



Gemeindeabstimmung

vom

9. Juni 2024

Schulmodulbau Kindergarten, Genehmigung Baukredit

Gemeinderat Mettmenstetten

Abstimmungsfrage:

Stimmen Sie einem Baukredit im Umfang von Fr. 5'095'000.00 (+/-10 %) für den Neubau «Modulbau Kindergarten» zulasten der Investitionsrechnung 2024/2025 zu?

Stellungnahme des Gemeinderats:

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Baukredit von Fr. 5'095'000.00 (+/-10 %) für den Neubau «Modulbau Kindergarten» zuzustimmen.

Das Wichtigste in Kürze

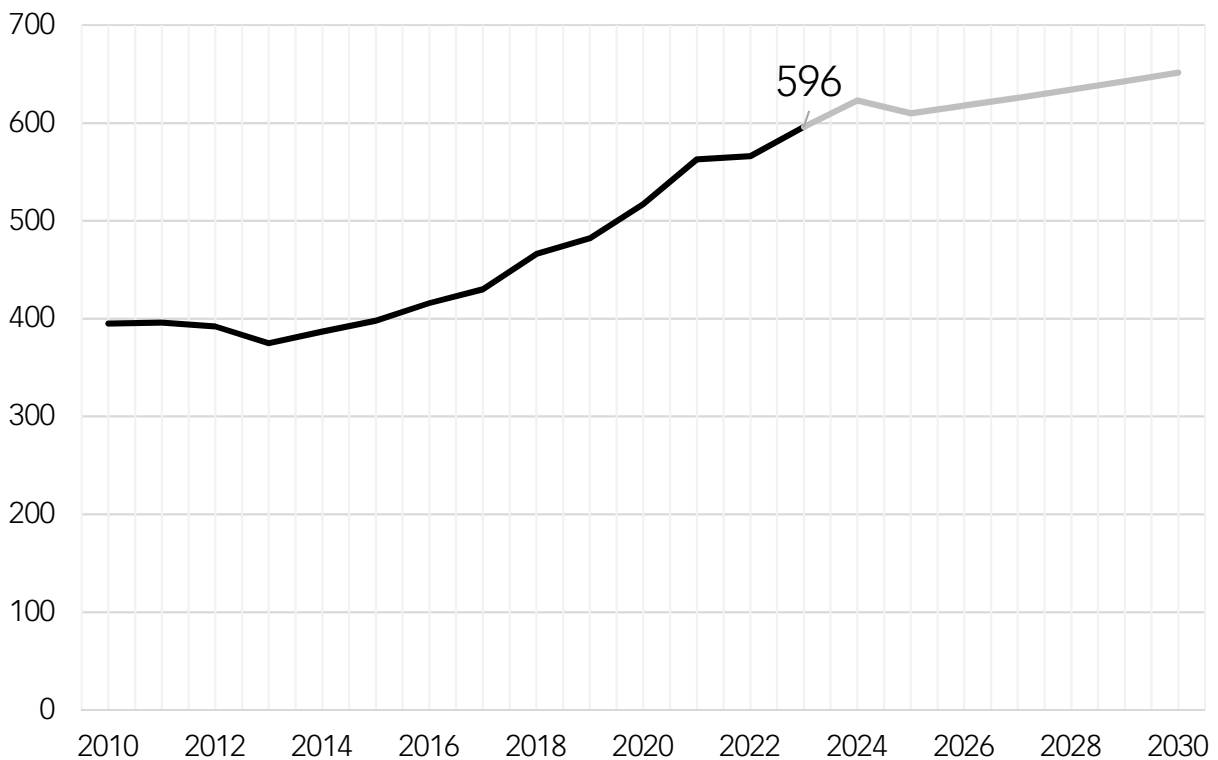
Aufgrund der deutlich gestiegenen Schülerzahlen hat die Primarschulpflege beim Gemeinderat zusätzliche Räumlichkeiten für vier Kindergartenklassen beantragt. Das Bauvorhaben ist ein Element des breit angelegten Masterplans «Schulraumentwicklung 2022+». Gemäss diesem Plan wird der Bau eines modularen Schulhauses für vier Kindergartenklassen als dringliche Sofortmassnahme aus dem Gesamtprojekt herausgelöst und bevorzugt realisiert. An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 25. September 2023 genehmigten die Stimmberechtigten einen Kredit von Fr. 400'000.00 für die Projektierung des modularen Schulgebäudes. Die geschätzten Kosten für das zu erstellende Schulgebäude belaufen sich auf Fr. 5'095'000.00 (+/- 10%). Der modulare Holzbau wird vier Kindergartenklassen samt Nebenräumen beherbergen und lässt sich bei Bedarf um eine Etage erweitern. Die Einhaltung aller relevanten Gesetze sowie kantonaler Empfehlungen ist gewährleistet. Ein mittlerer Ausbaustandard, vergleichbar mit dem bestehenden Kindergarten Niederfeld, wird angestrebt. Die Inbetriebnahme ist für den Sommer 2025 vorgesehen.

Beleuchtender Bericht

a) Ausgangslage

Im Jahr 2015 beauftragte die Gemeinde eine Studie, um die Entwicklung der Schulräume zu prüfen. Basierend darauf startete sie einen Wettbewerb für den Bau neuer Schulgebäude, die bis Mai 2022 fertiggestellt wurden. Zu den Projekten gehörten eine neue Doppelturnhalle mit Räumen für Tagesstrukturen, ein neues Primarschulhaus und der Umbau der alten Sennerei in eine Bibliothek. Diese Gebäude wurden am 14. Mai 2022 eingeweiht, wo auch eine nächste Erweiterung wegen des starken Schülerwachstums angekündigt wurde.

Im Oktober 2015, als die Finanzierung für die Erweiterung genehmigt wurde, ging der Gemeinderat noch von einem jährlichen Wachstum der Bevölkerung von 1 % aus, was bis 2025 zu 4'980 Einwohnern geführt hätte. Wider Erwarten wuchs die Bevölkerung in Mettmenstetten seit 2015 durchschnittlich um 2,7 % pro Jahr. Heute erwarten die Behörden bis Ende 2025 rund 5'860 Einwohner – 880 mehr als zunächst gedacht. Dieses Wachstum betrifft besonders Kinder und Jugendliche: Von 2015 bis 2023 stieg die Einwohnerzahl um 22 %, während die Schülerzahl um 50 % zunahm.

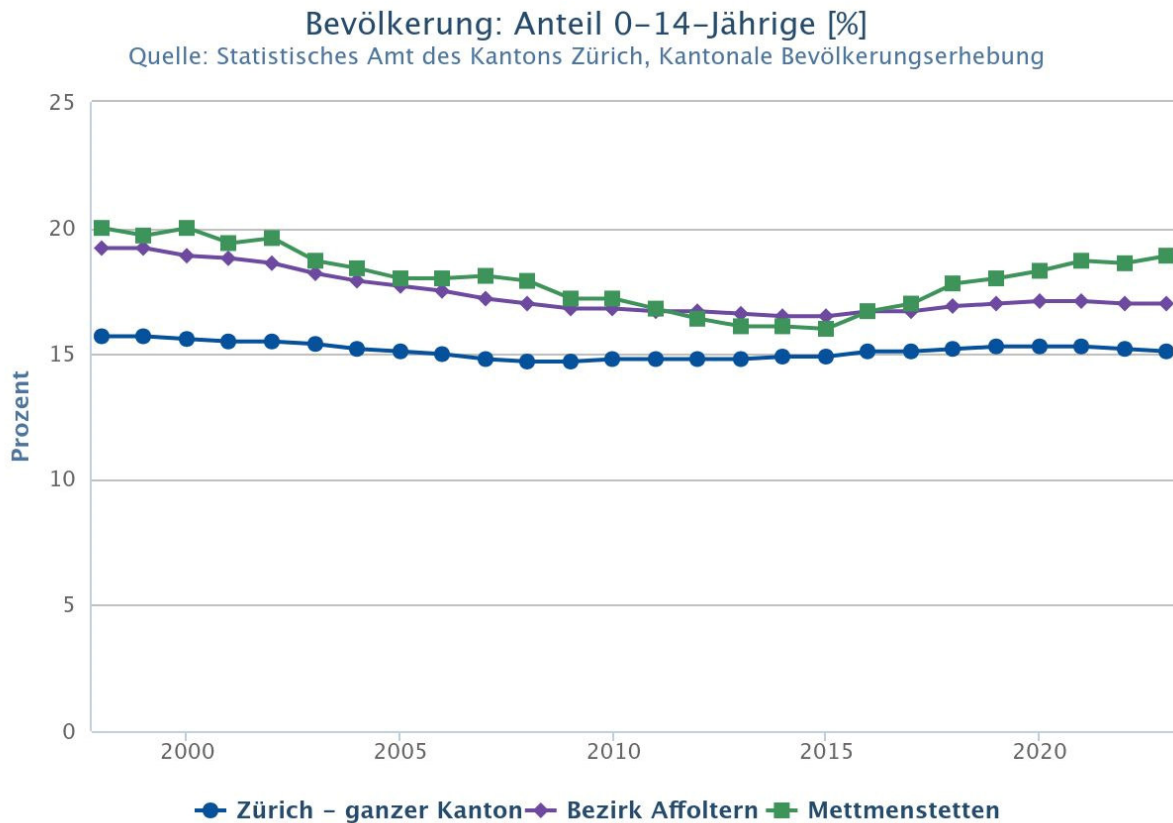


Grafik 1: Entwicklung der Schülerzahlen seit 2010 (Graue Linie: Prognosewerte)

Die Attraktivität unserer Gemeinde insbesondere für junge Familien hat massgeblich zu diesem Schülerwachstum beigetragen. Im Kanton Zürich machen Kinder und Jugendliche zwischen 0 und 14 Jahren gut 15 % der Bevölkerung aus. In Mettmenstetten liegt dieser Anteil jedoch bei rund 19 %. Diese Entwicklung, die 2015 begann, war kaum vorhersehbar.

Hätte Mettmenstetten die gleiche Bevölkerungsstruktur wie der Kanton Zürich, wäre die Anzahl Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren, die in unserem Dorf leben, um 216 tiefer. Die folgende Grafik verdeutlicht den rasanten Anstieg des Anteils der 0–14-Jährigen in Mettmenstetten seit dem Jahr 2015.

Für die detaillierten Schüler- und Klassenprognosen sowie den daraus resultierenden Raumbedarf wird auf den beleuchtenden Bericht vom 11. Dezember 2023, Seiten 13 bis 15, verwiesen.



Grafik 2: Anteil 0–14-Jährige in Mettmenstetten, im Bezirk und im Kanton Zürich

Gemäss Geschäfts- und Kompetenzenreglement der Politischen Gemeinde liegt die Verantwortung für die mittel- und langfristige Bedarfsermittlung sowie den Bedarfsnachweis für Schulraum bei der Primarschule. Sie fasst die schulischen und pädagogischen Anforderungen für Sanierungs- oder Neubauprojekte zusammen. Für Sanierungen und Neubauten von Schulanlagen hingegen ist der Gemeinderat zuständig. Mit einem Beschluss vom 23. Mai 2023 beantragte die Primarschulpflege beim Gemeinderat zusätzlichen Schulraum. In die geplante Umsetzung floss die Schulraumanalyse der Planungs- und Beratungsfirma Basler & Hofmann AG ein. Die Schulraumstrategie wurde der Bevölkerung an der Informationsveranstaltung vom 3. Juli 2023 präsentiert. Mit dem Ziel, einen Kindergarten-Campus am nördlichen Ende der Sportwiese zu schaffen, entschieden Gemeinderat und Primarschulpflege, die vier neuen Räume als Kindergarten zu nutzen und entsprechend auszubauen. Das neue Gebäude ist als dauerhafte Lösung konzipiert und hat eine erwartete Lebensdauer von mindestens 40 Jahren.

b) Planung

Das ausserordentlich hohe Bevölkerungs- und Schülerwachstum erfordert von den Behörden, rechtzeitig die nötige Infrastruktur bereitzustellen. Nach den Erneuerungswahlen im Juli 2022 beauftragte der neu konstituierte Gemeinderat die auf Schulraumentwicklung spezialisierte Planungs- und Beratungsfirma Basler & Hofmann AG mit der Erarbeitung einer umfassenden Schulraumplanung. Die strategische Planung umfasste alle Gebäude der Primarschule, insbesondere das Schulhaus Gramatt I und den Kindergarten Dorf.

Aus dem Masterplan «Schulraumentwicklung 2022+» wurde der Bau eines modularen Schulgebäudes für vier Kindergartenklassenzimmer als erste Massnahme aus dem Gesamtprojekt herausgelöst und wegen der zeitlichen Dringlichkeit separat und mit Priorität behandelt. Die vom Gemeinderat genehmigte Nutzwertanalyse zeigt, dass der Bau eines modularen Schulgebäudes am nördlichen Ende des Sportplatzes, nahe dem Kindergarten Niederfeld, der geeignetste Standort für einen Neubau ist.

c) Baubeschrieb

Projektübersicht

Das Projekt umfasst den Bau eines neuen Schulgebäudes auf dem nördlichen Ende der Sportwiese, unweit des 2019 erstellten Kindergarten Niederfeld. Es soll ein modularer Holzbau entstehen, der vier Kindergartenklassen und zusätzliche Räumlichkeiten für die Primarschule bietet. Der Bau soll einen mittleren Ausbaustandard aufweisen und nach oben erweiterbar sein.

Baukonzept und -standards

Der Neubau wird als Holzmodulbau konzipiert, mit einem Volumen von 4'059 m³ und einer Geschossfläche von 1'054 m², verteilt auf zwei Stockwerke. Es wird an die bestehende Holzsnitzelheizung der Schulanlage angeschlossen und wird alle gesetzlichen Anforderungen an Schallschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit erfüllen.

Raumprogramm

Das Schulgebäude bietet vier Unterrichtsräume, vier Gruppenräume, diverse Lager- und Technikräume, Nasszellen, einen Lehrervorbereitungs- und Pausenraum mit integrierter Küche, Garderoben und ausreichende Erschliessungsflächen. Die Gestaltung der Aussenanlagen umfasst Spiel- und Pausenflächen, Zugangswege und eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Schule.

Sicherstellung Fussballplatz

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass die Austragung von Fussballspielen auf der Sportwiese weiterhin gewährleistet ist – trotz neuem Schulgebäude am nördlichen Ende und Schulprovisorium am südlichen Ende der Sportwiese. Die für den Spielbetrieb erforderlichen Dimensionen des Fussballplatzes wurden mit dem FC Knonau-Mettmenstetten-Maschwanden (FC KMM) abgesprochen und in der Zwischenzeit vom Fussballverband Region Zürich homologiert.

Bäume und Sträucher

Voraussichtlich müssen dem neuen Gebäude neun bestehende Bäume und Sträucher weichen. Der Gemeinderat beabsichtigt, sämtliche Bäume und Sträucher an einer geeigneter Stelle auf dem Schulgelände zu ersetzen.

Nachhaltigkeit

Das Projekt legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die harmonische Integration in die bestehende Umgebung. Die Verwendung von Holz als Hauptbauwerkstoff unterstützt die ökologischen Ziele der Gemeinde Mettmenstetten. Die Planung berücksichtigt zudem die zukünftige Erweiterbarkeit des Gebäudes, um langfristig die bestmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Das Gebäude muss hinsichtlich Ausnutzung Solarpotenzial, Dämmung der Gebäudehülle, automatischer Lüfterneuerung, CO₂-freiem Betrieb und Treibhausgasminimierung in der Erstellung den Minergie-A Anforderungen entsprechen. Im Übrigen sind die Anforderungen nach ECO-Zusatz bezüglich Tageslicht, grauer Energie und Treibhausgasemissionen einzuhalten.

Wärmeerzeuger

Ein Fachplaner hat im Auftrag der Projektsteuerung vier Heizvarianten miteinander verglichen:

- » Grundwasser-Wärmepumpe
- » Erdsonde-Wärmepumpe
- » Luft-Wasser-Wärmepumpe
- » Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund (Holzschnitzel-Heizung)

Dabei stellte sich heraus, dass der Anschluss an die bestehende Holzschnitzelheizung der Primarschule die meisten Vorteile bietet. Insbesondere sind die jährlich zu erwartenden Kosten mit rund Fr. 8'000.00 bei dieser Variante am tiefsten. Bei einem angenommenen künftigen Energiepreis von 10 Rappen pro kWh kann sogar der Wärmeverbund amortisiert werden. Die jährlich wiederkehrenden Kosten sind auch aufgrund der geringeren Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten tiefer als bei den anderen Varianten. Diese Lösung hat zudem den Vorteil, dass die bestehende Holzschnitzelheizung, welche im Winter aktuell eine Auslastung von lediglich ca. 30 % erreicht, besser ausgelastet werden kann. Diese Lösung ermöglicht es, im Sommer die Räumlichkeiten zu kühlen.

d) Pläne



Abbildung 1: Visualisierung Südseite



Abbildung 2: Visualisierung Süd-Ostseite

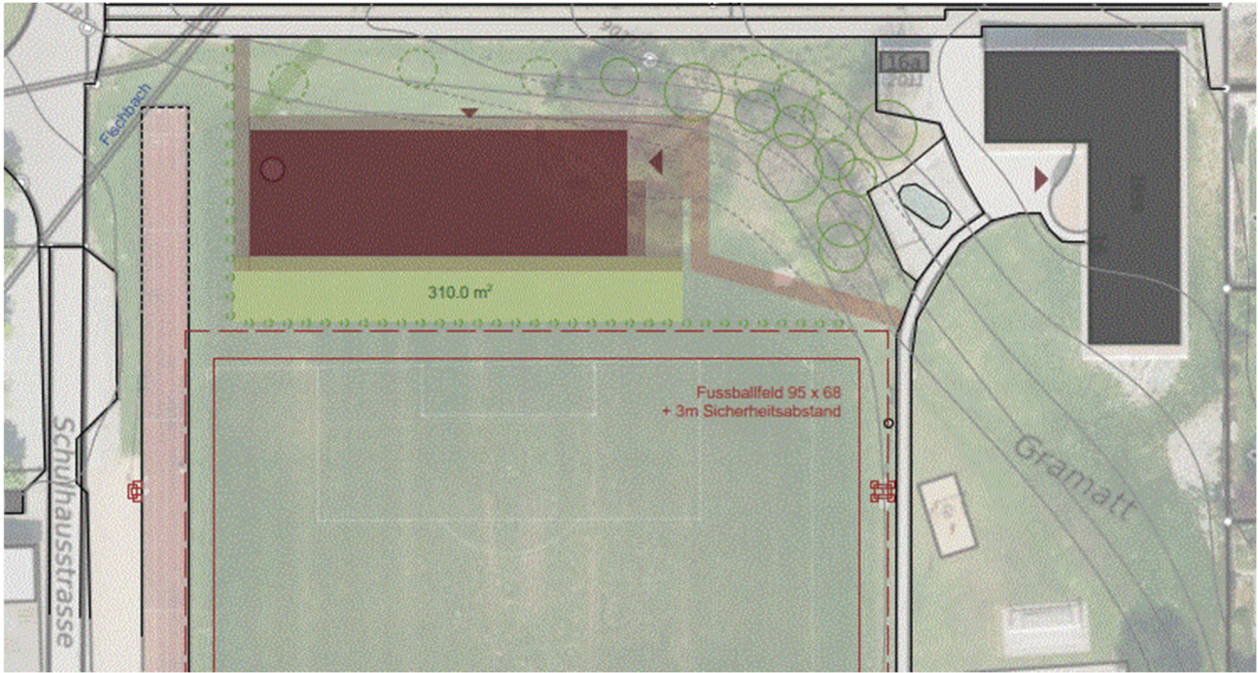


Abbildung 3: Situationsplan 1

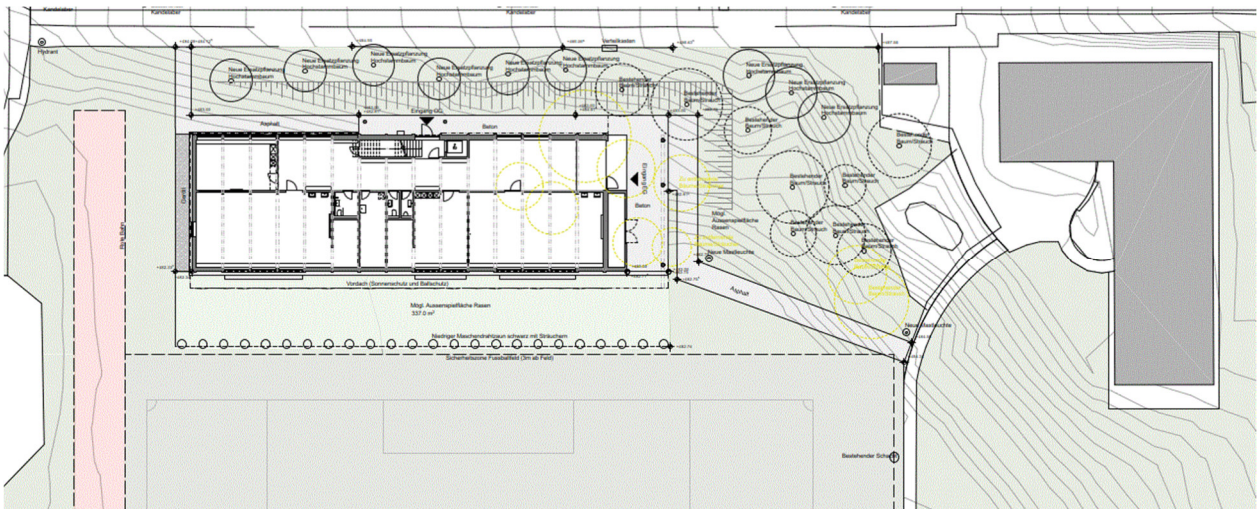


Abbildung 4: Situationsplan 2

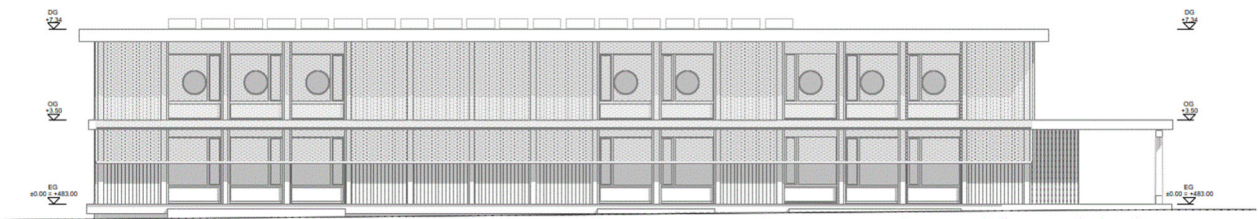


Abbildung 5: Südfassade



Abbildung 6: Nordfassade

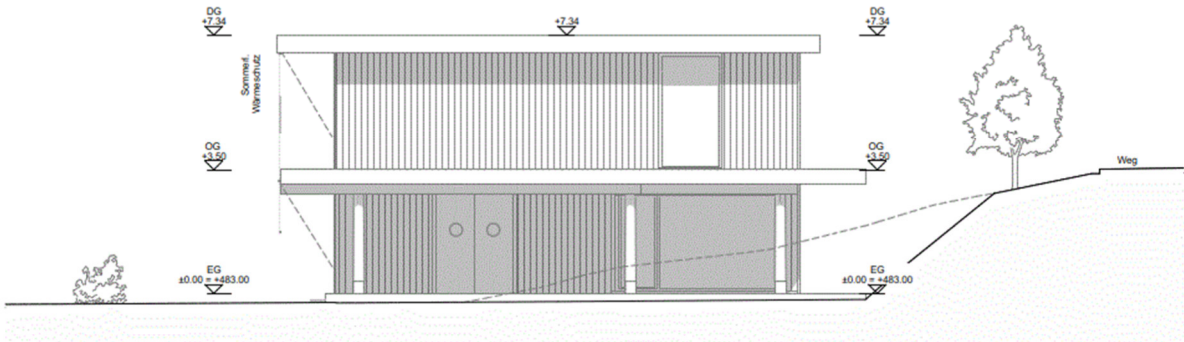


Abbildung 7: Ostfassade

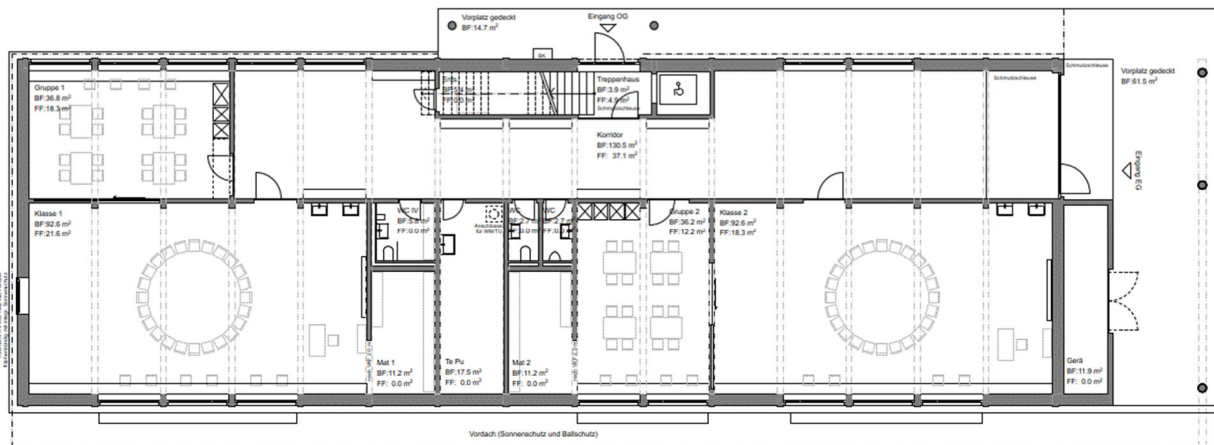


Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss

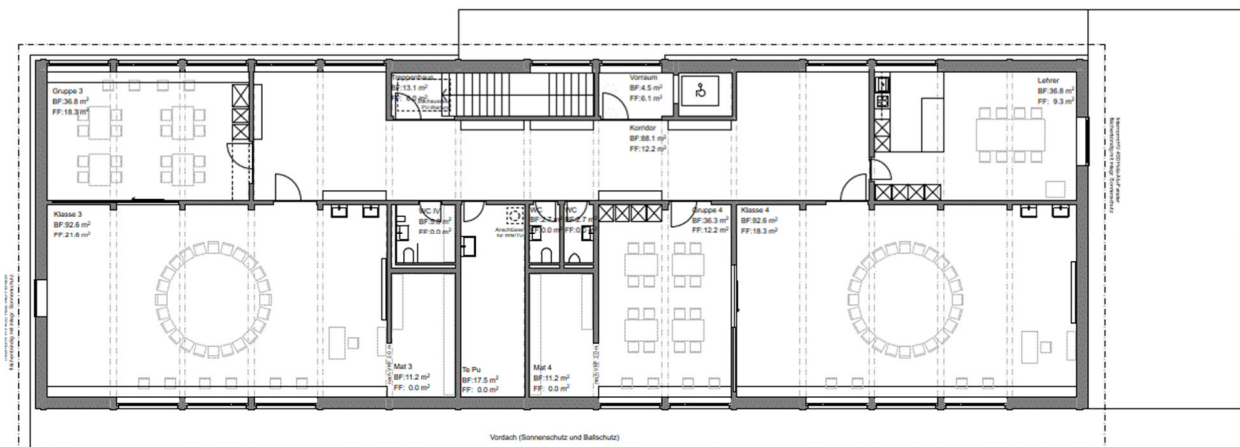


Abbildung 9: Grundriss Obergeschoss

e) Kosten

In der bereits abgeschlossenen Planungsphase wurde der Grundstein für das Projekt gelegt. Es wurden die Bedürfnisse und Ziele des Bauvorhabens definiert, erste Konzepte und Studien erstellt und die Machbarkeit geprüft. Diese Phase beinhaltete auch die Klärung rechtlicher Aspekte und die Berücksichtigung von Umweltauswirkungen. Ein Wechsel des Architekturbüros aufgrund einer erneuten Ausschreibung während den Phasen 3.1/3.2 nach SIA-Norm (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) führte dazu, dass der Gemeinderat vergangenen Dezember einen zusätzlichen Verpflichtungskredit im Umfang von Fr. 25'000.00 sprechen musste, um die Planung zu vervollständigen.

			Genehmigt durch...			
Phase Planung <i>(bereits bewilligt)</i>		Datum	Betrag in CHF	GR	GV	Urne
1	Verpflichtungskredit Planerleistungen Phase 3.1	21.02.23	85'000.00	X		
2	Verpflichtungskredit Planerleistungen Phase 3.2	21.02.23	14'000.00	X		
3	Verpflichtungskredit Phasen 3.1 und 3.2	19.12.23	25'000.00	X		
Total Planungskosten			124'000.00			

Nachdem der Gemeinderat das Vorprojekt genehmigte und die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit guthiess, folgte in der Projektierungsphase die detaillierte Ausarbeitung des Bauprojekts. Dabei wurden die technischen Details ausgearbeitet und die Baupläne erstellt. Ingenieure, Architekten und Fachplaner konkretisierten in dieser Phase alle Aspekte des Bauvorhabens, von der Statik über die Haustechnik bis hin zu den Ausführungsdetails.

			Genehmigt durch...			
Phase Projektierung <i>(bereits bewilligt)</i>		Datum	Betrag in CHF	GR	GV	Urne
4	Bauherrenseitige Leistungen ab Phase 3.2	31.10.23	71'064.00	X		
5	Verpflichtungskredit für Projektierungsleistungen	25.09.23	400'000.00		X	
Total Projektierungskosten			471'064.00			

Nach der Genehmigung des Baukredits an der Urne kann mit der eigentlichen Umsetzung begonnen werden. Der Baubereich wird für die auszuführenden Arbeiten vorbereitet, der Rohbau wird erstellt, die Innenausbauten ausgeführt und die abschliessende Umgebungsgestaltung umgesetzt. Die Bauarbeiten und der Baufortschritt werden laufend überwacht. Dies hinsichtlich der Einhaltung der Plangrundlagen, der Qualität, der Arbeitssicherheit und der Termine. Nach der Abnahme des Bauwerks durch den Bauherrn oder einen beauftragten Dritten, erfolgt die Übergabe des Bauwerks an die Nutzer.

			Zu genehmigen durch...			
Phase Bau (noch nicht bewilligt)		Datum	Betrag in CHF	GR	GV	Urne
6	Baukredit, ohne Möbel und Ausstattungen	09.06.24	4'899'000.00			X
7	Baukredit, Anteil für Möbel und Ausstattung		196'000.00			
Total Baukosten (+/- 10 %)			5'095'000.00			

Nachfolgend werden die Kosten für den Bau des Schulgebäudes nach Baukostenplan gezeigt. Der Baukostenplan ist ein Instrument zur Kostengliederung in der Baubranche und dient der strukturierten Erfassung, Planung und Kontrolle der Baukosten eines Projekts. Diese Gliederung ermöglicht es, die Kostenübersicht zu behalten, Angebote vergleichbar zu machen und die Einhaltung des Budgets zu überwachen.

BKP	Bezeichnung	KV inkl. MWST	in %
1	Vorbereitungsarbeiten	131'000.00	2.6
2	Gebäude	4'240'000.00	83.2
4	Umgebung	217'000.00	4.3
5	Baunebenkosten	311'000.00	6.1
9	Ausstattung	196'000.00	3.8
Total		5'095'000.00	100.0

Im beleuchtenden Bericht der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 25. September 2023, zur Zeit der Genehmigung des Projektierungskredits, rechneten die Architekten noch mit Baukosten von Fr. 3'930'000.00 (+/- 25 %). Im Zuge der Ausarbeitung des detaillierten Bauprojekts mit genaueren Zahlen musste der Kostenvoranschlag auf Fr. 5'095'000.00 (+/- 10%) erhöht werden. Die gestiegenen Baukosten resultieren hauptsächlich aus der Notwendigkeit, den Baugrubenaushub gemäss dem geologischen Bericht anzupassen. Dies führt zudem zu erhöhten Kosten bei den Abdichtungsarbeiten und einem grösseren Dämmperimeter. Zusätzlich waren im Innenausbau u.a. keine Deckenbekleidungen vorgesehen, was für einen Schulbetrieb aus schallschutztechnischen Gründen unabdingbar ist.

Ebenso wurde die Umgebungsgestaltung weiter ausgearbeitet und die Ausstattung in den Gesamtkosten integriert. Die Differenzen pro Arbeitskategorie sind in der unten aufgeführten Übersicht ersichtlich:

BKP	Bezeichnung	KV inkl. MWST	
		GV 25.09.2023 (+/- 25 %)	UA 09.06.2024 (+/- 10 %)
1	Vorbereitungsarbeiten	8'000.00	131'000.00
2	Gebäude	3'432'000.00	4'240'000.00
4	Umgebung	135'000.00	217'000.00
5	Baunebenkosten	160'000.00	311'000.00
6	Reserve	195'000.00	<i>in BKP 5 enthalten</i>
9	Ausstattung	0.00	196'000.00
Total		3'930'000.00	5'095'000.00

Folgekosten

Der Bau eines Schulhauses führt zu finanziellen, betrieblichen und personellen Folgekosten in der Zukunft. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet, gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben. Mit nennenswerten Folgeerträgen im Zusammenhang mit dem Neubau kann nicht gerechnet werden.

Kostenart	Aufwand p.a. in CHF
Abschreibung auf 33 Jahre \approx 3.00 % p.a.	152'850.00
Verzinsung 2,0 % auf 100 % der Investitionen	101'900.00
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) 2,0 %	101'900.00
Personelle Folgekosten von 1,0 % (ohne Lehrpersonen)	50'950.00
Total	407'600.00

f) Finanzierung

Der äusserst positive Jahresabschluss 2023 darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die finanzielle Situation der Gemeinde Mettmenstetten derzeit angespannt ist. Aufgrund umfangreicher Investitionen in die Infrastruktur musste die Gemeinde Mettmenstetten zwischen 2021 und 2023 Darlehen im Umfang von 25 Mio. Franken aufnehmen. Die Gemeindeversammlung lehnte sowohl 2021 als auch 2023 eine beantragte Steuerfusserhöhung von 4 % ab. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Schulden- und Zinslast der Gemeinde in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird. Bis Frühjahr 2022 profitierte die Gemeinde von einer historisch einmaligen Tiefzinsphase; die aktuelle Durchschnittsverzinsung auf den 25 Mio. Franken Darlehen beträgt lediglich 0,62 %. Für die anstehende Investition hingegen gilt dies nicht mehr – der Bau muss daher zu bedeutend höheren Zinsen vollständig fremdfinanziert werden. Bis 2031 müssen zudem etappenweise $\frac{4}{5}$ der bestehenden Darlehen refinanziert werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde der Berechnung der Folgekosten eine Verzinsung von 2,0 % auf den gesamten Baukosten zu Grunde gelegt.

g) Termine

» Baueingabe	Mai 2024
» Genehmigung Baukredit	9. Juni 2024
» Baubewilligung	August 2024
» Baubeginn	ab September 2024
» Bauende	Juni 2025
» Inbetriebnahme	Juli 2025

h) Was geschieht bei einer Ablehnung?

Falls der Baukredit abgelehnt wird, hat die Primarschule Mettmenstetten ab August 2025 nicht genügend Schulraum. Der Gemeinderat müsste umgehend zusätzliche Schulprovisorien bestellen.

i) Schlussbemerkung

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen, dem Baukredit von Fr. 5'095'000.00 (+/-10 %) für den Neubau «Modulbau Kindergarten» zuzustimmen.

j) Abschied RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderats auf Genehmigung des Baukredits im Umfang von Fr. 5'095'000.00 (+/- 10 %) für die Erstellung eines modularen Schulgebäudes für die Primarschule Mettmenstetten geprüft.

Das vorliegende Bauprojekt ist Teil des umfassenden Masterplans «Schulraumentwicklung 2022+», welcher auf einer detaillierten Raum- und Bedarfsanalyse basiert und auf dem aktuellen Bevölkerungswachstum beruht. Die Gemeinde wurde am 3. Juli 2023 über die aktuelle Situation und das ausserordentlich hohe Schülerwachstum, welches einen Bedarf an mehr Schulraum nach sich zieht, informiert. Am 25. September 2023 hat die Gemeinde an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung dem Projektionskredit über Fr. 400'000.000 für das modulare Schulgebäude zugestimmt. Der modulare Holzbau bietet Platz für vier Kindergartenklassen inkl. Nebenräumen und kann bei Bedarf um ein Geschoss erweitert werden.

Der an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 25. September 2023 präsentierte Baukredit von Fr. 3'930'000.00 wurde im Zuge der detaillierten Ausarbeitung des Baukredits auf Fr. 5'095'000.00 (+/- 10 %) erhöht. Die gestiegenen Baukosten sind zurückzuführen auf die Notwendigkeit, den Baugrubenaushub gemäss dem geologischen Bericht auszuführen. Dies führt zudem zu erhöhten Kosten für die Abdichtungsarbeiten. Zusätzlich werden für den Innenausbau Deckenbekleidungen vorgesehen, was aus schallschutztechnischen Gründen für den Schulbetrieb unabdingbar ist.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, den Antrag des Gemeinderats auf Genehmigung des Kredits zu genehmigen.

Mettmenstetten, den 26. März 2024

RPK Mettmenstetten

Ingo Bartels
Präsident

Noëmi Kunz
Aktuarin

k) Weitere Dokumente, verfügbar auf www.mettmenstetten.ch/abstimmungen

- » Plandossier Bauprojekt
- » Projekt- und Baubeschrieb
- » Visualisierung Gebäude
- » Terminprogramm
- » Beleuchtender Bericht a.o. Gemeindeversammlung 25.09.2023 (Projektierungskredit)
- » Beleuchtender Bericht Gemeindeversammlung 11.12.2023 (Baukredit Schulprovisorium)
- » Präsentation Info-Veranstaltung 03.07.2023, Masterplan Schulraumentwicklung

Dieser Beleuchtende Bericht wurde mit der Unterstützung von künstlicher Intelligenz (ChatGPT) erstellt.