



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 9. Mai 2023

2023/76. Schulraumplanung, Schulanlage Mettlen, Kreditbewilligung und Machbarkeitsstudie

Ausgangslage

Die Gemeinde Pfäffikon hat auf den kantonalen Vorgaben in den Jahren 2010/11 aufgrund des Bevölkerungswachstum und steigenden Schülerzahlen ein Schulraumkonzept erstellt. Die Erkenntnisse daraus waren, dass mittelfristig zusätzlicher Schulraum benötigt wird und dass grosse Investitionen in den Werterhalt der Liegenschaften unabdingbar sind. Nach einer koordinierten Massnahmenplanung wurden 2017/18 die Sanierung des Schulhauses Steinacker sowie 2018/19 die Sanierung des Schulhauses Pfaffberg gekoppelt mit dem temporärer Schulraum in der Sandgrueb (Schulhaus Obermatt) realisiert.

Im Jahr 2018 teilte die kantonale Bildungsdirektion mit, dass im Kanton Zürich von einem Schülerwachstum bis ins Jahr 2034 ausgegangen werden müsse. Vorher gingen die Gemeinden von einem Anstieg nur bis ins Jahr 2024 aus. Aufgrund der neuen Entwicklung beauftragte die Gemeinde die Firma Basler & Hofmann im November 2018 mit einer umfassenden neuen Analyse des Schulraumbedarfs. Neben einer quantitativen Aufnahme sämtlicher Schulräume wurden auch die Schülerprognosen durch die Firma Eckhaus AG erarbeitet und die erwartete Wohnbautätigkeit sowie Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Basierend auf den Resultaten dieser Analysen wurden drei mögliche Lösungsstrategien evaluiert, woraus die Schulpflege und der Gemeinderat unter Berücksichtigung der räumlichen Bedürfnisse der Schule sowie den Investitionsmöglichkeiten der Gemeinde die Bestvariante erkor.

Von den darin untersuchten Strategien haben der Gemeinderat und die Schulpflege die Strategie C weiterverfolgt. Diese Strategie sieht unter anderem vor, den Standort Pfaffberg als Oberstufenzentrum auszubauen und die Schulanlage Mettlen künftig als reinen Primarstufenstandort zu nutzen. Mittels Gemeindeabstimmung vom 18. April 2021 hat die Bevölkerung den Kredit für den Umzug des temporären Schulraums Sandgrueb auf das Schulareal Pfaffberg (Schuleinheit Oberstufe) genehmigt. Zwischenzeitlich sind die Planungen für das neue Oberstufenzentrum im vollen Gange.

Raumprogramm Mettlen

In den vergangenen Monaten arbeiteten die operativen Leitungen von Seiten Liegenschaften und Schule sowie die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule am Raumbedarf / Raumprogramm für die Schule Mettlen. Die diversen Unterlagen sind in der Beilage zu diesem Antrag ersichtlich.

Liegenschaften

Die Liegenschaftenverwaltung hat basierend auf der bisherigen Strategie C eine Sanierungsvariante erarbeitet. Sie fokussiert auf der Optimierung der bestehenden Infrastruktur, dem Richtraumprogramm von 2019, Empfehlungen für Schulhausanlagen 2022 und Inputs der Schule (zusätzliche Zimmer für Aufnahmeklasse und für Lernspielatelier). Folgende Massnahmen / Voraussetzungen / Einschränkungen sind dabei zu erwarten:

- Kindergarten Mettlen A
 - o Behebung des Feuchtigkeitsproblem in einem Zimmer im UG wäre zwingend erforderlich
 - o Bestehende Zimmergrössen des 2017 sanierten Gebäude (80 – 91 m²) müssen akzeptiert werden.
- Therapieräume (bezogen auf die Grösse)
 - o Die Zimmergrössen entsprechen dem Richtraumprogramm von 2019 und sind somit kleiner als in den Empfehlungen für Schulhausbauten vom Kanton Zürich 2022 genannt.
- Mettlen F (Ost)
 - o Eine Kindergartenklasse als «Satellitenklasse» müsste akzeptiert werden.
- Mettlen C+D
 - o Umfangreiche Sanierungsarbeiten und angepasstes Raumkonzept innerhalb der bestehenden Bausubstanz in zwei Etappen. Es braucht kein Provisorium.

Würden die Massnahmen wie beschrieben umgesetzt und sich die Schülerprognosen per 2033 nach einem mittleren Wachstumsszenario entwickeln, könnte der Raumbedarf abgedeckt werden. Es wären keine Raumreserven vorhanden, ausser man würde das ohnehin sanierungsbedürftige Schulhaus Mettlen F (West) erneuern und erweitern.

Schule

Die für das Szenario Mittel im Schuljahr 2033/34 erforderlichen Klassenräume könnten mit einer Sanierung innerhalb des bestehenden Grundrisses (Strategie C) nur mit grösseren Einschränkungen/Nachteilen bereitgestellt werden. Die Umsetzung wird aber aus folgenden Gründen als kritisch und nicht zukunftsweisend erachtet:

- Die Flächen für Förderangebote entsprechen nicht dem Richtraumprogramm (RRP), weil die Empfehlungen zwischenzeitlich angepasst worden sind (vorher 18 m², neu 36 m²). Es gibt zu wenig Räume für die besondere Förderung. Dies hat zur Folge, dass Mehrfachnutzungen (z. B. Gruppenraum/IF/DaZ) notwendig oder pädagogische Entwicklungen (z. B. Schulinsel) blockiert sind.
- Die Verteilung der Räume orientiert sich nach dem Prinzip, alle Klassen in den bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen. Pädagogische Aspekte (integrative Förderung, unterrichtsbezogene Zusammenarbeit, Therapieangebot) werden dadurch nicht ausreichend berücksichtigt. Dies beeinträchtigt den Schulbetrieb, was sich auf die Unterrichtsqualität auswirken kann und die Attraktivität des Arbeitsorts reduziert.
- Die über Jahre gewachsene Schuleinheit wird den heutigen pädagogischen und betrieblichen Bedürfnissen nur bedingt gerecht. Eine Sanierung innerhalb der bestehenden Kubatur bewahrt den Status quo über Jahrzehnte. Weitere Projekte (z.B. Kindergarten Irgenhausen, Pilatus 1/2, Auslikon) können nicht miteinbezogen werden.
- Die Gesamtanierung löst hohe Investitionssummen aus, deren Mehrwert in erster Linie dem Werterhalt der Liegenschaften dienen, aber keinen pädagogischen Mehrwert schaffen bzw. einen zukunftsgerichteten Schulbetrieb ermöglichen.
- Im Kindergarten sind die kantonalen Empfehlungen im RRP nicht umgesetzt und führen deshalb zu einer Verzerrung. Die momentanen Platzverhältnisse im Kindergarten sind zu klein.
- Die Platzverhältnisse für das Team sind aufgrund des bereits erfolgten Wachstums momentan und des bevorstehenden Wachstums in Zukunft zu klein. Das betrifft Vorbereitungs-, Aufenthalts und Sitzungsräume.

- Die kantonalen Empfehlungen und das RRP bilden nur teilweise den Bedarf der Praxis ab. Mit dem Förderkonzept hat die Schule Pfäffikon einen integrativen/inklusiven Weg eingeschlagen, der einen direkten Einfluss auf den Platzbedarf hat. Mit ca. 20-25 ISR-Settings integriert die Schuleinheit Mettlen/Auslikon sehr unterschiedliche Kinder, die für ihre Förderung personelle und räumliche Ressourcen benötigen.
- Bei einem allfälligen Schülerwachstum (Szenario Hoch) oder für die Realisierung einer Tagesschule müsste allenfalls kurz nach Abschluss der Sanierungsphase zusätzlicher provisorischer Schulraum bereitgestellt oder die Sanierung des Trakts F vorgezogen werden.

Eine Sanierung gemäss Strategie C ist im Verhältnis zum Mehrwert zu teuer, schränkt den Handlungsspielraum für unvorhersehbare Entwicklungen ein, bewahrt den bisherigen «Flickenteppich» und verhindert ein ganzheitliches Raumprogramm (Befreiungsschlag). Eine Verschiebung der Sanierung wäre aus betrieblicher Sicht vertretbar. Sofern die neuen oder sanierten Klassenzimmer bis Sommer 2030 bezogen werden können, bräuchte es während der baulichen Umsetzung kein Schulhausprovisorium.

Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule

Aus operativer Sicht wurde empfohlen, zuhanden der strategischen Ebene durch externe Planer eine Entscheidungsgrundlage anhand verschiedener Varianten inkl. Grobkostenschätzung erstellen zu lassen. Hinsichtlich der zeitlichen Reserve ist sich die Arbeitsgruppe Bauvorhaben Schule einig, eine Machbarkeitsstudie zu folgenden Varianten erarbeiten zu lassen:

1. Sanierung Mettlen C und D (gemäss Strategie C von 2019, Schulraumplanung)
2. Sanierung Mettlen C und D mit Erweiterung / Aufstockung
3. Sanierung Mettlen C und D in Kombination mit Sanierung / Erweiterung Mettlen F
4. Ersatzneubau für Mettlen C und D



Die Studie soll aufzeigen, wie der Standort für die Primarstufe baulich weiterentwickelt werden kann und wie der Instandsetzungsbedarf behoben werden kann.

Offerte Machbarkeitsstudie Immoprogress AG

Der Leiter Liegenschaften wurde beauftragt, eine Offerte für eine Machbarkeitsstudie einzuholen. Mögliche Anbieter solcher Dienstleistungen sind Basler & Hofmann AG oder Immoprogress AG. Letztere gehört Cédric Perrenoud, welcher 2019 die aktuelle Schulraumplanung für Basler & Hofmann AG erarbeitet hatte und beidseitig positive Erfahrungen gemacht wurden.

Die Leistungsofferte vom 6. April 2023 von Immoprogress AG liegt vor. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Nutzungskonzepte Varianten A – D	CHF 20'350.00
Machbarkeitsstudie Leistungen Immoprogress	CHF 20'350.00
Machbarkeitsstudie Drittleistungen Kostenplaner	CHF 15'000.00
Nebenkosten (5%) und MWST (7.7%)	<u>CHF 7'288.35</u>
Total Kosten inkl. Nebenkosten und MWST	CHF 62'988.35

Im Budget 2023 sind keine Mittel für diese Machbarkeitsstudie vorhanden. Die Kreditkompetenz des Gemeinderates liegt gemäss Art. 29 Ziffer 3 GO jährlich bei CHF 500'000.00. Das Kostendach von CHF 63'000.00 muss daher durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Die Schulpflege hat mit Beschluss vom 17. April 2023 den Antrag im zustimmenden Sinn zur Kenntnis genommen und den Gemeinderat Pfäffikon gebeten, die Kreditbewilligung und die Arbeitsvergabe zur Machbarkeitsstudie Schulanlage Mettlen zu genehmigen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Auftrag zur Machbarkeitsstudie Schulanlage Mettlen wird gemäss Leistungsofferte vom 6. April 2023, Immoprogress AG, Universitätsstrasse 6, 8006 Zürich erteilt.
2. Der dafür notwendige Kredit in der Höhe von CHF 63'000.00 (inkl. Nebenkosten und MWST) wird als Kostendach bewilligt. Der Betrag ist im Budget 2023 nicht eingestellt und belastet die Kreditkompetenz des Gemeinderates gemäss Art. 29 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.
3. Die Liegenschaftenverwaltung wird beauftragt, den Vertragsabschluss vorzunehmen und die Arbeiten zu koordinieren.
4. Die Schulverwaltung stellt sicher, dass die Entwicklung bei den Schülerzahlen im bisherigen Rhythmus nachgeführt wird, damit immer möglichst aktuelle Zahlen als Planungsgrundlage zur Verfügung stehen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Immoprogress AG, Cédric Perrenoud, Universitätsstrasse 87, 8006 Zürich
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Schulpflege, Ressort Schulraumplanung/Bauprojekte, Andrea Di Biase
 - Schulpflege, Ressort Finanzen / Infrastruktur, Roger Klos
 - Bereichsleiterin Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Liegenschaften
 - Leiter Bildung
 - Leiter Schulverwaltung
 - Schulleitung Mettlen/Auslikon
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, z.K.

- Archiv S1.03.01
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: