

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 6. November 2019

**216 29.02.2 Vermietung, Verpachtung, Benützung durch Dritte
Gesamtsanierung Schulhaus A/Turnhalle/Singsaal Walenbach,
Aufhebung Projektierungskredit, Antrag und Weisung an das Parlament
(Parlamentsgeschäft 19.06.27)**

Der Stadtrat beschliesst:

1. Antrag und Weisung für die "Aufhebung Projektierungskredit Gesamtsanierung Schulhaus A/Turnhalle/Singsaal Walenbach" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
 - Abteilung Immobilien

Ausgangslage

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Aufhebung Projektierungskredit Gesamtsanierung Schulhaus A/Turnhalle/Singsaal Walenbach" zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 19.06.27

Stadtratsbeschluss vom 6. November 2019

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Der am 24. April 2017 durch das Parlament genehmigte "Projektierungskredit Gesamtsanierung Schulhaus A/Turnhalle/Singsaal Walenbach" wird aufgehoben.

Weisung

Ausgangslage

Am 24. April 2017 genehmigte das Parlament einen Projektierungskredit von 590'000 Franken für die Gesamtsanierung der Primarschulanlage Walenbach. Damit sollte die anstehende grosszyklische Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz aus dem Jahr 1974, aber auch die aus der Schulraumplanung resultierende Schulraumoptimierung, umgesetzt werden. Die damals durchgeführte Machbarkeitsstudie hat vier verschiedene Varianten von Sanierung über Teilneubau bis hin zu kompletten Neubau miteinander verglichen. Da die bestehenden Grundrisse eine Optimierung des Schulraums zulassen, der gewollt schonende Umgang der bestehenden Bausubstanz (graue Energie) gesucht wurde und die Kosten im Vergleich am Tiefsten waren, hat man sich für eine Sanierung der bestehenden Bausubstanz entschieden. Die Gesamtsanierung sollte die Gebäude Schulhaus A, Turnhalle und Singsaal einbeziehen. Der Holzpavillon (Schulhaus B) sollte belassen werden. Die von der Schule damals geforderten Raumbedürfnisse hätten innerhalb der Bestandsbauten abgedeckt werden können.

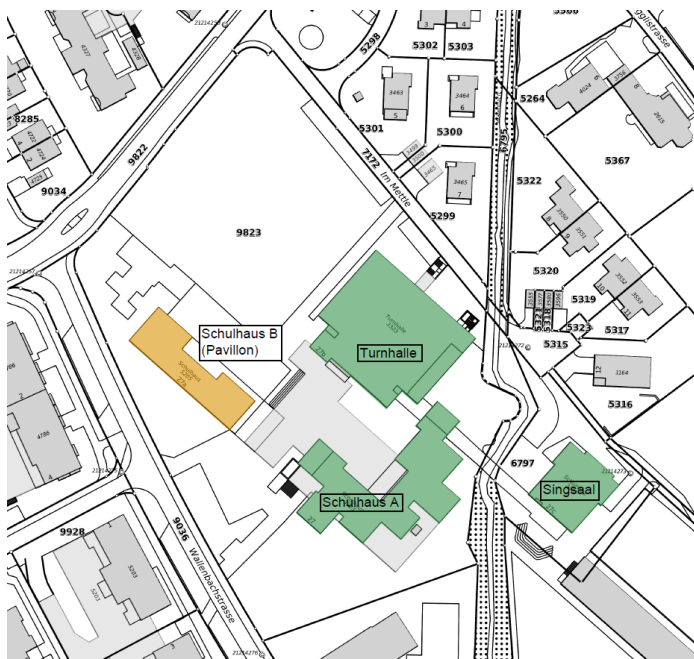


Bild 1: Situation

Um zügig voranzukommen und eine hohe Kostensicherheit zu gewährleisten, wurde entschieden als Planungs- und Bauverfahren einen Gesamtleistungsanbieterwettbewerb durchzuführen.

Angestrebtes Vorgehen:

Nachdem das Parlament dem Projektierungskredit zugestimmt hatte, sahen die weiteren Planungsschritte wie folgt aus:

1. Die beauftragten Planungsbüros (Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure, Spezialisten) nahmen alle Sanierungsbereiche auf und erstellten die detaillierten Unterlagen, welche erforderlich waren, um eine Ausschreibung durchzuführen (teilweise abgeschlossen: Ende 2017).
2. Darauf basierend sollte eine Gesamtleistungsausschreibung mit vier bis sechs Generalunternehmungen durchgeführt werden, so dass letztlich die Gesamtsanierungskosten detailliert und transparent aufgezeigt werden könnten (geplanter Abschluss: Mai 2018).
3. Anschliessend sollte der Baukreditantrag für das Parlament und für die Urnenabstimmung erstellt werden (Ziel: Urnenabstimmung Ende 2018).

Durchgeführte Planungsschritte

Die nachfolgende Aufzählung und die Abbildung halten die verschiedenen Planungsschritte fest, welche aufgrund der Sachlage durchgeführt werden mussten:

1. Die beauftragten Planungsbüros nahmen alle Sanierungsbereiche auf und begannen die detaillierten Unterlagen, welche erforderlich waren, um eine Ausschreibung durchzuführen zusammen zu stellen (gemäss Punkt 1, angestrebtes Vorgehen). Zeitgleich wurde die Raumoptimierung überprüft und angepasst. Dabei entstanden unterschiedliche Vorstellungen innerhalb der Projektgruppe betreffend den Raumbedürfnissen.
2. Auf Grund der neuen und divergierenden Bedürfnisse entschied der Steuerungsausschuss im Januar 2018 einen Planungsstopp für alle Fachplanungsarbeiten einzulegen.
3. Die Schule erarbeitete das für ganz Wetzikon gültige Schulraumkonzept, welches im Juli 2018 durch die Schulpflege Wetzikon genehmigt wurde. Gleichzeitig wurde die Überprüfung der Schulraumplanung durch die Schulverwaltung in Auftrag gegeben.
4. Das Raumkonzept wurde nochmals überarbeitet, mit Einbezug des Schulhauses B (Holzpavillon).
5. Durch den neu ausgewiesenen Mehrbedarf an Schulraum hat die Schule Wetzikon im April 2019 entschieden, dass der Projektierungsprozess strategisch neu ausgerichtet werden muss.
6. Der Steuerungsausschuss entschied am 11. September 2019, dass der bestehende Projektierungskredit aufgehoben werden soll.
7. Die Schulpflege Wetzikon genehmigte am 22. Oktober 2019 das neue Raumkonzept mit dem erweiterten Raumbedarf und beauftragte den Steuerungsausschuss "Gesamtsanierung Schulhaus A/Turnhalle/Singsaal Walenbach" mit der Umsetzung des Entscheids.

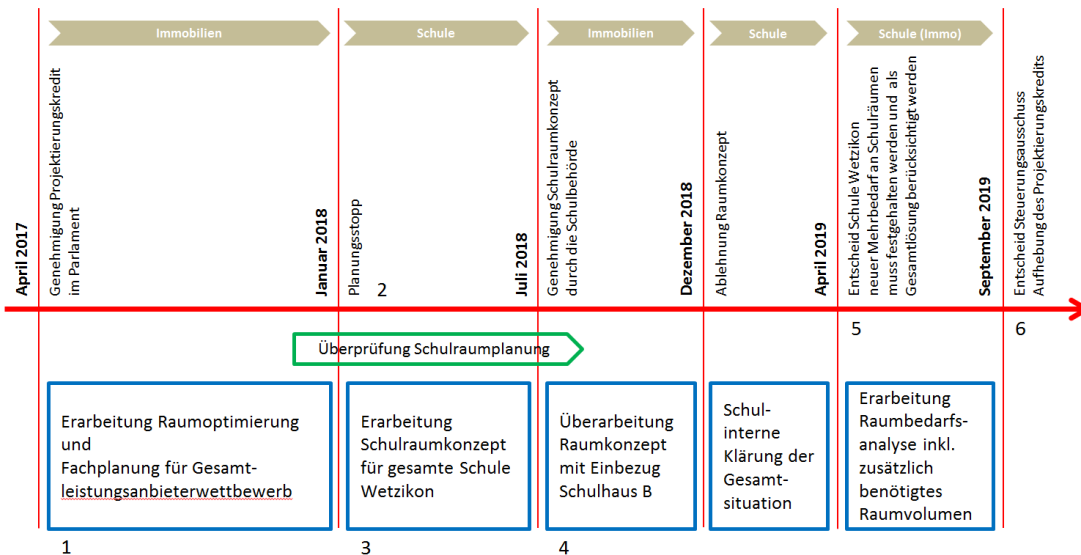


Bild 2: Zeitstrahl, durchgeführte Planungsschritte

Überarbeitung Raumkonzept (Planungsschritte 3 und 4)

Die Raumoptimierung wurde innerhalb der Projektgruppe mit den Vertretern der Schule erarbeitet. Entgegen den von der Schule im Vorfeld geforderten Raumbedürfnissen wurde von Seiten Schulleitung die Idee eines grossen Raumes (Raum der Mitte) für die Begegnung aller Klassen im Zentrum der Schule gewünscht. Die baulichen Möglichkeiten wurden als Variante abgeklärt mit dem Resultat, dass die Umsetzung nur durch einen Anbau an die bestehende Bausubstanz möglich wäre und somit die voranschlagenen Kosten überschritten würden. Innerhalb der Projektgruppe und anschliessend auch im Steuerungsausschuss wurde entschieden, das Raumkonzept ohne "Raum der Mitte" weiter zu verfolgen. Schulintern wurde weiterhin grosse Kritik an diesem Raumkonzept ausgeübt. Auf Grund der neuen und divergierenden Bedürfnisse entschied der Steuerungsausschuss an seiner Sitzung vom 12. Januar 2018 einen Planungsstopp für alle Fachplanungsarbeiten. Dies gab der Schule die Möglichkeit, zuerst eine Klärung zur Ausgestaltung des Schulraums herbeizuführen.

Daraufhin erarbeitete die Schule in einer internen Arbeitsgruppe das neue Schulraumkonzept, welches im Juli 2018 durch die Schulbehörde genehmigt wurde. Die Schulpflege entschied sich in diesem Rahmen auf den "Raum der Mitte" zu verzichten. Aus der parallel laufenden Überprüfung der Schulraumplanung für die nächsten 10 Jahre erhielt die Schule die Erkenntnis, dass die Schulanlage Walenbach weitere Räume, insbesondere für die Tagesstrukturen, und eine weitere Kindertageseinheit benötigt. Auf Grund dieser neuen Raumbedürfnisse wurde das Raumkonzept 9/4+ nochmals überarbeitet. Dabei musste der Pavillon B mit einbezogen werden, um die benötigte Raumfläche abbilden zu können.

Die Genehmigung des neuen Raumkonzepts wurde schulintern eingehend diskutiert. Im April 2019 hat die Schulbehörde entschieden, dass das erarbeitete Raumkonzept in grossen Teilen den schulischen Raumbedarf löst. Aufgrund der aktualisierten Schulraumplanung und den damit verbundenen neuen Raumbedürfnissen wurde klar, dass künftig ein Mehrbedarf an Schulräumen, insbesondere für einen zusätzlichen Kindergarten und grössere Räume für das Angebot der Tagesstrukturen, besteht. Im Sinne einer möglichst optimalen Lösung für die gesamte Schulanlage Walenbach ist es sinnvoll, dass alle Gebäude inkl. des Pavillons überprüft und betrachtet werden.

Aufhebung des Beschlusses "Projektierungskredit" und weiteres Vorgehen

Das Projekt hat aufgrund dieser Geschehnisse eine strategische Neuausrichtung auf dem Gelände der Schulanlage erfahren.

Der Verpflichtungskredit ist hinsichtlich des Zwecks, für den er bewilligt wurde, und seiner Höhe nach verbindlich. Werden bei einem Vorhaben Änderungen vorgenommen, ist zu prüfen, ob der ursprünglich beschlossene Kredit diese Änderungen noch abdeckt. Ist dies nicht der Fall, ist von einer wesentlichen Zweckänderung zu sprechen. Als wesentliche Zweckänderung wird auch die wesentliche Erweiterung eines Zwecks angesehen. In der Folge sind der erste Beschluss aufzuheben und ein neuer Verpflichtungskredit zu beantragen. Damit soll dem Parlament die Möglichkeit geboten werden, zum "neuen" Projekt Stellung nehmen zu können.

Im vorliegenden Fall ist von einer solchen wesentlichen Zweckänderung auszugehen, da der bewilligte Projektierungskredit und dessen Zweck das neue Vorhaben nicht mehr deckt. So wurden im Raumkonzept aufgrund einer aktualisierten Schulraumplanung neue Räumlichkeiten eingeplant, die nicht Bestandteil des Projektierungskredits sind. Zudem ist geplant, das Angebot der Tagesstrukturen auszuweiten, was ebenfalls zu räumlichen Anpassungen führt. Gesamthaft ist von einem neuen Projekt auszugehen, weshalb der Beschluss des Parlaments im Sinne von § 111 Gemeindegesetz aufzuheben und ein neuer Projektierungskredit zu beantragen ist. Die Bewilligung eines Zusatzkredits wäre nicht korrekt, da ein solcher nur bei einer Kreditüberschreitung aber bei gleich bleibendem Zweck zu beantragen ist.

Aufgrund dieser Faktenlage entschied sich der Steuerungsausschuss an der Sitzung vom 11. September 2019, dem Stadtrat zuhanden des Parlaments die Aufhebung des bestehenden Projektierungskredits zu beantragen.

Nächste Planungsschritte:

Die nächsten Planungsschritte wurden vom Steuerungsausschuss wie folgt angedacht:

- Aufhebung bestehender Projektierungskredit durch das Parlament (entspricht diesem Antrag vom 6. November 2019)
- Abrechnung des bestehenden Projektierungskredit (Kompetenz Stadtrat) unter Vorbehalt der Zustimmung des Parlamentes zur Aufhebung des bestehenden Projektierungskredits (6. November 2019)
- Antrag im Stadtrat für die Durchführung des Architekturwettbewerbs
- Antrag Projektierungskredit im Stadtrat und Parlament
- Antrag Baukredit im Stadtrat, Parlament und an der Urne

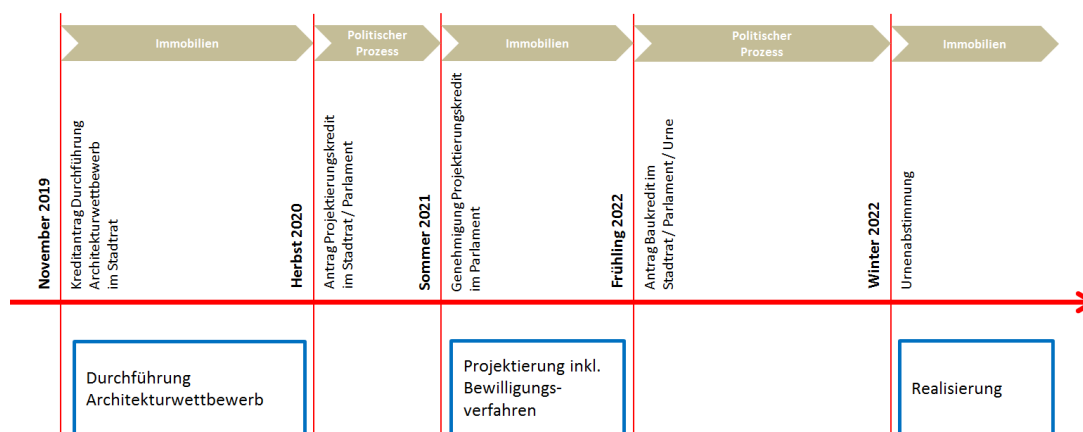


Bild 3: Zeitstrahl, nächste Planungsschritte

Angefallene Kosten

Gemäss der nachstehenden Zusammenstellung fielen für die bisher getätigten Arbeiten Kosten von insgesamt 177'607.90 Franken an. Für die angefallenen Kosten muss der Stadtrat gleichzeitig mit der Aufhebung des Projektierungskredits von 590'000 Franken einen nachträglichen Kredit für das Projekt "Gesamtsanierung Schulhaus A/Turnhalle/Singsaal Walenbach" unter Vorbehalt der rechtsgültigen Genehmigung der Aufhebung bewilligen, da sonst aufgrund der Aufhebung des Projektierungskredits für die bisherigen Arbeiten kein bewilligter Kredit existieren würde. Der Kredit ist mit gleichem Beschluss abzurechnen.

Nachfolgend werden die bisher aufgelaufenen Kosten dargelegt:

<i>Kostenstelle Projektierung</i> <i>Konto 1.826.5033.00 /</i> <i>INV00066.9576.5040.00</i>	KV	Abrechnung	Differenz	
	Fr.	Fr.	Fr.	%
I Formeller Ausschreibungsteil	90'000.00	36'704.10	-53'295.90	-59.2%
II Fachplanerkonzepte	20'000.00	12'072.05	-7'927.95	-39.6%
III Materieller Ausschreibungsteil	149'000.00	43'892.00	-105'108.00	-70.5%
IV Ausarbeitung Vorprojekt	206'000.00	77'611.25	-128'388.75	-62.3%
V Weitere anfallende Kosten	47'000.00	7'328.50	-39'671.50	-84.4%
VI Entschädigung Gesamtleistungsanbieter	40'000.00	0.00	-40'000.00	-100%
VI Bauherrenseitige Aufwendungen	10'000.00	0.00	-10'000.00	-100%
VI Reserve für Unvorhergesehenes und Zusatzarbeiten	28'000.00	0.00	-28'000.00	-100%
Total (inkl. MWST)	<u>590'000.00</u>	<u>177'607.90</u>	<u>-412'392.10</u>	<u>-69.9%</u>

Die angefallenen Kosten in den Jahren 2017 / 2018 / 2019 widerspiegeln den Prozessablauf. Im Jahr 2017 fielen die höchsten Kosten an, rund 92 Prozent. Dabei handelt es sich um Leistungen für die Grundlagenerarbeitung der Fachplanung für den Gesamtleistungsanbieterwettbewerb. Die Arbeiten umfassten hauptsächlich die Bereiche Statik, Umgebung, Haustechnik und die planerischen Leistungen für die Raumoptimierung. Im Jahr 2018 sind nur noch die Kosten für die Abschlussarbeiten angefallen als Resultat aus dem Planungsstopp und die Kosten für die erneute Überarbeitung des Raumkonzepts, rund 5 Prozent. Im Jahr 2019 sind dann nochmals nur sehr geringe externe Kosten angefallen, da der Planungsprozess grundsätzlich gestoppt war und die Arbeiten intern (Schule und Immobilien) geleistet wurden, rund 3 Prozent.

Alle Resultate aus den getätigten Planungsleistungen können für die kommenden Planungsaktivitäten verwendet werden. Die dafür aufgewendeten Kosten sind deshalb nicht verloren.

Würdigung des Stadtrates

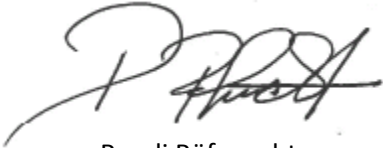
Das Primarschulhaus Walenbach benötigt dringend eine Raumerweiterung und eine Gesamtsanierung der bestehenden Anlage. Damit eine zufriedenstellende Gesamtlösung für die Schulanlage Walenbach mit Einbezug der aktuellsten Raumbedürfnisse geplant und anschliessend realisiert werden kann, ist eine neue strategische Ausrichtung der Projektierung nötig. Die Aufhebung des bestehenden Projektierungskredits und der anschliessend neu aufzugleisende Planungsprozess ermöglichen eine Realisierung gemäss der neuen strategischen Ausrichtung.

Die aktuellsten Erkenntnisse aus der überarbeiteten Schulraumplanung auf die nächsten 10 Jahre ausgerichtet und aus dem neu geschaffenen Planungsinstrument "Schulraumkonzept Wetzikon" bieten die nötige Grundlage und Sicherheit für die weitere Planung.

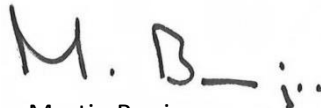
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditaufhebungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



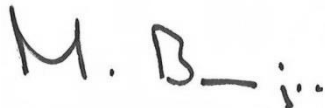
Martin Bunjes
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- SRB Nr. 217 vom 6. November 2019

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber