

Wir stimmen ab

Gemeinde Dällikon

Urnenabstimmung vom 22. November 2015

*Liebe Stimmbürgerinnen
und Stimmbürger*

In der nächsten Volksabstimmung vom 22. November 2015 wird Ihnen die Vorlage Erweiterung Anlage Leepünt, Dällikon und Sanierung 3. Etappe mit einem Bruttokredit von Fr. 6'775'000.— unterbreitet. Der Gemeinderat empfiehlt die Vorlage zur Annahme. Den Antrag der Rechnungsprüfungskommission finden Sie auf der letzten Seite.

GEMEINDERAT DÄLLIKON
René Bitterli, Präsident
Ruedi Bräm, Schreiber

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Erweiterung Anlage Leepünt, Dällikon und Sanierung 3. Etappe. Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 6'775'000.—

Die Schulhäuser Leepünt 1 und 2, der Kindergarten 1 und 2 sowie die alte Turnhalle wurden zwischen 1965 und 1972 erstellt. Trotz systematischem Unterhalt sind die Gebäude und deren Umgebung bis 2004 reparaturanfällig geworden und haben teilweise den gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen an eine zeitgemässe Schulanlage nicht mehr entsprochen. In einer ersten Etappe wurden 2005/2006 das Schulhaus Leepünt 2 und der Kindergarten 1 und 2 erfolgreich saniert. Die Sanierung des Schulhauses Leepünt 1 erfolgte als zweite Etappe 2008. Die Sa-

nierungsmassnahmen der ersten beiden Etappen lösten Investitionen von insgesamt 4,33 Mio. Franken aus. Die als dritte Etappe unabdingbar erforderliche Sanierung der alten Turnhalle war ursprünglich als ausschliessliche Gebäudesanierung und Erneuerung der Heiztechnik vorgesehen. In der Zeit seit 2005 haben sich aufgrund von Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sowie der Unterrichtsformen und der generellen Anforderungen an Schulanlagen der heutige Bedarf und auch die Prognosen über den künftigen Schulraumbedarf verändert. Aus diesem Grund umfasst die dritte Etappe neben der Renovation und energetischen Sanierung der Turnhalle und der Optimierung der Heiztechnik ein angemessenes Erweiterungsprojekt mit linearem Entwicklungspotenzial.



Beleuchtender Bericht

SANIERUNGSBEDARF

Die alte Turnhalle ist sanierungsbedürftig. Viele Anlageteile sind veraltet und aufgrund der intensiven Nutzung durch den Schulsport und die Sportvereine stark abgenutzt. Die sanitären Anlagen sind nicht mehr zeitgemäss, in ihrer Funktion eingeschränkt oder sehr reparaturanfällig. Mit der Sanierung der Gebäudehülle und dem Ersatz der Fenster werden ausserdem erhebliche energetische Verbesserungen erzielt.



Die gesamte Anlage Leepünt (Schulhäuser inklusive Mehrzweckgebäude und Hallenbad) werden über eine zentrale Heizanlage mit Wärme versorgt. Zum Teil ist sind bestehende Haustechnik-Anlage und die Technikräume veraltet und in einem schlechten Zustand. Eine Sanierung ist nicht länger aufschiebbar und trägt zudem zu einer egergetischen Optimierung der Anlage bei.



SCHULRAUMBEDARF

Die Schule im Wandel

Seit 2005 haben sich sowohl die Verhältnisse im Bildungswesen wie auch die Bevölkerungsstruktur stark verändert. War zum damaligen Zeitpunkt noch kein weiterer Schulraumbedarf für die folgenden zehn Jahre absehbar, zeigen aktuelle Berechnungen und Prognosen der Primarschulpflege und der Bildungsdirektion ein anderes Bild. Die Schule hat sich als Ganzes gewandelt – dies nicht zuletzt auf Grund der Annahme des neuen Volksschulgesetzes durch die Stimmberechtigten und dessen Einführung im Jahr 2006. Einerseits setzen neue Unterrichtsformen und –methoden sowie neue pädagogische Zielsetzungen, wie zum Beispiel die integrierte Sonderschulung, zusätzliche Schulräume voraus. Andererseits wirken sich auch die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur auf die Schule aus. So ist die Primarschule Dällikon seit 2012 eine QUIMS-Schule (Programm Qualität in multikulturellen Schulen). Diese gesetzliche Verpflichtung zieht einen erweiterten Bedarf an Schulräumen für die Förderung der Sprache (DaZ – Deutsch als Zweitsprache) und des Schulerfolgs sowie der Integration nach sich. Die Volksschulverordnung schreibt vor, dass in der 1. - 3. Klasse während je zehn Lektionen in Halbklassen oder im Teamteaching unterrichtet wird. Dafür sind Gruppenräume erforderlich. Veränderte Anstellungsverhältnisse (z.B. Teilzeit) sowie Förderlehrpersonen ohne eigenes Klassenzimmer erfordern zusätzliche Arbeitsplätze für Lehrpersonen.

Schülerzahlen und maximale Klassengrössen

Die Volksschulverordnung gibt für die Kindergartenstufe eine Maximalklassengrösse von 21 Schülerinnen und Schülern vor, für die Regelklasse der Primarstufe beträgt die Maximalgrösse 25 Schülerinnen und Schüler. Bereits im aktuellen Schuljahr 2015/16 werden in sechs Klassen mit jeweils zwischen 22 und 24 Schülerinnen und Schülern diese Maximalgrössen nahezu erreicht. Die 1. Kindergartenstufe besuchen derzeit 52 Kindergarten-schülerinnen und -schüler. Diese Kinder werden 2017 in die Primarstufe übertreten. Schon heute ist klar, dass zusammen mit den zu erwartenden Neuzuzügern in neu erstellten Wohnungen die maximalen Klassengrössen spätestens ab diesem Zeitpunkt überschritten und zwei 1. Klassen nicht mehr ausreichen werden. Auch für die darauf folgenden Jahre lassen die heute bekannten Einwohnerdaten auf weiterhin grosse Klassen in der Kindergartenstufe schliessen. Diese Entwicklung wirkt sich in den darauffolgenden Jahren auch auf die anschliessenden Primarklassen aus.

Mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre sind in Dällikon rund 140 Wohneinheiten erstellt worden. Die Baulandreserve und das Einzonungspotenzial sehen für die nächsten Jahre rund 60 weitere Wohneinheiten vor, was gesamthaft auf etwa 50 zusätzliche Kinder schliessen lässt. Nach diesen Prognosen würde in den nächsten Jahren sowohl in den Kindergärten wie auch auf mehreren Primarstufen die maximale Klassengrösse überschritten. In den vergangenen sechs Jahren betrug der Anteil schulpflichtiger Kinder an der Gesamtbevölkerung im Mittel 8,53 %. Auf die in mittlerer Zukunft anhand des Wohnraumpotenzials hochgerechnete Einwohnerzahl von 4'500 ergibt sich eine Gesamtzahl

von 384 Kindern, die in Dällikon die Primarschule besuchen werden. Selbst bei einer theoretisch absolut gleichmässigen Verteilung sämtlicher Schülerinnen und Schüler auf die verschiedenen Stufen, was in der Realität unwahrscheinlich ist, wäre damit in sämtlichen Klassen die Maximalgrösse erreicht.

Der Stichtag für die Einschulung wird aufgrund des neuen Volksschulgesetzes bis 2020 jedes Jahr um 14 Tage nach hinten verschoben. Im Jahr 2020 wird der Stichtag beim 31. Juli liegen (bisher 30. April). Dadurch werden jedes Jahr einige zusätzliche Kinder, deren Geburtstag im Zeitraum dieser 14 Tage liegt, eingeschult. Dieser Wechsel hat von den Kindergartenklassen an bis zur 6. Klasse Auswirkungen und wird den Schulraummangel zusätzlich verschärfen.

Keine Option stellt das Mehrklassensystem dar – schon mit der heutigen Anzahl Schülerinnen und Schüler wären die 1. - 3. Primarklassen mit jeweils 21 Schülerinnen und Schülern bis zum Limit belegt.

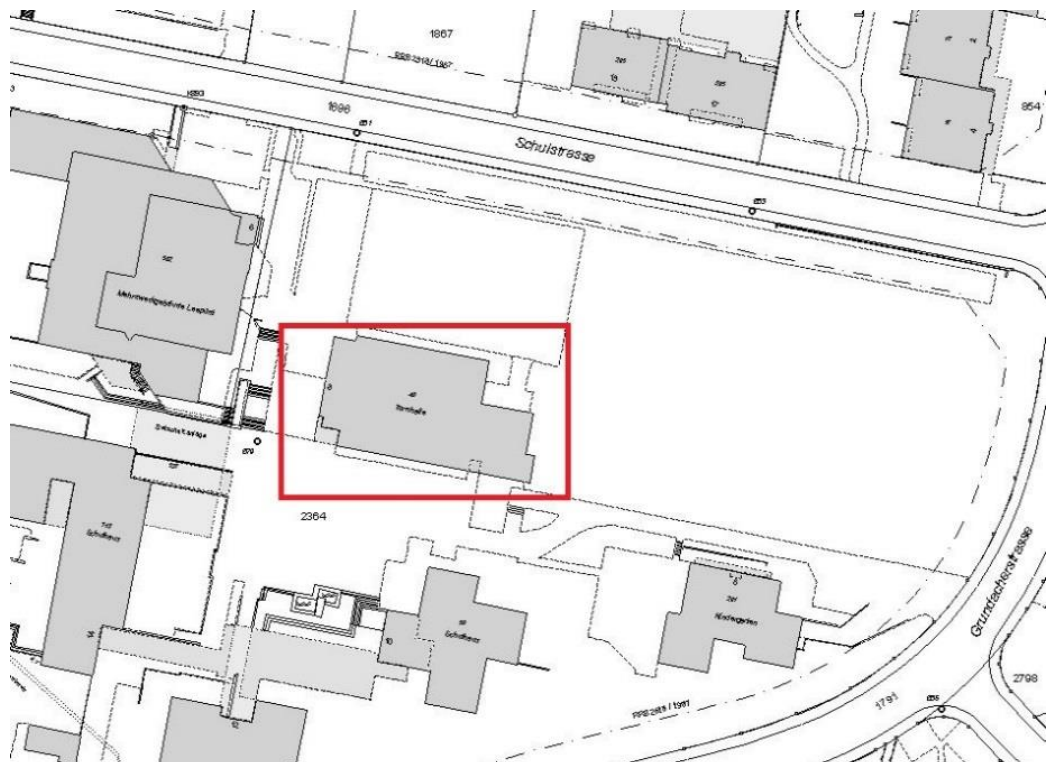
Der Wandel der Schule, die Veränderung der Bevölkerungsstruktur und der Anstieg schulpflichtiger Kinder führen dazu, dass der bestehende Schulraum für einen geordneten und qualitativ guten Unterricht künftig nicht mehr ausreichen wird.

PROJEKT

Den Grundstein bilden die bestehende Turnhalle und die ebenfalls bestehenden hangseitigen Nebenbauten (Schutzraum, Geräteraum und Haustechnik). Nach der Sanierung wird diese Grundbaute alle für den Schulsport und die Vereinsnutzung benötigten Räume umfassen. Für die heutige Hauswartwohnung besteht kein Bedarf mehr, die alten Garderoben sind nicht mehr zeitgemäss und für einen Umbau und eine Umnutzung ungeeignet. Der projektierte Abbruch schafft den nötigen Raum für die Erweiterungsbaute. Der Erweiterungsbau wird den gesamten heute absehbaren künftigen Raumbedarf für die Primarschule Dällikon mitten im Schulareal sicherstellen. Weil die Schaffung des zusätzlichen Schulraums im Zusammenhang mit der ohnehin nötigen Sanierung der bestehenden Turnhalle verbunden wird, kann die Erweiterung kostengünstig realisiert werden. Im neuen Technikraum kann eine zentral gelegene Haustechnik für die gesamte Anlage Leepünt am richtigen Ort realisiert werden.

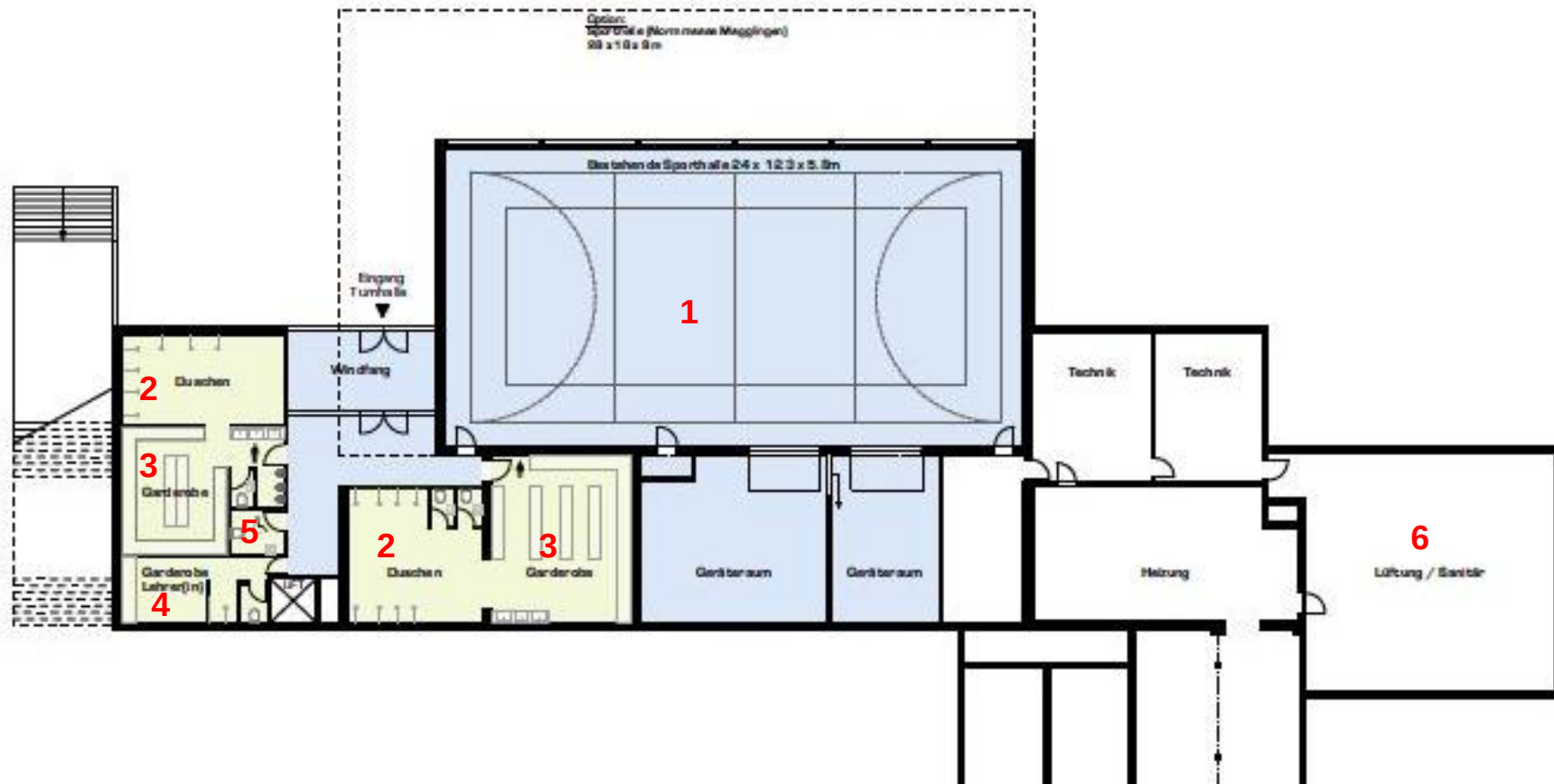
Im Untergeschoss wird ein vom Schulbetrieb klar getrennter Haupteingang als Zugang zu sämtlichen der Sportnutzung dienenden Räumen geschaffen. Die Aussenplätze bleiben in ihrer Grösse erhalten. Die auf dem Niveau des Pausenplatzes (EG) vorgesehenen Räume eignen sich gut als Kindergarten oder Raum für die Tagesstrukturen. Drei der vier neuen Klassenzimmer sind im OG angeordnet, wo sie durch die Schallemissionen des Betriebs auf dem Pausenplatz weniger tangiert werden.

Durch die Auskrugung der Oberbaute entsteht ein gedeckter Aussenbereich welcher witterungsgeschützte Nutzungen ermöglicht. Ergänzt wird die Grundbaute und der Ergänzungsbau mit einer vertikalen, behindertengerechten Erschliessung, die es im Gegensatz zur heutigen Situation ermöglicht, die Niveaus ohne Hilfe zu überbrücken.



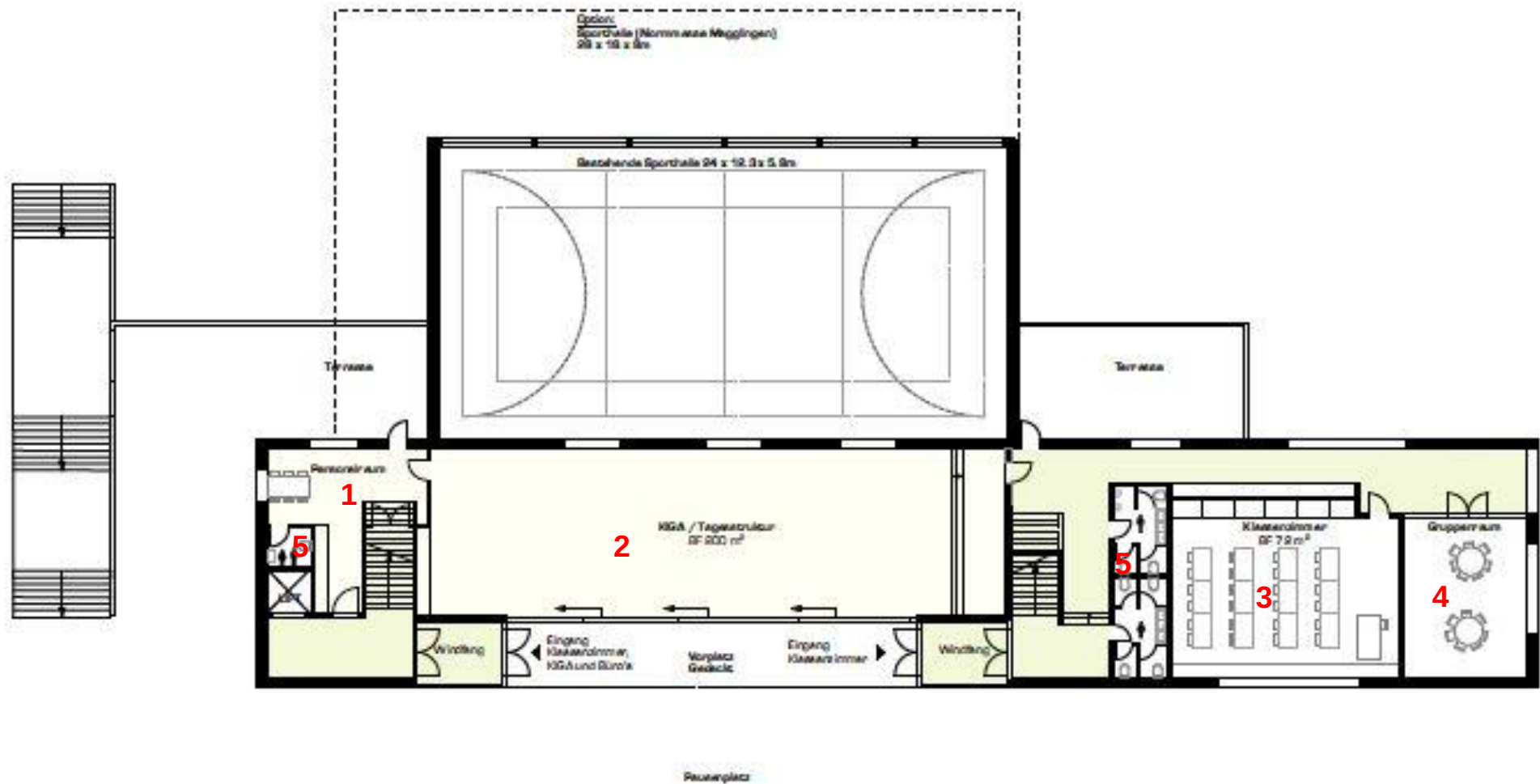
RAUMPROGRAMM

- Untergeschoss:**
- 1** Bestehende Sporthalle
 - 2** Duschräume (2)
 - 3** Umkleideräume (2)
 - 4** Umkleideraum Lehrpersonen
 - 5** Toilettenräume (behindertengerecht)
 - 6** Technik



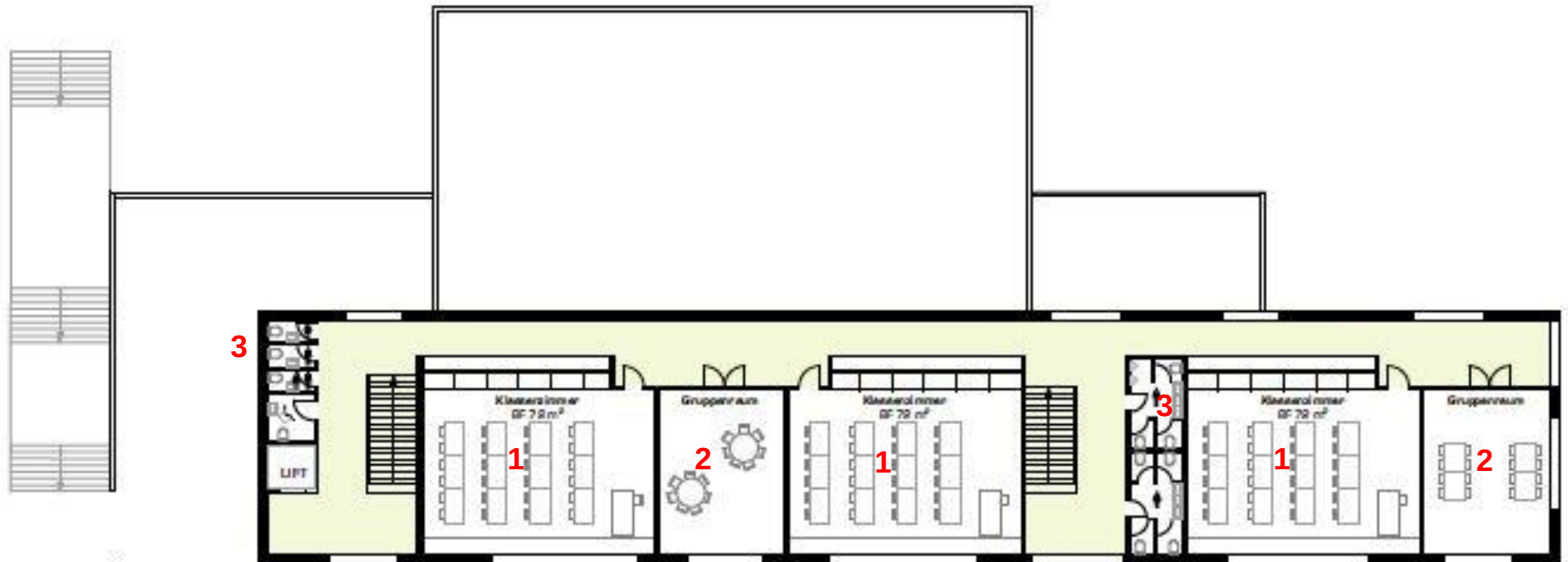
Erdgeschoss:

- 1 Personalraum inkl. Küche und Toilette
- 2 Kindergarten/Tagesstrukturen
- 3 Klassenzimmer
- 4 Gruppenzimmer
- 5 Toilettenräume

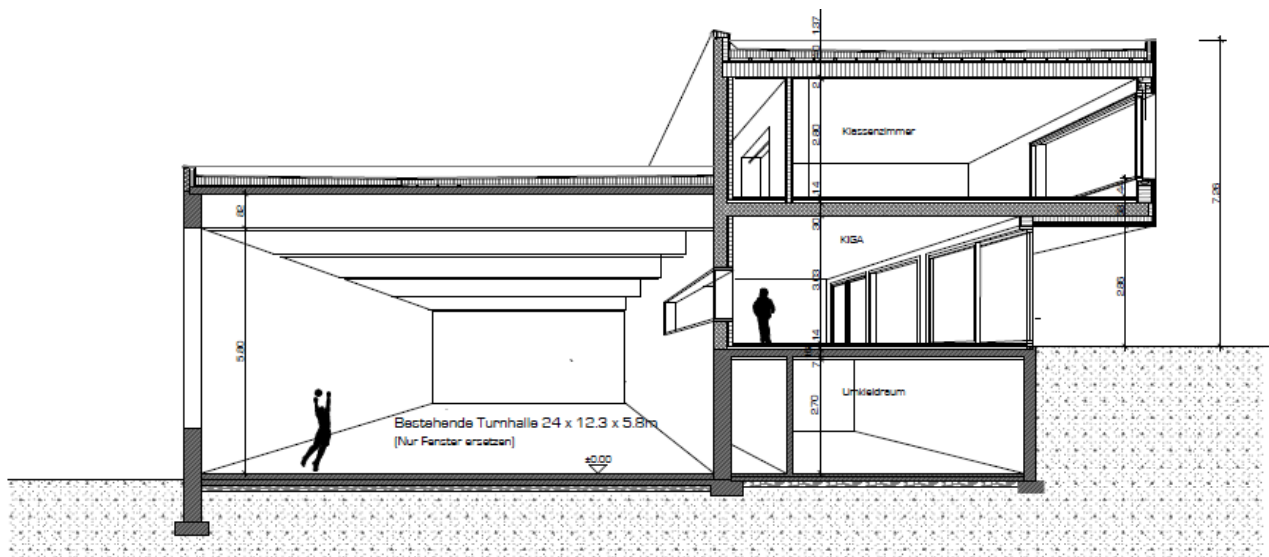


Obergeschoss:

- 1** Klassenzimmer (3)
- 2** Gruppenzimmer (2)
- 3** Toilettenräume (behindertengerecht)



Schnitt



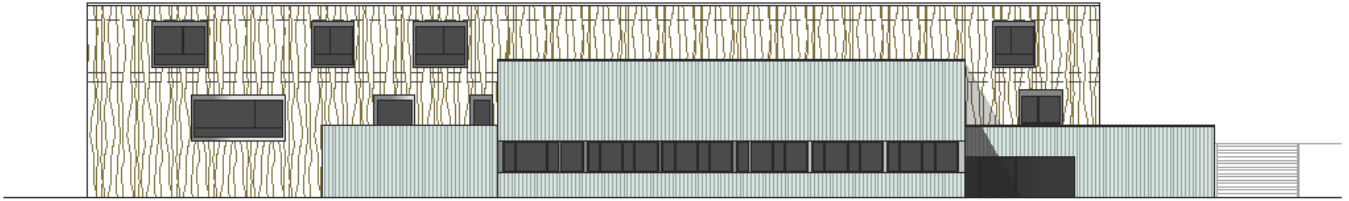
Auf einer Gesamtgeschossfläche von 2'255 m² umfasst das Projekt nach SIA 416 neu um-
bauten Raum von 4'650 m³ und sanierten umbauten Raum von 4'015 m³.

GESTALTUNG

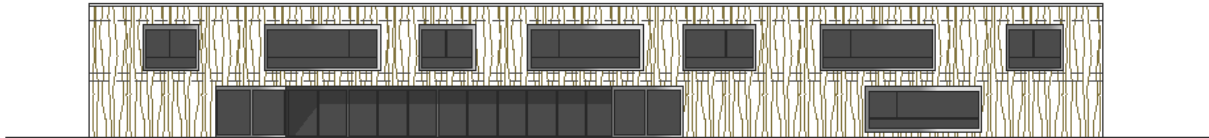
Die sanierte Sporthalle und der Ergänzungsbau fügen sich ruhig und nahtlos in den Bestand der Anlage Leepünt ein. Die Wahl der Materialisierung ist auf eine anspruchsvolle Nutzung ausgelegt.



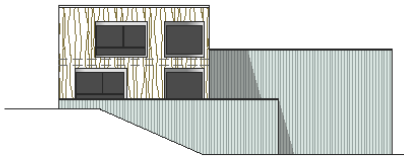
Nordfassade



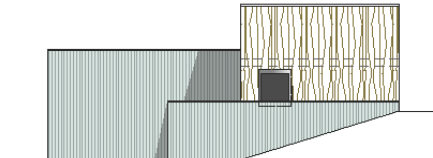
Südfassade



Ostfassade



Westfassade



HAUSTECHNIK

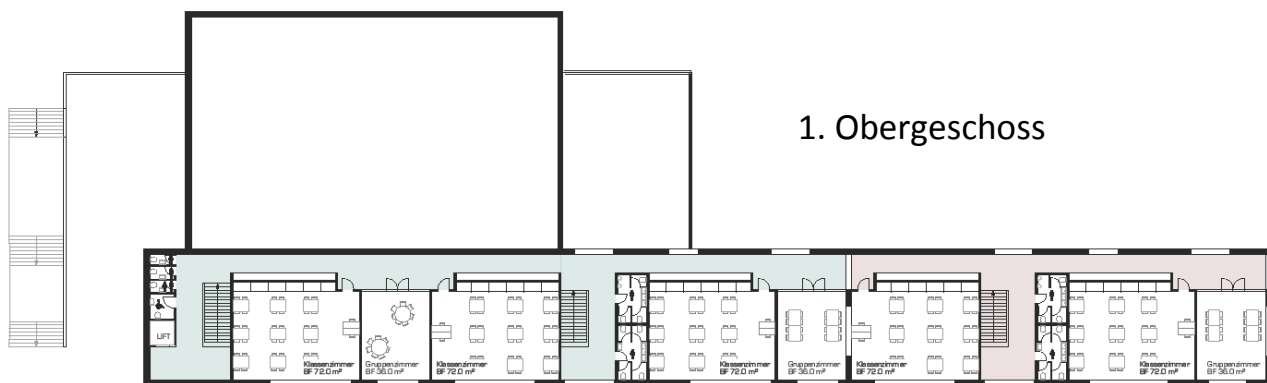
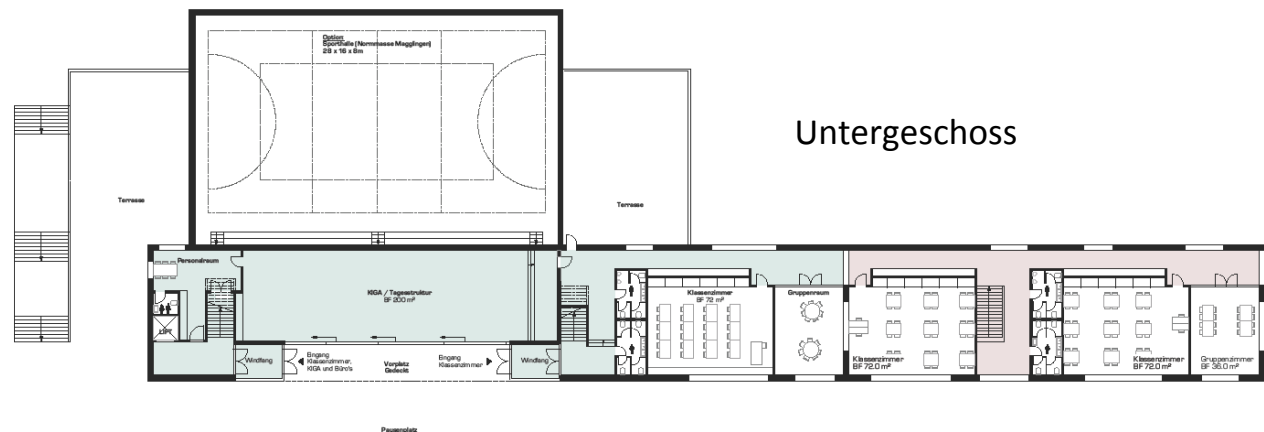
Bei der Wahl der künftigen Wärmeerzeugung wurden aufgrund der Ergebnisse und Empfehlungen der Machbarkeitsstudie, welche die Vereinigung Holzenergie Schweiz, Zürich, im Auftrag des Gemeinderates Dällikon im Jahr 2008 ausgearbeitet hatte, die folgenden drei Varianten geprüft:

- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden
- Holz-Pelletkessel mit Solaranlage thermisch
- Gaskessel mit Solaranlage thermisch

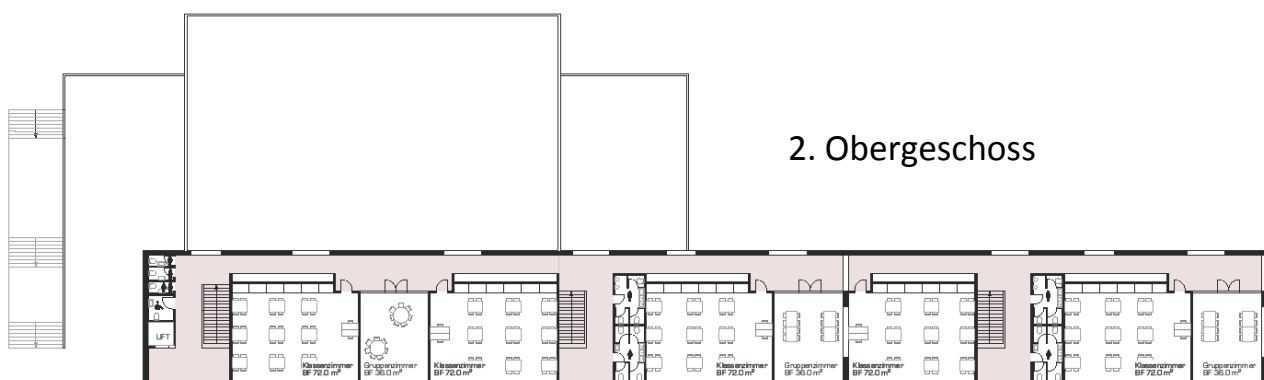
Die Variante Erdsonden wurde aus Kostengründen und wegen der schlechten Realisierbarkeit auf dem bestehenden Grundstück nicht weiterverfolgt. Eine Pellet-Holzheizung wäre grundsätzlich möglich, aber aufgrund der Konstellation mit Schulbetrieb und Hallenbad (Sommerlast) nicht optimal. Die Investitionskosten für eine Pellet-Heizung sind rund doppelt so hoch wie bei einem Gaskessel. Ausserdem würden zusätzlicher Platzbedarf und höhere Baukosten für den Silo und die Anlieferung resultieren. Nicht zu unterschätzen sind die Aspekte Sicherheit und Störung des Schulbetriebes durch die Anlieferung der Pellets durch Lastwagen. Aus diesen Überlegungen wurde von den drei geprüften Varianten für die Wärmeerzeugung ein Gaskessel, ergänzt mit thermischem Solargewinn, als optimale Lösung gewählt. Die auf dem Dach vorgesehene Solaranlage wird zur Vorerwärmung des Wassers eingesetzt. Die Gebäude werden nach Minergie-Standard saniert bzw. erstellt und mit einer kontrollierten Raumlüftung versehen.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL FÜR ZUKÜNFTIGEN RAUMBEDARF

Die mit dem Projekt vorgesehenen Räume reichen gemäss Prognosen für die unmittelbare und die absehbare Zukunft. Weil heute nicht bekannte Veränderungen und Entwicklungen zu einem späteren Zeitpunkt Bedarf an zusätzlichem Schulraum hervorrufen können, ist mit dem vorliegenden Projekt ein Konzept mit linearem Entwicklungspotenzial gewählt worden. Die projektierten Räume sind stark strukturiert und können beliebig in der Länge gegen Osten (**Bereich Böschung bei der Spielwiese**) addiert werden.

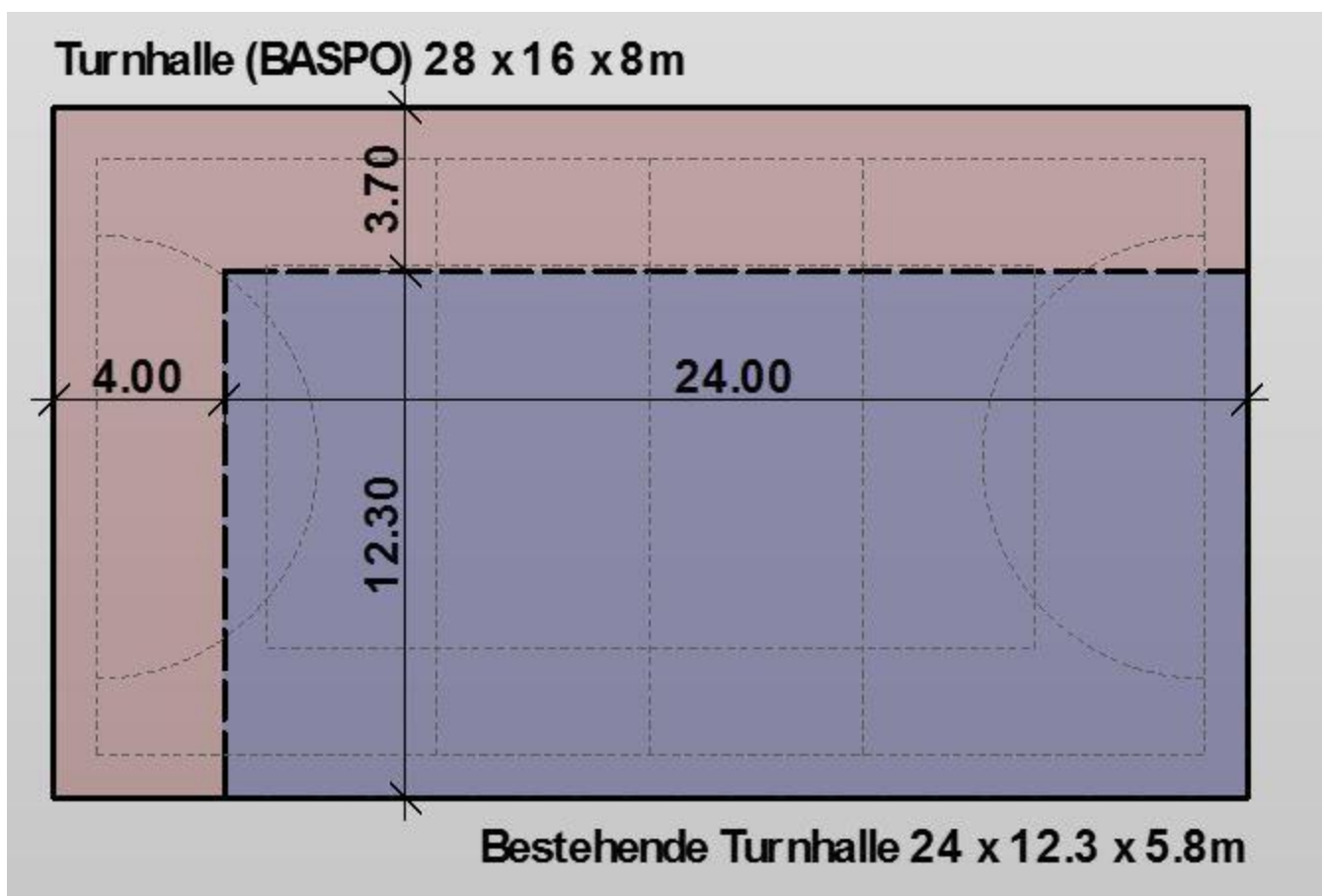


Bei Bedarf ist auch eine spätere Aufstockung um ein weiteres Geschoss problemlos möglich. Damit besteht für künftige Bedürfnisse eine Erweiterungsmöglichkeit, ohne dass zusätzliches Bauland benötigt wird.



	1	GR	2		3	GR	6		9	GR
							5		8	GR
							4		7	GR

Zum heutigen Zeitpunkt besteht kein dringendes Bedürfnis, die bestehende Sporthalle von 24 x 12,3 x 5,8 m auf den sogenannten Magglingen-Standard (28 x 16 x 8 m) zu erweitern. Mit der vorgesehenen Anordnung des Ergänzungsbaus wäre diese Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt möglich.



KOSTEN UND FINANZIERUNG

Während der Planung wurden aus Kostengründen verschiedene Projekt-Bestandteile (zum Beispiel Ausbau der Sporthalle nach Magglingen-Standard, zusätzliche Schulräume als Reserve) weggelassen und das Projekt auf das absolut Erforderliche reduziert. Die modulare Konzeption erlaubt es, zum heutigen Zeitpunkt neben der Ausführung der erforderlichen Sanierungsarbeiten nur so viel neuen Schulraum wie unbedingt nötig zu erstellen, ohne damit die Voraussetzungen für sinnvolle künftige Erweiterungen einzuschränken.

Positionen	Kosten CHF
Vorbereitungsarbeiten	290'000
Gebäude	5'925'000
Betriebseinrichtungen	60'000
Umgebung	95'000
Baunebenkosten	55'000
Ausstattung	350'000
Gesamtkosten (inkl. Mwst)	6'775'000

Aufgrund des Genauigkeitsgrades des Kostenvoranschlages wurde auf eine Reserveposition verzichtet. Der vom Gemeinderat Dällikon am 3. September 2013 bewilligte Kredit von 146'000 Franken für die Projektierungsarbeiten ist in dieser Kostenschätzung nicht enthalten.

Von den Gesamtkosten entfallen auf die ursprünglich vorgesehene 3. Sanierungsetappe (Sanierung und Renovation Turnhalle sowie Heiztechnik) 2 Mio. Franken; der Erweiterungsbau mit den Schulräumen kostet 4,775 Mio. Franken. Es ist vorgesehen, die Erweiterung und die 3. Sanierungsetappe in den Jahren 2016 und 2017 zu realisieren.

Als **Folgekosten** fallen in erster Linie die jährlichen Kapitalfolgekosten für die Abschreibungen und die Verzinsung der Investitionskosten an. Beim nach heutiger Regelung anzuwendenden Mittelwert von 10 % ergeben sich jährliche Kapitalfolgekosten von rund 677'500 Franken. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zeitraum von 2018 bis 2019 das neue harmonisierte Rechnungsmodell HRM2 für die öffentlichen Haushalte eingeführt wird, welches eine wesentlich längere Abschreibungsdauer von 33 Jahren für Gebäude im Verwaltungsvermögen vorsieht, was wiederum die jährlichen Kapitalfolgekosten beträchtlich reduzieren würde. Bei einem Anlagewert von 6,775 Mio. Franken belaufen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten auf rund 307'000 Franken (Abschreibung linear 3,03 %, Annahme Zinssatz 1,5 %). Beim gegenwärtig geltenden Wert von 94'000 Franken

für ein Steuerprozent beanspruchen die Kapitalfolgekosten demnach 3,26 Steuerprozente. Die betrieblichen Folgekosten umfassen den künftigen zusätzlichen Unterhalt für die neuen Gebäude.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das vorgeschlagene Projekt bildet den Abschluss der Gesamtsanierung der Anlage Leepünt. Mit der Sanierung der Sporthalle und dem Erweiterungsbau werden die Voraussetzungen für einen optimalen Schulbetrieb in der Primarschule Dällikon geschaffen. Zudem wird die Möglichkeit einer künftigen Erweiterung aufgrund von bildungspolitischen und bevölkerungsstrukturellen Veränderungen auf dem Areal und ohne zusätzlichen Landbedarf sichergestellt.

Gemäss Artikel 8.2 der Gemeindeordnung Dällikon vom 27. September 2009 sind Beschlüsse über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Erweiterung Anlage Leepünt, Dällikon und Sanierung 3. Etappe. Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 6'775'000.—

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 7. Oktober 2015 den vorerwähnten Antrag des Gemeinderates geprüft, welcher folgenden Punkt umfasst:

- Erweiterung Anlage Leepünt, Dällikon und Sanierung 3. Etappe. Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 6'775'000.—.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt zu Handen der Urnenabstimmung vom 22. November 2015, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Dällikon, 7. Oktober 2015

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION
DÄLLIKON
Hansruedi Spillmann, Präsident
Jacques Müller, Aktuar