



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020

Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Neubau eines Betreuungshauses in der Schulanlage Rüterwis wird ein Projektierungskredit von 0,6 Mio. Franken bewilligt.

Das Wichtigste in Kürze

Die Schulanlage Rüterwis ist mit der Mittags- und Tagesbetreuung derzeit an der Grenze ihrer Möglichkeiten. Die Kinderzahlen werden aber weiter steigen, was mit der bestehenden Infrastruktur nicht mehr zu bewältigen ist. Es wurde ein Architekturwettbewerb für ein neues Betreuungshaus durchgeführt. Mit dem beantragten Projektierungskredit von 0,6 Mio. Franken soll nun die Planung des Siegerprojektes beauftragt werden.

Ausgangslage

In der Schulanlage Rüterwis werden Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur sechsten Primarklasse unterrichtet. Die Schule wurde im Jahre 2003 um das Angebot von Tagesstrukturen, welche unter anderem die Betreuung der Kinder über Mittag beinhaltet, mit einem Mittagstisch im bestehenden Betreuungshaus erweitert.

Stark steigende Schülerzahlen sowie gestiegene Anforderungen an die technische und räumliche Infrastruktur der Schulen und Betreuungshäuser erfordern die Schaffung neuer, adäquater Räumlichkeiten.

Das bestehende Betreuungshaus in der Schulanlage Rüterwis ist einerseits in die Jahre gekommen, so dass es immer schwieriger wird, eine moderne und zeitgemässe Tagesbetreuung für die Schülerinnen und Schüler aufrechtzuerhalten, andererseits fehlt der Platz für die vielen Kinder. Eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Daraus folgte der Entscheid für einen Neubau.

Bereits in der Investitionsrechnung für das Jahr 2018 wurde der Betrag von 0,9 Mio. Franken für die Planung eines Ausbaus des Betreuungshauses eingestellt. Nachdem dieser in der Form nicht verwendet wurde, stellte die Schule 2019 den Betrag von 0,3 Mio. Franken für einen Wettbewerbskredit für einen Neubau ein, der im Januar 2019 von der Schulpflege freigegeben wurde.

Projektwettbewerb

Die Schule Zollikon, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften der Schulverwaltung, veranstaltete einen einstufigen Projektwettbewerb mit Präqualifikation für den Neubau eines Betreuungshauses auf dem Areal der Schulanlage Rüterwis in Zollikerberg.

Insgesamt 32 Teams bewarben sich für die Teilnahme am Projektwettbewerb, 8 Teams wurden qualifiziert und 8 Projekte eingereicht. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wurden alle Projekte zur Beurteilung zugelassen.

Das Preisgericht nahm die Rangierung vor und empfahl einstimmig das Projekt "Tripp Trapp" (Architektur: Bienert Kintat Architekten, Zürich) zur Weiterbearbeitung.



Projekt Tripp Trapp, Ansicht von Südwest, Visualisierung

Das Projekt besetzt die östliche Parzellenecke. Seine markante Staffelung, wie auch die horizontale Ausdehnung generieren einen engen Zwischenraum zur bestehenden Turnhalle. Der Bau sucht durch seine Nähe zur Turnhalle die unwirtliche Situation zur Forchstrasse zu klären und bindet den bestehenden Bau besser in die Gesamtanlage ein.

Ergebnis dieser Setzung ist eine Ausrichtung, in der das geplante dreigeschossige Gebäude seine Rückseite der angrenzenden Forchstrasse zuwendet und das Ensemble der Schulanlage durch seine Ausbildung als Ecke abrundet. Die Ausrichtung des Baukörpers zum Schulgelände hin stellt den notwendigen Lärmschutz für die Betreuungsräume und der zugehörigen Freiflächen sicher. Weitere Vorteile dieser Setzung sind die gute Belichtung aller Räume. Das Projekt bietet einen langgestreckten, grosszügigen Aussenraum entlang der Fussgängerverbindung des Schulwegs an, was für eine zukünftige Entwicklung des Areals vielversprechend wirkt.

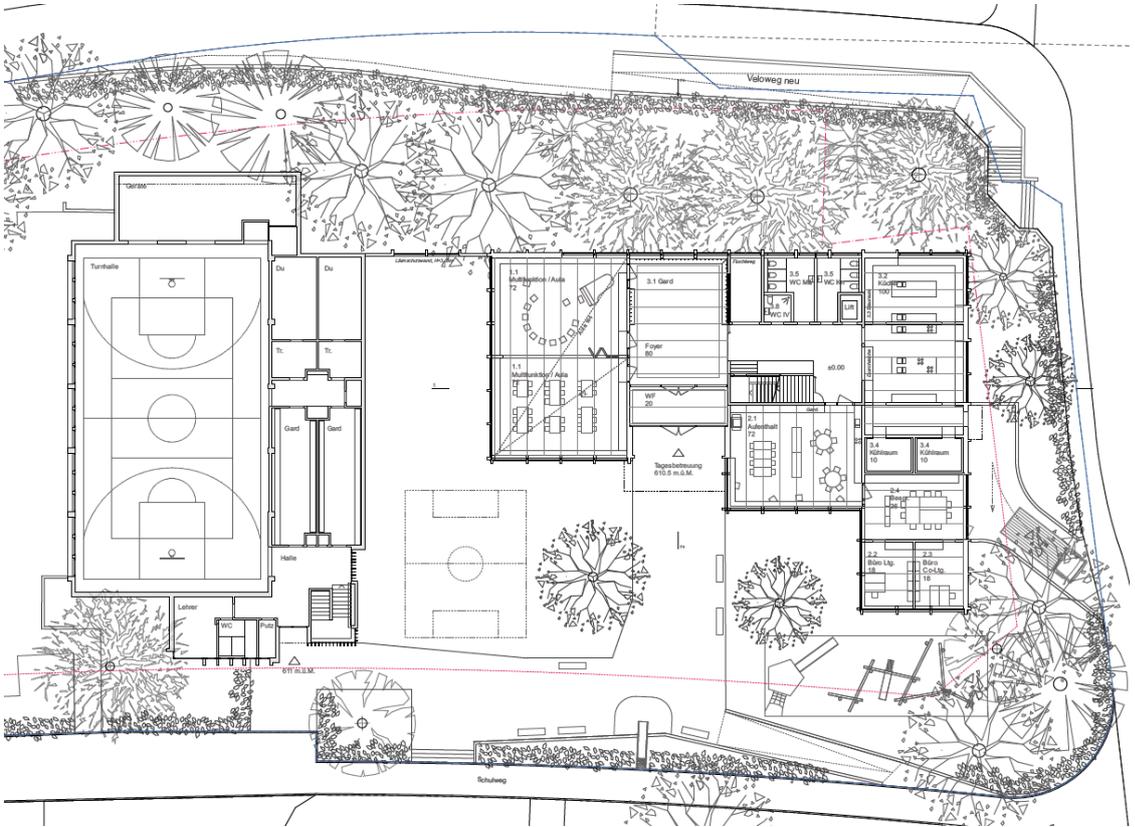
Die Entflechtung der Schülerinnen und Schüler erfolgt geschossweise in die fünf Einheiten, jede davon bestehend aus 2 Multifunktionsräumen mit dazugehörigem Garderobenraum. Die Garderoben – vollständig entkoppelt vom Treppenhaus – dienen auch als erweiterter Aufenthalts- und Spielbereich und bilden mit ihrer erweiterbaren Struktur und den zugehörigen Multifunktionsräumen flexible Nutzungseinheiten mit klarer Adresse im Haus.

Die Südwestausrichtung aller Räume sorgt ganztags für gute Lichtverhältnisse. Im Erdgeschoss liegen die Küche mit Neben- und Kühlräumen mit Bezug zur Anlieferung von der Rüterwisstrasse, der Aufenthaltsbereich der Betreuungspersonen mit Bezug zum Eingang, der Besprechungsraum und die Büros der Leitung.

Gesamthaft überzeugt das Projekt "Tripp Trapp" durch seine auf den Nutzer ausgerichtete Leistungsfähigkeit und der rücksichtsvollen Einpassung am Ort, gepaart mit einer hohen Funktionalität in einem Volumen mit durchdachter Strukturierung. Da das Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zu einer denkmalgeschützten Turnhalle steht, wurde auch der Denkmalschutz entsprechend kontaktiert, welcher aber keine Vorbehalte äusserte. Alle beurteilten Projekte wurden vom 5. bis 14. März 2020 der Öffentlichkeit und den Behörden in einer Ausstellung präsentiert.



Modellfoto



Situation Eingangsgeschoss

Raumprogramm

Voraussetzungen und Zielgrößen:

Betreuerinnen und Betreuer	25
Schülerinnen und Schüler (SuS) am Mittagstisch	250
davon in der Nachmittagsbetreuung	120
minimale Grundfläche für Klassenzimmer in m ²	72
minimale lichte Raumhöhe in m	3
minimale Fensterfläche in % der Bodenfläche	20
maximale Raumtiefe bei einseitiger Belichtung in m	7.5

Multifunktionsräume

Die Betreuungsräume müssen grundsätzlich 2 Aufgaben erfüllen: Essen und Spielen. Beide Nutzungen überlagern sich nicht, sondern finden parallel statt. Aus diesem Grund besteht ein Betreuungsmodul aus 2 Räumen mit je 72 m²: ein Raum dient zum Essen und ist mit Tischen und Stühlen möbliert, der andere bleibt zum Spielen frei. Beide Räume sind untereinander durch eine Tür verbunden, jedoch separat vom Korridor aus zugänglich. Insgesamt werden in beiden Räumen 50 Schülerinnen und Schüler (SuS) betreut (Mittagstisch und Nachmittagsbetreuung).

5 Betreuungsmodule ergeben 10 Räume zur Betreuung von insgesamt 250 Kindern.

Jeder Raum verfügt über eine Schrankfront aus mindestens 3 Einbaudoppelschränken. Multifunktionalität bedeutet weiterhin, dass die Betreuungsräume die Grösse von Standardklassenzimmern haben. Eine Wand pro Raum soll zur Projektion (oder Installation einer Wandtafel, inkl. Screen) tauglich sein.

Da das Betreuungshaus über keinen eigenen Saal oder Aula verfügt, ist bei mindestens 2 Multifunktionsräumen die Raumtrennung so auszubilden, dass ein grosser Raum von ca. 140 m² (2 x 72) entsteht.

Raumprogramm Übersicht

	Räume	Anzahl	je Fläche m ²	Raumhöhe i. L.	Bemerkungen
1	Betreuung				
1.1	Multifunktionsraum	10	72	3	jeweils separat vom Korridor zugänglich jeweils zwei MF Räume intern untereinander mittels Türe erschlossen zwei der MF Räume mittels einer Schiebewand zu einem grossen Raum erweiterbar Ausstattung: je 3 Einbaudoppelschränke 1 Wand pro Raum vorbereitet für Projektion

2 Personal					
2.1	Aufenthaltsraum	1	72	3	Raum für 20 Personen (Personal) inklusive Garderobenräume und Kästchen für die Lehrpersonen
2.2	Büro BTH Leitung	1	18	3	Büro BTH Leitung und das Büro der beiden Co-Leitungen müssen intern durch eine Türe verbunden sein
2.3	Büro BTH Co-Leitungen	1	18	3	Büro BTH Leitung und das Büro der beiden Co-Leitungen müssen intern durch eine Türe verbunden sein
2.4	Besprechungsraum	1	36	3	6-8 Personen
3 Nebenräume					
3.1	Garderoben Betreuung				Bedarf für 250 SuS im Mittagstisch / Betreuung ist zu berücksichtigen. Das Layout der Garderoben der SuS in der Betreuung ist flexibel. Vorzusehen sind: 250 Kleiderhaken und ca.100 Sitzgelegenheiten
3.2	Küche	1	100		zentrale Regenerierküche für 250 SuS, umbau- bar später auf Kochküche
3.3	Stauraum Küche				Geschirr, Servierschalen, sonstige Küchenutensilien zu verstauen
3.4	Kühlraum	1	20		im Kühlraum müssen Esswaren für 250 SuS für zwei Tage gelagert werden können
3.5	WC Räume SuS	2			125 Mädchen / 125 Knaben; ausreichende Anzahl WCs, Urinale, Waschtische, Ausgussbecken
3.6	WC Räume Personal	2			25 BetreuerInnen; ausreichende Anzahl Damen- und Herren-WC's sowie Urinale
3.7	WC Küchenpersonal	2			bei Wechsel von Regenerier- zu Kochküche benötigt das Küchenpersonal eigene WC-Anlagen
3.8	WC IV mit Dusche	1	10		Anzahl, Lage gemäss Anforderungen von SIA 500
3.9	Stauraum allgemein	1	30		Stauraum für Dekomaterial, Spielzeuge, Stellwände, grössere Sachen
3.10	Putzraum	2	5		Ablage für Reinigungsmittel, Besen etc. mit Bodenablauf (Putzwagen ausleeren)
3.11	Haustechnik				Technikräume und Installationszonen nach Bedarf
6 Aussenräume					
6.1	Spielbereich				Aussenspielgeräte, Rutschen, Balancierbalken usw.
6.2	Anlieferung				Anlieferung für Catering (LKW 7.5t) Schnittstellen mit SuS vermeiden / unabhängig vom Eingangsbereich der SuS
6.3	PW Stellplatz	1-2			Notfall-PP für spontanen Einsatz, kein regulärer PP

Erstellungskosten / Projektierungskosten / Projektierungskredit

Die Projektierungskosten werden aus den voraussichtlichen Erstellungskosten des vorliegenden Wettbewerbsprojektes ermittelt. (Grobschätzung Baukosten, Kostenungenauigkeit $\pm 25\%$ gemäss SIA 102)

Erstellungskosten in Mio. Fr. (inkl. MwSt.)	
Vorbereitungsarbeiten	0,150
Gebäude	6,300
Betriebseinrichtungen	0,205
Umgebung	0,580
Baunebenkosten	0,390
Reserve	0,325
Ausstattung	0,350
Total Erstellungskosten	8,300

Aufgrund der aufgeführten Erstellungskosten ergeben sich die Aufwendungen für die Projektierung. (Annahme honorarberechtigte Baukosten 80% der Erstellungskosten; Honoraranteil 25%, Teilleistung nach SIA 32,5%)

Projektierungskosten in Mio. Fr. (inkl. MwSt.)		
<u>Vorprojekt</u>		
Studium Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	3%	0,050
Vorprojekt und Kostenschätzung $\pm 15\%$	6%	0,100
<u>Bauprojekt</u>		
Bauprojekt	13%	0,215
Detailstudien	4%	0,065
Kostenvoranschlag $\pm 10\%$	4%	0,065
Bewilligungsverfahren	2,5%	0,045
Unvorhergesehenes		0,060
Total Projektierungskredit		0,600

Der Projektierungskredit beinhaltet diejenigen Leistungen der Architekten, Ingenieure und Fachplaner, die zur Erarbeitung eines Kostenvoranschlages bis zur Vorlage des Ausführungskredites notwendig sind.

Weiteres Vorgehen

- Auftragserteilung und Beginn Projektierung Juni 2020
- Bauprojekt und Kostenvoranschlag Januar 2021
- Urnenabstimmung über den Ausführungskredit Juni 2021
- Baueingabe Juni 2021
- Baubeginn 2022
- Bauvollendung/Inbetriebnahme 2024

Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Wettbewerbspläne Tripp Trapp
- Bericht des Preisgerichts

Zollikon, im April 2020

Gemeinderat und Schulpflege Zollikon