

## **Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

### **B Schulgemeinde**

#### **1 Projektkredit für Neubau Kindergärten und Tagesstrukturen Schulhaus Lätten, Fällanden Bewilligung Projektierungskredit für ein Gesamtleistungswettbewerb und ein Vorprojekt**

#### **Ausgangslage**

Die Schulgemeinde Fällanden hat sich in den Jahren 2012 – 2014 intensiv mit ihrer Immobilienstrategie befasst. Diese wurde im Herbst 2014 der Bevölkerung präsentiert. Dabei wurden erkannt, dass die Kindergärten und die Tagesstruktur in Fällanden als prioritäres Projekt als erstes angepackt werden muss. Dieser Logik zufolge stellt die Schulpflege nun den Antrag für einen Planungskredit zu Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens und der Ausarbeitung des Vorprojekts.

Der RPK fällt dabei auf, dass der Antrag an die Gemeindeversammlung auf fünf Seiten sehr viel aus der Immobilienstrategie wiederholt, um dann auf einer Seite relativ kurz den eigentlichen Planungskredit zu beantragen. Aus Sicht der RPK hätte der Antrag in seiner Gewichtung genau umgekehrt sein sollen. Aus finanzpolitischer Sicht sind zum vorliegenden Antrag wenig Kennzahlen und Grundlagen zum Projektentscheid vorhanden.

Aus Sicht der RPK sind die eingeschlagene Strategie und die daraus resultierenden Massnahmen (nämlich die Schaffung von zusätzlichem Schulraum in Fällanden) logisch und als Grundlage unumstritten.

#### **Finanzpolitische Vorgaben**

Es geht nun darum, diese Strategie auf ein konkretes Projekt umzulegen. Dazu vermisst die RPK ein klares Projektpflichtenheft mit den planerischen Vorgaben aus finanzpolitischer Sicht für den Projektierungskredit. Auch fehlt im Projektierungskredit die Begründung zur Abweichung von der Raumstrategie, in welcher unter Variante „FÄ-S2/S3-N, Neubau Kindergarten und Tagesbetreuung an den Standorten Fröschbach und Maurstrasse“ zwei mögliche Standorte für das Projekt erarbeitet wurden. Beide Varianten sehen die Freihaltung der Schulhauswiese vor. Im vorliegenden Antrag wird nun scheinbar geplant, die Schulhauswiese mit dem neuen Projekt zu überbauen. Eine konkrete Begründung dieses Strategiewechsels liegt nicht vor.

Aus finanzpolitischer Sicht störend ist, dass in der Immobilienstrategie der Schule für die Projektvariante FÄ-S2/S3-N von Gesamtkosten von CHF 8'180'000 ausgegangen wird. Bei einem geschätzten Gebäudevolumen von SIA 416 11'012 m<sup>3</sup> ergeben sich Kosten von rund CHF 742 /m<sup>3</sup>. Dies sind verhältnismässig hohe Investitionskosten. Die RPK vermisst als Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren eine Zielvorgabe für die Kosten, welche sich an konkrete Rahmenbedingungen (z.B. Verzicht von Labels, Reduktion der technischen Ausrüstung (kontrollierte Lüftung versus Betriebskosten,

etc.)) anlehnt. Dies auch im Vergleich mit vergleichbaren günstigen Projekten (z.B. Zurich International School, Schule Uster, etc.). Wir verweisen dazu auch auf den Bericht des Hochbaudepartements der Stadt Zürich (Projekt Kostenklarheit, Teilprojekt Schulen und Betreuung, April 2014, siehe: [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Ueber\\_das\\_Departement/Weitere%20Dokumente/Strategie\\_Politik/baukostendebatte/grundlagen/schlussbericht\\_teilprojekt\\_schulen.pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Ueber_das_Departement/Weitere%20Dokumente/Strategie_Politik/baukostendebatte/grundlagen/schlussbericht_teilprojekt_schulen.pdf)). Darin ist ersichtlich, dass vergleichbare Neubauprojekte durchaus mit Kosten pro m<sup>3</sup> von CHF 450-650 gebaut werden können. Dies würde dann zu Investitionskosten für den Neubau im Umfang von rund CHF 5-7 Mio. führen, was vom im Moment geschätzten Kostenrahmen massiv abweicht. Solche Investitionskosten würden jedoch viel besser zur finanziellen Verfassung des Haushaltes der Schule passen.

### **Vorgehenskonzept / Wettbewerbsverfahren**

Die Schulpflege hat scheinbar das Verfahren Gesamtleistungswettbewerb gewählt. Dieses beinhaltet einen Architekturwettbewerb mit einer für den Anbieter bindenden Werkpreisangabe (Totalunternehmervertrag).

Dieses Wettbewerbsverfahren hat grosse Vorteile bei klar umrissenen Bauvorhaben mit gut ausgearbeiteten Projektpflichtenheften und definierten Bauleistungen.

Aus finanzpolitischer Sicht wird auch hier dem Stimmbürger nicht klar gemacht, aus welchen Gründen diese Verfahrensart gewählt wurde. Allenfalls könnte ja die Durchführung eines Studienauftrags und anschliessender TU-Submission (nach Konkretisierung des Projekts) die zielführendere Variante sein, welche die Kostenrisiken allenfalls besser minimieren würde. Das gewählte Verfahren mit der Selektion auf maximal fünf Teams setzt das selektive Verfahren (Verfahren mit Präqualifikation) voraus. In den Antragsunterlagen wird trotzdem noch von einem offenen Verfahren gesprochen, was verwirrend ist.

Im Antrag wird zusätzlich ein Kredit für ein Vorprojekt beantragt, um einen genaueren Kostenrahmen zu erhalten. Dieser verbindliche Kostenrahmen wird jedoch bereits mit dem Gesamtleistungswettbewerb erreicht. In diesem Sinne geht es eher darum, die Erkenntnisse aus dem Gesamtleistungswettbewerb mit dem Vorprojekt zu konkretisieren und weiterzubearbeiten, um das Projekt rasch möglichst zu Baureife zu bringen.

Die RPK anerkennt den Bedarf für die im gesamten beantragten Planungskosten bis Vorprojekt von CHF 816'000 und die terminliche Dringlichkeit. Sie würde es begrüßen, dass vor Start des Projektwettbewerbs das konkrete Projektpflichtenheft mit Kostenvorgaben und Standortentscheid noch gemeinsam besprochen werden kann, da damit wegweisende Entscheide für die zukünftige Entwicklung der Schule in Fällanden getroffen werden.

## Kommentar und Empfehlung der RPK

Der erwähnte Kostenrahmen von rund CHF 10 Mio. bzw. CHF 742/ m<sup>3</sup> Baukosten sind zu vergleichbaren Bauten im Kanton Zürich sehr hoch. Vergleichbare Neubauprojekte können mit Kosten pro m<sup>3</sup> von CHF 450-650 gebaut werden. Dies würde dann zu Investitionskosten für den Neubau im Umfang von rund CHF 5-7 Mio. führen, was vom im Moment geschätzten Kostenrahmen massiv abweicht. Solche Investitionskosten würden jedoch viel besser zur finanziellen Verfassung des Haushaltes der Schule passen.

Die RPK vermisst für das Wettbewerbsverfahren aus finanzpolitischer Sicht einen Kostenrahmen für die Gesamtinvestitionen, welcher im Vergleich zu ähnlichen Projekten festzusetzen ist. Diese Vorgaben sind im Projektpflichtenheft nachzuholen. Die RPK würde es begrüßen, wenn die Schulpflege sie bei der Ausarbeitung dieser finanzpolitischen Zielsetzung im Rahmen des Projektwettbewerbs einbeziehen würde.

Die RPK hat den vorliegenden Projektierungskredit für den Gesamtleistungswettbewerb und das Vorprojekt im gesamten Umfang von CHF 816'000 geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesen zu genehmigen.

Fällanden, 09. November 2015

RPK Fällanden

Der Präsident

  
Thomas Wipfler

Der Sekretär

  
Daniel Lienhard