

Im Auftrag von:
Brigitte Schai, Schulpräsidentin
29. August 2024
Antrag an den Gemeinderat Weiningen
A - Geschäft



SCHULHAUS SCHLÜECHTI Projektierungskredit

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Projektierung einer Sanierung und Erweiterung des Primarschulhauses Schlüechti an der Schlüechtstrasse 10b in Weiningen (Gebäude Assek.-Nr. 550, Grundstück Kat.-Nr. 1590) mit einem Teilersatz des Westtraktes mit einem zusätzlichen Geschoss und einem Ausbau auf insgesamt 12 Klassenzimmer mit entsprechenden Gruppenräumen und einem Mehrzwecksaal sowie einer Erstellung einer Tiefgarage mit maximal 122 Abstellplätzen gemäss Quartierplan Unterdorf wird zulasten der Investitionsrechnung der Gemeinde Weiningen ein Kredit in der Höhe von Fr. 1'900'000.— genehmigt.
2. Die Versammlung nimmt zur Kenntnis, dass
 - für die Sanierung und Erweiterung des Primarschulhauses Schlüechti die Ausarbeitung des Vorprojekts inkl. Submission der Generalplanerarbeiten bereits abgeschlossen ist und mit den Budgets 2022 bis 2024 in Eigenkompetenz des Gemeinderates gedeckt wurde.
 - für die Projektierung des Tiefgaragenprojekts, das gemäss Quartierplan Unterdorf aufgrund der Erweiterung des Schulhauses ausgelöst wird, eine Kostenschätzung der Landis AG vorliegt.
 - der Projektierungskredit die Kosten für die Planungsarbeiten, namentlich das detaillierte Bauprojekt und Kostenvoranschlag bis und mit Baubewilligungsverfahren sowie Kostenvoranschlag umfasst (inkl. MWSt);
 - es für die definitive Realisierung des nun vorgeschlagenen Bauvorhabens der Genehmigung eines Baukredits bedarf, worüber an einer Urnenabstimmung beschlossen werden muss;

WEISUNG

Ausgangslage

Die bestehende Schulanlage Schlüechti soll aufgrund wachsender Anzahl Kinder im Primarschulalter und umfangreicherem Raumflächenbedarf umgebaut und erweitert werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 223 vom 30. Juli 2018 ein Planungsbüro damit beauftragt, eine Vorstudie hinsichtlich der Erweiterung dieser Primarschulanlage zu erarbeiten.

In dieser Studie wurden verschiedene Szenarien aufgezeigt. Daraus hervor ging, dass Varianten 3 (Altbau mini) und Variante 5 (Altbau maxi) vertieft betrachtet und weiterbearbeitet werden sollten. Mit Beschluss-Nr. 272 vom 31. Oktober 2022 beauftragte der Gemeinderat gestützt auf die

Im Auftrag von:
Brigitte Schai, Schulpräsidentin
29. August 2024
Antrag an den Gemeinderat Weiningen
A - Geschäft



kantonale Submissionsverordnung im freihändigen Verfahren das Büro Gröbly Fischer Architekten GmbH, das bereits die Vorstudie erarbeitet hat, im Rahmen eines Vorprojektes die Szenarien vertieft zu prüfen und einen konkreten Lösungsvorschlag planerisch zu erarbeiten. Ebenso wurde mit diesem das weiterführende Verfahren festgelegt. Für die Realisierung des Vorprojektes wurde ein Planungs-Gesamtkredit von Fr. 150'000.- (inkl. MWSt.) genehmigt.

Mit Beschluss-Nr. 160 vom 14. August 2023 wurde zur Durchführung einer Generalplanersubmission ein Zusatzkredit von Fr. 49'000.- genehmigt. Dieser Betrag wurde für Zusatzaufgaben für die Gröbly Fischer Architekten GmbH, die der Baukommission als Bauherrenberaterin zur Seite steht und insbesondere für den Beizug der Landis AG Bauingenieure + Planer, die im Wesentlichen für die Abwicklung der Submission zuständig war, erforderlich.

Generalplanersubmission

Die Generalplanersubmission wurde in zwei Phasen ausgetragen: einer Präqualifikations- und einer Angebotsphase. In der ersten Phase haben sich sieben Büros beworben. Valabel waren alle Büros, eingeladen für die Angebotsphase wurden fünf Büros, die anhand genau definierter und gewichteter Kriterien ausgewählt wurden. Dabei handelte es sich um die Teams bzw. Büros Batimo AG, Gähler und Partner AG, Bühler & Oetli AG, AFRY Schweiz AG und Itten + Brechbühl AG. Für die zweite Phase nicht berücksichtigt wurden die Büros fsp Architekten AG sowie Gruner AG.

Die zweite Phase der Submission (Offertphase) umfasst die Auftragsphasen 1, 1b und 2. Die Auftragsphase 1 beinhaltet die Erarbeitung des Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ (SIA Phase 32). Die Auftragsphase 1b betrifft das Bewilligungsverfahren und Ausschreibung, Offertenvergleich sowie Vergabeantrag (SIA Phasen 33 und 41). Die Auftragsphase 1b könnte optional auch erst nach der angestrebten Urnenabstimmung für den Baukredit ausgelöst werden, damit bis zur Entscheidung der Stimmbürger die tiefere Planungskosten anfallen würden, aufgrund der Kostengenauigkeit wird jedoch empfohlen, die Phase 1b bereits in den Projektierungskredit zu integrieren.

Am 7. März 2024 wurden die Generalplanerteams zur Präsentation ihres Angebots eingeladen. Aufgrund dieser und insbesondere der eingereichten Angebotsunterlagen empfiehlt die Baukommission einstimmig das Generalplanerbüro Batimo AG zur Weiterbearbeitung.

Ziel

Auf Grundlage der Generalplanersubmission bzw. des ausgewählten Generalplaners soll der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 ein Kreditantrag für die Auftragsphase 1, Bauprojekt und Kostenvoranschlag sowie für die Auftragsphase 1b, Bewilligungsverfahren und Ausschreibung beantragt werden.



Im Auftrag von:
Brigitte Schai, Schulpräsidentin

29. August 2024

Antrag an den Gemeinderat Weiningen
A - Geschäft



Zusätzlich zu den Kosten aus der Generalplanersubmission sind die Leistungen für die Bauherrenvertretung durch Ueli Fischer, Gröbly Fischer Architekten, die Geologie, Gebäudeaufnahmen, für die Schadstoffermittlung, Leistungen seitens Bauherrschaft, die Projektierungskosten der Tiefgarage Mitte inkl. Baubewilligung und Ausschreibungen, Nebenkosten sowie Kosten für Unvorhergesehenes mitzubersichtigen.

Projektorganisation

Die Baukommission, die während der Vorprojekt- und Submissiosphase das Bindeglied zu den Planern bildete, soll auch für die Projektphase mit denselben Mitgliederinnen und Mitgliedern Bestand haben. Die Baukommission setzt sich zusammen aus drei Vertretern des Gemeinderats inklusive Schulpräsidentin, den Abteilungen Hochbau & Umwelt und Tiefbau & Werke, drei Involvierten im Schulbetrieb bzw. Schulpflege sowie einem Architekten.

Aufgrund der tiefgehenden spezifischen Projektkennnisse sowie generellen Fachwissen soll die Gemeinde weiterhin die Unterstützung von Ueli Fischer im Sinne einer Bauherrenvertretung in Anspruch nehmen können. Ueli Fischer hat mit seinem Büro Gröbly Fischer Architekten bereits das Vorprojekt sowie die Grundlagen für die Generalplanersubmission erarbeitet.

Tiefgarage Mitte

Das Bauvorhaben Umbau und Erweiterung Primarschulhaus Schlüechti löst gemäss Quartierplan Unterdorf den Bau der Tiefgarage Mitte, zumindest in dem für die Schule erforderlichen Ausmass von 19 Abstellplätzen, aus. Da das Etappieren der Tiefgarage Mehrkosten bei der Erstellung verursachen würde, ist es vorteilhaft, die Projektierung als Ganzes anzugehen, um auch die Sinnhaftigkeit von Etappierungen aufzuzeigen. Aufgrund der Projektierung und anhand einer Einschätzung absehbarer Bautätigkeiten im entsprechenden Quartierplanbereich ist alsdann zu entscheiden, in welchem Umfang die Tiefgarage erstellt werden soll.

Kostengruppen

Die Kosten für die Projektphase stellen sich zusammen aus dem Angebot von Batimo AG für die Auftragsphasen 1 sowie 1b, der Offerte der Bauherrenvertretung Ueli Fischer, Gröbly Fischer Architekten, für die Projektphase, aus den Kostenschätzungen für die Schadstoffsanierung von Baumaterialien sowie für Gebäudeaufnahmen von Gröbly Fischer Architekten und aus Unvorhergesehenem, das rund 5% des Gesamtbetrags entspricht.

Die Kosten für die Tiefgarage Mitte basieren auf der Einschätzung der Landis AG und umfassen die Projektierung des maximal erforderlichen Ausbaus. Die effektive Kostenbeteiligung der Schule beträgt gemäss Vorgaben des Quartierplans Unterdorf 19/122. Die übrigen Kostenanteile sind bei Bautätigkeiten weiterer Quartierplanbeteiligter in entsprechendem Umfang inkl. üblicher Verzinsung zurückzuerstatten.



Im Auftrag von:
Brigitte Schai, Schulpräsidentin
29. August 2024
Antrag an den Gemeinderat Weiningen
A - Geschäft



Kostenzusammenstellung / Kreditantrag (inkl. MWSt)

Generalplaner Auftragsphase 1+1b gemäss Submissionsangebot	Fr. 1'150'000.00
Gebäudeaufnahmen	Fr. 30'000.00
Geologie	Fr. 20'000.00
Entsorgung / Sanierung Bauschadstoffe	Fr. 10'000.00
Bauherrenvertretung durch Gröbly Fischer Architekten GmbH	Fr. 70'000.00
Nebenkosten	Fr. 60'000.00
Tiefgarage Mitte	Fr. 460'000.00
<u>Unvorhergesehenes</u>	<u>Fr. 100'000.00</u>
Total Kredit für Projektierung (Phase 1+1b)	Fr. 1'900'000.00

Sollte für den Projektierungskredit auf die Phase 1b verzichtet werden, beliefen sich die Kosten auf folgenden Betrag:

Fr. 1'060'000.00

Vorgesehener Ablauf

Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeindeversammlung	5. Dezember 2024
Vorprojekt Tiefgarage	Herbst 2024
Planersubmission Tiefgarage	Winter 2024/25
Baubewilligungen	Frühling 2025
Urnenabstimmung Baukredit	Herbst 2025
Baubeginn	Sommer 2026
Bezug	Sommer 2028

Die Schulpräsidentin Brigitte Schai und die Abteilungen Hochbau und Tiefbau & Werke bitten den Gemeinderat hiermit, den oben. Weiter bitten wir den Gemeinderat, der Weiterführung der Baukommission sowie der Bauherrenvertretung zuzustimmen.

Freundliche Grüsse

Beat Sigrist
Abteilungsleiter

