

Gemeindeversammlung vom 22. März 2022

01

Schulraumplanung Kilchberg; Objektkredit für die Planung der Schulraumerweiterung



Antrag an die Gemeindeversammlung

Folgender Objektkredit wird dem Souverän in Anwendung von Art. 16 der Gemeindeordnung an der Gemeindeversammlung beantragt:

- Schulraumplanung Kilchberg; Schulraumerweiterung mit Umbau der Villa Spinnergut; Objektkredit von CHF 390'000.00 inkl. MWST (+/- 15 %) für die Planung wird genehmigt.

Kilchberg, 30. November 2021

Gemeinderat Kilchberg

Martin Berger, Gemeindepräsident

Daniel Nehmer, Gemeindeschreiber

Vorlage in Kürze

Aufgrund stetig steigender Schülerzahlen wurde eine Studie für die Prognose zur Entwicklung der Zahlen und der damit verbundenen Anzahl Klassen in Auftrag gegeben. Diese Studie, welche für die kommenden sechs Jahre ein weiteres Wachstum und danach einen stabil hohen Stand an Schülern prognostiziert, bildete die Basis für die Ausarbeitung einer umfassenden Machbarkeitsstudie für die Schulraumerweiterung. Auf Grund der verschiedenen Abklärungen wird dem Stimmvolk ein Objektkredit für die Planung des Umbaus der gemeindeeigenen Villa Spinnergut zur Genehmigung beantragt.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Kilchberg wächst. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl bereits um ca. 20 %, von 7'541 auf 9'189 Einwohnerinnen und Einwohnern, gewachsen. Dieser Trend wird sich durch aktuelle und zukünftige Wohnbauprojekte fortsetzen und bringt massiv steigende Schülerinnen- und Schülerzahlen mit sich. Eine Prognose zur Entwicklung der Zahlen und damit verbunden die Ermittlung der Anzahl Klassen wurde 2019 durch die Firma Eckhaus AG erstellt. Diese weist für die kommenden sechs Jahre acht zusätzliche Klassenzüge auf und prognostiziert für die Zukunft einen stabil hohen Stand an Schülerinnen und Schülern. Gegenüber heute steigt die Anzahl von 658 auf 818 Kinder. Ein Abgleich mit den aktuellen Zahlen zeigt, dass die Prognosen bislang zutreffend sind.

Darüber hinaus gewinnt die schulergänzende Betreuung immer mehr an Bedeutung und nimmt auch in der Gemeinde Kilchberg überproportional zu den steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen zu. Liegt die Betreuungsquote heute bei 55 %, wird langfristig von einer Zunahme auf 70 % ausgegangen.

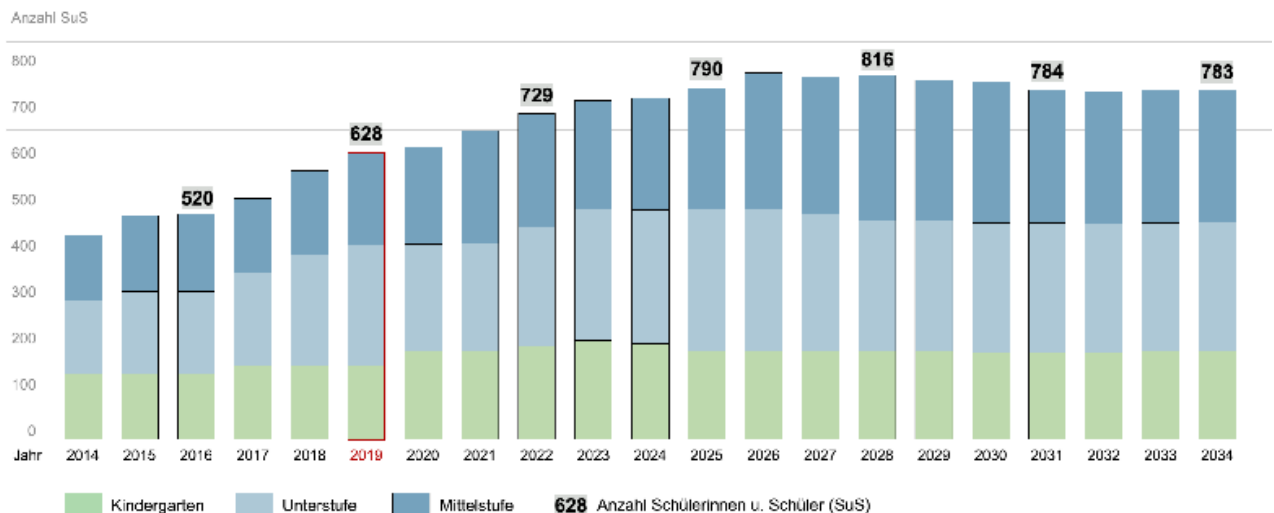


Diagramm Prognose Anzahl Schülerinnen und Schüler, Basis: ECKHAUS / ECKDATEN 2019

Um die Umsetzungsmöglichkeiten des prognostizierten Mehrbedarfs an Schul- und Betreuungsräumen in den kommenden Jahren auszuloten, wurde durch die planzeit GmbH eine Machbarkeitsstudie zur Schulraumerweiterung durchgeführt. Diese zeigt eindeutig auf, dass die vorhandenen Flächen nicht ausreichend sind, es fehlen ca. 3'200 m² Schul- und Betreuungsflächen. Neben diversen kleineren kurzfristigen Umbauten zur Raumgewinnung in den bestehenden Schulanlagen, wird daher mittelfristig ein weiteres Schulgebäude in der Gemeinde benötigt. Dieses muss Unterrichtszimmer für sieben Klassen, diverse Werk-, Therapie- und Musikräume, einen neuen Singsaal sowie Räume für Mittagstisch und Betreuung zur Verfügung stellen.

Im Rahmen der Studie wurden sämtliche gemeindeeigenen Liegenschaften auf ihre Optimierung- und Erweiterungsmöglichkeiten hin untersucht. Im Weiteren wurden mögliche Neubauvarianten auf den noch vorhandenen Grundstücken wie z.B. an der Schlimbergstrasse oder auf dem Gelände des Schulhauses Alte Landstrasse geprüft. Die sinnvollsten zwei Varianten – der Umbau der Villa Spinnergut zum Primarschulhaus sowie ein Neubau auf dem Schulgelände Alte Landstrasse – wurden in enger Zusammenarbeit mit der Schule und der Abteilung Hochbau/Liegenschaften genauer untersucht.

Beide Varianten wurden unter Einbezug planerischer, betrieblicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Gesichtspunkte geprüft. Des Weiteren wurde der Bedarf von temporärem Schulraum bis zur Bereitstellung der neuen Schulräume ermittelt.

Die für den Sport- und Turnunterricht notwendigen Räume wurden ebenfalls evaluiert. Durch eine teilweise Nutzung der Turnhalle Hochweid während des Tages, steht genügend zusätzlicher Raum für den Sportunterricht zur Verfügung, ohne die Nutzung durch Vereine einzuschränken.

Projektbeschreibung - Umbau Villa Spinnergut



Luftaufnahme Villa Spinnergut, Quelle: Google Maps

Situation/Lage

Die Villa Spinnergut wurde 1914/15 auf einer kleinen Anhöhe zwischen Ghei und Kirchenmoos (Nidelbadstrasse 49) im Süden der Gemeinde Kilchberg nach Plänen der bekannten Architekten Streiff und Schindler aus Zürich errichtet. Mittels eines weitläufigen Parks wurde sie in die Landschaft eingebettet. Die Villa befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kilchberg und wird seit 1952 von der Privatschule ZIS (Zurich International School) genutzt, welche diese als Middle-School für 290 Kinder im Alter zwischen 11 und 14 Jahren führt. Das Gebäude ist bis 2033 an die ZIS vermietet, steht jedoch bereits ab 2023 der Gemeinde zur Verfügung, da die ZIS an einen neuen Standort in Adliswil wechseln wird.

Das Gebäude befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (öB) und steht unter Denkmalschutz. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Schule Kilchberg wurde die Bewilligungsfähigkeit eines Umbaus im Rahmen der Studie mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Villa Spinnergut wurde im Verlauf der Jahre mehrfach umgebaut und den immer wieder ändernden Bedürfnissen eines Schulbetriebs angepasst. Die umfassendsten Veränderungen stellten die Um- und Erweiterungsbauten von 1992 – 1994 dar. Durch die Anordnung eines neuen, viel grösseren Sockelgeschosses unterhalb der alten Villa, entstanden neue Schulräume. Diese sind geprägt durch zahlreiche Niveauversätze und einer Vielzahl von Einschnitten und Innenhöfen, die Tageslicht ins Innere des Sockels bringen. Der Park wurde teilweise umgestaltet und mit Sport- und Tennisplätzen ergänzt.



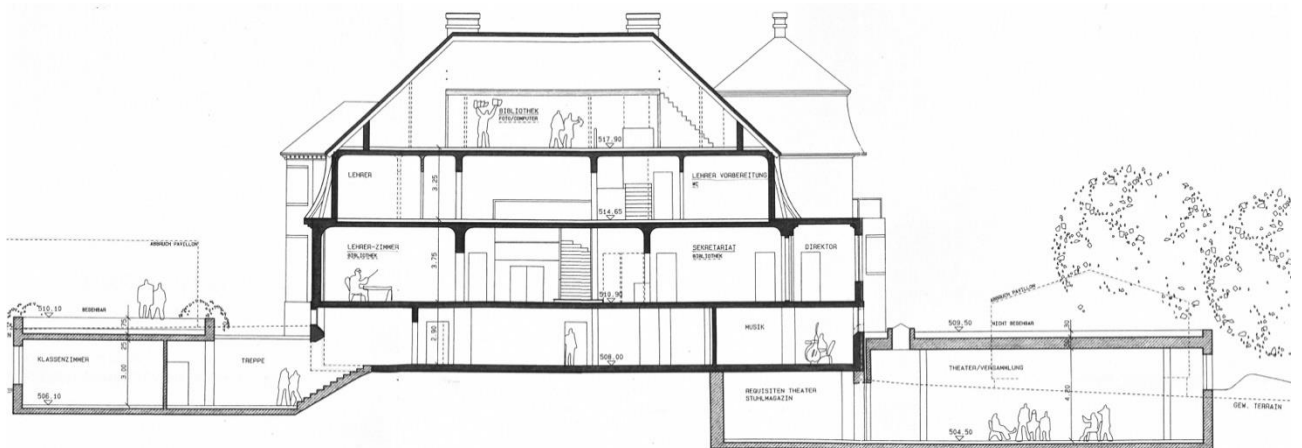
Villa Spinnergut, Aufnahme 2021

Gebäude/Betrieb

Die Machbarkeitsstudie konnte aufzeigen, dass die Villa mit ihren in den 1990er Jahren erweiterten Anbauten über den nötigen Raumbedarf verfügt. Durch gezielte bauliche Eingriffe kann das Gebäude an die heutigen Klassengrößen und Anforderungen einer öffentlichen Schule angepasst werden. Dabei wurden entscheidende Rahmenbedingungen wie Brandschutz, Hindernisfreiheit, Denkmalschutz, Statik, etc. berücksichtigt und in enger Zusammenarbeit mit der Schule konkrete Raumlayouts erstellt und die betriebliche Eignung überprüft.

Der Sockelbau könnte zukünftig für alle schulischen Nutzungen zur Verfügung stehen und die historische Villa als Betreuungsgebäude genutzt werden. Die beiden Gebäudeteile sind intern miteinander verbunden und würden sich somit optimal für einen reibungslosen Schulbetrieb ergänzen.

Die abgebildeten Grundrisse zeigen eine Möglichkeit der Umnutzung der Villa Spinnergut zum öffentlichen Schulgebäude auf.



Historischer Schnitt Villa mit Sockelbau, 1992

Freiraum

Die Lage der Villa Spinnergut inmitten eines grosszügigen Grünraums ohne direkte Nachbarbebauungen und die bereits bestehende Infrastruktur mit Sport- und Spielplätzen bieten ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Schul- und Betreuungsstandort.

Erschliessung/Parkplätze

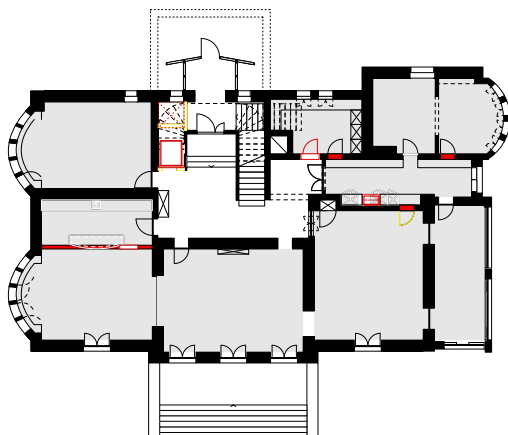
Das Gebäude ist verkehrstechnisch gut angebunden. Auf dem Gelände stehen ausreichend Parkplätze für die Beschäftigten zur Verfügung.

Die fussläufige Erschliessung aus den umliegenden Quartieren ist sicher und für Kinder attraktiv.

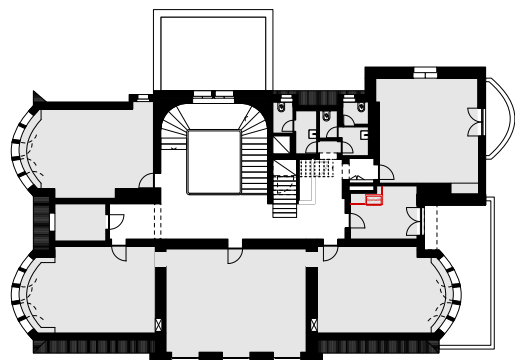
Durch die Lage im Süden der Gemeinde kann eine sinnvolle Verteilung der Schülerinnen und Schüler über das Gemeindegebiet erreicht werden.

Termine/Provisorien

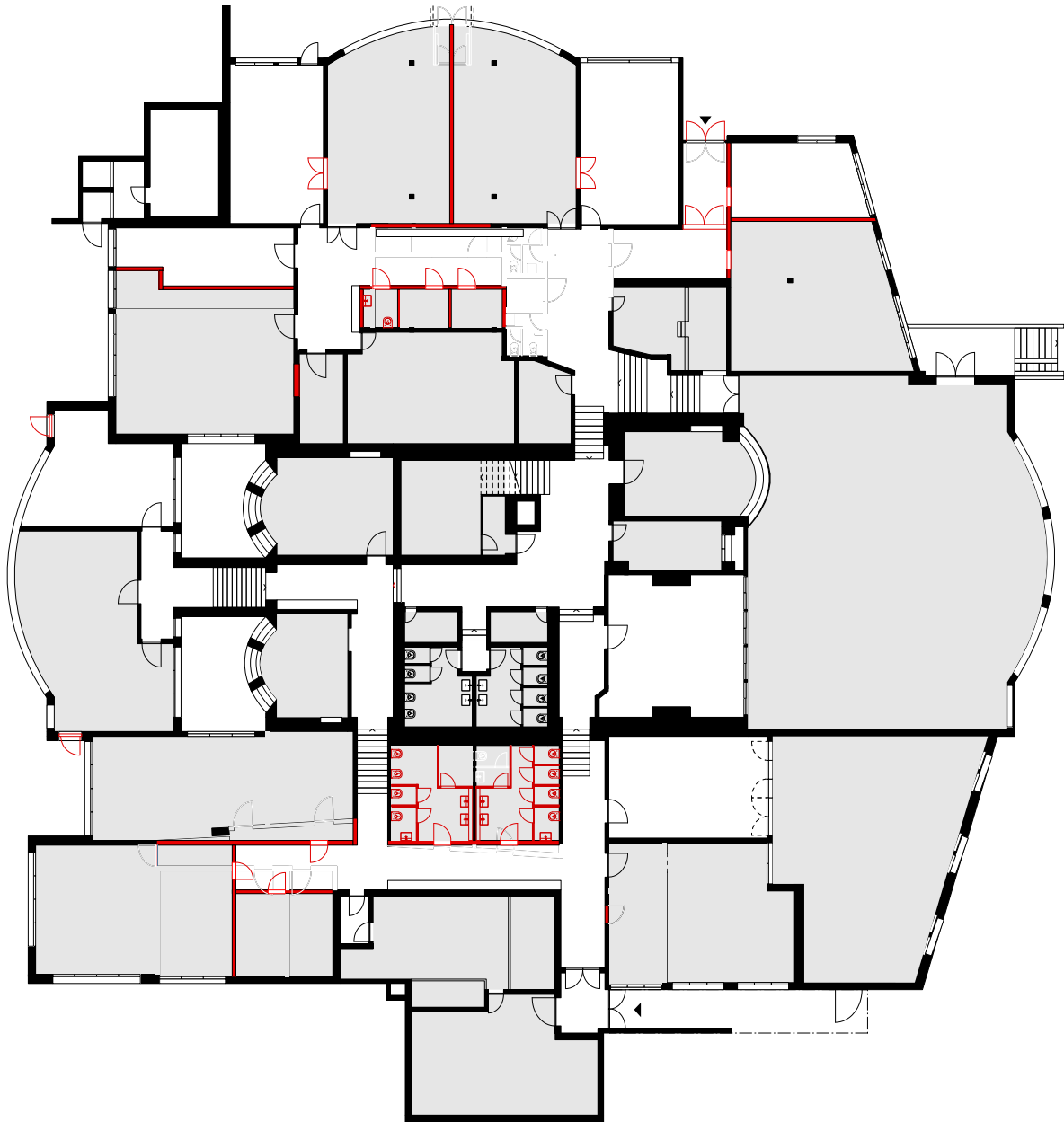
Der Umbau der Villa kann innerhalb der kommenden drei Jahre realisiert werden. Für die Übergangszeit ist die Erstellung eines zwei bis dreigeschossigen Schulprovisoriums auf dem Schulareal Brunnenmoos erforderlich, um den schnell steigenden Schul- und Betreuungsbedarf abzudecken.



möglicher Grundriss nach Umbau Villa, Erdgeschoss
Rot = Eingriff / Umbau, **Schwarz** = Bestand



möglicher Grundriss nach Umbau Villa, Obergeschoss
Rot = Eingriff / Umbau, **Schwarz** = Bestand



möglicher Grundriss nach Umbau Villa, Untergeschoss

Rot = Eingriff / Umbau, **Schwarz** = Bestand

Projektbeschreibung Alternative Variante – Neubau Schulareal Alte Landstrasse



Luftaufnahme Schulareal Alte Landstrasse, Quelle: Google Maps

Situation/Lage

Auf dem Schulgelände Alte Landstrasse wurde ein schematisches Projekt für einen möglichen Neubau erarbeitet. Der Vorschlag sieht ein Schul- und ein Betreuungshaus vor, welche die bestehenden denkmalgeschützten Schulhäuser zu einem Ensemble mit zentralem, verbindenden Pausenplatz ergänzen.

Gebäude/Betrieb

Das neue dreigeschossige Schulhaus, plus Attika ist ökonomisch und räumlich flexibel konzipiert und bietet somit Raum für unterschiedlichste Schulkonzepte. Das eingeschossige Betreuungsgelände integriert sich in die bestehende Topographie und bietet Räume für den Mittagstisch und die Tagesbetreuung, deren Flächen zu Unterrichtszeiten in Teilen auch dem Schulbetrieb zur Verfügung stehen.

Freiraum

Durch die neuen Gebäude wird von der vorhandenen Grünfläche ein Teil wegfallen. Um der steigenden Anzahl von Kindern aller Altersklassen (aktuell 260 auf zukünftig 380) auf dem Areal trotzdem Raum für Bewegung, Rückzug und Erholung zur Verfügung zu stellen, wird zusätzlich zu den bestehenden Pausen- und Rasenspielflächen auch die Dachfläche des Betreuungsgeländes als Aufenthaltsfläche ausgebaut.



Ansicht Schulareal Alte Landstrasse mit schematischem Bebauungsvorschlag

Erschliessung/Parkplätze

Der bereits heute sehr hohe und zukünftig steigende Parkplatzbedarf wird mit dem Bau einer Tiefgarage unterhalb des Sportplatzes abgedeckt, so dass wertvoller Aussenraum für die Schülerinnen und Schüler erhalten bleibt.

Die zentrale Lage inmitten der Gemeinde ist für viele Kinder zu Fuss gut erreichbar.

Termine/Provisorien

Ein Schulhausneubau auf dem Areal Alte Landstrasse kann im Idealfall, ohne Einsprachen, innerhalb von fünf Jahren realisiert werden. Für die Übergangszeit ist die Erstellung eines zwei- bis dreigeschossigen Schulprovisoriums auf dem Schulareal Brunnenmoos erforderlich, um den schnell steigenden Schul- und Betreuungsbedarf abzudecken. Ausserdem muss das bestehende Provisorium an der Alten Landstrasse vorzeitig demontiert und für die Bauzeit an einem neuen Standort wiedererrichtet werden.



Ansicht Schulareal Alte Landstrasse mit schematischem Bebauungsvorschlag

Zusammenfassung/Vergleich

		Umnutzung Villa Spinnergut	Neubau Alte Landstrasse
Kosten / Termine	Planungs- und Bauzeit	2022 - 2025	2022 - 2027*
	Anzahl Provisorien	1	2
	Kosten Provisorien +/-25%	2.9 Mio inkl.MWST	3.4 Mio inkl.MWST
	Erstellungskosten Schule +/-25%	5.450 Mio inkl.MWST	12.5 Mio inkl.MWST
	Anteil Leistungen ZIS	1.655 Mio inkl.MWST	-
	Erstellungskosten Tiefgarage +/-25%	-	2.5 Mio inkl.MWST
	Ausstattung / Inventar	0.65 Mio inkl.MWST	0.65 Mio inkl.MWST
	Hauswartung	0.14 Mio inkl.MWST	0.14 Mio inkl.MWST
Betrieb / Nutzung	Flächenverbrauch Grundstück	kein, bestehendes Gebäude	zusätzliches neues Gebäude
	Nachnutzbarkeit - Flexibilität bei Änderung Prognose	möglich, z.b. Privatschule o. Gemeindehaus	keine, Nutzung nur als öffentl. Schulgebäude
	Betrieb Schule	gut an betriebliche Bedürfnisse anpassbar	optimale betriebliche Abläufe
	Betrieb Aussenanlagen	optimaler grosszügiger Aussenraum	eingeschränkter, effizient organisierter Aussenraum
	Einzugsgebiet	zusätzlicher Standort im Gemeindegebiet	zentrale Bündelung der Schulstandorte im Gemeindezentrum
Baurecht / Lärm	Beeinträchtigung Bauzeit	keine leeres Gebäude, kein laufender Schulbetrieb	hoch Lärm- und Staubbelastungen, stark reduzierter Pausenplatz
	Baumschutz	keine	2 inventarisierte Bestandesbäume - Freihaltebereiche beachten
	Vergabeverfahren	Planerwahl	Wettbewerb
	Rekursanfälligkeit	niedrig	hoch

* ohne allfällige Einsprachen

In Abwägung aller Faktoren haben sich sowohl die Schulpflege als auch der Gemeinderat für die Weiterverfolgung des Projekts Umbau der Villa Spinnergut entschieden.

Grobkostenschätzung

Auf Grundlage der gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde- und Schulbehörde, der Abteilungen Hochbau/Liegenschaften und Bildung und des Büros planzeit GmbH erarbeiteten Machbarkeitsstudie wurde eine Grobkostenschätzung für die Umnutzung und Sanierung der Villa Spinnergut erstellt. Dabei ist in etwa von den untenstehenden Kosten auszugehen, wobei die Genauigkeit bei +/- 25 % liegt.

Projekt – Umbau Villa Spinnergut

Umbaukosten Gebäude inkl. Umgebung und Hindernisfreiheit	CHF	5'450'000.00
Anteil Leistungen ZIS*	CHF	1'655'000.00
Kosten Provisorium	CHF	2'900'000.00
Ausstattung und Inventar**	CHF	650'000.00

Gesamtkosten inkl. MWST

CHF 10'665'000.00

* Die Rückzahlung eines Teils der durch die ZIS getätigten Investitionskosten zum Gebäudeunterhalt inkl. Übernahme des Gebäudes sind in einem Vorvertrag festgehalten.

** Ausstattung und Inventar. Die Anschaffungen verringern sich durch die bereits jetzt jährlich anfallenden Ausstattungs-kosten für Zusatzräume. Die Möblierung des bestehenden Pavillons Alte Landstrasse kann ebenfalls übernommen werden.

Übertragung von Vermögenswerten

Das Objekt ist im Finanzvermögen angegliedert und muss aufgrund der Nutzung als Schulhaus durch die Gemeinde ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG) in der Höhe von CHF 6'008'200.00.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei dem Projekt Umbau der Villa Spinnergut ist zu erwähnen, dass die Mieterin ZIS vertraglich für die nächsten elf Jahre (Mietvertragsende: 31. Dezember 2033) noch einen jährlichen Mietzins von CHF 207'708.00 schuldet. Mit der frühzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses würden somit Mietausfälle von rund CHF 2'285'000.00 entstehen.

Durch die Schaffung von mehr Schulraum müssen auch die Stellenprozente der Hauswartung erhöht werden. Die Folgekosten betragen ca. CHF 140'000.00/Jahr.

Objektkredit für die Planung – Umbau Villa Spinnergut

Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und die Erstellung eines Vor- und Bauprojektes inkl. Baubewilligung mit Kostenschätzung wird ein Objektkredit von CHF 390'000.00 (+/- 15 %) beantragt.

Nach Erteilung des Objektkredites für die Planung werden drei Phasen ausgelöst:

1. Planerwahlverfahren: Als öffentlicher Bauherr muss die Gemeinde Kilchberg die Aufträge nach den Grundsätzen des öffentlichen Beschaffungswesens vergeben. Da es sich um einen Umbau handelt, bei dem der Planungsspielraum eher gering ist, soll ein selektives Planerwahlverfahren durchgeführt werden, anhand dessen ein geeignetes Architekturbüro für den Umbau ausgewählt werden soll.
2. Vorprojekt mit Kostenschätzung: Das Vorprojekt ist eine der wichtigsten Phasen des ganzen Bauprozesses. Die Weichen für das Gelingen des Baus werden ganz zu Beginn gestellt. Viele Punkte können in späteren Phasen nicht mehr oder nur verbunden mit unnötig hohen Kosten geändert werden. Im Wesentlichen werden hier die Grundlagen für die planerische Umsetzung, den terminlichen Rahmen und die groben Kosten definiert.
3. Bauprojekt mit Kostenvoranschlag: In der Bauprojektphase wird die Planung präzisiert, Materialisierung und Konstruktion werden in Detailstudien weiter vertieft. Dabei werden die Vorschläge der beteiligten Spezialisten und Behörden berücksichtigt und die Kosten genauer berechnet.

Auswahlverfahren	CHF	40'000.00
Architekten- und Planerhonorare	CHF	226'000.00
Aufnahmen / Vermessung	CHF	15'000.00
Bauphysik / Akustik	CHF	9'000.00
Spezialisten	CHF	10'000.00
Projektmanagement	CHF	35'000.00
Nebenkosten	CHF	25'000.00
Reserve	CHF	30'000.00
Objektkredit inkl. MWST	CHF	390'000.00

(Planerwahlverfahren, Vorprojekt, Bauprojekt und -bewilligung)

Folgekosten

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

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 26 VGG den Minimalstandard fest. Für die technische Verzinsung der verwendeten Eigenmittel (Auflösung Liquiditätsreserven) wird mit einem Zinssatz von 1 % gerechnet.

Projekt – Umbau Villa Spinnergut:

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

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Basis in CHF</i>	<i>Betrag in CHF</i>
Hochbauten	33 Jahre	390'000.00	11'818.18*

Für die technische Verzinsung auf Basis der verwendeten Eigenmittel:

Zinsaufwand	390'000.00	3'900.00
-------------	------------	----------

Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr) 15'718.18

* Die Abschreibungen fallen erst nach dem Umbau an.

Schlussbemerkung und Empfehlung des Gemeinderates

Die Gemeinde Kilchberg benötigt dringend ein weiteres Primarschulhaus. Die Möglichkeit, das freierwerdende Gebäude Villa Spinnergut dafür zu nutzen, ist daher zum jetzigen Zeitpunkt ein Glücksfall für die Gemeinde. Das Gebäude hat neben der richtigen Grösse und der attraktiven Umgebung den Vorteil, kostengünstiger und ressourcenschonender in der Erstellung zu sein.

Der Umbau der Villa Spinnergut ist kaum von Einsprachen gefährdet und kann innerhalb der kommenden drei Jahre realisiert werden.

Die benötigte Bauzeit zum Umbau der bestehenden Villa ist gut berechenbar. Da die Villa leer stehen wird, werden weder Nachbarn noch der normale Schulbetrieb von Baulärm beeinträchtigt.

Eine sinnvolle verkehrstechnische Anbindung und ein reibungsloser Schulbetrieb sind am Standort Nidelbadstrasse gewährleistet. Die Ergänzung mit einem neuen Schulstandort kann Entlastungen für die zentralen Schulhäuser bedeuten und den aktuell stark wachsenden Gemeindegebieten im Süden gerecht werden.

Auch in Anbetracht der aktuell wichtigen Diskussionen zum Klimaschutz ist die Weiternutzung des Bestandes zu empfehlen.

Sollten die aktuell prognostizierten Schülerinnen- und Schülerzahlen in den kommenden Jahren weniger stark zunehmen, wäre eine Umnutzung der bestehenden Villa möglich.

Aus diesem Grund empfehlen die Schulpflege und der Gemeinderat die Genehmigung des benötigten Objektkredites für die Planung des Umbaus der Villa Spinnergut.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates bezüglich

Objektkredit über CHF 390'000.00 inkl. MWST (+/- 15 %) für die Planung der Schulraumerweiterung mit Umbau der Villa Spinnergut

geprüft und empfiehlt der Stimmbevölkerung, dem Antrag **zuzustimmen**.

Begründung:

- Der Raumbedarf ist aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen ausgewiesen.
- Die Villa Spinnergut scheint bezüglich Lage, Grösse und Gebäudestruktur grundsätzlich geeignet, um als Schulhaus für die Volksschule zu dienen. Es macht Sinn, naturgemäss vorhandene Unsicherheiten bezüglich der Höhe der Umbaukosten mit einer detaillierteren Planung zu beseitigen.
- Allerdings bezweifelt die RPK, ob die Vereinbarung betreffend die Aufhebung des Mietvertrages mit The Zurich International School (ZIS) ausgewogen ist und das eminente Interesse der bisherigen Mieterin an einer vorzeitigen Beendigung genügend mitberücksichtigt. So scheint die Entschädigung für Mietereinbauten von CHF 1.655 Mio. in Anbetracht dessen, dass der Mieterin ihre Verpflichtung zur Mietzinszahlung für 10 Jahre entschädigungslos erlassen wird, hoch. Immerhin trägt die ZIS das Risiko betreffend allfällig notwendiger Asbestsanierungen. Ferner ist die aufschiebende Bedingung, wonach die Gültigkeit der Aufhebungsvereinbarung von der Bewilligung des Ausführungskredits für die Umbauten abhängt, als nicht unbedeutendes Entgegenkommen der ZIS zu werten.

Kilchberg, 12. Januar 2022

Rechnungsprüfungskommission Kilchberg

Walter Siegenthaler, Präsident

Dr. Christoph Rohner, Aktuar