

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 4. Juli 2023

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2023-109
6.4	Liegenschaften	
6.4.5	Bau gemeindeeigene Liegenschaften	
	Holzmodulbau Ferrach - Objektkredit von CHF 3'235'000.00 – Antrag an die Urne - Verabschiedung	

Ausgangslage Schulraumplanung

Die Schule Rüti hat mit Unterstützung der EBP Schweiz AG, Zürich, in einer Gesamtschau über alle Schulstufen die Schulraumplanung überarbeitet und im Bericht vom 6. April 2023 festgehalten, um zukünftige Investitionsentscheide bezüglich der Schulliegenschaften auf eine belastbare Basis zu stellen.

In der Schulraumplanung wird mit Hilfe einer Bevölkerungsprognose die zukünftige Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler (SuS) abgeschätzt. Das Bevölkerungsprognosemodell zeigt zwei Szenarien auf, anhand welcher eine Ober- und Untergrenze der zu erwartenden baulichen Entwicklung in der Gemeinde abgeschätzt wird. Die beiden Szenarien unterscheiden sich insbesondere im mittel- bis langfristigen Zeithorizont in Bezug auf die Geschwindigkeit und das Ausmass der baulichen Entwicklung (siehe Abbildung 1). Die Bevölkerungskapazitäten der grösseren Entwicklungsgebiete, welche voraussichtlich mit der anstehenden Zonenplanrevision 2024/25 umgezont werden sollen, sind ausschliesslich im Szenario «Hoch» etappenweise ab dem Jahr 2029 berücksichtigt (rund 60 % der vorhandenen Kapazitäten im Zeitraum bis 2037).

Die Studie ergibt, dass gemäss aktuellen Entwicklungen davon auszugehen ist, dass der vorhandene Schulraum in der Gemeinde Rüti mittelfristig den gesetzlichen Vorgaben und Bedürfnissen nicht gerecht wird. Auf der Bedarfsabklärung aufbauend, lassen sich Handlungsfelder sowie mögliche bauliche und betriebliche Massnahmen ableiten und bilden gemeinsam mit den Ergebnissen der Studie die Basis für die weiterführende strategische Schulraumplanung der Schule Rüti.

Auf Stufe Primar wird im Oberdorf per 2037 eine Zunahme um rund 30 bis 50 Schüler/innen prognostiziert. Längerfristig ist hier auch die potenzielle Umzoning und Entwicklung des Areals Joweid zu berücksichtigen, welches im Einzugsgebiet Eschenmatt/Schlossberg liegt.

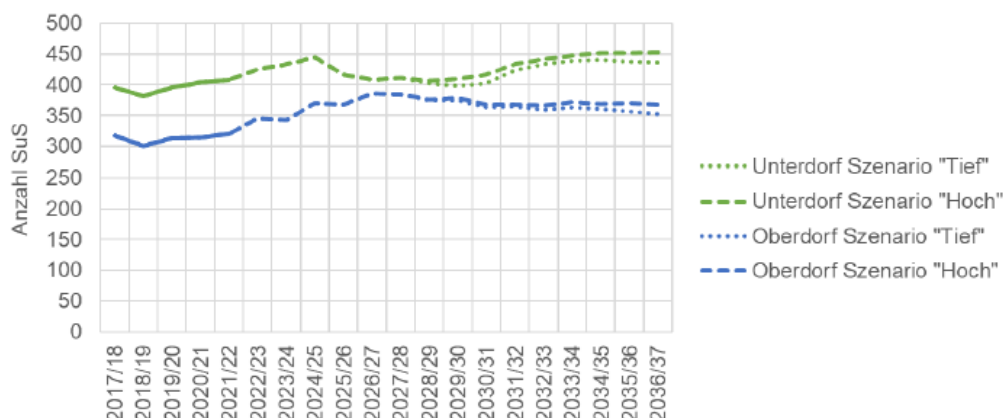


Abbildung 1: Entwicklung Anzahl Schüler/innen auf Primarstufe nach Schuleinheit

SH Eschenmatt + SH Schlossberg + SH Ferrach					Szenario "Hoch"				Szenario "Tief"	
ilstufe	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2036/37	2026/27	2036/37	
1. PS	39 2	48 2	42 2	55 3	46 2	40 2	43 2	40 2	40 2	
2. PS	24 1	39 2	47 2	42 2	55 3	46 2	44 2	46 2	41 2	
3. PS	43 2	24 1	39 2	47 2	42 2	54 3	44 2	54 3	42 2	
4. PS	21 1	43 2	23 1	38 2	47 2	42 2	46 2	42 2	43 2	
5. PS	45 2	21 1	43 2	23 1	38 2	47 2	46 2	47 2	43 2	
6. PS	24 1	45 2	21 1	42 2	23 1	38 2	45 2	38 2	45 2	
PS Gesamt	196 9	218 10	215 10	248 12	252 12	267 13	268 12	267 13	254 12	
<i>Ø-Kl.-Grösse</i>	<i>21.8</i>	<i>21.8</i>	<i>21.5</i>	<i>20.7</i>	<i>21.0</i>	<i>20.5</i>	<i>22.3</i>	<i>20.5</i>	<i>21.2</i>	

Abbildung 2: Szenarien zur SuS- und Klassenzahlentwicklung PS Eschenmatt + Schlossberg + Ferrach Schuleinheit Oberdorf

Weiter geht die Schule Rüti davon aus, dass die Betreuungsquote zukünftig weiter zunehmen wird: von aktuell rund 24 % auf 60% im Jahr 2037. Basierend auf der Erfahrung aus den vergangenen Jahren wird sich im Oberdorf die Anzahl der Betreuungsgruppen von 5 auf 10 verdoppeln und im Unterdorf von 3 auf 9 gar verdreifachen. Daraus resultiert in beiden Schuleinheiten ein bedeutender Flächenmehrbedarf.



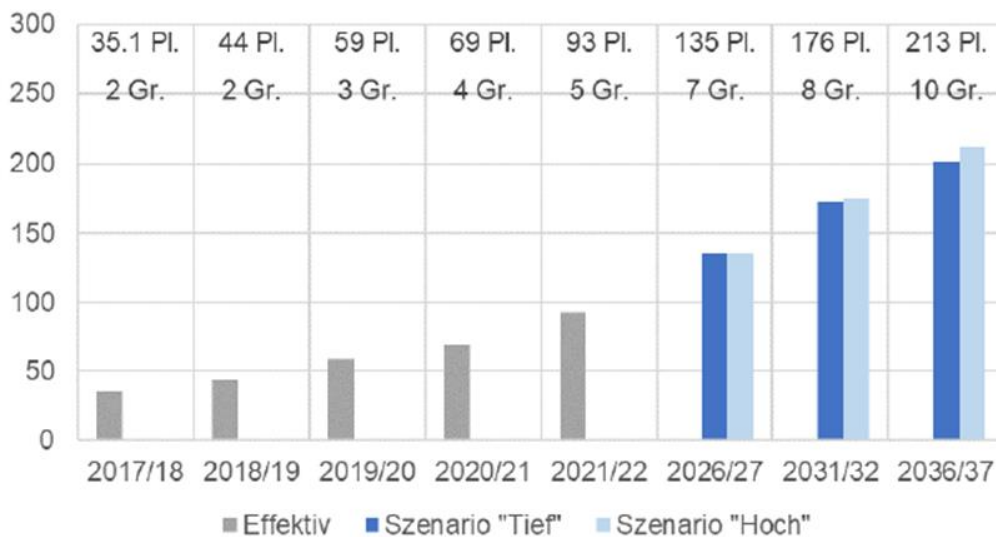


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl Betreuungsplätze und Gruppen nach Szenario im Oberdorf

Flächenbedarf Schule IST - SOLL Vergleich

Die Primarschule Oberdorf benötigt zusätzlichen Schulraum, um den Bildungsauftrag gemäss Volksschulgesetz des Kantons Zürich, welcher von den Stimmberechtigten am 5. Juni 2005 genehmigt wurde, zu erfüllen. Kleinere Massnahmen, um die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten zu optimieren, werden an allen Standorten umgesetzt. Zurzeit sind alle Möglichkeiten für solche Anpassungen ausgeschöpft.

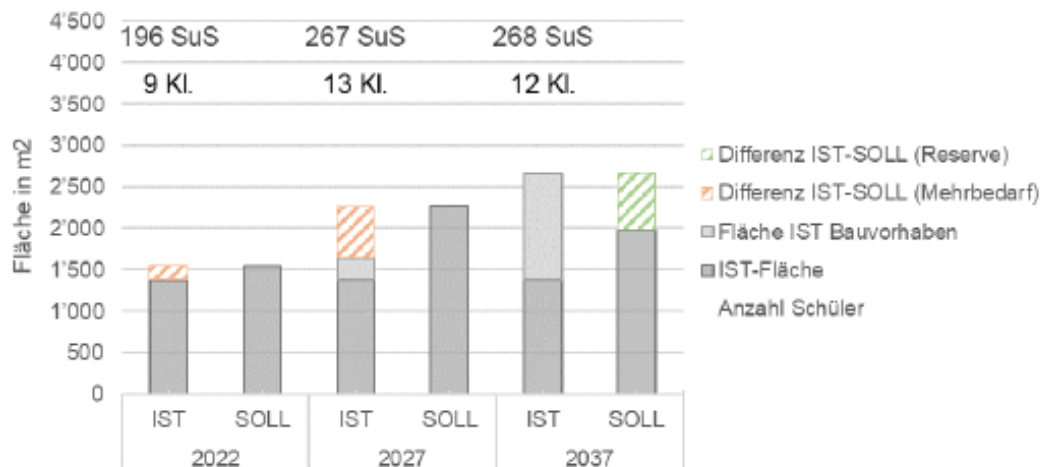


Abbildung 4: Differenz IST-SOLL nach Raumkategorien PS Eschenmatt, Schlossberg + Ferrach - IST, 2027, 2037

In den Primarschulhäusern Eschenmatt, Schlossberg und Ferrach besteht seit 2022 ein Mehrbedarf an Flächen diverser Raumkategorien. Das Planjahr 2027 weist auf Grund der ansteigenden Klassenanzahl einen erhöhten Mehrbedarf an Flächen diverser Raumkategorien auf, unter anderem fehlen auch Klassenzimmer. Der Holzmodulbau dient bis zur Realisierung des Schulhauses Ferrach der Überbrückung des dringenden Platzbedarfes (inkl. dringender Ersatz des bestehenden Pavillons). Anschliessend kann der Holzmodulbau an weiteren Standorten der Schule Rüti flexibel zur Abdeckung des Raumbedarfes bei weiteren Renovations- und Ergänzungsbauvorhaben (z.B. Alpenblick, Lindenberg) zum Einsatz kommen. Der Holzmodulbau (2024 bis voraussichtlich 2028) vermag diesen Mehrbedarf nicht auszugleichen.

Das Planjahr 2037 zeigt auf Grund des Neubaus Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach (Bezug 2028), sowie der reduzierten Klassenzahl einen deutlichen Anstieg der Reserveflächen, welcher zukünftig mit der Schuleinheit Unterdorf gemeinsam genutzt werden kann und somit auch einen gewissen Bedarf der Schuleinheit Unterdorf aufnehmen kann.

Für die Realisierung der Ergänzung zum bestehenden denkmalgeschützten Schulhaus, ein Schulhausneubau und ein Ersatzbau für die Turnhalle, ist die Projektierungsphase angelauten und die Stimmbewölkerung wird für die weitere Projektbearbeitung über eine separaten Projektierungskredit abstimmen können.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Spielwiese hinter dem heutigen alten Holzpavillon als idealer Standort evaluiert. Für die weitere Bearbeitung des Projektes, die Ablösung des bisherigen Holzpavillons, hat die Schulpflege Rüti mit Beschluss Nr. 2022-579 einen ersten Projektierungskredit von CHF 100'000.00 zugestimmt. Für die weitere Bearbeitung der Projektierung und Ausarbeitung einer Abstimmungsvorlage zuhanden der Urne hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2023-10 den Projektierungskredit um CHF 165'000.00 erhöht.

Modulbau versus Container

Die Holzmodulbauten der neuesten Generation verbinden Qualität und Flexibilität und sind energetisch auf einem sehr hohen Stand. Alternativ zum Modulbau würden sich Provisorien, sogenannte Container, anbieten. Diese wären über die gesamte Nutzungsdauer gerechnet rund CHF 750'000.00 Franken günstiger, jedoch von deutlich schlechterer Qualität (vor allem auch im energetischen und raumklimatischen Bereich sowohl in warmen wie auch in kalten Jahreszeiten). Angesichts der vorgesehenen Betriebszeit an verschiedenen Standorten – einzelne Jahrgänge müssten einen Grossteil ihrer obligatorischen Schulzeit in Containern verbringen – sind Container-Provisorien für die Schulpflege und den Gemeinderat keine Option.

Bauprojekt Holzmodulbau Ferrach

Der Holzmodulbau dient bis zur Realisierung des Schulhauses Ferrach der Überbrückung des dringenden Platzbedarfes (inkl. dringender Ersatz des bestehenden Pavillons). Anschliessend kann der Holzmodulbau an weiteren Standorten der Schule Rüti flexibel zur Abdeckung des Raumbedarfes bei weiteren Renovations- und Ergänzungsbauvorhaben (z.B. Alpenblick, Lindenberg) zum Einsatz kommen. Der Holzmodulbau kann zudem bei Bedarf um 1 Geschoss auf 3 Geschosse aufgestockt werden.



Der Holzmodulbau wird im Süden der Schulanlage Ferrach auf der Wiese, parallel zum Pausenplatz, platziert. Mit dem Rückbau des heutigen Holzpavillon kann der Pausenplatz entsprechend erweitert und weiterhin genutzt werden. Die restliche Schulhausumgebung und insbesondere der Spiel- und Pausenplatz werden durch den Holzmodulbau nicht beeinträchtigt oder verändert.

Dank dem Holzmodulbau kann die Bauzeit vor Ort auf etwa sechs Monate reduziert werden, wodurch der Schulbetrieb weniger gestört wird. Während vor Ort die Vorbereitungsarbeiten, Werkleitungen und Fundamente erstellt werden, erfolgt der Zusammen- und Ausbau der Module im Werk. Der hohe Vorfabrikationsgrad von rund 90 % hat zudem den Vorteil, dass die Arbeiten witterungsgeschützt und unter kontrollierten Raumkonditionen geleistet werden, was sich in einer höheren Ausführungsqualität niederschlägt.



Abbildung 5: Visualisierung Holzmodulbau Nordfassade



Abbildung 6: Situation Standort Ferrach von Holzmodulbau

Der Holzmodulbau besteht aus einem Gebädetrakt mit zwei Geschossen und kann bei Bedarf um ein drittes Geschoss ergänzt werden. Die Erschliessung erfolgt über eine Rampe ins erhöhte Erdgeschoss, das Obergeschoss ist mittels Treppenanlage oder Aufzug, erreichbar.

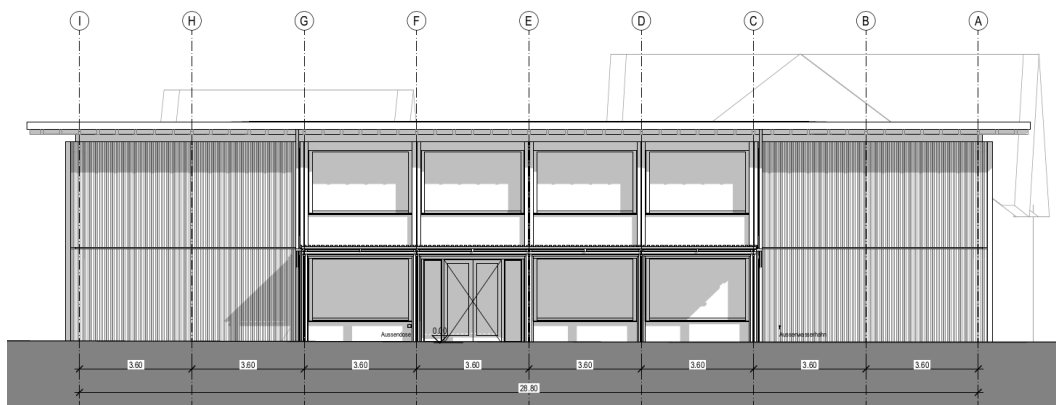


Abbildung 7: Ansicht Nordfassade

Das Raumprogramm besteht aus drei Klassenzimmer, zwei Gruppenräume, einem Hort mit Küche für die Tagesbetreuung und Mittagstisch mit Nebenraum und einem Lehrervorbereitungsraum. Dazu kommen Nebenräume wie Putzräume, Technikraum sowie einer Toiletteneinheit inklusiv einem IV-WC im Erdgeschoss. Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 560 m².

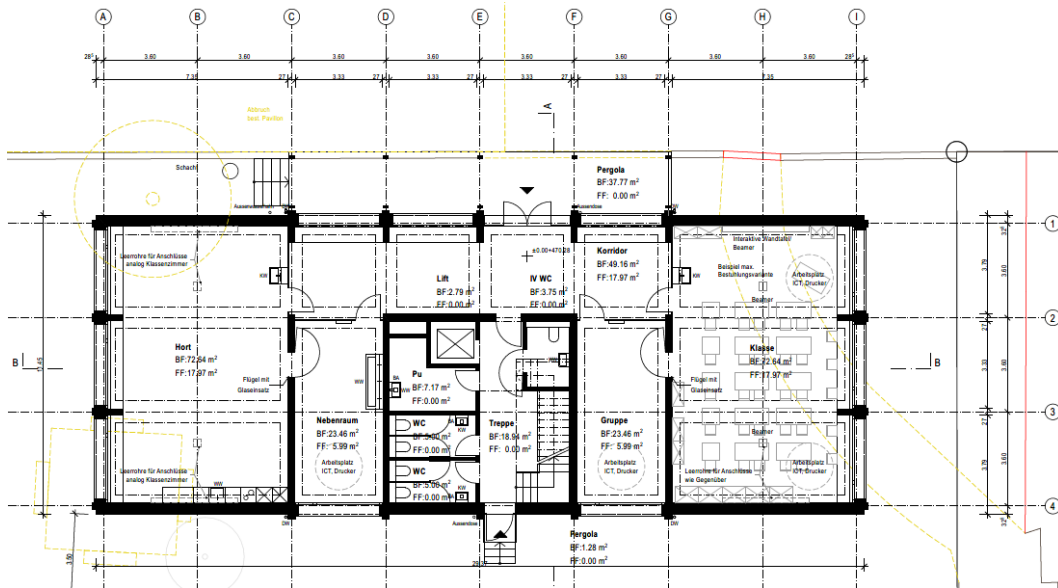


Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss

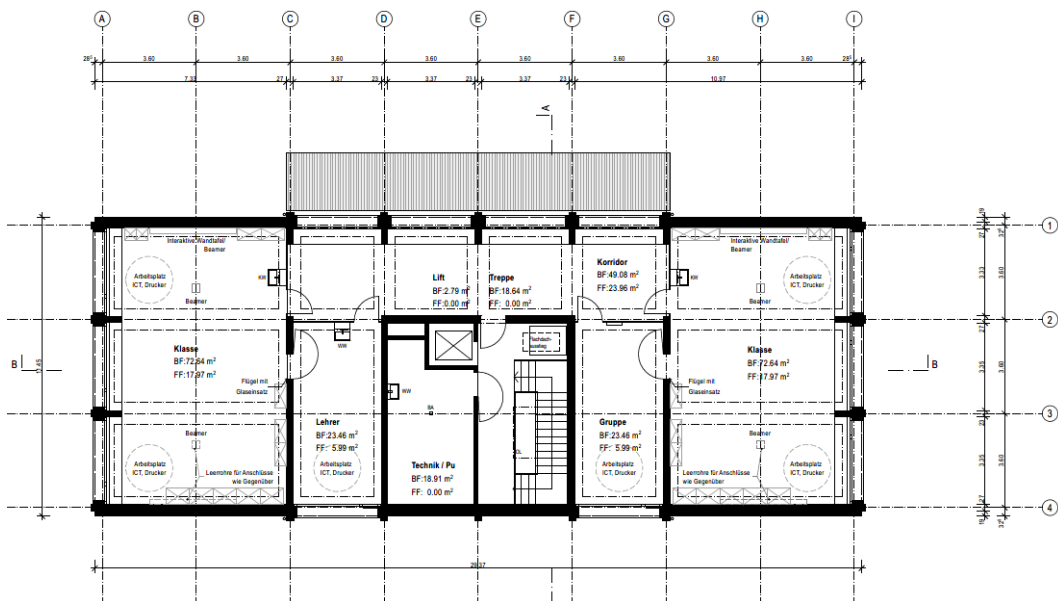


Abbildung 9: Grundriss Obergeschoss

Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Neubauten werden erfüllt. Gestützt auf das Liegenschaftskonzept der Gemeinde Rütli für die Amtsdauer 2022 – 2026 wird der Gebäudestandard 2019.1 von Energie Schweiz für Gemeinden und Schweizerische Verband Kommunale Infrastruktur (SVKI), Fachgruppe Energie vom Juni 2020 umgesetzt. Der Holzmodulbau erreicht den MINERGIE®-A Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderungen. Zudem wird das Dach des Holzmodulbaus vollständig mit einer PV-Anlage bestückt, um den Primärenergiebedarf (mindestens 20 % des jahresbilanzierten Strombedarfs) auf dem Gebäude selbst zu produzieren.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Die Schule trägt durch Integration der Schülerinnen und Schüler positiv zur gesellschaftlichen Entwicklung bei. Sie realisiert mit einer hohen Unterrichtsqualität passende Anschlusslösungen.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme L5.8 Realisierung Modulbau Ferrach: Urnenabstimmung Nov. 2023 für Baukredit (Bezug 4. Quartal 2024). umgesetzt.

Weiter verfolgt der Beschluss die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent.». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme V3.3 Umsetzung und Weiterentwicklung von Energiestadtmassnahmen (Klimaverordnung) mit dem Modulholzbau in Bezug auf den quantitativen Absenkpfad und der Ziele bei den Treibhausgasemissionen und der Primärenergie und der Verwendung von Holz als Baustoff unterstützt.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Zusammenstellung der Ausgaben inkl., 8.1 % MWST zulasten der Investitionsrechnung:

Bezeichnung	Betrag CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	119'500.00
BKP 2 Gebäude	2'669'500.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	59'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	203'000.00
BKP 6 Reserve, Unvorhergesehenes ca. 10 %	285'000.00
BKP 9 Ausstattung	164'000.00
Total Gesamtanlagekosten	3'500'000.00
Kreditfreigabe SP 2022-579 vom 28 Juni 2022	-100'000.00
Projektierungskredit GRB Nr. 2023-10 vom 10. Januar 2023	-165'000.00
Total Objektkredit	3'235'000.00

Mit dem Phasenabschluss Bauprojekt liegt ein konsolidierter, über alle Gewerke koordinierter, Planungsstand vor. Dieser bildete die Grundlage für die revidierte Kostenschätzung. Die Kosten wurden mit einer Genauigkeit von +/-15 % ermittelt.

Die Kostenermittlung basiert auf der Planungsphase „Bauprojekt“ (Kostenvoranschlag vom 8. Juni 2023, Schweizerischen Baupreisindexes, Hochbau, Grossregion Zürich, Preisstand: Oktober 2022 = 113.7 %).

Kapital- und übrige Folgeaufwände

Bei den Kapitalfolgekosten dieser Ausgabe legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung wird mit einem kalkulatorischen Zins von 1.1 % (aktuelle interne Verzinsung) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet. Zusammenstellung für das erste ganze Betriebsjahr:

Bezeichnung		Basis CHF	Betrag CHF	
Planmässige Abschreibungen				
Anlagekategorie	Nutzungsdauer			
Hochbauten	33 Jahre	3'277'000.00	99'303.00	
Umgebung	20 Jahre	59'000.00	2'950.00	
Ausstattung (Mobiliar)	5 Jahre	164'000.00	32'800.00	
Verzinsung:				
Zinsaufwand	1.1 %	1'750'000.00	19'250.00	
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)			154'303.00	
Personalfolgeaufwand			40'500.00	
Übrige Betriebsfolgeaufwand		2 %	3'500'000.00	70'000.00

Die jährlichen Gesamtfolgekosten infolge des Neubaus belaufen sich auf insgesamt CHF 264'803.00 pro Jahr.

Personalfolgekosten:

Es wird angenommen, dass mit der Inbetriebnahme und Nutzung des Gebäudes beim Reinigungsdienst rund 40 Stellenprozent und für Aufwendungen der Umgebungspflege und der technischen Wartung rund 15 Stellenprozent entstehen. Für den Reinigungsdienst ist in die Lohnklasse 7 (CHF 28'500.00), für die Hauswartung LK 11 (CHF 12'000.00) einzusetzen. Es ist mit jährlichen Lohnkosten von rund CHF 40'500.00 zu rechnen.

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand):

Nach gängiger Praxis, gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, wird bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet.

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 3'235'000.00 sind im Budget 2023 sowie im Finanz- und Aufgabenplan 2023 – 2026 mit CHF 3'000'000.00 eingestellt. Die weiteren Ausgaben werden in den Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 aufgenommen.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 110411.5040.00 INV00463 sowie dem Konto 110411.5060.00 INV00463 «Holzmodulbau Schulhaus Ferrach» belastet.



Termine

Abstimmung Kredit Urne	19. November 2023
Arbeitsvergabe	1. Quartal 2024
Baubeginn	2. Quartal 2024
Bauvollendung	4. Quartal 2024
Inbetriebnahme	4. Quartal 2024

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Der Beschluss wird mittels Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle zum Start des Weisungsversandes verschickt.

Die Vorlage wird nebst der Medienmitteilung durch einen Informationsanlass unterstützt. Der Informationsanlass ist für die ganze Rütner Bevölkerung gedacht und dient als offene Informations- und Fragerunde. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, die Rahmenbedingungen und den Inhalt des Anlasses zu erarbeiten.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Die Genehmigung fällt gemäss Art. 8 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 in die Zuständigkeit der Urnenabstimmung.

Beschluss

1. Der Holzmodulbau Ferrach und der Objektkredit von CHF 3'235'000.00 wird gemäss Beilage zuhanden der nächsten Urnenabstimmung verabschiedet.
2. Den Stimmberechtigten wird an der Urnenabstimmung vom 19. November 2023 die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Genehmigung eines Objektkredites von CHF 3'235'000.00 für das Bauprojekt Holzmodulbau Schulraum Ferrach»
3. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung bis am 12. September 2023 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

4. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, bis am 14. August 2023 den Beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Urnenabstimmung zu erstellen.
5. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales, das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Schulpflege
 - Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Bau
 - Schulverwaltung, zur Weiterleitung an die betroffenen Bereiche
 - Informations- und Kommunikationsstelle
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission mit Projektbeilagen und Kostenschätzung (zur Stellungnahme)
 - Internet «Holzmodulbau Ferrach - Objektkredit von CHF 3'235'000.00 – Antrag an die Urne - Verabschiedung»
 - Archiv

Versand: 11. Juli 2023

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber