

Projekt-Update Schulraumplanung, Webseite Stand Sommer 2020

Schulraumplanung

Das Kindergartenprovisorium wurde im Sommer 2020 auf dem Hartplatz zwischen der Mehrzweckhalle Mitteldorf (MZH), dem Kiesparkplatz und dem Spielplatz installiert. Somit steht seit dem Schulanfang im August 2020 eine dritte komplett eingerichtete Kindergartenabteilung zur Verfügung. Nötig wurde das Provisorium, da im Sommer 2020 58 Kinder den 1. und den 2. Kindergarten besuchen und Maximum 25 Kinder pro Klasse erlaubt sind. Auch in den nächsten Jahren erwarten wir keinen Rückgang der Kinder und die Zahlen zeigen sich mit 42 bis 55 Kinder im Kindergarten konstant hoch. So ist auch ein vorübergehendes Provisorium ohne Folgelösung keine Option und der Schulraum muss ausgebaut werden. Der Gemeinderat hat daher im Herbst 2019 eine Analyse des bestehenden und zukünftig benötigten Schulraums (die nächsten 15 Jahre) einem versierten Schulraumplanungsbüro in Auftrag gegeben. Dieses prüfte 3 Varianten für die Erweiterung des Schulraums: eine komplette Rochade, ein Umbau und ein Neubau. Die einzelnen Varianten werden im Bericht Schulraumplanung Zeiningen, Phase 2, Lösungskonzeption vom 09. März 2020 (siehe unter Dokumente) detailliert beschrieben; hier ein Kurzbeschrieb:

Rochade

Bei der Rochade würde kein zusätzlicher Schulraum gebaut werden. Die bestehenden Gebäude Brugglismatt 1 und 2 sowie das Schulhaus Mitteldorf würden durch neue Anordnung der Räume effizienter genutzt werden. Dabei würde jedoch das Büro und Aufenthaltszimmer des Hauswartteams ins UG verschoben, der «Kiosk» welcher bei Sportanlässen genutzt wird müsste verkleinert werden und die jetzige Aula im Brugglismatt 1 würde ins Mehrzweckgebäude verschoben. Auch müssten verschiedene Schulzimmer verkleinert werden und es könnte kein Musikunterricht während dem Schulunterricht durchgeführt werden. Die Zimmergrößen der Kindergartenräume wären zudem am unteren Limit der kantonalen Richtlinien. Vorteil dieser Variante wäre, dass kein zusätzliches Gebäude gebaut werden müsste, und die Landreserven erhalten blieben. Die Schule bliebe weiterhin an beiden Standorten erhalten. Optional könnte bei dieser Variante die Mehrzweckhalle an die Turnhalle Brugglismatt 2 angebaut werden.

Umbau

Bei dieser Variante würde die Mehrzweckhalle komplett ausgehöhlt und Schulräume für den 1. Zyklus (Kindergarten bis 2. Klasse) auf zwei Stockwerken eingebaut. Das Schulhaus Mitteldorf würde weiterhin als Schulraum genutzt werden. Die verlorene Mehrzweckhalle würde mit einem Anbau an die Turnhalle Brugglismatt 2 kompensiert werden. Auch in dieser Variante wären die Grössen der Kindergartenräume am unteren Limit der kantonalen Empfehlungen.

Neubau

Bei dieser Variante würde auf der gemeindeeigenen Parzelle am Friedhofweg/Brugglismattweg (Parz. 143) ein neues zwei stöckiges Schulgebäude erstellt und der 1. Zyklus untergebracht werden. Auch in dieser Variante ist ein Anbau der Mehrzweckhalle an die Turnhalle Brugglismatt 2 angedacht. Somit wäre die Schule Zeiningen an einem Standort zusammengefasst und im Schulhaus Mitteldorf nur noch die Bibliothek untergebracht. Die heutige Mehrzweckhalle würde nicht mehr benötigt werden und könnte mit dem Spielplatz und dem Kiesparkplatz für 2.3 – 3.4 Mio. verkauft werden. Diese Variante ist die einzige, welche nicht nur Ausgaben verursacht, sondern auch Einnahmen generieren kann. Faktisch wird der Standort der Schule im Mitteldorf aufgehoben und etwas Neues könnte entstehen. Die zukünftige Nutzung des Schulhauses Mitteldorf muss noch vom Gemeinderat diskutiert werden (Sommer 2020).

Aufstockung

Um genügend Schulraum zu erhalten, müsste bei einer Aufstockung des Schulhauses Brugglismatt 2 das Gebäude um 2 Stockwerke erweitert und das Brugglismatt 1 müsste im EG angebaut werden. Ob eine Doppelaufstockung statisch möglich ist, wurde nicht geprüft. Als alternative wurde auch eine Variante einer einfachen Aufstockung des Brugglismatt 2 mit

Erweiterungsbau auf dem jetzigen Pausenplatz geprüft. Dadurch würde der Pausenplatz mehrheitlich wegfallen und müsste auf der Südseite des Brugglismatt 1 neu erstellt werden.

Fazit

Alle Varianten sind bis Schuljahr 2023/2024 umsetzbar. Das Schulraumplanungsbüro hat die Varianten anhand eines vorherig festgelegten Rasters sachlich und wertneutral bewertet. Grosses Gewicht erhielten dabei die Kosten (3-fach Gewichtung). Dabei erhielt die Variante Rochade 30 Punkte, der Umbau 35 Punkte, der Neubau 39 Punkte.

Die Variante Neubau wurde anschliessend den beiden Varianten Aufstockung gegenübergestellt. Der Neubau erhielt dabei 45 Punkte, die Doppelaufstockung 24 und die einfache Aufstockung 30 Punkte. Die Gewichtungen wurden bei allen Varianten gleich angewendet.

Für die Erarbeitung der Varianten hat sich eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Schule und der Gemeinde Zeiningen, gebildet. Sowohl der Gemeinderat als auch die Schulpflege sehen die Variante Neubau als die zielführendste von allen. Damit würde nicht nur der räumliche Engpass der Schule mittelfristig behoben, sondern auch für die sehr sanierungsbedürftige Mehrzweckhalle eine Lösung gefunden. Die Lehrerschaft sowie die Vereine konnten sich in 2 Workshops zu dem Projekt einbringen.

Kosten

Die Kosten für die verschiedenen Varianten präsentieren sich wie folgt (+/- 25 % Kostengenauigkeit):

Rochade	4.5 Mio. (inkl. MZH von CHF 1.1 Mio.)
Umbau	5.9 Mio.
Neubau	7.9 Mio.*
Doppelte Aufstockung	9.9 Mio.
Einfache Aufstockung	8.0 Mio.

**Stand 17. Juni 2020. Bei der neueren Kostenschätzung wurden zusätzlich Parkplätze im Gebiet Ännermatt und Umgebungsarbeiten eingerechnet. Dafür fielen Kosten für den Rückbau/Abbruch MZH Mitteldorf raus. Gemäss Bericht vom 09. März beliefen sich die Kosten für den Neubau auf CHF 7.2 Mio.*

Finanzplan

Die Tragbarkeit der verschiedenen Varianten wurde auf Basis des Finanzplans der Rechnung 2019 und des Budgets 2020 geprüft und wird im Sommer mit dem neuen Budget 2021 aktualisiert. Aktuell verändert sich die Verschuldung wie folgt:

Rochade	höchste Verschuldung im 2023 mit CHF 3'200 pro Kopf
Umbau	höchste Verschuldung im 2023 mit CHF 3'800 pro Kopf
Neubau	höchste Verschuldung im 2023 mit CHF 4'600 pro Kopf
	-> Nach Verkauf Mitteldorfareal (ohne Schulhaus Mitteldorf): Verschuldung sinkt auf CHF 3'400 (2025)
Einfache Aufstockung	höchste Verschuldung im 2023 mit CHF 4'700 pro Kopf
Doppelaufstockung	höchste Verschuldung im 2023 mit CHF 5'500 pro Kopf

Aussicht bis 2030

Die Nettoverschuldung pro Kopf entwickelt sich bis 2030 (Planungshorizont) wie folgt:
Die Nettoverschuldung pro Kopf entwickelt sich bis 2030 (Planungshorizont) wie folgt:

Rochade	Verschuldung mit CHF 1'600 pro Kopf
Umbau	Verschuldung mit CHF 2'500 pro Kopf
Neubau	Verschuldung mit CHF 2'300 pro Kopf
Einfache Aufstockung	Verschuldung mit CHF 2'300 pro Kopf

Doppelaufstockung Verschuldung mit CHF 3'100 pro Kopf

In den vorstehenden Zahlen sind sowohl der Neubau der Mehrzweckhalle am Standort Brugglismatt als auch die Sanierung des Fussballplatzes berücksichtigt. Unter diesen Umständen und mit der Tatsache, dass sich die Verschuldung ab 2023 wieder reduziert, ist der Gemeinderat überzeugt, dass sich die finanziellen Aufwände lohnen, diese zur Standortattraktivität beitragen und die Investitionen auch mittelfristig tragbar sind.

Einbezug Bevölkerung

Nebst den zur Verfügung gestellten Unterlagen sahen wir vor, das Projekt am 12. August 2020 um 19.00 Uhr, in der MZH Mitteldorf allen interessierten Personen vorzustellen und Fragen zu beantworten. Leider musste die Infoveranstaltung abgesagt werden. Die amtliche Publikation betreffend Absage der Veranstaltung finden Sie [hier](#).

Neue Ausgangslage

An der verschobenen Sommergemeindeversammlung vom 01. September 2020 sollte eigentlich ein Planungskredit für den Studienauftrag „Neuer Schulraum und Mehrzweckhalle“ beantragt werden. An einem weiteren Workshop, betreffend den Raumansprüchen der Vereine an eine Mehrzweckhalle, konnten die Bedürfnisse leider nicht abgeholt werden. Die Vereine waren mit einem Anbau an die bestehende Turnhalle nicht einverstanden und forderten einen freistehenden Bau im Gebiet Ännermatt mit integriertem Kindergarten. Die Bedürfnisse der Vereine wären für den Studienauftrag zwingend gewesen. Der Gemeinderat hat daher entschieden, den Verpflichtungskredit an der Sommergemeindeversammlung vom 01. September nicht zu beantragen und nochmals eine Machbarkeitsstudie mit den Vereinen für die Mehrzweckhalle durchzuführen. Dadurch verzögert sich das Projekt um ca. 4 Monate. Dies bedeutet, dass der benötigte Schulraum per Schuljahr 2023/24 nicht rechtzeitig fertig gestellt werden kann. Leider konnte infolge Corona auch die Sommergemeindeversammlung am 01. September 2020 nicht durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich ist klar, dass der Oberstufenstandort in Wegenstetten nicht gehalten werden kann. Somit wird auch die Schulraumplanung nochmals geprüft und überarbeitet und die neuen Gegebenheiten werden miteinbezogen.

Gebäudeanalyse

Im Herbst/Winter 2019 hat der Gemeinderat aufgrund der Ist-Analyse der Schulgebäude eine Gebäudeanalyse für die Gemeindeliegenschaften in Auftrag gegeben. Daraus ist ersichtlich, dass 7 der total 10 Liegenschaften in einem mittel bis guten Zustand sind und 3 Liegenschaften schlecht bis sehr schlecht sind. Als dringend sanierungsbedürftig sind wie bereits bekannt die Mehrzweckhalle sowie das Schwesternhaus. Beim Kägihaus (Kirchweg 24) kam die Analyse gar zum Schluss, dass diese Liegenschaft nicht mehr bewohnbar ist und sofort saniert resp. abgerissen werden muss. Der Gemeinderat hat daher Sofortmassnahmen getroffen und die bisher wohnhafte Familie in einer anderen Liegenschaft untergebracht. Die Analyse zeigt jedoch auch, dass bei den übrigen sieben Liegenschaften laufend Investitionen getätigt werden müssen, damit diese in 10 Jahren nicht auch in einem schlechten Zustand sind. Die Grafiken dazu können unter den Dokumenten heruntergeladen werden.

Eigentlich wäre an der Klausursitzung im März 2020 geplant gewesen, eine Strategie für den Gebäudeunterhalt zu entwickeln. Da jedoch das Corona-Virus eine physische Sitzung nicht möglich machte, beschränkte sich die Klausur auf die Strategie des Schulraumes. Betreffend den Gebäuden wird die Sitzung sobald als möglich nachgeholt.