

# Umbau mit Erweiterung Primarschulhausanlage "Schlüechti", Weiningen-Dorf – Projektierungskredit

Referentinnen: Bauvorsteherin Sara Ochsner  
Schulvorsteherin Brigitte Schai

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Planung eines Umbaus mit Erweiterung der Primarschulhausanlage "Schlüechti" in Weiningen-Dorf, zuzüglich einer neuen Tiefgarage unter der Schulhauswiese, wird zulasten der Investitionsrechnung der Gemeinde Weiningen ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1'900'000.— genehmigt. Die Summe dieses Kredits erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Entwicklung der Teuerung nach Baupreisindex Hochbau (ZH) zwischen April 2024 und der effektiven Ausführung der Arbeiten.
2. Der Gemeinderat Weiningen wird ermächtigt, die erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen, notwendigerweise mittels Aufnahme von Krediten bei Finanzierungsinstituten.
3. Die Versammlung nimmt zur Kenntnis, dass
  - der Projektierungskredit die Kosten für die Planungsarbeiten für die SIA-Teilphasen 31, 32, 33 und 41, namentlich das detaillierte Bauprojekt bis und mit Baubewilligungsverfahren sowie Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ), umfasst (inkl. MWSt);
  - sich die Projektierung der Tiefgarage an eine Vorgabe des Quartierplans Unterdorf richtet und die im Kredit vorgesehene Maximalplanung (122 Abstellplätze) nur unter der Voraussetzung einer anteilmässigen finanziellen Mitbeteiligung durch die betroffenen Grundeigentümer erfolgt, ansonsten die Planung bis zu wenigstens jenem Umfang minimiert wird, welche die Gemeindeliegenschaften (Schulhaus, Gemeindehaus, Doktorhaus) verursachen;
  - es für die definitive Realisierung des nun vorgeschlagenen Bauvorhabens der Genehmigung eines Baukredits bedarf, worüber an einer Urnenabstimmung beschlossen werden muss;
  - die Genehmigung des Projektierungskredits jährliche Folgekosten von Fr. 237'500.— zulasten der Erfolgsrechnung der Gemeinde Weiningen verursacht;
  - an der Primarschulhausanlage "Schlüechti" aufgrund des Wachstums der Gemeinde Weiningen sowie als Folge verschiedener gesetzlicher Bestimmungen diverse Sanierungsarbeiten (Behindertengleichstellungsgesetz, Erdbebensicherheit usw.) und räumliche Erweiterungen (Klassenzimmer, Gruppenräume usw.) vorgenommen werden müssen und der Gemeinderat für bedarfsgerechte Übergangslösungen (z.B. Treppenlift, Containerbauten usw.) entsprechende Kredite im Umfang der gesetzlichen Notwendigkeiten mittels gebundener Ausgaben auszusprechen hat, sofern das angestrebte Bauvorhaben keine Zustimmung erhält.

## Erläuterungen

### Ausgangslage

Die bestehende Schulanlage "Schlüechti" in Weiningen-Dorf soll als Folge der in den letzten Jahrzehnten gestiegenen bzw. aktuell immer noch steigenden Anzahl Kinder im Primarschulalter sowie dem damit einhergehenden und dem den unterschiedlichen Unterrichtsformen geschuldeten, umfangreicheren Raumflächenbedarf umgebaut und erweitert werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat ein Planungsbüro damit beauftragt, eine Vorstudie hinsichtlich der Erweiterung dieser Primarschulanlage zu konzipieren. Mit dieser Studie wurden verschiedene Szenarien aufgezeigt und anschliessend deren zwei vertieft betrachtet und weiterbearbeitet. Alsdann wurde im Rahmen einer Vorprojektierung ein konkreter Lösungsvorschlag erarbeitet. Dieses Vorprojekt diente als Grundlage für die Durchführung einer Generalplanersubmission, aus welcher letztlich ein Siegerprojekt hervorging.



Bevor nun die Detailplanung an die Hand genommen werden kann, müssen die entsprechenden Projektierungskosten rechtsgültig genehmigt werden.

### Warum bedarf es eines Umbaus mit Erweiterung der Primarschulhausanlage "Schlüechti"?

Die Primarschulhausanlage "Schlüechti" ist im Jahr 1965 eröffnet und im 1993 erweitert worden. Waren es im Jahr 1993 noch 149 Schüler, welche die Primarschule in Weiningen-Dorf besuchten, so sind es aktuell deren 175. Diese Steigerung begründet sich aufgrund der gewachsenen Einwohnerzahl in Weiningen-Dorf.

Wohl wurden im Rahmen des letzten Erweiterungsvorhabens Raumreserven geschaffen, um diese Schülerzunahme auffangen zu können. Allerdings geschah dies auf der Grundlage der damaligen Bestimmungen. Die heutigen bildungsrechtlichen Vorgaben verlangen zur Erfüllung eines ordentlichen Schulbetriebs einen viel grösseren Raumbedarf. Zudem wurden seit damals weitere gesetzliche Bestimmungen verändert oder eingeführt, welche für den Betrieb eines öffentlichen Gebäu-

des zu berücksichtigen sind. So muss ein Schulhaus dem Behindertengleichstellungsgesetz genügen (hindernisfreie Zugänge) oder aufgrund der neusten bautechnischen Normvorgaben erdbebensicher ausgestaltet sein.

Die bestehenden Klassenzimmer sind aufgrund ungenügender Platzverhältnisse prall gefüllt. Um die wachsenden Raumknappheiten zu bewältigen, wurden in der Vergangenheit zahlreiche Übergangslösungen getroffen. Beispielsweise befinden sich heute verschiedene Schulungs- und Arbeitsräume in Korridoren oder Untergeschossen (bei teilweise spärlichem Tageslicht). Kindergarteneinheiten werden bisweilen in verschiedenen Gebäuden untergebracht. Zur Gewährleistung des vorgeschriebenen schulergänzenden Tagesstrukturen-Betriebs, ist im Jahr 2014 eine provisorische Containerbaute errichtet worden.

Dieser ebenso unbefriedigende wie teilweise auch ordnungswidrige Zustand gilt es nun nachhaltig zu beheben. Dies lässt sich nur mit einem konkreten Bauvorhaben bewältigen, welches demnächst zu realisieren ist. Andernfalls müssen weitere Provisorien errichtet werden, welche in der Endabrechnung aufgrund der fehlenden Nachhaltigkeit kostspieliger ausfallen. Ein Aussitzen der Probleme stellt keine Option dar und belastet den Schulbetrieb, was der Bildungsqualität nicht förderlich ist; dies zulasten der wissensdurstigen Schulkinder. Zu den sich stetig ändernden übergeordneten Rechtsverhältnissen, welche die Primarschule vor immerzu neuen Herausforderungen stellt, kann die Gemeinde keinen unmittelbaren Einfluss nehmen.

### Planungsvorhaben

Die Generalplanersubmission wurde in zwei Phasen ausgetragen: einer Präqualifikations- und einer Angebotsphase. Aus dieser Submission ist die Batimo AG Architekten, Zürich, als Siegerin hervorgegangen. Deren Projekt sieht einen Umbau der bestehenden Gebäudesubstanz sowie eine westseitige Erweiterung des Primarschulhaustraktes vor. Die geplante Schulanlage deckt den langfristigen Bedarf an erforderlichen Räumlichkeiten ab, wie z.B. genügende Klassenzimmer, ausreichende Gruppenräume, Nebenräume für den schulbegleitenden Unterricht (etwa Musikschule) sowie angemessenes Platzangebot für Lehrpersonen und Schulverwaltung. Der ostseitige Pausenplatz soll den Schülerinnen und Schülern in Zukunft eine grössere wettergeschützte Bewegungsfreiheit ermöglichen. Das Gebäude wird nach Bauvollendung die erforderliche Erdbebensicherheit aufweisen sowie auch für Gehbehinderte hindernisfrei zugänglich sein.

Im Weiteren gilt es gemäss geltender baurechtlicher Bestimmungen im Rahmen dieser Planungsarbeiten auch eine unter die Schulhauswiese zu bauende Tiefgarage zu projektieren, welche zumindest den Parkplatzbedarf der Primarschule sowie jenen der weiteren im Gebiet "Unterdorf" befindlichen gemeindeeigenen Liegenschaften (Gemeindehaus, Doktorhaus) abdeckt. Hierzu ist zu sagen, dass der vorliegend beantragte Projektierungskredit vom Endzustand dieser Tiefgarage ausgeht, damit auch weitere Grundeigentümer, welche sich nach den geltenden Quartierplanvorgaben dereinst ebenfalls an diese Tiefgarage anzuschliessen haben, an diese Planung partizipieren können. Der Grund für dieses Vorgehen besteht darin, dass mit einem Gemeinschaftswerk eine für alle kostengünstigere Tiefgarage realisiert werden könnte und folgedessen die Schulhauswiese nur einmal für dieses Bauwerk aufgedigelt werden müsste. Fehlt jedoch von einer Seite ein solches Mitfinanzierungsinteresse, so wird der Umfang des Projektes im entsprechenden Ausmass reduziert, was ohne weiteres möglich ist.

### Projektierungskredit

Das Angebot der Batimo AG Architekten für den Umbau und die Erweiterung des Primarschulhaustraktes umfasst die Erarbeitung eines genehmigungswürdigen Bauprojekts inklusive Kostenvorschlag mit einer Genauigkeit von  $\pm 10\%$ . Hierfür wird unter anderem das Baubewilligungsverfahren durchgeführt sowie in einem öffentlich-rechtlichen Submissionsverfahren die Spezialplaner und Handwerker ermittelt. Das Angebot richtet sich unter anderem an die prognostizierte Bausumme für die Realisierung dieses Projekts, welche die Batimo AG Architekten mit einem Total von 20 Millionen Franken veranschlagt hat. Allerdings ist in diesem Betrag der Rückkaufswert von allfälligen Schulprovisorien noch nicht in Abzug gebracht worden.

Die Planungskosten für die Tiefgarage nehmen ebenfalls Bezug auf die Bausumme dieses Vorhabens, welche gemäss einer Grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$ ) bei 122 Parkplätzen (Maximalvariante) von einem Total von 4.9 Millionen Franken ausgeht.

Der nun beantragte Projektierungskredit umfasst folgende Planerleistungen:

– Generalplaner gemäss Submissionsangebot	Fr.	1'150'000.—
– Gebäudeaufnahmen	Fr.	30'000.—
– Geologie	Fr.	20'000.—
– Entsorgung / Sanierung Bauschadstoffe	Fr.	10'000.—
– Bauherrenvertretung	Fr.	70'000.—
– Nebenkosten	Fr.	60'000.—
– Tiefgarage Mitte	Fr.	460'000.—
– Unvorhergesehenes	Fr.	<u>100'000.—</u>
Total	Fr.	1'900'000.—

### Folgekosten

Nach den geltenden Rechnungslegungsvorschriften verursachen diese Projektierungsauslagen nachstehende Folgekosten für die Gemeinde Weiningen, welche mittels Steuereinnahmen zu finanzieren sind:

– jährliche Abschreibung Planungsausgaben (10 Jahren)	Fr.	190'000.—
– Kapitalfolgekosten (Darlehenszins 2.5%)	Fr.	<u>47'500.—</u>
Jährliche Folgekosten	Fr.	237'500.—

Dies entspricht einer jährlichen Belastung von aktuell 1.6 Steuerprozenten.

### Rückweisungsantrag vom 5. Dezember 2024

Über diese Abstimmungsvorlage befasste sich bereits die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024. Allerdings wurde die damalige Antragstellung durch die Stimmberechtigten zurückgewiesen und der Gemeinderat damit beauftragt, vorerst folgende Varianten zu prüfen:

- Prüfung der Genehmigungsfähigkeit auf Stufe Machbarkeit für die Erstellung eines Neubaus auf dem Baufeld D1 mit vier Vollgeschossen, welcher das Raumprogramm der Primarschule Weiningen erfüllt;
- Sollte dies nicht genehmigungsfähig sein, Prüfung der Genehmigungsfähigkeit auf Stufe Machbarkeit für die Erstellung eines Neubaus auf dem Baufeld D1 mit drei Vollgeschossen und einem reduzierten Dachgeschoss, welcher das Raumprogramm der Primarschule Weiningen möglichst gut erfüllt;

- c) Sollte dies nicht genehmigungsfähig sein, Prüfung der Genehmigungsfähigkeit auf Stufe Machbarkeit für die Erstellung eines Neubaus auf den Parzellen 1575 und sofern nötig 2990, der das Raumprogramm der Primarschule Weiningen erfüllt.

Bei der Bearbeitung dieses kaskadenartig angeordneten Prüfungsauftrags konnte festgestellt werden, dass die Erstellung eines Neubaus auf dem Baufeld D1 mit drei Vollgeschossen und einem reduzierten Dachgeschoss, welcher das Raumprogramm der Primarschule Weiningen möglichst gut erfüllt, ausführbar erscheint. Allerdings erfolgte diese Prüfung entsprechend der expliziten Anordnung der Stimmberechtigten lediglich auf Stufe Machbarkeit. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen, bedürfte es weiterer kostenpflichtiger Abklärungen. Die erarbeiteten Grundlagen des vorliegenden Prüfergebnisses lassen jedoch eine genügende Gegenüberstellung zwischen den beiden Varianten "Umbau mit Erweiterung" und "Neubau" zu. Aufgrund von dieser gelangt der Gemeinderat zum Schluss, dass diese zwei Projektvarianten grundsätzlich ebenbürtig sind, wobei gesamthaft betrachtet die Variante "Umbau mit Erweiterung" gleichwohl eine etwas bessere Bewertung erhält.

Ein grosser Vorteil bei der Variante "Neubau" liegt darin, dass es für die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs während der Bauzeit keines Provisoriums bedarf. Demgegenüber überzeugt die Variante "Umbau mit Erweiterung" mit einer wesentlich höheren Rechtssicherheit. Die Kostenprognosen sind bei beiden Varianten gleichwertig.

Die baurechtlichen Vorgaben werden bei der Variante "Neubau" zumindest augenscheinlich nicht verletzt. Diese Feststellung nimmt jedoch keine Rücksicht auf die Betroffenheit der direkten Anstösser. Dabei darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass kantonale Gerichtsinstanzen aufgrund ungenügender Einordnung mitunter auch eine Reduktion des Volumens verlangen können, ungeachtet der in der Zonenordnung festgelegten Ausmasse. Ebenso stützen sich Gerichte zuweilen auch auf Einordnungsmängel, ausgelöst von Gebäuden, welche einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bilden. Sollten sich solche Kritikpunkte in einem allfälligen Rechtsverfahren durchsetzen, würde dies die Machbarkeit der Variante "Neubau im Baufeld D1" in Frage stellen. Bei der Variante "Umbau mit Erweiterung" ist diese Rechtsunsicherheit ungemein kleiner, da dieses Gebäude nicht an die Kernzone grenzt und im Weiteren das Projekt keine unmittelbare Betroffenheit von Anstössern auslöst.

Angesichts dieser Beurteilung und aufgrund dessen, dass ein Neubau gegenüber einem Umbau mit Erweiterung weder kostenseitige noch andere wesentliche Vorteile erzeugt, hält der Gemeinderat an seiner bisherigen Planungsabsicht fest.

#### Empfehlung des Gemeinderates

Die Primarschulhausanlage "Schlüechti" in Weiningen-Dorf ist an die Grenzen ihrer Kapazitäten angelangt und muss zur Gewährleistung eines ordentlichen Schulbetriebs dringend ertüchtigt, respektive vergrössert werden. Im Weiteren bedarf es bei der bautechnischen Ausgestaltung des heutigen Gebäudekomplexes einer Anpassung an die geltenden übergeordneten Bestimmungen. Die Gemeinde darf weder über diese Mängelpunkte hinwegsehen noch kann sie sich den rechtlichen Vorgaben widersetzen.

Die Bearbeitung des an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 gestellten Rückweisantrags hat aufgezeigt, dass ein Neubauvorhaben nicht besser bewertet werden kann als ein

Umbau mit Erweiterung des Schulhauses. Allerdings sind die vom Neubauprojekt ausgehenden Rechtsunsicherheiten beträchtlich höher einzustufen, weshalb der Gemeinderat an dem bis anhin verfolgten Vorhaben "Umbau mit Erweiterung" festhält.

Deshalb ersucht der Gemeinderat die Stimmberechtigten erneut und bestimmt darum, die bestehenden Probleme an die Hand zu nehmen und diese rasch und nachhaltig zu lösen. Hierfür empfiehlt er die Zustimmung des beantragten Projektierungskredits durch die Gemeindeversammlung.

Weiningen, 23. März 2026

Gemeinderat Weiningen

Mario Okle  
Präsident

Bruno Persano  
Schreiber