



Gemeinde Zollikon

GEMEINDE- ABSTIMMUNG

9. FEBRUAR 2025

Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2025

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat legt Ihnen eine kommunale Vorlage zur Abstimmung an der Urne vor:

Schulanlage Rüterwis, Zollikerberg: Ausführungskredit für die Erstellung eines provisorischen Betreuungshauses

Der Neubau eines Betreuungshauses für die Schulanlage Rüterwis im Zollikerberg konnte trotz zweier Anläufe in den Jahren 2018 und 2020 nicht realisiert werden. Mittlerweile sind sämtliche organisatorischen Lösungen auf dem Schulareal ausgeschöpft, und die Anzahl der zu betreuenden Kinder nimmt weiter zu. Aus diesem Grund muss erneut ein Projektwettbewerb für ein Betreuungshaus durchgeführt werden, wobei ein Neubau frühestens in 5 Jahren fertiggestellt ist. Weil mit der bestehenden Infrastruktur diese Zeitspanne nicht mehr überbrückt werden kann, soll der dringend benötigte Platz in der Zwischenzeit durch ein Provisorium geschaffen werden.

Die Details zur Vorlage entnehmen Sie den kommenden Seiten. Wir freuen uns, wenn Sie sich an der Abstimmung beteiligen.

Gemeinderat Zollikon

Sascha Ullmann
Gemeindepräsident

Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber

Schulanlage Rüterwis, Zollikerberg: Ausführungskredit für die Erstellung eines provisorischen Betreuungshauses

Antrag

Den Stimmberechtigten wird beantragt, an der Urne zu beschliessen:

Genehmigung des Ausführungskredits in der Höhe von 6,5 Mio. Franken für die Erstellung eines provisorischen Betreuungshauses der Schulanlage Rüterwis, Zollikerberg.

Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Das Betreuungshaus der Schulanlage Rüterwis ist zu klein und soll neu gebaut werden. Für die Planung und Errichtung dieses Neubaus wird mit einer Zeitspanne von mindestens 5 Jahren gerechnet. Da das Platzangebot jedoch bereits heute unzureichend ist und zwei Anläufe zum Neubau scheiterten, kann der Neubau nicht länger abgewartet werden. Aus diesem Grund soll im Jahr 2025 der Bau eines Provisoriums erfolgen. Es handelt sich dabei um einen Modulbau in Leichtbauweise, bei dem vorgefertigte Raumzellen vor Ort zum fertigen Gebäude zusammengesetzt werden. Für die Planung und den Bau eines solchen Provisoriums werden gesamthaft 6,5 Mio. Franken benötigt.

Der Gemeinderat empfiehlt:

JA

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission empfiehlt:

NEIN

Ausgangslage

Der Neubau eines Betreuungshauses für die Schulanlage Rüterwis im Zollikerberg kam trotz zweier Anläufe bisher nicht zustande: 2018 musste ein Wettbewerb aus verfahrenstechnischen Gründen abgebrochen werden. Nach einem weiteren Wettbewerb im Jahr 2020 begann die Planung des Siegerprojekts, dieses wurde jedoch 2021 aufgrund absehbarer, massiver Kostenüberschreitungen gestoppt und der Vertrag mit dem Architekten wurde später aufgelöst. Das Siegerprojekt war urheberrechtlich an den Architekten als Verfasser gebunden und ein Abkauf des Rechts an die Gemeinde kam nicht zustande.

Aus diesem Grund muss erneut ein Projektwettbewerb für den Neubau des Betreuungshauses durchgeführt werden. Diesen eingerechnet, kann ein Neubau frühestens in 5 Jahren in Betrieb genommen werden – eine Zeitspanne, die das aktuelle Betreuungshaus mit der bestehenden Infrastruktur nicht mehr überbrücken kann. Sämtliche organisatorischen Lösungen an diversen Standorten auf dem Schulareal sind mittlerweile ausgeschöpft und die Kinderzahlen steigen weiterhin, insbesondere in der platzintensiveren Nachmittagsbetreuung.

Um den fehlenden Platz und die unzureichende Infrastruktur auszugleichen, entschied die Schulpflege in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenabteilung der Gemeinde, bis zum Bezug eines Neubaus den dringend benötigten Platz mit einer Übergangslösung bereitzustellen.

Nutzungszahlen des Betreuungshauses

Die Schule Rüterwis betreut aktuell 274 Kinder von der Kindergarten- bis zur Mittelstufe in verschiedenen Modulen. Angeboten werden Morgenbetreuung, Mittagessen, Mittagessen mit Nachmittagsbetreuung und Mittagessen mit später Nachmittagsbetreuung für ältere Kinder, die Nachmittagslektionen in der Schule haben. In der nachstehenden Tabelle sind die Zahlen der für die Betreuung in allen Modulen angemeldeten Kinder von 2007 bis heute abgebildet.

Schuljahr	2007 2008	2008 2009	2009 2010	2010 2011	2011 2012	2012 2013	2013 2014	2014 2015	2015 2016	2016 2017	2017 2018	2018 2019	2019 2020	2020 2021	2021 2022	2022 2023	2023 2024
Kinder angemeldet	184	183	196	213	203	208	206	217	230	232	248	249	259	255	272	255	274

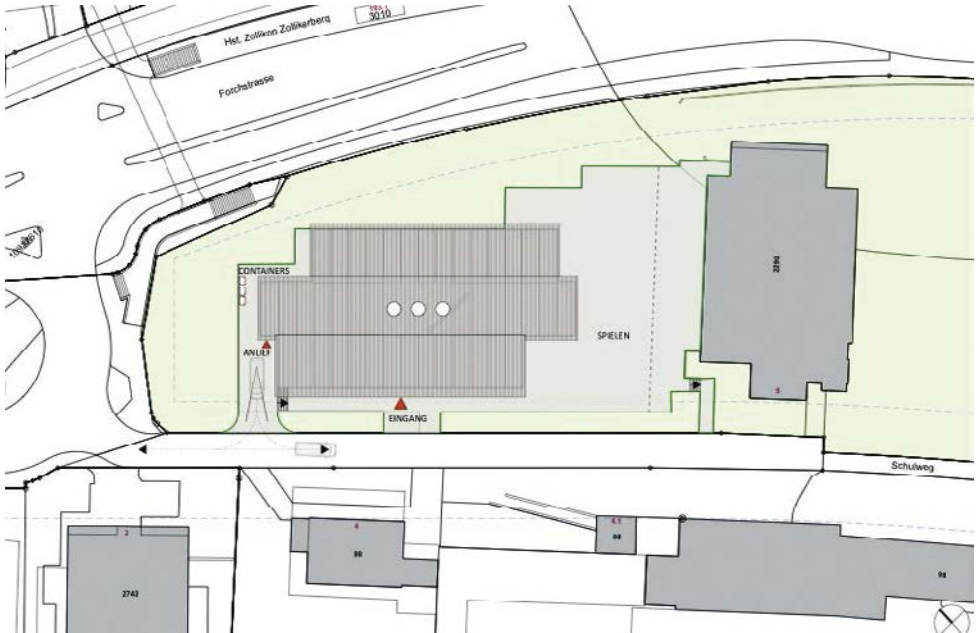
Bereits 2007, als noch 90 Kinder weniger betreut wurden als im vergangenen Schuljahr, gab es ein Platzproblem im Betreuungshaus auf der Schulanlage Rüterwis. Die Mittagsversorgung funktionierte 2007 nur mit Aussenräumen (im Trakt C unter der Turnhalle), bis die Räume der ehemaligen Bibliothek im Rüterwis C übernommen werden konnten. Dies war damals nur möglich, weil es nur wenige angemeldete Kinder für die Nachmittagsbetreuung gab.

Die Verteilung zwischen Mittagessen und Nachmittagsbetreuung ist massgeblich für die Kalkulation des Platzbedarfs. Während der Mittagsverpflegung müssen pro Kind 2 m² zur Verfügung stehen; bei nachmittags betreuten Kindern sind es hingegen 4 m² – die Kinder brauchen Platz für Spiel, Bewegung, Hausaufgaben. Dasselbe Platzangebot, das zum Mittagessen für 250 Kinder ausreicht, reicht am Nachmittag also lediglich für die Betreuung von 125 Kindern. In den Jahren 2007 bis 2013 war besonders das Mittagsmodul belegt, zu Beginn waren am Nachmittag kaum mehr als 20 bis 25 Kinder zu betreuen. 2010 nahm die Anzahl Kinder in der Nachmittagsbetreuung auf 35 bis 40 Kinder an Spitzentagen zu. Ab 2012 erfolgte eine weitere Zunahme auf ca. 50 Kinder. Aktuell werden rund 110 Kinder betreut.

Seit 2009 setzen sich die Schul- und die Betreuungsleitungen für eine Erweiterung des Raumangebots des Betreuungshauses in der Schulanlage Rüterwis ein, bisher jedoch ohne nennenswerte Ergebnisse. Zwei Wettbewerbe konnten nicht umgesetzt werden, derweil steigen die Nachmittagsanmeldungen weiter an.

Lösungsansatz und Projektplan

Die Essensversorgung und die Beaufsichtigung der Kinder sind entscheidend für den Betreuungsbetrieb. Die Mahlzeiten sollen gewärmt und ohne längere Wege möglichst viele Kinder gleichzeitig erreichen. Es ist einfacher, Kinder an einem einzigen Ort zu beaufsichtigen als sie in über die Schulanlage verteilten Gruppen zu betreuen. Mit dem Provisorium soll – wie mit dem späteren Neubau – die Betreuung wieder unter einem Dach zusammengefasst werden. Die betrieblichen Vorteile überwiegen klar.



Situationsplan

Temporärbauten, provisorische Gebäude oder Raumprovisorien werden meist in Leichtbauweise und aus vorgefertigten Modulen errichtet. Vorteil dieser Gebäude ist, dass sie durch die industrielle Vorfertigung relativ schnell produziert und in kurzer Zeit errichtet werden können. Nachteile finden sich in der visuellen Qualität, der beschränkten Lebensdauer und in Kompromissen in Materialwahl und Gestaltung. Betreffend die Nutzbarkeit stehen Provisorien einem klassischen Neubau kaum nach. Es handelt sich um vollwertige Gebäude, die ebenso unterhalten und gewartet werden müssen.



Visualisierung Provisorium in Leichtbauweise mit geneigtem Dach



Luftaufnahme Sandplatz beim Schulhaus Rüterwis, Zollikerberg

Bei der Schulanlage Rüterwis soll nun ein solcher Modulbau als Übergangslösung zum Einsatz kommen. Als Standort wurde der Sandplatz der Turnhalle Rüterwis E gewählt, und die baurechtliche Machbarkeit wurde durch eine Studie bestätigt. Angaben zur möglichen Grundrissgestaltung und Kosten sind ebenfalls enthalten.

Auf Basis der erweiterten Machbarkeitsstudie wird nun der Ausführungskredit an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 beantragt.

Vorgehen und Zeitplan

Wird der Ausführungskredit für den Neubau eines Provisoriums für das Betreuungshaus vom Souverän angenommen, erfolgt die Vergabe an Systemanbieter für Modulbauten bis Ende März 2025. Mit einer Produktionszeit von ca. 6 Monaten kann die Inbetriebnahme auf Ende 2025 erfolgen. Die Ausführungsleistungen werden parallel zum Urnengeschäft ausgeschrieben, die Vergabe erfolgt unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung. Mit Eintreten der Rechtskraft wird der Zuschlag erteilt.

Kosten

Die aktuelle Kostenprognose beläuft sich gemäss der vorliegenden erweiterten Machbarkeit auf 6,5 Mio. Franken. Die Kosten beinhalten spezifische Notwendigkeiten des Betreuungsbetriebes. So verfügt das Gebäude unter anderem über eine innenliegende Erschliessung, einen Lift und Kücheninfrastruktur. Wie im Abschnitt «Lösungsansatz» eingangs erwähnt, decken diese Einrichtungen zentrale Bedürfnisse des Betreuungsbetriebs ab. Die Mahlzeiten können mittels Lift auf die obere Etage gebracht und so gleichermassen zügig im gesamten Gebäude verteilt werden. Das innenliegende Treppenhaus gestattet die Zirkulation der Kinder innerhalb des Gebäudes, ohne das aufgrund der Witterung umgekleidet werden muss. Die Beaufsichtigung ist für das Personal einfacher zu bewerkstelligen.

Lösungen mit aussenliegenden Treppenhäusern, wie sie bis anhin von Provisorien bekannt sind, wurden geprüft. Dabei zeigte sich, dass die finanziellen Einsparungen nicht im Verhältnis zu den betrieblichen Nachteilen – und damit wieder höheren Betriebskosten – stehen.

Erstellungskosten

1	Vorbereitungsarbeiten	Erschliessungen, Erdarbeiten, Sockelbauwerk	410'000
2	Gebäude	Modulbau, Kaldach	4'900'000
3	Betriebseinrichtungen	Küchenausstattung Gastro-Standard	150'000
4	Umgebung	Erdarbeiten, Beläge, Ausstattungen, Geräte	255'000
5	Baunebenkosten	Gebühren, Nebenkosten, Honorare	350'000
6	Reserven	Allgemeine Reserve, Unvorhergesehenes	300'000
9	Ausstattung	Büromobiliar, Tische, Stühle, Allg.	150'000

Total 6'515'000

Alle Kostenangaben in Franken inkl. MWSt

Baupreisindex Stand April 2024

Kostenungenauigkeit gemäss aktuellem Planungsstand: $\pm 20\%$

Erwägungen

Die Nutzungsdauer für Provisorien beträgt 10 Jahre. Das Provisorium deckt in kurzer Frist den akuten Raumbedarf des Betreuungshauses Rüterwis C und verschafft Zeit für die Projektierung des späteren Neubaus. Der Modulbau kann – bis auf das Fundament – zum späteren Zeitpunkt demontiert und verlegt werden. Dies ist bei späteren Schul- oder Gemeindebauprojekten von Nutzen.

Empfehlung des Gemeinderats und der Schulpflege

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen, die Vorlage zu genehmigen.

Empfehlung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission anerkennt den zusätzlichen Platzbedarf für Mittagsverpflegung und Nachmittagsbetreuung auf der Schulhausanlage Rüterwis. Seit 2009 setzt sich die Schul- und Betreuungsleitung für diese Erweiterung des Raumangebots ein – bisher jedoch ohne nennenswerte Ergebnisse. Der letzte Versuch eines Neubaus musste 2021 aufgrund absehbarer, massiver Kostenüberschreitungen gestoppt werden. Die damals avisierten Kosten von 8,3 Mio. Franken wurden vom planenden Architektenteam mit einem Projekt für 11,6 Mio. massiv überschritten, was zum Stopp der Planungsarbeiten führte. Dieser Stopp wurde an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 entschieden, an welcher dem Stimmvolk zudem Varianten für Provisorien für die kommenden Jahre skizziert wurden. Es handelte sich dabei um ein kurzfristiges kleines Versorgungsprovisorium (zu erwartende Kosten < 1,0 Mio.) sowie ein grosses Provisorium auf dem roten Sandplatz der neuen Turnhalle Rüterwis (zu erwartende Kosten 2 bis 3 Mio. Franken). Als Kostenbasis für die langfristig

anzustrebende Lösung eines Neu- oder Umbaus des Betreuungshauses wurde an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 nach wie vor 7,5 Mio. Franken genannt.

Anfang Juni 2022 stand fest, dass das Urheberrecht für das damalige Projekt vom damals planenden Architektenteam nicht erworben werden konnte, womit die Fortführung der Planung mit einer neuen Gesamtleitung keine Option mehr war, und ein neuer Wettbewerb hätte ausgeschrieben werden müssen. Dies geschah indessen bis heute nicht.

Die nun vorliegende Zwischenlösung sieht das Erstellen eines vollwertigen Gebäudes in Leichtbauweise vor, wofür in der vorliegenden Abstimmung ein Ausführungskredit von 6,5 Mio. Franken beantragt wird.

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission erachtet die zur Diskussion stehende Zwischenlösung aus zwei Gründen als problematisch:

- Erstens sind die Erstellungskosten für eine lediglich temporäre Lösung mit rund 5'000 Franken pro Kind und Jahr (unter Annahme einer 5-jährigen Nutzungsdauer) unverhältnismässig hoch. Die Erstellungskosten des Provisoriums belaufen sich bei derzeitigem Planungsstand auf gut 85% der ursprünglich geplanten und an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 explizit bestätigten Baukosten für die langfristige Lösung eines Neu- oder Umbaus des Betreuungshauses. Gesamthaft ergäben sich daher Kosten für Provisorium und Langzeitlösung von 14 Mio. Franken, was deutlich über den geplanten Neubaukosten von 11,6 Mio. liegt, welche 2021 zum Abbruch der Planungsarbeiten geführt haben.
- Zweitens erachtet es die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission als nicht angemessen, wenn für eine ausdrückliche Zwischenlösung ein als vollwertig bezeichnetes Gebäude erstellt werden soll, welches beinahe so viel kostet wie die nach wie vor geplante Langzeitlösung. Im Zentrum der Bemühungen sollte jetzt vielmehr der seit 2009 gewünschte Neubau einer nachhaltigen Lösung stehen und die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission sieht die reale Gefahr, dass eine teure und gewissermassen hybride Zwischenlösung in Form eines vollwertigen Gebäudes die Projektierung und Ausführung des eigentlichen Projektes konkurrenzieren und allenfalls noch weiter verzögern könnte.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission dem Stimmvolk, die Vorlage abzulehnen.

Aktenauflage und Webseite der Gemeinde Zollikon

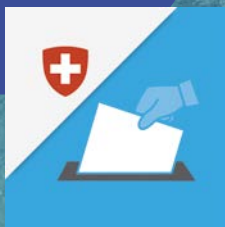
- Machbarkeitsstudie Sparcs Architekten April 2024
- Beschluss GR 2020-74 vom 1. April 2020:
«Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit, Verabschiedung von Antrag und Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2020»
- Beschluss GV-2020-2 vom 4. Juli 2020:
«Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts»
- Beschluss GV 2021-8 vom 1. Dezember 2021:
«Neubau Betreuungshaus Rüterwis, Vorgehensentscheid über den Projektierungskredit»
- Beschluss GR 2022-75 vom 30. März 2022:
«Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit 2022: Verabschiedung von Antrag und Beleuchtendem Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2022» (zurückgezogen)
- Medienmitteilung vom 2. Juni 2022:
Rückzug des Projektierungskredites für das Betreuungshaus Rüterwis



Der Beleuchtende Bericht inkl. Akten liegt ab sofort während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Zudem ist er auch auf www.zollikon.ch ► Politik ► Abstimmungen und Wahlen verfügbar. Mit dem QR-Code gelangen Sie direkt zu den Unterlagen.



Mit der App
VotInfo erhalten
Sie weitere Informationen
zu den Abstimmungen.
Laden Sie die App auf Ihr
Smartphone herunter.



naturemade



Produziert zu 100%
aus Ökostrom

www.froehlich.ch/nachhaltigkeit
Papier aus 100% FSC-Recycling-
Zellstoff hergestellt.

 **myclimate**
Wirkt. Nachhaltig
Unternehmen

myclimate.org/01-23-758783

