



meilen

Leben am Zürichsee

BELEUCHTENDER BERICHT AN DIE STIMMBERECHTIGTEN FÜR DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom Montag, 4. März 2024

Schulanlage Obermeilen, Bergstrasse 122. Aufstockung Pavillon. Bewilligung eines Baukredits von 1,956 Mio. Franken für die Bereitstellung des notwendigen Schulraums.

Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für die Aufstockung des Pavillons in der Schulanlage Obermeilen, Bergstrasse 122, zulasten der Investitionsrechnung wird ein Kredit von 1,96 Mio. Franken inkl. Mehrwertsteuer genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem schweizerischen Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand April 2023, 114.3; Basis Oktober 2020 = 100) und der Bauausführung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

A. Ausgangslage

Der Bedarf an Flächen und Räumlichkeiten für Schule, Betreuung und Musikschule steigt analog zum Wachstum der Schülerinnen und Schüler, aber auch aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen weiter an. Die Schule mit allen Bildungs- und Betreuungsangeboten ist für immer mehr Kinder nicht nur schulischer Bezugspunkt, sondern Lebensraum, wo sie wochentags die meiste Zeit verbringen, wo sie fachlich, kreativ und sozial lernen und sich entwickeln können.



Bestehender Pavillon.

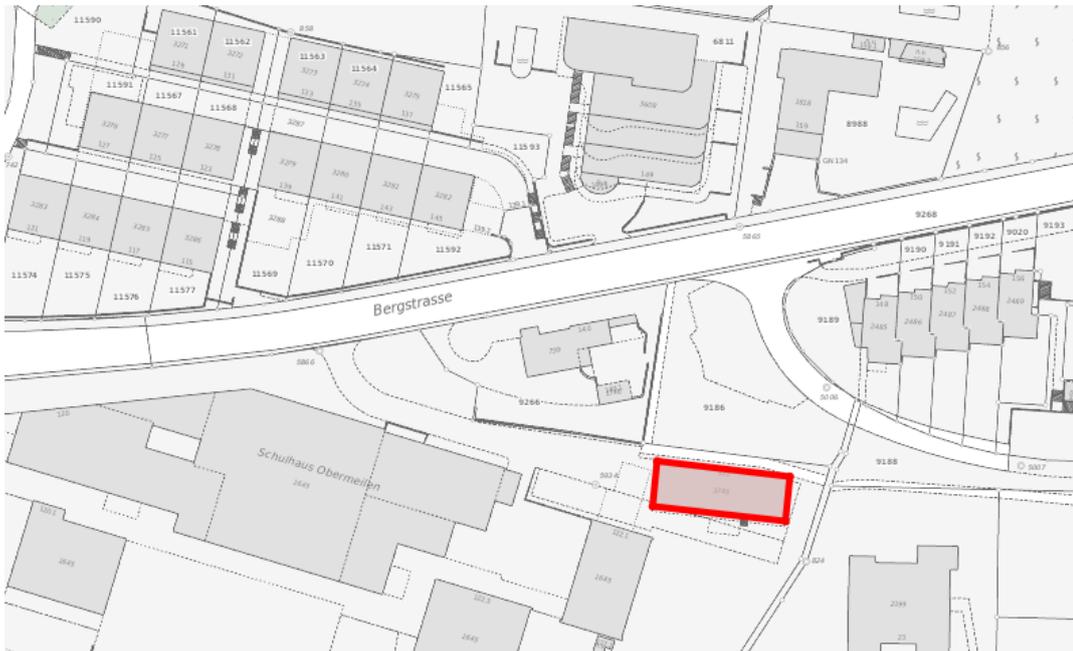
1. Schulraumbedarf

Die Schule Meilen hat im 1. Quartal 2023 die bestehende Prognose der Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler in Meilen bis 2035 überprüfen lassen. Darin wird das bereits bekannte Wachstum im Einzugsgebiet der Schulanlage Obermeilen klar bestätigt. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler erhöht sich demnach bis ins Jahr 2035 von heute 350 auf rund 450. Das entspricht einer Steigerung um 29 % oder – je nach Verteilung der Jahrgänge – etwa vier bis fünf Regelklassen. Es ist anzustreben, dass zusätzlicher Schulraum möglichst im Gebiet des Schulhauses Obermeilen angeboten werden kann. Die Liegenschaftsabteilung der Gemeinde Meilen hat daher eine Machbarkeitsstudie über das Areal der Schulanlage Obermeilen erstellt, um zu erfahren, wie und wo sich zeitnah die Erweiterung der Anlage realisieren lässt, um zusätzlichen Schulraum anbieten zu können. Weil die Aussen- und Spielflächen der Schulanlage Obermeilen möglichst von einer Bebauung verschont werden sollten, stand die Lösung der Aufstockung des Pavillons rasch im Fokus. Mit einem kleinen, effizienten und raumsparenden Ausbau für zwei zusätzliche Klassen kann kurz- bis mittelfristig Zeit für eine spätere grössere Ausbauplanung gewonnen werden. Vor Inangriffnahme der Arbeiten für ein Abstimmungsprojekt musste die Machbarkeit bezüglich des

baulichen Zustandes und der Statik des bestehenden Pavillons sowie der Baugrund wegen der höheren Belastung eines dritten Stockwerks beurteilt werden. Diese Klärungen führten zu Resultaten, welche eine Aufstockung zulassen.

2. Baulicher Zustand Erdgeschoss und erstes Obergeschoss

Die seit 1998 beziehungsweise 2019 in Betrieb stehenden Pavillons des Erd- und ersten Obergeschosses werden zurzeit ausschliesslich durch die Betreuung genutzt. Der bauliche Zustand der Pavillons wie auch die Einrichtungen im Inneren werden als gut beurteilt. Der energetische Zustand der Baute entspricht nicht mehr dem neuesten Standard. Der Pavillon lässt sich allerdings mit verhältnismässigem Aufwand energetisch nicht nachrüsten. Aus zeitlicher Nutzungsoptik ist dies jedoch vertretbar.



Situationsplan (WEBGis Gemeinde Meilen).

3. Foundation

Im Laufe der Projektarbeiten wurde überprüft, ob der Baugrund genügend belastbar ist, um das zusätzliche Gewicht des 3. Stockes zu übernehmen. Mittels Rammsondierungen und Kernbohrungen konnte der Nachweis erbracht werden, dass die bestehende Foundation für die geplante Aufstockung genügend ausgebildet ist und keine zusätzlichen Massnahmen an den Fundamenten notwendig sind.

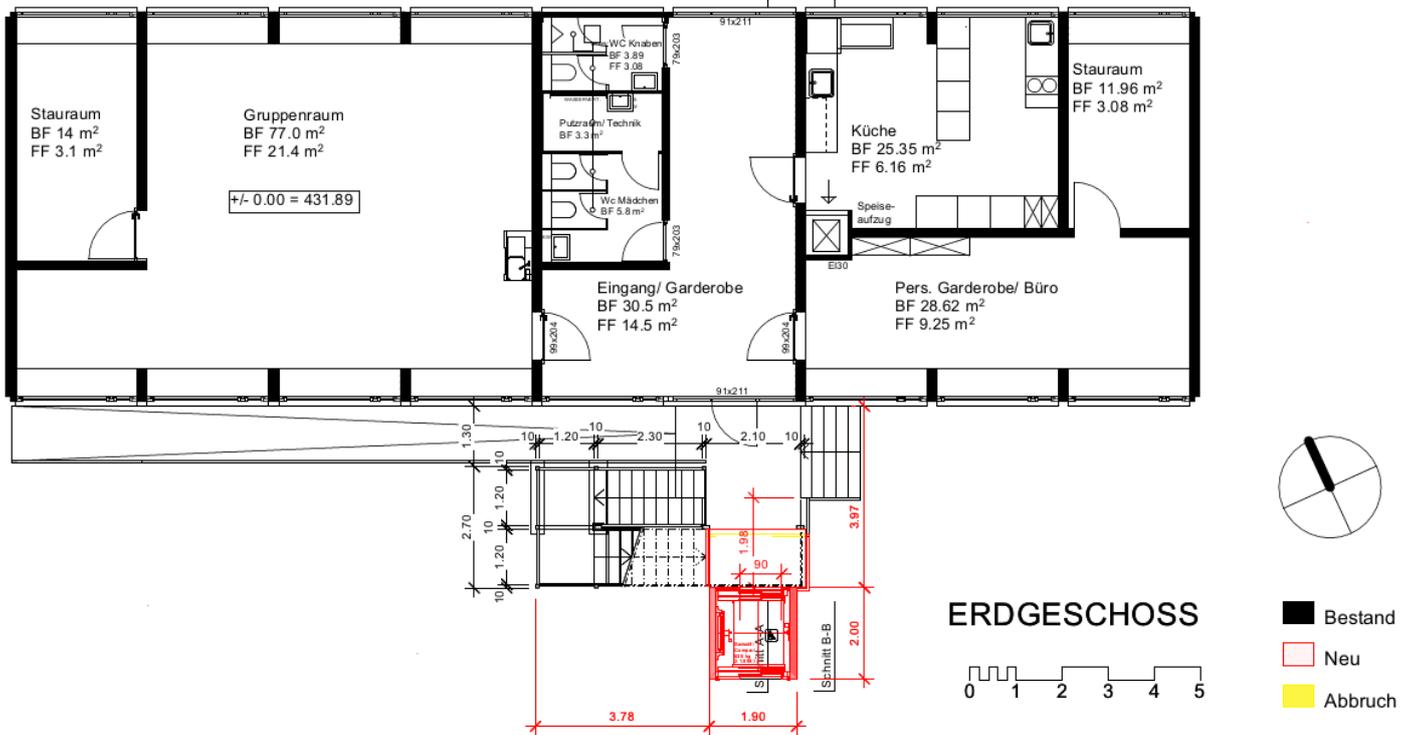
B. Projekt

1. Projektziel

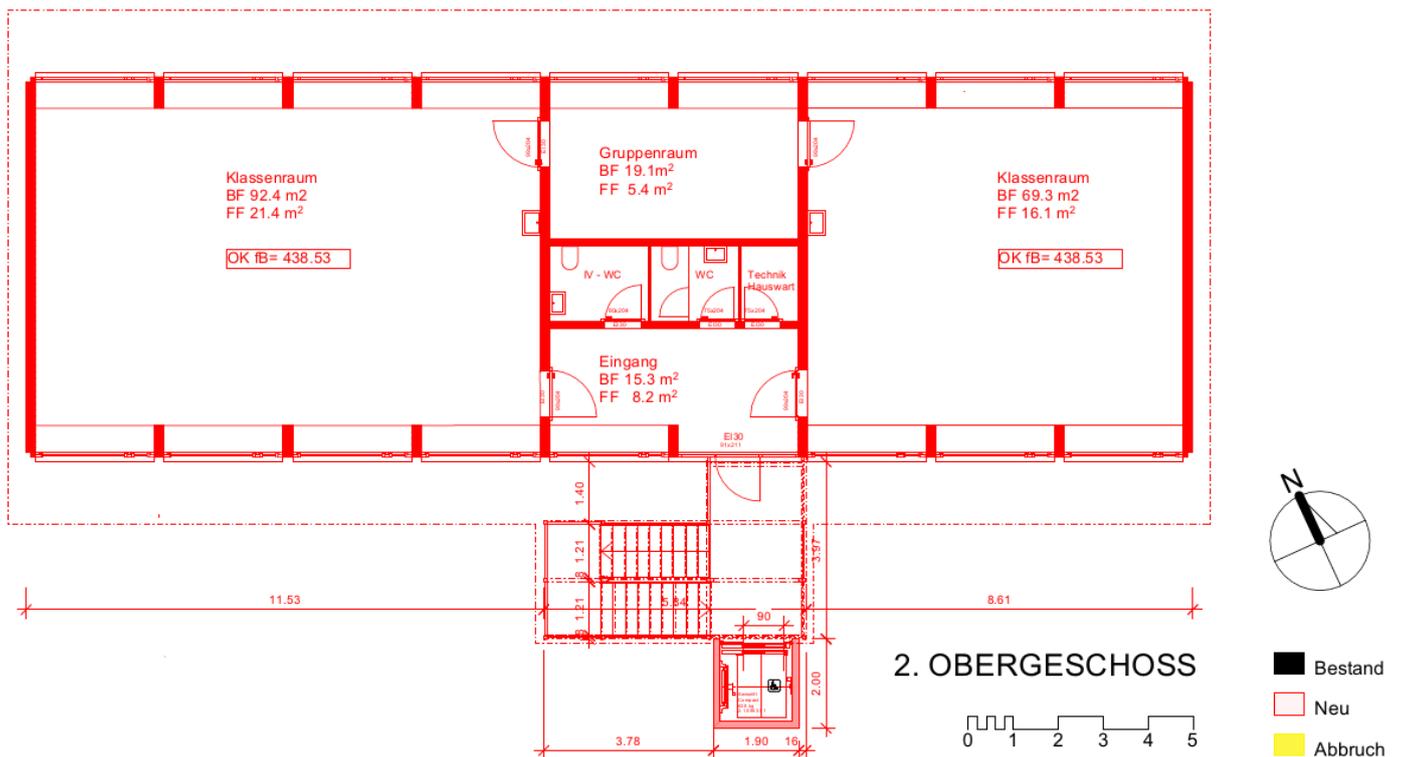
Das eigentliche Projektziel ist die Bereitstellung von neuem, zusätzlichem Schulraum im Areal der Schulanlage Obermeilen. Wenn der zeitliche Ablauf wie heute geplant eingehalten werden kann, würde der zusätzliche Raum während des Umbaus des Kindergartens Just als Ersatzraum für die davon betroffene sowie falls nötig einer zweiten Kindergartenklasse dienen. Damit könnte für das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt Just auf die Erstellung eines entsprechenden Ersatzcontainers verzichtet werden. Diese Lösung hätte demnach sowohl organisatorische als auch betriebliche und finanzielle Vorteile.

2. Bauprojekt

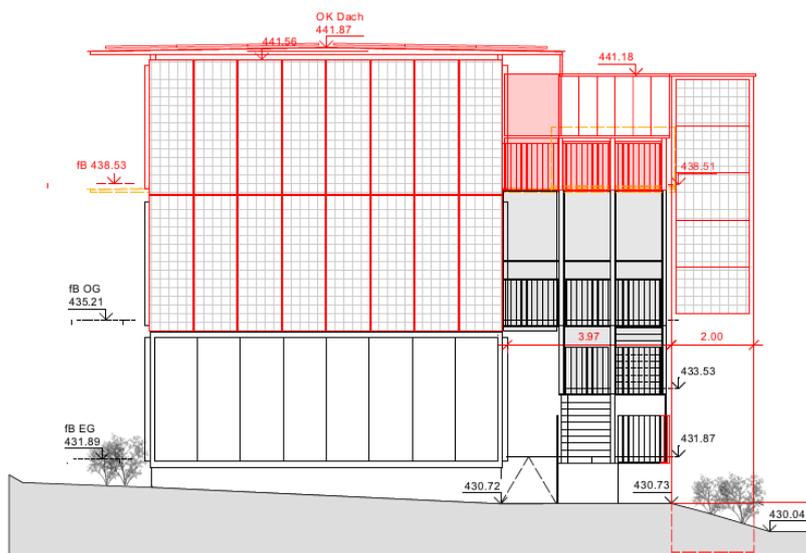
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Februar 2023 einen Projektierungskredit von Fr. 100'000.– für die Aufstockung des Pavillons in der Schulanlage Obermeilen bewilligt. Zwischenzeitlich ist der Planungsprozess bis zum abgeschlossenen Bauprojekt (SIA Teilphase 32) fortgeschritten. Das auf die heutigen baulichen und schulischen Anforderungen abgestimmte Bauprojekt beinhaltet auch den Kostenvoranschlag (+/- 10 %) und bildet die Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess.



Grundriss bestehendes Erdgeschoss mit neuem Lift (Architekturbüro Baugut AG).



Grundriss zweites Obergeschoss, Aufstockung (Architekturbüro Baugut AG).



Westfassade (Architekturbüro Baugut AG).

Konzept und Massnahmen

Das Projekt sieht die Aufstockung der bereits bestehenden Baute vor. Damit wird der Fussabdruck des Gebäudes nicht vergrössert und der Aussenraum für die Kinder bleibt erhalten. Die bestehende statische Struktur erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen hierfür. Die Erweiterung im zweiten Obergeschoss beinhaltet zwei Klassenzimmer von ca. 92 m² und ca. 69 m² mit direktem Zugang in den gemeinsam genutzten Gruppenraum von ca. 19 m². Zudem wird eine rollstuhlgängige Toilettenanlage eingebaut und für die Hauswartung ein Technikraum erstellt. Die bestehenden Räumlichkeiten des Erd- und des ersten Obergeschosses werden nicht verändert. Die haustechnischen Installationen (EW, Wasser, Heizung) können von den bestehenden Einrichtungen übernommen werden. Es sind vereinzelt Massnahmen erforderlich, um den zusätzlichen Bedarf an Energie anbieten zu können (Heizung). Die Aufstockung des dritten Stockes erfüllt die Minergie- sowie ECO-Anforderungen gemäss dem Gebäudestandard 2019 (Energie / Umwelt für öffentliche Bauten von Energiestadt). Zusätzlich wird für den Eigengebrauch eine Photovoltaikanlage (PVA) sowohl auf dem Dach wie auch an den Süd-, West- und Ostfassaden im ersten und zweiten Stock installiert. Der Aussenraum bleibt im Wesentlichen bestehen (ausgenommen Fläche für neuen Lift).

Materialisierung

Der neue Pavillon wird in allen Teilen von den unteren Stockwerken geprägt. Die Fassade besteht aus 3-Schichtplatten aus Lärche. Wo notwendig, sind die Wände innen mit Fermacell-Platten zu verkleiden. Ansonsten werden 3-Schichtplatten verbaut. Die Decken sind mit Fermacell-Platten und Akustikplatten mit Akustikvlies belegt. Für die Bodenbeläge wird Linoleum 3 mm verwendet. Die Ausführung erfolgt geklebt mit verschweissten Fugen. Im Eingangsbereich wird eine Schmutzschleuse verlegt.

Rollstuhlgängigkeit

Gemäss Art. 1-3 Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sind öffentlich zugängliche Bauten nach den Grundsätzen einer hindernisfreien Architektur zu erstellen. Mit einem neu erstellten, sogenannten Senkrecht-

Plattformlift, der im Eingangsbereich vorgesehen ist, kann neu auch das zweite und auch das neue dritte Geschoss hindernisfrei erschlossen werden. Ebenso erleichtert der Lift den Transport schwerer Güter (z.B. Materialtransport oder Essen für die FEE) ins erste Geschoss.

Technische Einrichtungen

Die Heizenergie kann die bestehende Schnitzelheizung liefern. Es muss eine zusätzliche Pumpe für den Energietransport eingebaut werden. Eine Komfortlüftung für die Schulzimmer ist nicht vorgesehen. In der WC-Anlage und dem Hauswart-Raum werden Kompakt-Lüftungsgeräte mit Zeitschaltuhr und Stufenschalter eingebaut. Die Sanitärinstallationen werden in einem einfachen und zweckmässigen Standard realisiert und sind wartungsfreundlich. Es werden ausschliesslich LED-Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt.

C. Termine

Die Baubewilligung für das Projekt der Aufstockung des Pavillons wurde mit Beschluss der Baubehörde vom 25. Juli 2023 erteilt. Damit ist es möglich, dass unverzüglich nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung mit der Detailprojektierung und den darauffolgenden Arbeiten begonnen werden kann.

Meilensteine	Termine
Baubewilligung	25. Juli 2023
Gemeindeversammlung	4. März 2024
Detailprojekt, Arbeitsvorbereitungen	Februar - Juni 2024
Baubeginn	Anfang September 2024
Bezug und Inbetriebnahme	Ende November 2024

D. Privatrechtliche Auflagen

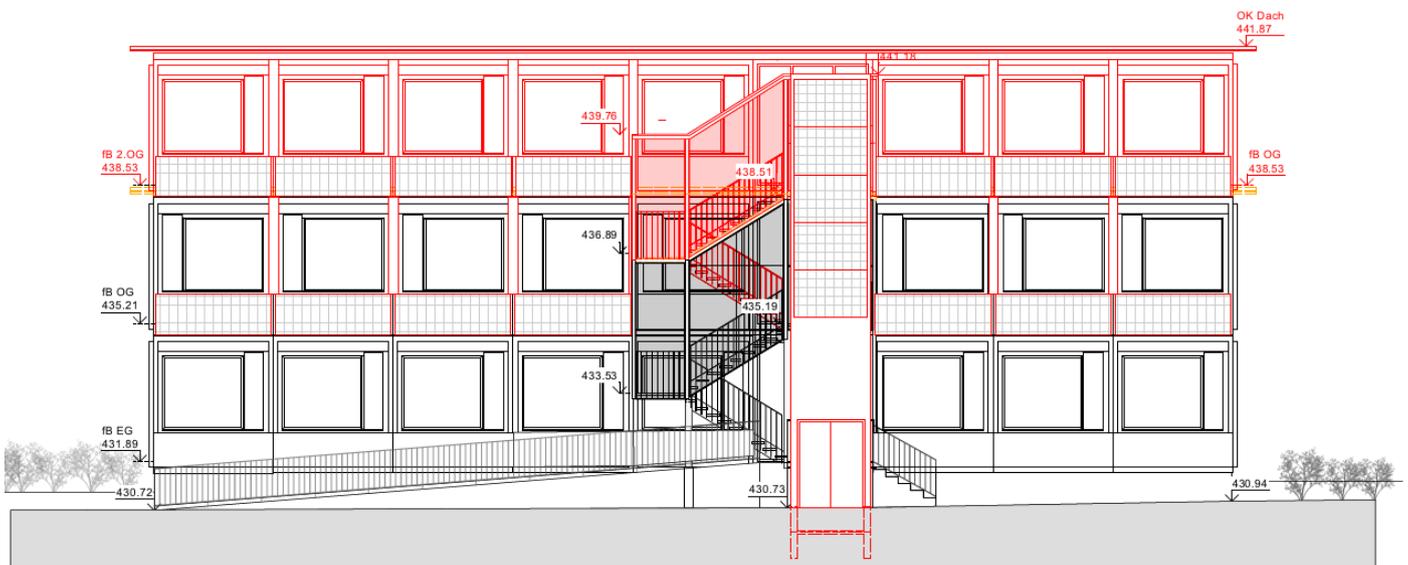
Seit dem Jahr 1975 besteht auf dem gesamten Grundstück der Schulanlage Obermeilen, Kat.-Nr. 11837, eine bauliche Höhenbeschränkung auf 438.80 müM. Dies entspricht genau der Höhe der heute bestehenden Bauten. Ohne Zustimmung der berechtigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist die Aufstockung des Pavillons nicht realisierbar (Bauhöhe 441.87 müM, exkl. Photovoltaikanlage). Die Liegenschaftenabteilung hat daher mit den Berechtigten nach Lösungen gesucht und diese auch gefunden. Die grundbuchlichen Arbeiten laufen und sollten demnächst abgeschlossen sein.

E. Kosten

Gemäss vorliegendem überprüfem Kostenvoranschlag des Architekturbüros Baugut AG, 8706 Meilen vom 20. November 2023, der unter Berücksichtigung aller bautechnischen Anforderungen und Nutzerbedürfnisse erstellt wurde, belaufen sich die Kosten auf 1,96 Mio. Franken (inklusive 8.1 % MWST; Kostengenauigkeit +/- 10 %, Stand Schweizerischer Baupreisindex, Baugewerbe, Hochbau, vom 1. April 2023: 114,3, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).

BKP	Bezeichnung	Total in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	104'000.00
2	Gebäude inkl. Honorare	1'572'000.00
4	Umgebung	34'000.00
5	Baunebenkosten	53'000.00
6	Reserven	172'000.00
9	Ausstattung	25'000.00
Total		1'960'000.00

In der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/INV00253, sind für die Schulanlage Obermeilen, Bergstrasse 122, Aufstockung Pavillon, 1,1 Mio. Franken eingeplant. Dieser vorgesehene Betrag ist zu tief und die Investitionsrechnung muss entsprechend angepasst werden. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. Februar 2023 wurden Fr. 100'000.– inkl. MWST als Projektierungskredit für die Architekturleistungen bewilligt. Dieser Betrag ist in den Gesamtkosten eingerechnet.



SÜDFASSADE
0 1 2 3 4 5

Südfassade.

F. Folgekosten

Das vorliegende Vorhaben verursacht nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) folgende jährliche Folgekosten.

a) Kapitalfolgekosten

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2018 gilt bei der Nutzungsdauer der Mindeststandard.

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeindevorstand für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG bzw. GRB vom 6. Februar 2018 den Mindeststandard fest. Dieser sieht gemäss Anhang 2, Ziff. 4.1, Punkt 18 VGG für Erneuerungsinvestitionen eine Nutzungsdauer von zwanzig Jahren vor.

Aufgrund der Bonität der Gemeinde Meilen und des aktuellen Zinsumfeldes wird der Zinsaufwand des investierten Kapitals (Kredit) mit dem gemäss Handbuch zu HRM2 vorgeschlagenen Mindestwert (1 %) kalkulatorisch ausgewiesen.

Anlagekategorie Zinsaufwand	Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins	Kosten in Franken	Betrag in Franken
Aufstockung	20	1'960'000.00	98'000.00
Zinsaufwand	1 %	1'960'000.00	19'600.00
Kapitalfolgekosten			117'600.00

b) Betriebliche Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

	Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Betriebliche Folgekosten für die Instandsetzung und Erweiterung ohne Provisorium	2 %	1'960'000.00	39'200.00

c) Personelle Folgekosten

Mit Inbetriebnahme entstehen zusätzliche personelle Kosten im Bereich der Hauswartung. Der Grundlohn samt Zulagen wird mit dem Faktor von 1,5 multipliziert (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

	Grundlohn in Franken (100 %)	Grundlohn in Franken (Beschäftigungsgrad 5 %)	Betrag in Franken (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	4'000.00	6'000.00

G. Kompetenzordnung

Über Kreditanträge von mehr als Fr. 300'000.– bis zu Fr. 3'000'000.– befindet der Souverän gemäss Art. 16.4 der Gemeindeordnung (GO) mittels Gemeindeversammlung.

Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege sind davon überzeugt, dass mit dieser Vorlage eine rasche und zweckmässige Lösung für die Bereitstellung eines Teils des dringend notwendigen Raums im Schulareal Obermeilen bereitgestellt werden kann.

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Meilen, 2. Februar 2024

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 22. Januar 2024 behandelt. Anschliessend hat die RPK eine vertiefte Prüfung dieses Antrags vorgenommen.

Aufgrund der kontinuierlich steigenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern erachtet die RPK den Bedarf an zusätzlichem Schulraum als notwendig und dringlich. Zudem ist die RPK der Ansicht, dass der beantragte Baukredit von Fr. 1'960'000.– (Baukostenindex 114.3) sowie die jährlichen Folgekosten angemessen sind.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung den Baukredit in der Höhe von Fr. 1'960'000.– für die Aufstockung des bestehenden Pavillons im Schulareal Obermeilen zulasten der Investitionsrechnung und unter Berücksichtigung des Baukostenindexes zu genehmigen.