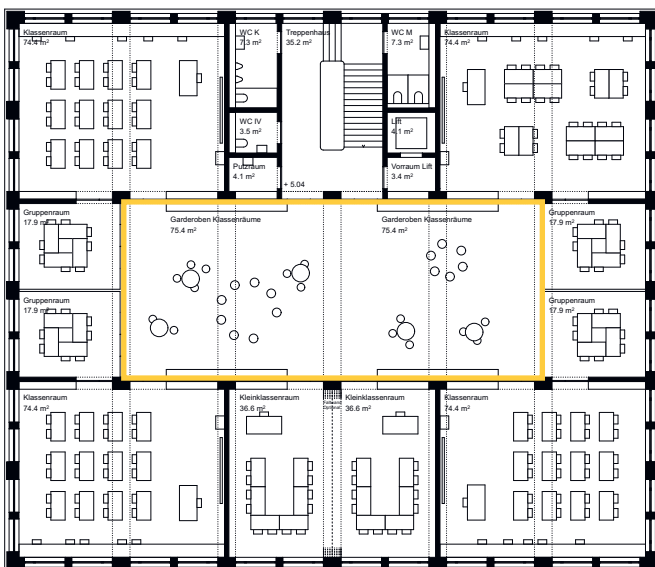
Klassenzimmergeschoss



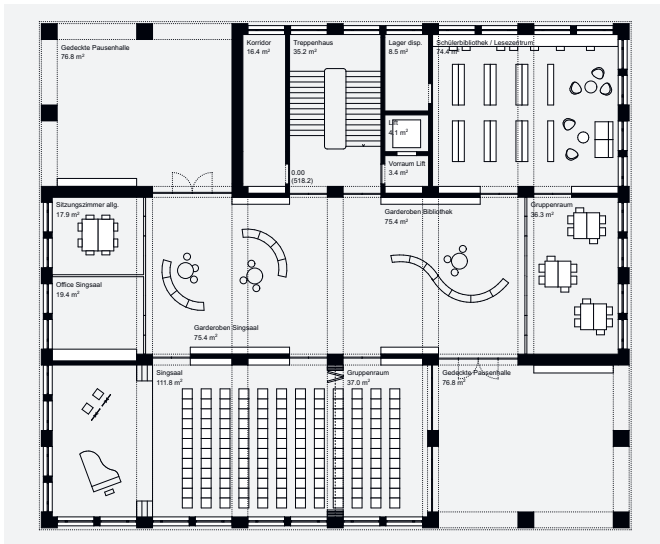
Klassenzimmer



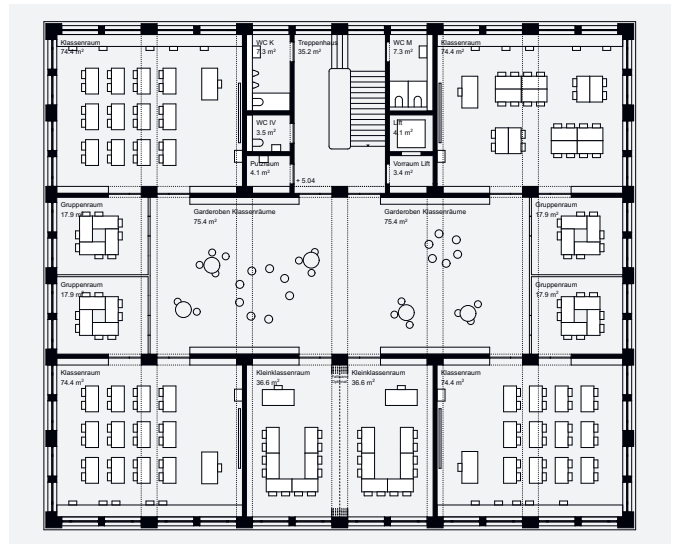
Lernlandschaft



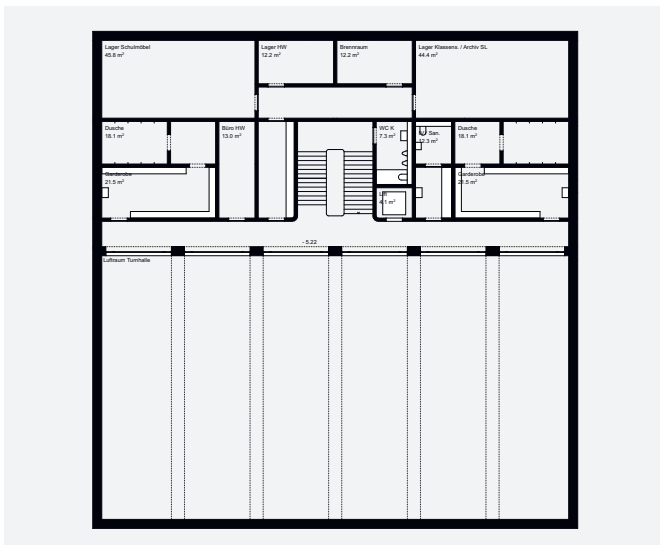
Klassenzimmergeschoss



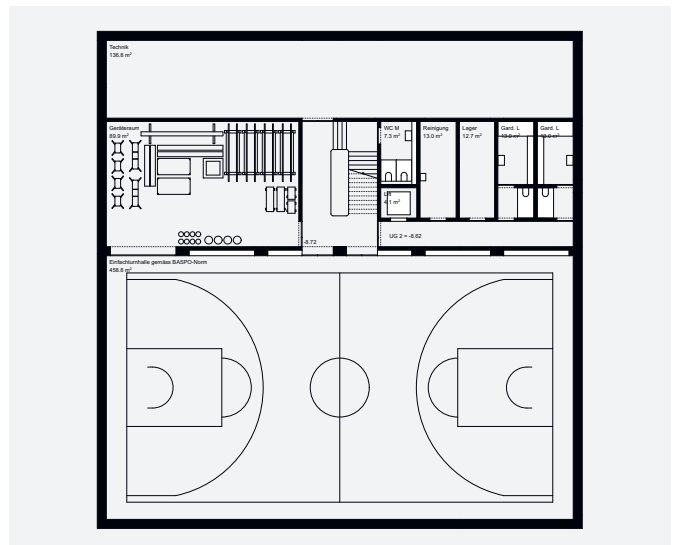
Erdgeschoss



Klassenzimmergeschoss



Grundriss Turnhalle 1. UG



Grundriss Turnhalle 2. UG



Fassade



Schnitt

Raumprogramm

Das Raumprogramm für den Schulhausneubau stützt sich auf die Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich ab und umfasst neben den erforderlichen Räumen für 10 Primarklassen, inkl. Einfachturnhalle, auch Ersatzräume für den bestehenden Schulpavillon. Folgende Räume sind vorgesehen:

Räumlichkeiten für zehn Primarklassen:

- zehn Klassenräume plus je einen Gruppenraum
- Zusatzräume für Klein- oder Halbklassenunterricht und Logopädie
- zwei Räume für textiles und technisches Gestalten ("Handarbeit") und ein Werkraum, plus Materialräume und ein Brennraum
- ein Singsaal mit Stuhllager, Office und Garderobe
- ein Mehrzweckraum
- ein Lehrerzimmer mit einfacher Küche und Sammlungs-/Vorbereitungsraum
- Büros für die Schulleitung, Schulsozialarbeit, IT-Verantwortlichen und Hauswartung sowie zwei Sitzungszimmer
- WCs, Putz- und Technikräume sowie Archiv- und Lagerräume

Einfachturnhalle:

- Turnhalle 16 m x 28 m, plus Geräteraum
- zwei Garderoben mit Duschbereich für Klassen und Vereine
- ein Garderobebereich mit Duschen für Lehrkräfte und Trainer
- WCs, Putz- und Technikräume

Aussenflächen:

- Pausenflächen mit Hartflächen, Wiesen, Aussen-spielgeräten, evtl. Sandkästen und fix montiertem Aussenmobiliar sowie Bäumen und Sträuchern, ge-deckte Pausenhalle
- Parkplätze und Veloabstellplätze, nach Vorgaben der Baugenehmigungsbehörden

Termine

Der zur Genehmigung vorliegende Planungskredit deckt das Vor- und Bauprojekt (inkl. Baueingabe und Setzen der Bauprofile), den Kostenvoranschlag und die wichtigsten Detailplanungen und Submissionen ab. Damit können fundierte Grundlagen für einen Objektkredit erarbeitet werden, der im Februar 2027 den Stimmberechtigten vorgelegt werden soll. Die wichtigsten Meilensteine sind:

Genehmigung Projektierungskredit / Urnenabstimmung	24. November 2024
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, als Vorlage für den Objektkredit	bis Juli 2026
Urnenabstimmung Realisierungskredit	28. Februar 2027
Realisierung Schulhaus mit Turnhalle	Juli 2027 bis Juli 2029

Projektierungskredit / Kosten

Anhand der im Raumprogramm ausgewiesenen Nutzflächen und der daraus abgeleiteten Kubaturen werden die zu erwartenden Baukosten auf ca. Fr. 31.3 Mio. geschätzt (Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$). Davon entfallen Fr. 3'050'000.-- auf den hier beantragten Projektierungskredit für die Planungsphase.

Beschreibung	Kosten inkl. MWST
Planungsgrundlagen und Bestandesaufnahmen	Fr. 120'000.--
Honorare Generalplaner und Spezialisten (Vor-/Bauprojekt inkl. Baueingabe, Ausschreibungsplanung und Submissionen)	Fr. 2'570'000.--
Projektbegleitung, Nebenkosten und Gebühren	Fr. 260'000.--
Unvorhergesehenes	Fr. 100'000.--
Gesamttotal Projektierungskredit inkl. Mehrwertsteuer	Fr. 3'050'000.--

Provisorien

Provisorien während der Bauzeit

Für den Ersatz des Pavillons "Rägenboge" mit Unterbringung der heutigen Nutzung wird kein Provisorium erstellt, sondern es werden bestehende Räumlichkeiten der Primarschule bis zum Bezug des neuen Primarschulhauses genutzt.

Schlussfolgerung / Konsequenzen einer Ablehnung

Aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Schülerzahlen müssen bis im Sommer 2029 zusätzliche Klassenzimmer zur Verfügung stehen.

Um den Kindern von Affoltern am Albis für den Eintritt in die Schulzeit genügend und zeitgemässen Schulraum zur Verfügung stellen zu können, ist die Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit nötig.

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.

Empfehlung

Der Stadtrat Affoltern am Albis empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf die vorangehenden Ausführungen, dem Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 3'050'000.--, für den Neubau des Primarschulhauses Wolhusen mit Turnhalle, zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 9. Juli 2024

Stadtrat Affoltern am Albis

Eveline Fenner
Präsidentin

Stefan Trottmann
Stadtschreiber

