

## Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022

02

**Schulhaus Alte Landstrasse 120; Objektkredit von CHF 123'550.00 inkl. MWST (+/- 25 %) für die Anpassungen des Verwaltungstraktes (ungebundene Kosten); Genehmigung**



### Antrag an die Gemeindeversammlung

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 16 der Gemeindeordnung vom 7. März 2021:**

- 1. Der Objektkredit von CHF 123'550.00 inkl. MWST (+/- 25 %) für die Anpassungen des Verwaltungstraktes im Schulhaus Alte Landstrasse 120 (ungebundene Kosten) wird genehmigt.**

Kilchberg, 20. September 2022

#### **Gemeinderat Kilchberg**

Phyllis Scholl, Gemeindepräsidentin  
Daniel Nehmer, Gemeindeschreiber

## Vorlage in Kürze

Das Schulhaus Alte Landstrasse 120 wird mit verschiedenen Massnahmen betrieblich verbessert. Mit dem vorliegenden Antrag soll das Verwaltungsgeschoss strukturell angepasst werden, weil die Abteilung Bildung (Schulverwaltung) zurzeit in einer alten Hauswartwohnung untergebracht ist, die für eine Büronutzung nicht geeignet ist.

Das Projekt wird in gebundene und ungebundene Ausgaben unterteilt. Zu den gebundenen Ausgaben gehören Massnahmen wie die Auffrischung der Therapie- und Verwaltungsräume, der Schul-Bibliothek, sowie der Ausbau der Internetleitungen in alle Schulzimmer. Zu den ungebundenen Massnahmen gehört die strukturelle Anpassung der Räume für die Schulverwaltung. Hier werden die Büroräumlichkeiten neu erschlossen und das Büro der IT-Verantwortlichen wird durch den Rückbau einer nicht mehr benötigten Nasszelle vergrössert.

Beim Stimmvolk wird ein Objektkredit für die Ausführung der ungebundenen Arbeiten (Anpassungen des Verwaltungstraktes) zur Genehmigung beantragt.

## Beleuchtender Bericht

### Ausgangslage

Die Gemeinde Kilchberg hat in den vergangenen 20 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ungefähr 25 % verzeichnet, darunter viele Familien. Zählte Kilchberg 2010 rund 7'545 Einwohnerinnen und Einwohner, waren es 2020 schon 9'189. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Die dadurch steigende Anzahl an schulpflichtigen Kindern erfordert zusätzlichen Schulraum für die Kindergarten- und Primarstufe. Mit der Schulraumplanung hat die Gemeinde Kilchberg verschiedene Objekte auf ihr Ausbaupotential untersucht.

Im Rahmen dieser Prüfung wurde festgestellt, dass das Schulhaus Alte Landstrasse 120 neben den fehlenden Gruppenräumen auch andere betriebliche Einschränkungen aufweist. So wird das oberste Geschoss (genannt Verwaltungstrakt) für die Verwaltung und für den Unterricht verwendet. Die Verwaltung beispielsweise ist in einer ehemaligen Hauswartwohnung untergebracht, welche nicht die Struktur für Büroräumlichkeiten aufweist. Die im hinteren Teil gelegenen Räume sind nicht direkt vom Treppenhaus erschlossen, sodass Mitarbeitende durch andere Büros gelangen müssen, um ihr eigenes Büro betreten zu können. Die Leitungen für das Internet sind veraltet. Mit der steigenden Anzahl Kinder, die in der Mittelstufe über je ein Tablet verfügen, ist die Kapazitätsgrenze bei weitem überschritten und es kommt immer wieder zu Unterbrüchen bei der Nutzung des Internets und damit verbunden zu Störungen im Unterricht.

Im Schulhaus Alte Landstrasse 120 fehlen zudem die für den Unterricht vorgeschriebenen Gruppenräume. Gruppenräume bilden wesentliche betriebliche Bestandteile des Unterrichtes und sind wichtig zur Umsetzung des Lehrplans 21 sowie der integrativen Förderung der Schülerinnen und Schüler. Mit dem Einbau von drei Gruppenräumen in den Vorbereichen der Schulzimmer wird diese Anforderung für das Schulhaus Alte Landstrasse erfüllt. Im Weiteren wird ein Lehrerzimmer für die wachsende Anzahl Lehrpersonen im Untergeschoss eingebaut. Das heutige Lehrerzimmer wird zu einem Gruppen- und Sitzungsraum umgewandelt. Mit den brandschutztechnischen Anpassungen wird die Sicherheit für Schülerinnen und Schüler und Lehrpersonen verbessert. Dieses Teilprojekt 1 wurde am 30. August 2022 vom Gemeinderat im Rahmen von gebundenen Ausgaben freigegeben.

Um Kosten aufgrund von Doppelspurigkeiten zu verhindern ist vorgesehen, die Arbeiten des bereits freigegebenen Teilprojektes zeitgleich mit den Arbeiten des vorliegenden Antrags auszuführen.

## Erwägungen

### Geschichte

Das Schulhaus Alte Landstrasse 120 wurde 1908 nach Plänen des bekannten Zürcher Architekten Robert Zollinger (1858-1939) errichtet. Trotz mehrfachen Umbauten sind die Raumstrukturen fast unverändert gleichgeblieben. Das Gebäude bildet seit 1930 zusammen mit dem Gemeindehaus eine markante Gebäudekomposition. Zu den letzten grossen Eingriffen in die Schulanlage gehören die 2019, aufgrund der gesetzlichen Vorlagen zum Behindertengesetz, eingebaute Liftanlage im Schulhaus Alte Landstrasse 120 und im gleichen Jahr der Bau des Pavillons auf der Wiese der Schulanlage zur temporären Erweiterung des Schulraumes.

### Kurzübersicht zum Gesamtbauprojekt

Die Sanierung des Gebäudes Alte Landstrasse 120 sieht die folgenden Eingriffe vor:

Teilprojekt 1 (gebundene und bereits freigegebene Arbeiten):

- Einbau von drei Gruppenräumen in unterschiedlichen Geschossen
- Anpassen verschiedener Bauteile an die aktuellen Brandschutzanforderungen

Teilprojekt 2:

- Anpassungen des Verwaltungstraktes (ungebundene Kosten)
- Auffrischung von Schul- und Büroräumlichkeiten mit Ausbau der IT (gebundene Kosten)

### Bauprojekt: strukturelle Anpassung des Verwaltungstraktes

Im Verwaltungsgeschoss wird die Raumstruktur durch eine neue Erschliessung verbessert. Die Büros werden durch diese Massnahme entflechtet und die Verwaltung kann vom Schulbetrieb komplett abgekoppelt werden. In der neuen Erschliessungszone sollen künftig der Drucker und neue Schränke für die Lagerung von Material stehen. Die Schalterzone wird neu organisiert, so dass der Empfang vor dem Büro SV1 zu stehen kommt und so mehr Bürofläche genutzt werden kann. In der Vorzone werden diverse Schaufensteranlagen ausgebaut. Diese Vorzone kann neu als Wartezone genutzt werden. Die Nutzung des bestehenden IT-Büros wird durch diverse Dachschrägen eingeschränkt. Durch den Ausbau der überzähligen Nasszelle der ehemaligen Hauswartwohnung kann die freiwerdende Fläche den bestehenden IT-Arbeitsplätzen zugeschlagen werden. Die Internetleitungen für das gesamte WLAN-Netz werden im ganzen Gebäude erneuert und gemäss heutiger Anzahl Kinder ausgebaut. Dazu braucht es Leitungen in jedes Schul- und Arbeitszimmer. Die Bibliothek sowie die Therapie- und Gruppenräume werden aufgefrischt. Die gebundenen Kostenteile betreffen die IT, die Auffrischung der Verwaltungs- und Schulräume sowie die Bibliothek. Bei den ungebundenen und somit durch die Gemeindeversammlung freizugebenden Kosten handelt es sich um die strukturelle Anpassung der Verwaltungsräumlichkeiten.

Im beiliegenden Plan (Verwaltungsgeschoss) ist ersichtlich, wie die Büros neu erschlossen werden und welche Nasszelle zurückgebaut wird. Der Empfang wird neu organisiert und steht nun vor den Büros.



### Denkmalpflege

Das Gebäude Alte Landstrasse 120 ist kommunal inventarisiert und unterliegt einer Selbstbindung durch die Gemeinde. Die Schutzziele wurden 2018 mit einem Gutachten durch AD&AD, Büro für Architektur, Bauforschung und Kunstgeschichte definiert und gelten als Grundlage für Eingriffe in das Gebäude. Das vorliegende Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem für die Gemeinde Kilchberg zuständigen Denkmalpfleger erarbeitet. Die vorgesehenen Einbauten und baulichen Anpassungen erfordern denkmalpflegerisch subtile Eingriffe, damit die ursprünglichen Raumstrukturen weiterhin ablesbar sind und materialtechnisch die bestehende Substanz architektonisch hochwertig ergänzt werden kann. In Zusammenarbeit mit dem für die Gemeinde Kilchberg zuständigen Denkmalpfleger werden diese Eingriffe aufs Notwendigste beschränkt.

### Aussenraum

Im Aussenraum werden keine Eingriffe vorgenommen.

### Kosten

Die Gesamtkosten werden nach SIA BKP wie folgt ausgewiesen:

BKP 21: Rohbau 1 (Baustelleneintr., Maurerarbeiten, Gerüste, usw.)	CHF	42'500.00
BKP 22: Rohbau 2 (Dichtungen, Dämmungen, usw.)	CHF	1'000.00
BKP 23: Elektroanlagen (Stark-, Schwachstrom, Leuchten, IT)	CHF	125'000.00
BKP 27: Ausbau 1 (Gipser, Schreiner, Metallbau, Türen, usw.)	CHF	88'500.00
BKP 28: Ausbau 2 (Boden-, Wand-, Deckenbeläge, usw.)	CHF	130'100.00
BKP 29: Honorare	CHF	108'500.00
BKP 5: Baunebenkosten (Bewilligungen, Kopien, Gebühren, usw.)	CHF	11'100.00
BKP 6: Reserven	CHF	8'200.00
BKP 9: Einrichtungen (Möblierung)	CHF	25'000.00
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>CHF</b>	<b>539'900.00</b>

#### Unterteilung gebundene/ungebundene Kosten

Bei den ungebundenen und somit durch die Gemeindeversammlung freizugebenden Kosten handelt es sich um die strukturelle Anpassung der Verwaltungsräumlichkeiten.

Gebundene Kosten:	CHF	416'350.00
<b>Ungebundene Kosten:</b>	<b>CHF</b>	<b>123'550.00</b>
Total inkl. MWST	CHF	539'900.00

#### Kostengenauigkeit: +/- 25 %

Die Kosten für die Ausführung werden wegen der zurzeit stark ansteigenden Preise auf dem Bau- markt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % beantragt.

#### Termine:

Es ist vorgesehen, die Arbeiten 2023 umzusetzen.

#### Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekos- ten und -erträge zu nennen.

Bei den Kapitalkosten (Abschreibungen und Verzinsungen) dieses Projektes legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 26 VGG den Minimal- standard fest. Für die technische Verzinsung der verwendeten Eigenmittel (Auflösung Liquiditätsre- serven) wird ein Zinssatz von 1 % gerechnet.

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungs- kosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Beitrag
Hochbauten	33 Jahre	CHF 514'900.00	CHF 15'603.03
Möbel	8 Jahre	CHF 25'000.00	CHF 3'125.00

Für die technische Verzinsung auf Basis der verwendeten Eigenmittel:

<u>Zinsaufwand (Zinsausfall)</u>	CHF 539'900.00	CHF 5'399.00
----------------------------------	----------------	--------------

**Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr) CHF 24'127.03**

## Schlussbemerkung und Empfehlung des Gemeinderates

Mit den baulichen Anpassungen im Verwaltungstrakt des Schulhauses Alte Landstrasse 120 kön- nen mit wenigen und kostengünstigen Eingriffen optimale Bedingungen für die bereits bestehende Büronutzung geschaffen werden. Die Anpassungen der Raumstrukturen sind schon längst fällig und die Arbeitsplätze mit der neuen Erschliessung entsprechen nach dem Umbau den heutigen Standards. Da der Verwaltungstrakt ohnehin überholt und aufgefrischt werden muss, macht es Sinn, gleichzeitig auch die strukturelle Anpassung durchzuführen.

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates vom 20. September 2022 geprüft und empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Antrag zuzustimmen.

Begründung:

Für das vorliegende Projekt zur Sanierung und Optimierung des Schulhauses Alte Landstrasse 120 hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 15. März 2022 einen Projektierungskredit gesprochen. Danach wurde das Projekt von der Projektgruppe der Schulraumplanung in zwei Teilprojekte unterteilt. Dies in der Meinung, dass es sich beim Teilprojekt 1 Innenverdichtung (Einbau von vorgeschriebenen Gruppenräumen mit Brandschutzanpassungen und Umschichtung des Lehrerzimmers) um gebundene Ausgaben und beim Teilprojekt 2 Umbau Verwaltungstrakt (Verbesserung der Bürostruktur und Erneuerung von diversen veralteten Räumen wie z.B. Bibliothek usw.) um ungebundene Ausgaben handelt. In der Folge wurde jedoch festgestellt, dass auch beim Teilprojekt 2 die Mehrheit der Ausgaben als gebunden eingestuft werden kann und dass aus Synergiegründen die Teilprojekte 1 und 2 gemeinsam ausgeführt werden sollen.

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

Projektierung (Teilprojekt 1 und 2):	CHF	64'000.00
Ausführung Teilprojekt 1 (gebundene Ausgaben)	CHF	783'100.00
Ausführung Teilprojekt 2 (gebundener Teil)	CHF	416'350.00
<u>Ausführung Teilprojekt 2 (ungebundener Teil)</u>	<u>CHF</u>	<u>123'550.00</u>
TOTAL	CHF	1'387'000.00

Die RPK beurteilt die geplanten Massnahmen, soweit beurteilbar, als sinnvoll und die Kosten als angemessen. Es handelt sich jedenfalls nicht um eine Luxuslösung. Sie begrüsst im Grundsatz auch die Nutzung von Synergiepotential durch die gemeinsame Ausführung der Teilprojekte 1 und 2.

Als weniger sinnvoll erachtet sie die gewählte Unterteilung von gebundenen und ungebundenen Ausgaben mit dem Resultat, dass die Stimmbevölkerung über weniger als 10 % der Gesamtausgaben mitentscheiden darf. Dadurch schwinden auch die Möglichkeiten für eine möglicherweise statthafte Aufteilung auf zwei Ausführungsetappen (dringlich, weniger dringlich) oder eine zeitliche Verschiebung des Gesamtprojektes.

Die RPK empfiehlt den vorliegend zu beurteilenden Objektkredit über CHF 123'550.00 zur Annahme. Sie empfiehlt dem Gemeinderat jedoch, der Stimmbevölkerung nach Abschluss Einsicht in die Gesamtabrechnung zu gewähren; wenn auch die Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung aus formellen Gründen ebenfalls wieder auf den Teilkredit von CHF 123'550.00 zu beschränken ist.

Kilchberg, 27. Oktober 2022

**Rechnungsprüfungskommission Kilchberg**

Dr. Christoph Rohner, Präsident

Regula Fäh, Aktuarin