



Wer stimmt,  
bestimmt!

# Abstimmungs- vorlage

## Sehr geehrte Stimmberechtigte

Am Urnengang vom 22. September 2024 wird Ihnen die nachfolgend beschriebene kommunale Vorlage unterbreitet.

Der Gemeinderat hat am 1. Juli 2024 mit 31:1 Stimmen der Bewilligung eines Baukredites für die Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen von CHF 48'200'000 zugestimmt. Gemeinderat und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten diesem Antrag zuzustimmen.

Opfikon, 9. Juli 2024

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

Im Namen des Stadtrates

Der Präsident: **Roman Schmid**  
Der Stadtschreiber: **Willi Bleiker**

Volksabstimmung vom 22. September 2024

**Bewilligung eines Baukredites von CHF 48'200'000 für die Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen**

## Das Wichtigste in Kürze

Die Schulanlage Mettlen wurde 1966 eröffnet und 1991 teilweise saniert. Seither wurde die Schulanlage ohne umfassende Erneuerungen betrieben. Sie ist mittlerweile sanierungsbedürftig und an die veränderten Bedürfnisse anzupassen.

Die bedarfsgerechte Sanierung umfasst die sechs Gebäude auf der Kataster Nr. 8365 (Trakte A, B, C, Hort, Singsaal, Turnhalle). Eine solche Instandstellung ist im Vergleich zu einem vollständigen Ersatzneubau deutlich nachhaltiger und effizienter. Durch die Sanierung werden die Gebäude energetisch, brandschutz- und sicherheitstechnisch auf den aktuellsten Stand gebracht. Das Gebäude Dorfstrasse 10, Doppel-Kindergarten, Kataster Nr. 7957, wird rückgebaut und dafür ein Erweiterungsneubau erstellt, welcher wiederum einen Doppel-Kindergarten sowie zusätzlich schulergänzende Betreuung umfassen wird. Heute werden rund 110 Kinder auf der Schulanlage Mettlen schulergänzend betreut, 50 davon im Trakt H, die übrigen 60 Kinder in verschiedenen externen Räumen, deren Nutzungsende bevorstehen. In absehbarer Zeit muss mit 200 Kindern gerechnet werden, welche diese Angebote in der Schulanlage Mettlen nutzen werden. Im zukünftig sanierten Trakt H werden weiterhin 50 Kinder einen Betreuungsplatz finden. Die übrigen 150 Kinder werden dann im Neubau betreut. Mit dem Erweiterungsbau wird der benötigte Raumbedarf geschaffen, gleichzeitig können bestehende, externe Angebote aufgelöst werden. Nicht Bestandteil des vorliegenden Projektes bzw. Kredites ist das Dorfschulhaus.

Der Investitionskredit für die Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen beläuft sich auf CHF 48'200'000 inkl. 8.1% MWST. Nach Annahme der Vorlage ist der Bezug der 1. Etappe auf den Sommer 2027 und derjenige der 2. Etappe auf den Sommer 2029 geplant.

Der Gemeinderat unterstützte am 1. Juli 2024 mit 31:1 Stimmen den Antrag des Stadtrates und bewilligte einen Baukredit von CHF 48'200'000 für die Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, mit einem JA der Vorlage zuzustimmen.



Blick von Mettlenstrasse

Visualisierung Camenzind Bosshard Architekten

# Bewilligung eines Baukredites von CHF 48'200'000 für die Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen

## 1. Ausgangslage / Bedarf

Die Schulanlage Mettlen wurde 1966 eröffnet und 1991 teilweise saniert. Seither wurde die Schulanlage ohne umfassende Erneuerungen betrieben. Sie ist mittlerweile sanierungsbedürftig und an die veränderten Bedürfnisse anzupassen.

Mit der Schulraumstrategie wurden die erforderlichen Schritte festgelegt, um den nötigen Schulraum langfristig bereitzustellen und ihn für den Zeitraum bis zirka 2033 sichern zu können.

Eine Sanierung mit Teilerweiterung ist im Vergleich zu einem vollständigen Ersatzneubau deutlich nachhaltiger und effizienter. Durch die Sanierung werden die Gebäude energetisch, brandschutz- und sicherheitstechnisch auf den aktuellsten Stand gebracht.

Die Sanierung umfasst die sechs Gebäude auf der Kataster Nr. 8365 (Trakte A, B, C, H, S, T). Im Inneren profitieren die Gebäude neben den bautechnisch notwendigen Erneuerungen von diversen Verbesserungen, um neue Unterrichtsmethoden und pädagogische Konzepte zu ermöglichen und zu fördern. Die Trakte A, B und C werden mit massvollen Eingriffen zu Lernhäusern umgestaltet. In jedem Trakt kann in Zukunft der Unterricht sowohl in den Klassenzimmern als auch in den offenen Lernzonen und Halbklassenzimmern stattfinden. Nicht Bestandteil des vorliegenden Projektes bzw. Kredites ist das Dorfschulhaus.

Im geplanten Erweiterungsbau werden ein Doppel-Kindergarten sowie die schulergänzende Betreuung aufgenommen. Heute werden rund 110 Kinder auf der Schulanlage Mettlen schulergänzend betreut. In den letzten Jahren entwickelte sich dieser Bedarf sehr stark. Der Hort im Trakt H bietet Platz für 50 Kinder. Die restlichen Kinder werden momentan an der Dorfstrasse 20 im angemieteten Milchhüslis, dessen Nutzungsende bevorsteht, und in der ehemaligen Schulhauswartwohnung betreut.

In absehbarer Zeit muss für die schulergänzende Betreuung mit 200 Kindern gerechnet werden. Im sanierten Trakt H werden weiterhin 50 Kinder einen Betreuungsplatz finden. Die übrigen 150 Kinder werden in einem Neubau betreut. Dafür wird das Gebäude Dorfstrasse 10, Doppel-Kindergarten, Kataster Nr. 7957, zurückgebaut. Im Neubau wird somit der künftig benötigte Raumbedarf geschaffen und gleichzeitig werden die bestehenden Angebote des Milchhüslis, Dorfstrasse 20, sowie des ehemaligen Doppel-Kindergartens, Dorfstrasse 10, aufgenommen. Diese Teilerweiterung optimiert den internen Ablauf und ermöglicht so einen effizienten Betrieb.

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1 Städtebau

Die Anordnung der Gebäude auf dem Schulareal Mettlen bleibt mit der Sanierung und dem Erweiterungsbau für die schulergänzende Betreuung im Grundsatz gleich. Das heutige Kindergartengebäude, Dorfstrasse 10, wird durch einen dreigeschossigen Neubau für die schulergänzende Betreuung der Schülerinnen und Schüler ersetzt. Der Neubau kommt an der Ost-West-Achse zwischen der bestehenden Schulanlage und der Kernzone an Stelle des heutigen Kindergartens zu stehen. Die Möglichkeit für einen weiteren Neubau auf der Parzelle bleibt erhalten.

### 2.2 Übersicht über die Gebäudesanierungen / Innenräume

Die sechs bestehenden Trakte (A, B, C, H, S und T) werden nach den neuesten bautechnischen Erkenntnissen saniert. Die Gebäude werden von aussen gedämmt und alle Fenster und Türen nach den gültigen Wärme- und Schalldämmvorschriften ersetzt. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge werden ebenfalls erneuert. Die technischen und elektrischen Anlagen haben ihre Lebenszyklen erreicht und müssen ersetzt werden. Mit den Sanierungsmassnahmen bei den bestehenden Gebäuden werden in sämtlichen Belangen die Anforderungen an den Brandschutz, die Fluchtwegführung und die Sicherheitsbeleuchtung erfüllt.

### Trakte A, B und C

Die drei Trakte werden zu sogenannten Lernhäusern umgestaltet. Der Unterricht kann sowohl in den Klassenzimmern als auch in offenen Lernbereichen und Halbklassenzimmern stattfinden. So sollen zeitgemässe Lernbedingungen geschaffen werden.



Trakt B, Lernhaus

Visualisierung Camenzind Bosshard Architekten

### Trakt H

Im Trakt H befindet sich die Betreuung mit Küche für die Mittagsverpflegung. Die Betreuung für rund 50 Kinder bleibt weiterhin bestehen. Die Küche wird ersetzt und die WC-Anlagen, Oberflächen und die Gebäudetechnik werden erneuert. Zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit sind im Erdgeschoss zwei neue Betonwände vorgesehen.

### Trakt S

Die drei Klassenzimmer im 1. Geschoss werden nach demselben Konzept wie in den Trakten A, B und C ausgebaut. Im Erdgeschoss werden der Singsaal und das Kleintheater erneuert. Die Bühne wird auch künftig für die Schule und Vereine zur Verfügung stehen. Das Foyer erfährt mit einer mobilen Bar/Lounge und Sitzgelegenheiten eine Aufwertung und ist somit für Veranstaltungen besser geeignet. Die ehemalige Wohnung des Schulhauswartes wird in einen Aufenthaltsraum für die Lehrpersonen, eine kleine Küche sowie zwei Sitzungszimmer umgebaut.

### Trakt T

Im Trakt T wird besonders auf eine Verbesserung im Bereich der Umkleidekabinen und der Duschen des Schwimmbades geachtet. Zudem werden die Turnhallen mit Erdbebenwänden verstärkt und den heutigen Vorschriften angepasst. Daneben müssen das Ausgleichsbecken saniert und die Unterwasserbeleuchtung ersetzt werden.

### 2.3 Neubau für die Kindergärten und die schulergänzende Betreuung

Der Neubau wird einen Doppel-Kindergarten sowie die schulergänzende Betreuung mit Ess-, Spiel- und Ruheräume sowie eine Küche für die Mittagsverpflegung beinhalten. Das neue Gebäude schafft Raum für die Betreuung von zusätzlichen 150 Kindern. Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Erschliessungsfläche effizient organisiert ist und Synergien genutzt werden können. So können die grosszügigen Garderoben als Verkehrs- und Betreuungsfläche verwendet werden. Die Aussenräume dienen auch als Betreuungsbereiche.

Die Aufteilung auf drei Geschosse führt zu einem kompakten Gebäude, welches mit einem kleinen Fussabdruck wenig Grundstücksfläche beansprucht. Der quadratische Grundriss verleiht dem Gebäude ausgewogene Proportionen und ist sanft in den bestehenden Grünraum integriert. Der bestehende Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Analog den Sanierungsmassnahmen bei den bestehenden Gebäuden erfüllt der Neubau in sämtlichen Belangen die Anforderungen an den Brandschutz, die Fluchtwegführung und die Sicherheitsbeleuchtung.



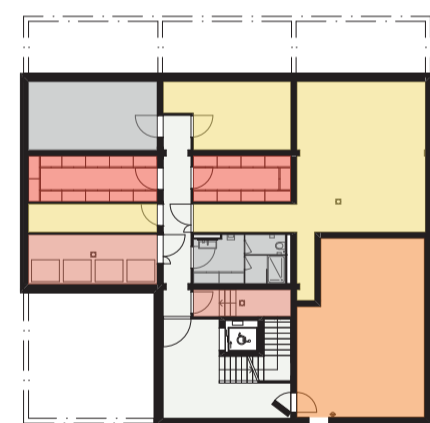
Betreuung Neubau

Visualisierung Camenzind Bosshard Architekten

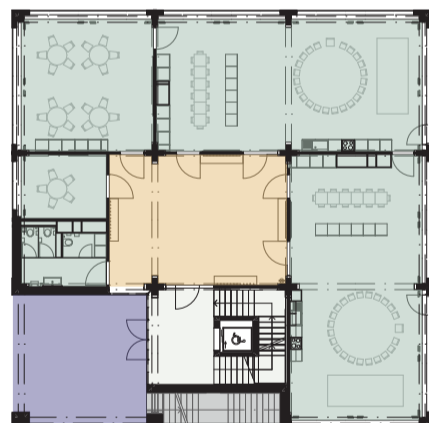


Garderobe Neubau

Visualisierung Camenzind Bosshard Architekten



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss













Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

**Legende Nutzung:**

|  |  |
|--|--|
|  Betreuung    |  Aussenbereiche |
|  Garderoben   |  Haustechnik    |
|  Kindergarten |  Hauswartung    |
|  Küche        |  Erschliessung  |
|  Nebenräume   |  Schutzraum     |

## 2.4 Etappierte Bauphasen

In der 1. Etappe werden der Neubau erstellt und die Trakte A, T und S saniert. Die 2. Etappe umfasst die Sanierungen der Trakte B, C und H.

Im Sommer 2025 kann die Schulanlage Bubenholz bezogen werden. Die zusätzlichen Räumlichkeiten dienen einerseits dazu, die wachsende Schülerzahl aufzunehmen und andererseits den erforderlichen temporären Raumersatz für die etappenweise zu sanierende Schulanlage Mettlen zu decken.

## 2.5 Aussenräume

Die ursprüngliche Idee des Schulhauses im Grünen wird durch die nachfolgend beschriebenen Massnahmen auf dem inneren Pausenplatz und in den Saumbereichen der Schulanlage wiedererkennbar.

Der innere Pausenplatz bildet eine alle Trakte verbindende Hartfläche, welche die klare Mitte der Schulanlage darstellt. Die bestehenden Gebäude werden wieder, wie in den ursprünglichen Plänen von 1962, begrünt. Zentral auf dem Pausenplatz, zwischen Trakt S und Trakt B, wird eine Kiesfläche erstellt und eine kleine Baumgruppe für schattige Plätze gepflanzt. Der bestehende Hartplatz vor der Turnhalle wird teilweise zurückgebaut und durch neue Spielgeräte ersetzt und in einen Heckenkörper eingebettet. Dadurch entsteht ein zentraler Spielplatz. Schlussendlich wird punktuell der Baumbestand ergänzt, um die Eingangssituationen zu markieren und die Hitzeentwicklung auf der Pausenplatzfläche zu mindern. Ein weiteres Element der Aussenräume ist die Durchwegung durch die Anlage. Sie hat an Bedeutung zugenommen und verbindet durch die Wege die Mettlenwiese und die Pünten. Die Wege werden gestärkt, aufgewertet und an den jeweiligen Anfängen platzartig erweitert.

## 2.6 Energie / Gebäudedämmung

Im Energieplan der Stadt Opfikon gilt in der Zone für öffentliche Bauten langfristig die Pflicht zur Verwendung von erneuerbaren Energien. Die heutige zentrale Gasheizung wird durch Wärmepumpen abgelöst. Durch die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach kann rechnerisch praktisch der gesamte jährliche Strombedarf für die Wärmepumpen abgedeckt werden.

Im Rahmen der Sanierungen (Minergie-Standard) werden sämtliche Fassaden sowie das Flachdach gedämmt und die Fenster ersetzt. Zusätzlich werden Bauteile gegenüber unbeheizten Nutzungen ebenfalls gedämmt. Durch diese wärmetechnischen Sanierungen wird der Heizwärmebedarf gegenüber dem heutigen Zustand massiv reduziert.

## 2.7 Gebäudetechnik

Die gesamte Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär) der bestehenden Gebäude wird ersetzt und den neuesten Anforderungen angepasst. Die Beheizung der Gebäude erfolgt künftig über Wärmepumpen. Diese befinden sich auf dem Flachdach des Traktes T. Das Brauchwarmwasser wird über eine zusätzliche Wärmepumpe erzeugt. Das Schwimmbad wird über die Lüftungsanlage beheizt. Sämtliche Räume werden bedarfsgerecht be- und entlüftet.

Die WC-Anlagen und die Schulwandbrunnen in den Schulzimmern werden mit Kaltwasser erschlossen. Für die Reinigung wird Warmwasser in jedem Putzraum über einen Kleinwassererwärmer erzeugt. Für den Trakt T wird für die Duschanlagen der Turnhalle und des Schwimmbades eine Warmwasseraufbereitung erstellt.

Der Neubau wird über die zentrale Wärmeerzeugung versorgt. Das Brauchwarmwasser wird über eine zusätzliche Wärmepumpe erzeugt. Diese verwendet das Heizungswasser als Energiequelle. Warmwasser wird nur in der Küche, den Essräumen und im Putzraum zur Verfügung gestellt.

## 2.8 Elektroinstallationen

Die elektrischen Installationen wurden mit den Schwerpunkten Beleuchtung, Energieoptimierung, Sicherheit und ICT überprüft und werden entsprechend angepasst. Die Beleuchtung erfolgt mit LED-Leuchten. Die Treppenhausbeleuchtung wird mittels Bewegungsmelder gesteuert. Pro Trakt ist eine Notlichtanlage vorgesehen.

## 2.9 Bädertechnik

Das bestehende Hallenbad mit dem Lehrschwimmbecken wurde 2002 saniert. Die geplanten Sanierungsmassnahmen sollen den Badebetrieb für die nächsten 20 bis 25 Jahre sicherstellen. Verschiedene Anlageteile werden weiterverwendet. Das vor rund 20 Jahren sanierte Edelstahlbecken hat eine Lebensdauer von 50 Jahren und bleibt bestehen. Teile davon müssen aber an die neuesten Normen angepasst werden oder haben, wie die Unterwasserscheinwerfer, die Lebensdauer erreicht. Das Ausgleichbecken muss vollständig saniert werden.

## 2.10 Hindernisfreies Bauen

Sämtliche Geschosse sind künftig stufenlos. Wo kein hindernisfreier Zugang vorhanden ist, müssen Hebebühnen oder Rampen eingerichtet werden. Die Trakte A, B und C erhalten je einen Aufzug zwischen dem Unter- und Obergeschoss. Der Personenlift im Trakt T wird ab dem Erdgeschoss ins 1. Untergeschoss führen. In jedem Trakt ist mindestens ein hindernisfreies WC eingeplant. Die Turnhallen, der Singsaal und das Schwimmbecken werden ebenfalls hindernisfrei. Im Schwimmbecken wird ein Schwimmbadlift eingebaut und der Singsaal wird mit einer Hebebühne ausgestattet.

## 2.11 Schadstoffsanierungen

Die Schulanlage wurde auf die Belastungssituation bezüglich Schadstoffe anhand einer externen Untersuchung beurteilt. Dringliche Massnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt. Mit der anstehenden Sanierung werden nun sämtliche Schadstoffe fachgerecht entfernt und entsorgt.

## 2.12 Werkleitungen

Die bestehenden Werkleitungen (Abwasser, Wärme) wurden untersucht und die notwendigen Sanierungsmassnahmen definiert. Bei der Entwässerung wurde der Fokus daraufgelegt, dass die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation minimiert werden kann. So kann unter anderem durch die Verbesserung der Retention die Wassereinleitung bei Starkregen in die Kanalisation um knapp die Hälfte reduziert werden.

# 3. Kosten / Kreditbewilligung

## 3.1 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung des Generalplanerteams (Camenzind Bosshard Architekten AG und Dürsteler Bauplaner GmbH) beträgt CHF 48'200'000 inkl. 8.1% MWST. Dieser Betrag entspricht einem Genauigkeitsgrad von  $\pm 15\%$  gemäss SIA 102, Art. 4.31.

| BKP | Hauptkostengliederung                | Kosten inkl. MWST     |
|-----|--------------------------------------|-----------------------|
| 1   | Vorbereitungsarbeiten                | CHF 3'720'000         |
| 2   | Gebäude                              | CHF 38'405'000        |
| 4   | Umgebung                             | CHF 2'040'000         |
| 5   | Baunebenkosten                       | CHF 960'000           |
| 6   | Unvorhergesehenes / Reserve          | CHF 1'300'000         |
| 7   | Bauherrenleistungen                  | CHF 400'000           |
| 8   | Räumungen                            | CHF 230'000           |
| 9   | Ausstattung / Schulmobiliar          | CHF 1'145'000         |
|     | <b>Total BKP 1-9 inkl. 8.1% MWST</b> | <b>CHF 48'200'000</b> |

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Baukosten Sanierung ( $\pm 15\%$ )            | CHF 39'175'000        |
| Baukosten Neubau ( $\pm 15\%$ )               | CHF 9'025'000         |
| <b>Total erforderlicher Kredit inkl. MWST</b> | <b>CHF 48'200'000</b> |

Im Gesamtbetrag sind die bereits bewilligten Kredite des Gemeinderates über CHF 2'750'000 enthalten. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten und nicht auf einzelne Arbeitsgattungen. Abweichun-

gen über dem genannten Genauigkeitsgrad innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen und BKP-Hauptgruppen sind zulässig und gelten nicht als Kostenüberschreitungen. Als Preisbasis für die Bemessung einer allfälligen Teuerung gilt der Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (Kanton Zürich, Hochbau, Basis Oktober 2020 = 100, Stand April 2023 = 114.8).

## 3.2 Künftige Belastung der Erfolgsrechnung

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) dieses Projekts legt der Stadtrat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen auf Basis der geschätzten Anschaffungskosten den erweiterten Standard fest.

| Anlagekategorie                                      | Nutzungsdauer | Basis         | Betrag       |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Schulliegenschaft                                    | 33 Jahre      | 45'015'000.00 | 1'364'100.00 |
| Umgebung   | 20 Jahre      | 2'040'000.00  | 102'000.00   |
| Ausstattungen  | 10 Jahre      | 1'145'000.00  | 114'500.00   |
| Mittlerer Zinsaufwand (2.2%, Basis: Bruttobaukosten) |               |               | 530'200.00   |
| Kapitalfolgekosten in CHF                            |               |               | 2'110'800.00 |

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) einschliesslich Personalkosten wird mit einem Richtwert von 2% auf Basis der beabsichtigten Totalkosten gerechnet. Demnach wird diesbezüglich die jährliche Mehrbelastung CHF 964'000 betragen.

## 3.3 Beiträge

Subventionen können für die energetischen Sanierungen (Wärmepumpen, Fassade, Fenster und Schwimmbad) im Umfang von rund CHF 350'000 erwartet werden. Dieser Beitrag wird jedoch bei der Kreditbewilligung nicht in Abzug gebracht (Bruttokredit).

## 3.4 Folgen einer Ablehnung

Wird der Kreditantrag abgelehnt, ist aufgrund des baulichen Zustandes der Schulanlage für den Werterhalt und den Weiterbetrieb mit zwingend notwendigen Sanierungskosten von rund CHF 41'500'000 inkl. 8.1% MWST zu rechnen. Nebst den in Punkt 3.1 genannten CHF 39'175'000 fallen für die trotzdem erforderliche Sanierung des Kindergartens Dorfstrasse 10 ungefähr CHF 2'325'000 an. Mit der dann zur Verfügung stehenden Fläche kann der künftig erwartete Raumbedarf für die schulergänzende Betreuung nicht gedeckt werden.

# 4. Terminplan

Folgender Terminplan wird angestrebt:

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| 22. September 2024 | Urnenabstimmung |
| Sommer 2025        | Baubeginn       |
| Sommer 2027        | Bezug 1. Etappe |
| Sommer 2029        | Bezug 2. Etappe |

# 5. Argumente der Minderheit

Die Minderheit verzichtet auf eine Stellungnahme.

# 6. Antrag

Der Gemeinderat hat am 1. Juli 2024 mit 31:1 Stimmen der Bewilligung eines Baukredites für die Sanierung und Teilerweiterung der Schulanlage Mettlen von CHF 48'200'000 zugestimmt.

Gemeinderat (31 zu 1 Stimmen) und Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Baukredit zuzustimmen.



Vogelperspektive

Visualisierung Camenzind Bosshard Architekten

