

# Herzlich Willkommen

## **Sekundarschule Unteres Furttal**

Informationsveranstaltung für die Bevölkerung zur  
Schulraumerweiterung der SekUF

9. November 2021

Otelfingen - Hüttikon - Dänikon - Boppelsen



# Informationsveranstaltung vom 9. November 2021

## Ablauf

- Vorstellung Bauprojekt
- Fragen/Antworten
- Diskussion



## Die Sekundarschulpflege heisst Sie herzlich willkommen

**Reto Gross**

**Präsidium, Vorsitz Submissionsausschuss**

**Josef Sautter**

**Ressort Finanzen**

**Christian Frey**

**Ressort Schulentwicklung und ICT**

**Nicole Fingerhuth**

**Ressort Infrastruktur und Sonderpädagogik**

**René Wieser**

**Ressort Personelles und Sicherheit**

Zusätzlich begrüßen wir heute Abend auch

**Thomas Bucher**                      **Bucher Partner dipl. Architekten AG**

**Andrea Bucher**                      **Bucher Partner dipl. Architekten AG**

**Stefano Künzli**                      **Bucher Partner dipl. Architekten AG**

**Michael Imhof**                      **GENU Partner AG**

**Samuel Lienhart**                      **Landis AG**

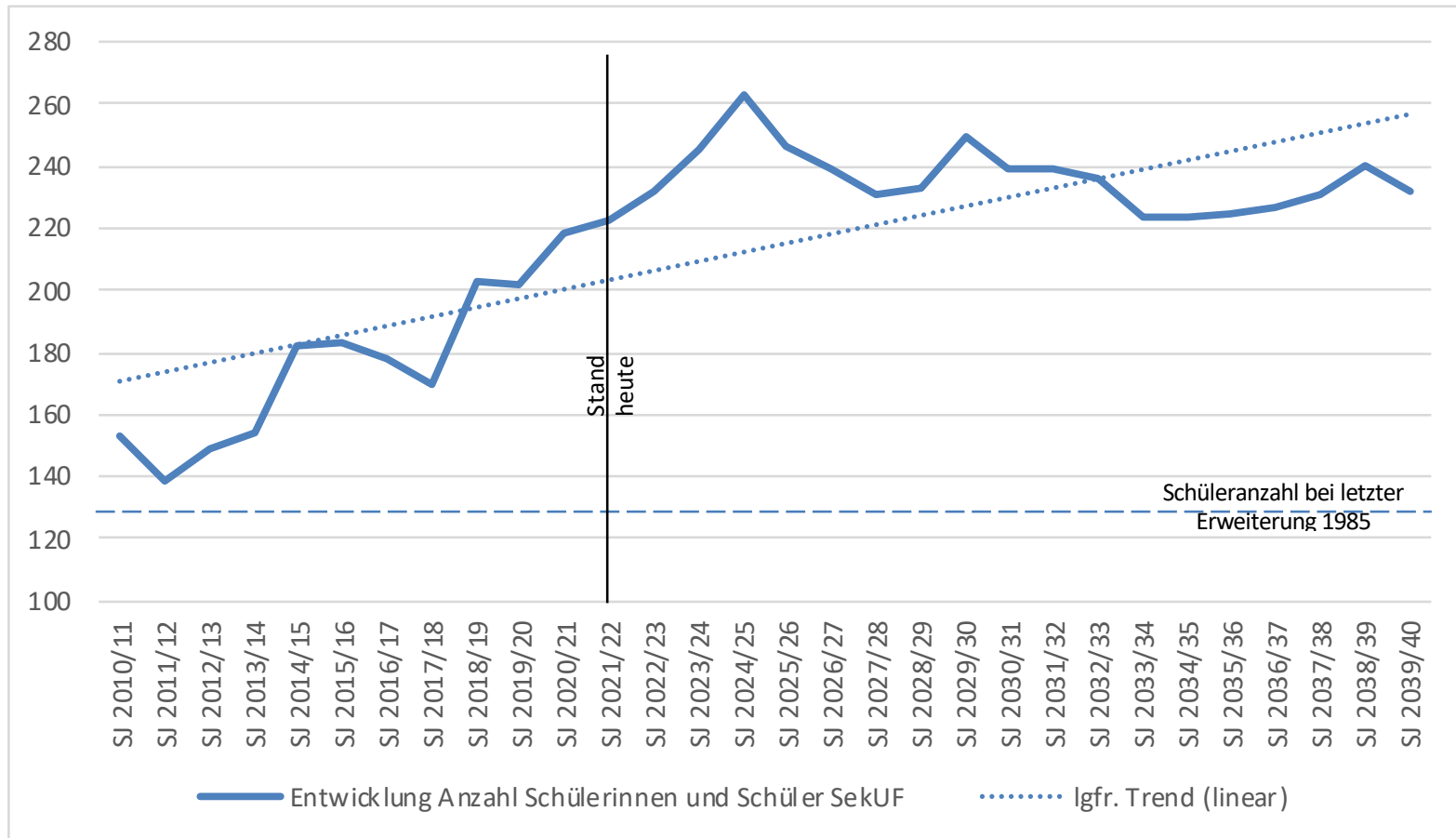
## Zusammensetzung Submissionsausschuss Projektierungsphase

Stephan Peyer	Schulleitung SekUF	stimmberechtigt
Pit Bütler	Chef Hausdienst	stimmberechtigt
Michael Roth	GR Otelfingen, Präsident PSO	stimmberechtigt
Adrian Mäder	dipl. Architekt, Experte	stimmberechtigt
Werner Schmitter	dipl. Architekt HFG SWB	stimmberechtigt
Christoph Franz	dipl. Architekt ETH/SIA	stimmberechtigt
Bauherrenberatung:		
Samuel Lienhart	Landis AG, Projektleiter	beratende Stimme
Felix Stephan	Landis AG, Experte	beratende Stimme

## Ausgangslage

- Stark erhöhte Bevölkerungszahl durch rege Bautätigkeit.
- SekUF wird damit einige Jahre nach den Primarschulen konfrontiert. Diese haben die notwendigen Schulraumerweiterungen vorgenommen.
- Schulraum der SekUF letztmals Mitte der 80er Jahre erweitert und der damaligen Schüler/-innenzahl von 130 angepasst.
- Mittlerweile über 200 Lernende an der SekUF, prognostizierter Höchststand >250.
- Schulraumplanung wurde durch die Sekundarschulpflege und ein externes Planungsbüro erstellt und verifiziert → Auftragsstudie zur Bevölkerungs- und Schülerentwicklung bis in das Jahr 2040.

# Über 200 Lernende an der SekUF – Höchststand über 250 SuS



## Handlungsbedarf

- Schülerzahlentwicklung und geänderte pädagogische Rahmenbedingungen
- Ersatzneubau und Umbauten im bestehenden Klassentrakt
  - Bildung von sogenannten «Jahrgangseinheiten» im bestehenden Schulhaus als zentrale pädagogische Anforderung
  - Anzahl und Zugang zu Gruppenräumen
  - Einhaltung der Raumgrößen → kantonale Schulraumempfehlung
  - Vergrößerung/Optimierung des Lehrer-/innen- und Verwaltungstrakts
  - Sicherstellung Behindertengerechtigkeit
  - Sicherstellung der Erdbebenertüchtigung
  - Rückbau der alten Turnhalle



## Abweichungen gegenüber ursprünglicher Machbarkeitsstudie

- grundsätzliche Planungsgrundlage hat sich bestätigt
- regulärer Klassenunterricht im Hauptgebäude. Alle Klassenzimmer und Gruppenräume im Bestand. → zentrale pädagogische Anforderung
- Schulräume im Erweiterungsbau keine einfachen Klassenzimmer, sondern Fachschulzimmer, die in der Erstellung im Vergleich teurer sind:
  - 1 Schulküche, 3 Werkräume, Mittagstisch mit Aufenthaltsraum
- Erwartungen an zeitgemässe Tagesstrukturen sind gestiegen. Kanton gibt vor: «Als Mindestvorgabe [...] sicherstellen, dass alle Kinder, [...] die betreffende Tagesstruktur besuchen können und darin adäquat und altersgerecht betreut werden.» → Mittagstisch mit Aufenthalts- und Blockzeitenraum.
- Absicht, Erweiterungsbau in Leichtbauweise zu erstellen, wurde verworfen: Massivbauweise langfristig flexibler und finanziell nachhaltiger
- Mittelfristiger Baukostenschub durch Covid-19-Unsicherheit der Lieferanten

## Raumprogramm heute und zukünftig

### Planung 80er Jahre

**130 Schüler/-innen**



- 8 Klassenzimmer mit 5 Gruppenräumen
- 2 Zusätzliche Klassenzimmer durch Umnutzung von Fachzimmern 2015
- 14 Fachschulzimmer

### Planung ab 2024

**250 Schüler/-innen**



- 13 Klassenzimmer (12 + 1) mit 7 Gruppenräumen
- 16 Fachschulzimmer, inkl. Mittagstisch sowie Aufgaben- und Blockzeitenraum für bis zu 100 Schüler/-innen

## Raumprogramm bestehender Klassentrakt - detailliert

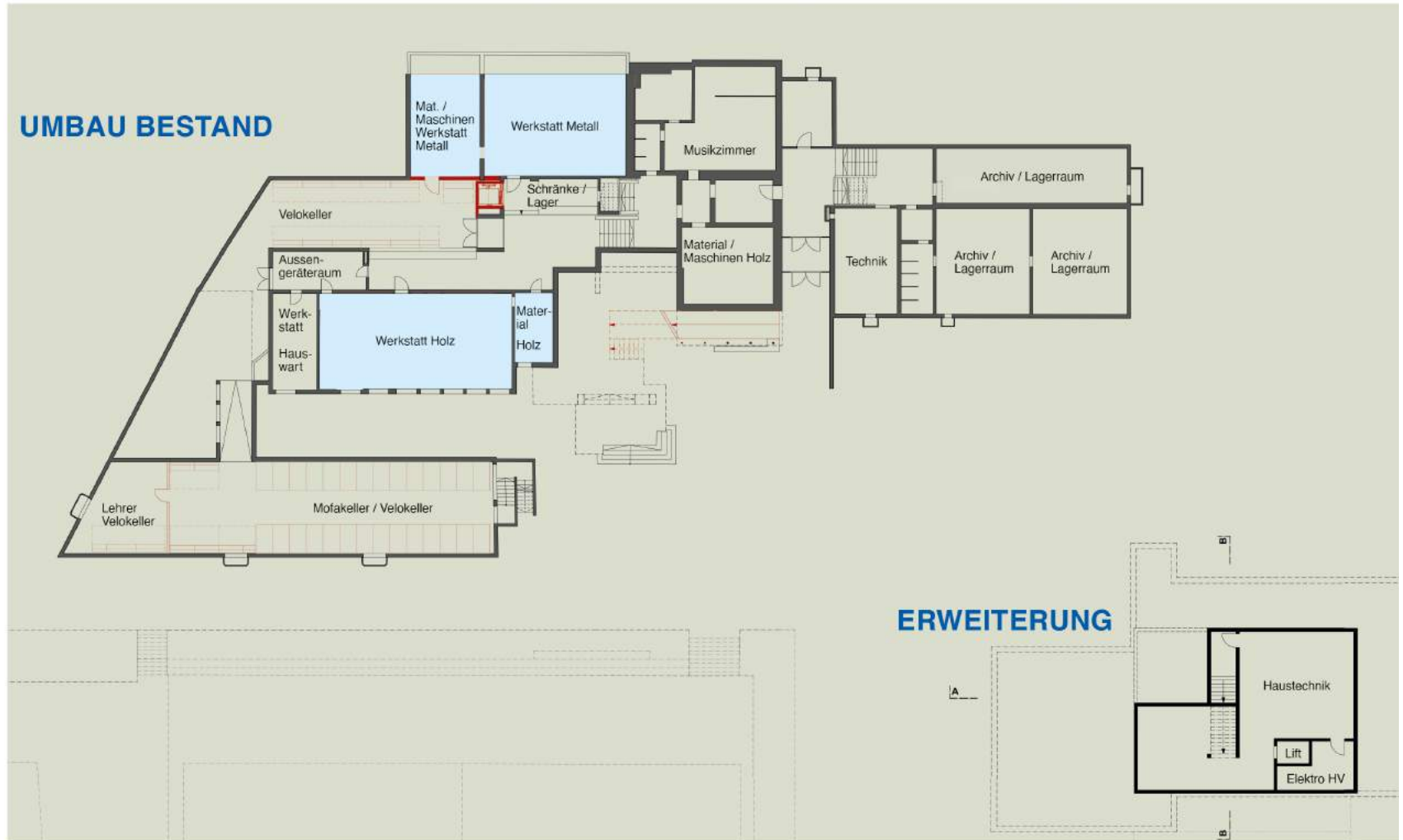
Nutzungsänderungen und Umbauten, damit im bestehenden Klassentrakt der reguläre Klassenschulunterricht in den Jahrgangseinheiten stattfinden kann und die kantonalen Schulraumempfehlungen eingehalten werden.

- 13 Klassenzimmer (drei Klassenzüge à vier Klassen plus eine jahrgangsübergreifende Förderklasse) und 7 Gruppenräume
- Sicherstellung der Behindertentauglichkeit (Einbau Lift)
- Umbau/Optimierung Lehrer/-innen-, Schulleitungs- und Schulverwaltungsbereich
- Aufwertung Haupteingangsbereich
- Schadstoffsanierung und Erdbebenertüchtigung

## Raumprogramm Erweiterungsbau - detailliert

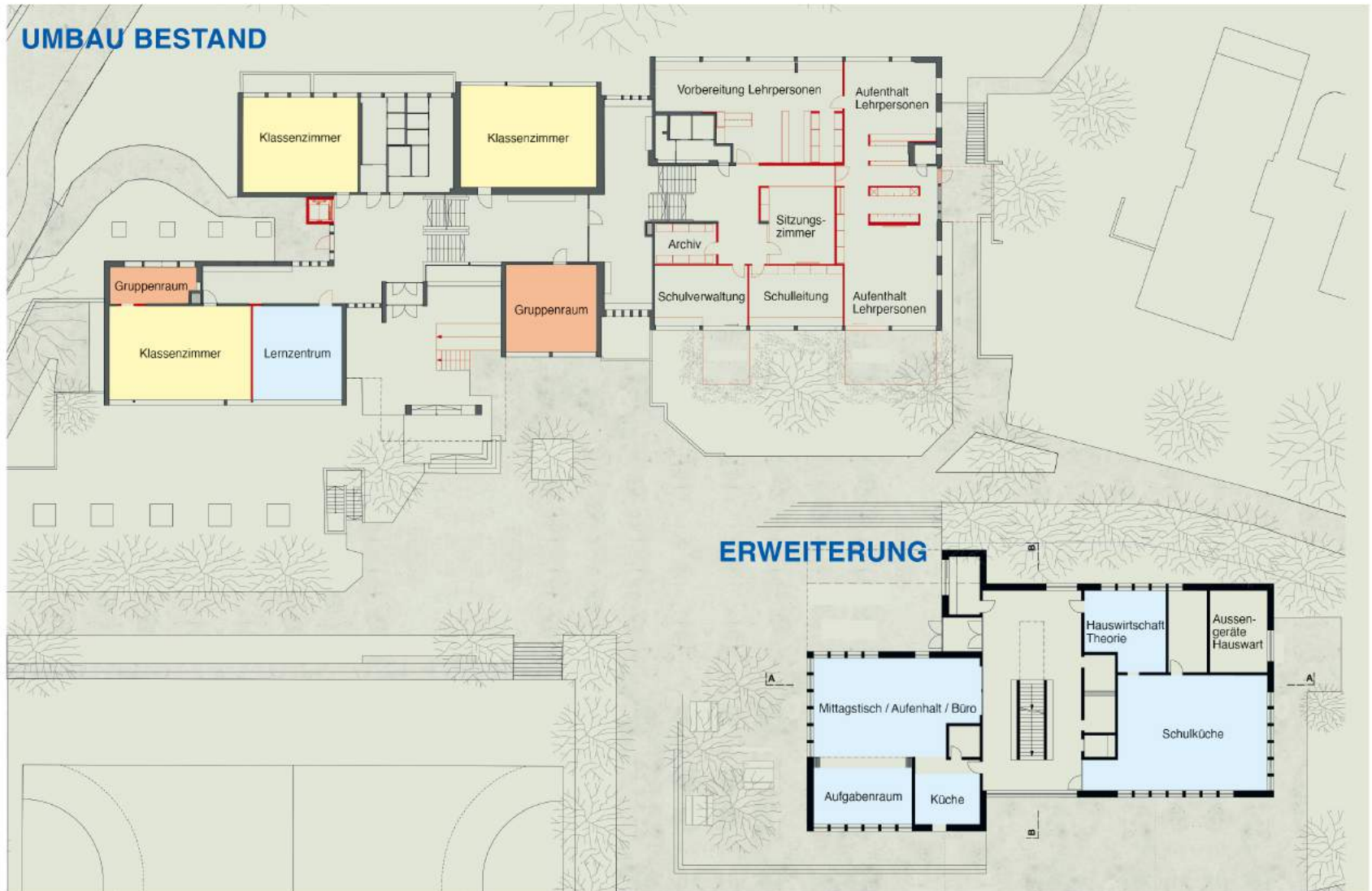
- 2 Fachschulzimmer für «Textiles Werken» inklusive dem zugehörigen Materialraum
- 1 Kombiwerkstatt inklusive dem zugehörigen Materialraum
- 1 Schulküche inklusive Theorieraum und zugehörige Vorrats-/Putzräume
- 1 Aufenthalts-/ Blockzeitenraum kombiniert mit Mittagstisch, sowie einem Aufgabenraum und Büro für Mitarbeitende des Mittagstisches
- Verlegung Pausenkiosk
- Notwendige Nasszellen, Lager- und Technikräume

## UNTERGESCHOSS

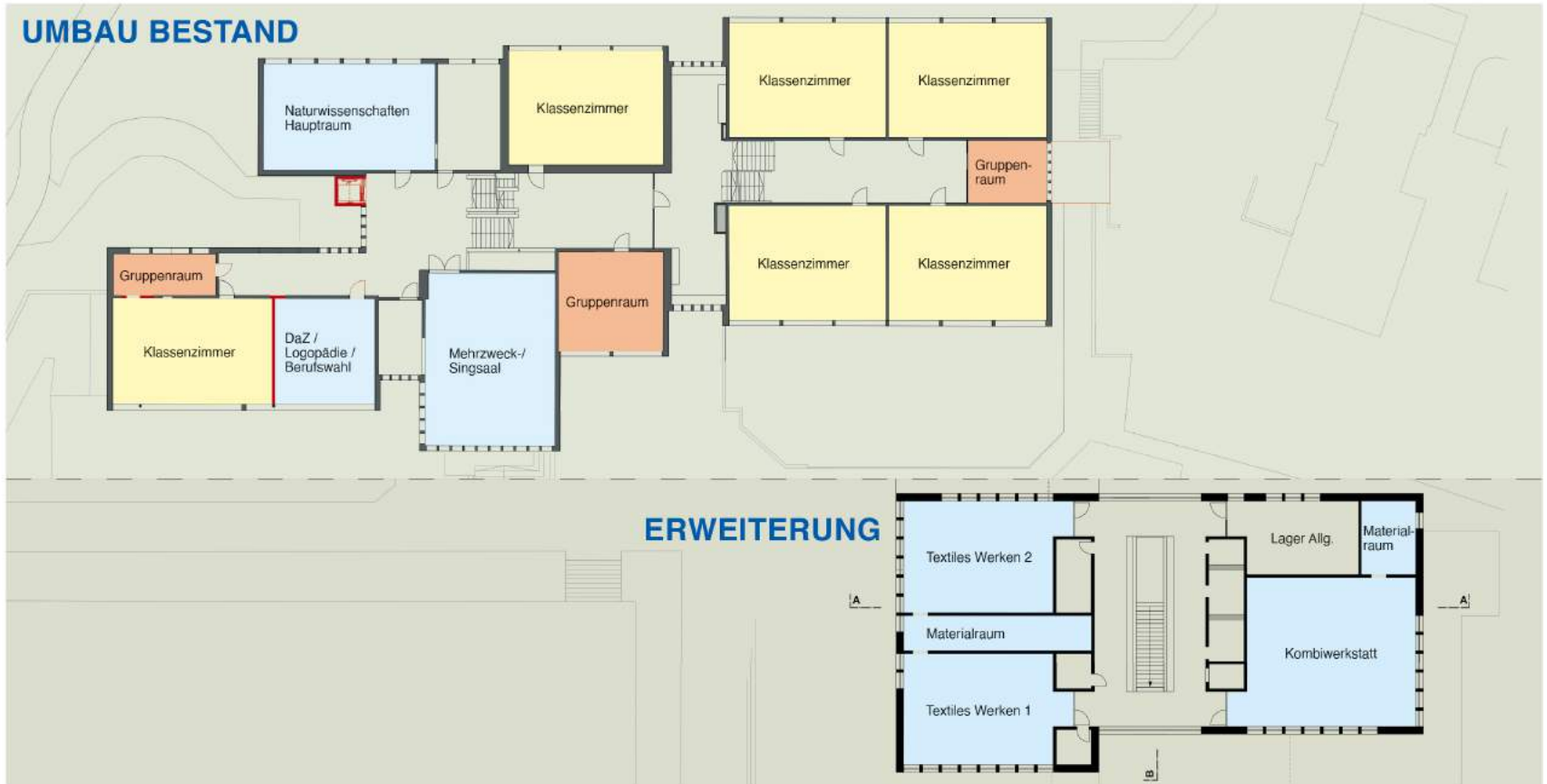




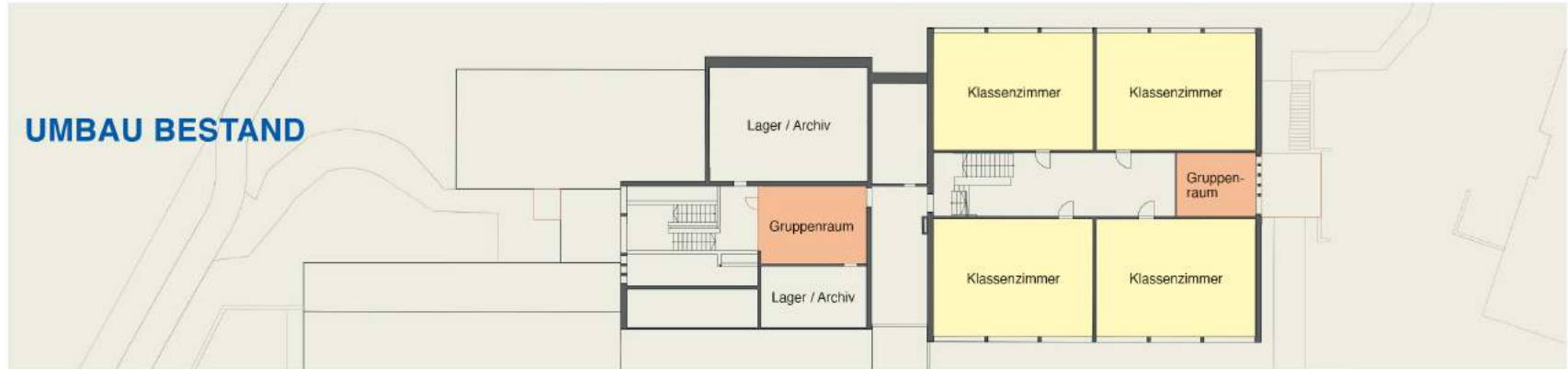
## ERDGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS



## 2. OBERGESCHOSS



### HINWEIS

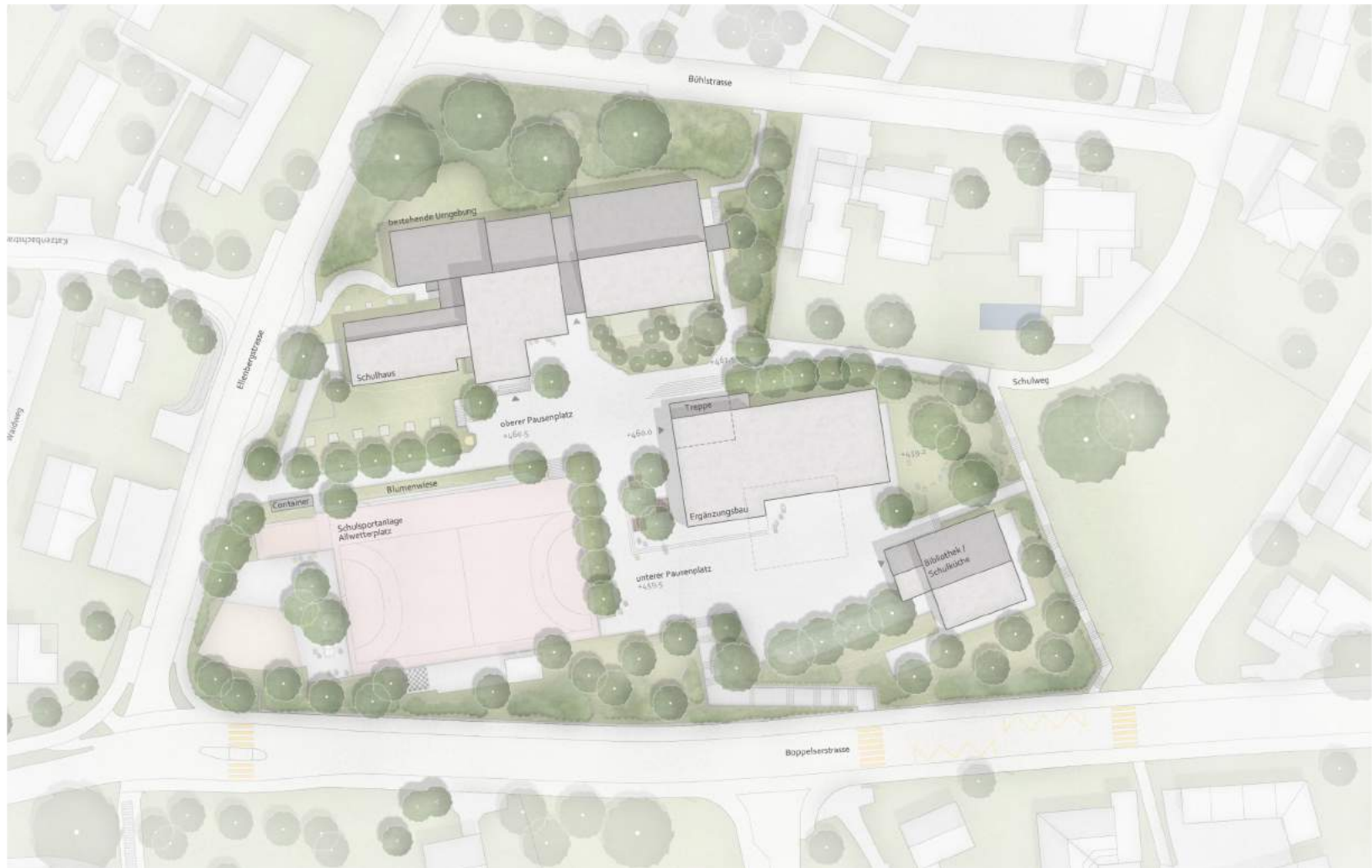
*In der bestehenden Schulanlage befinden sich drei weitere Fachschulzimmer, die in den vorliegenden Grundrissauszügen nicht ersichtlich sind. Eines ist im 3. Obergeschoss des Schulhauses, zwei weitere Räume sind im Bibliotheksgebäude platziert.*



# Projektpräsentation

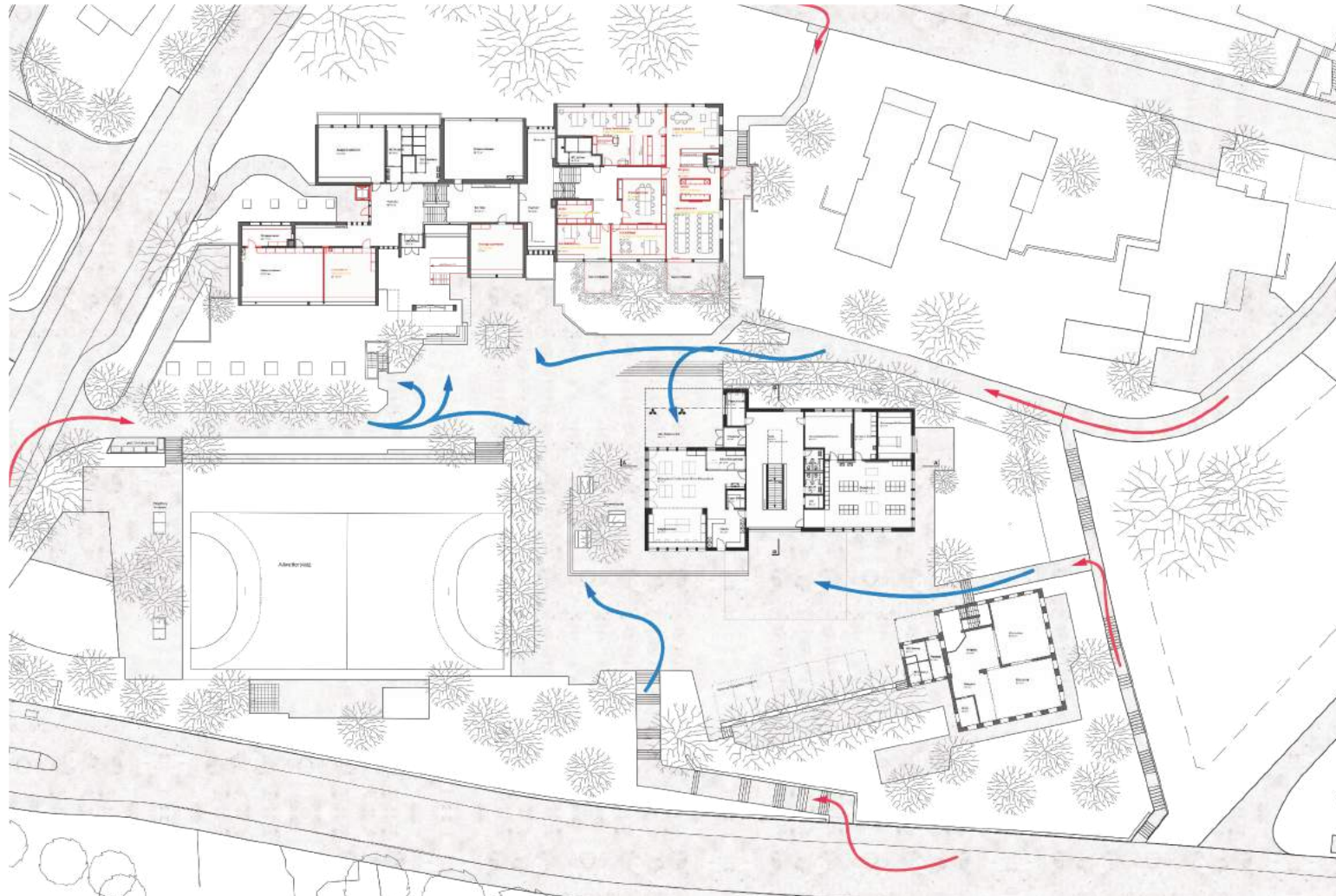


# Situation und Freiräume

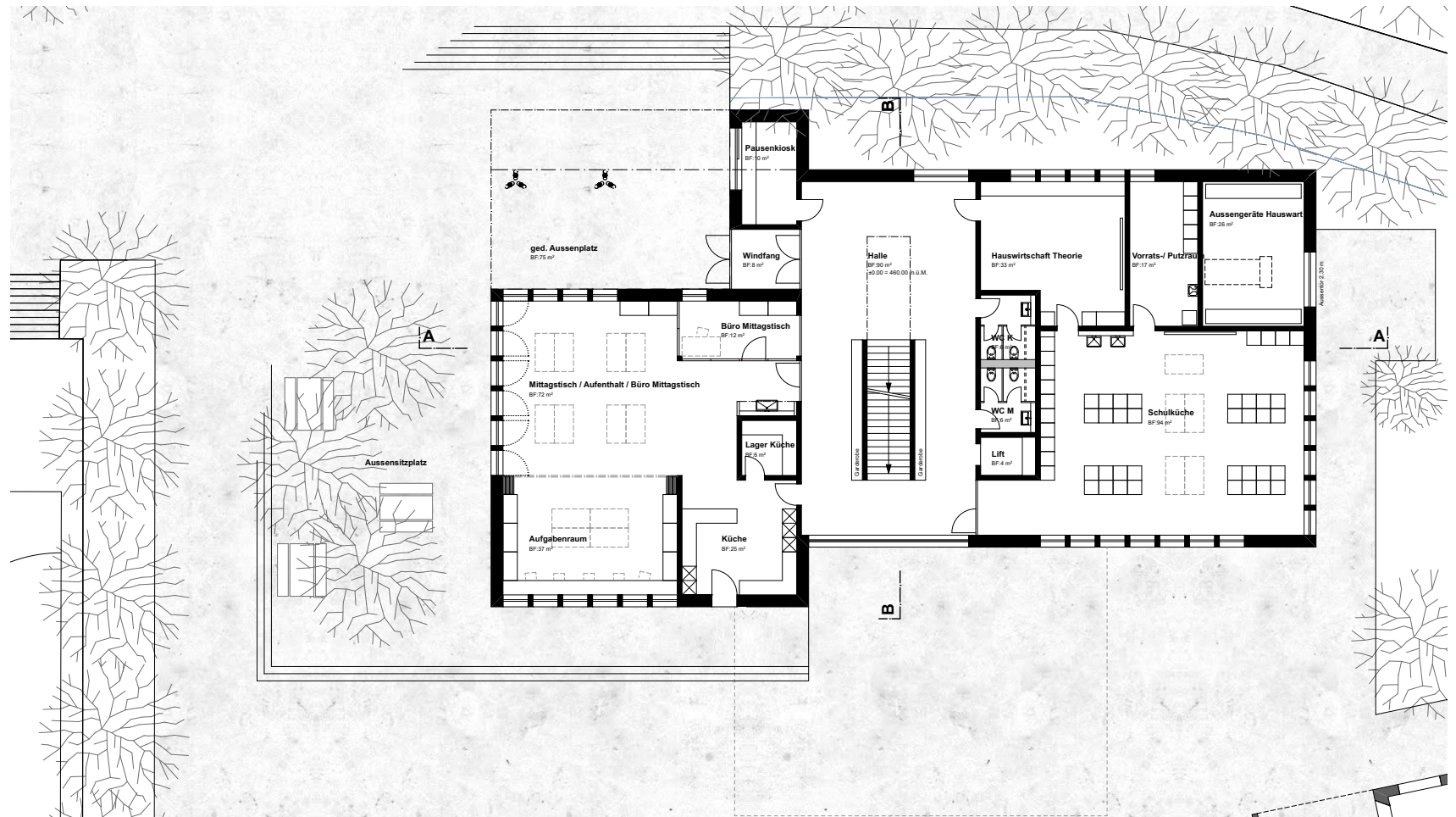




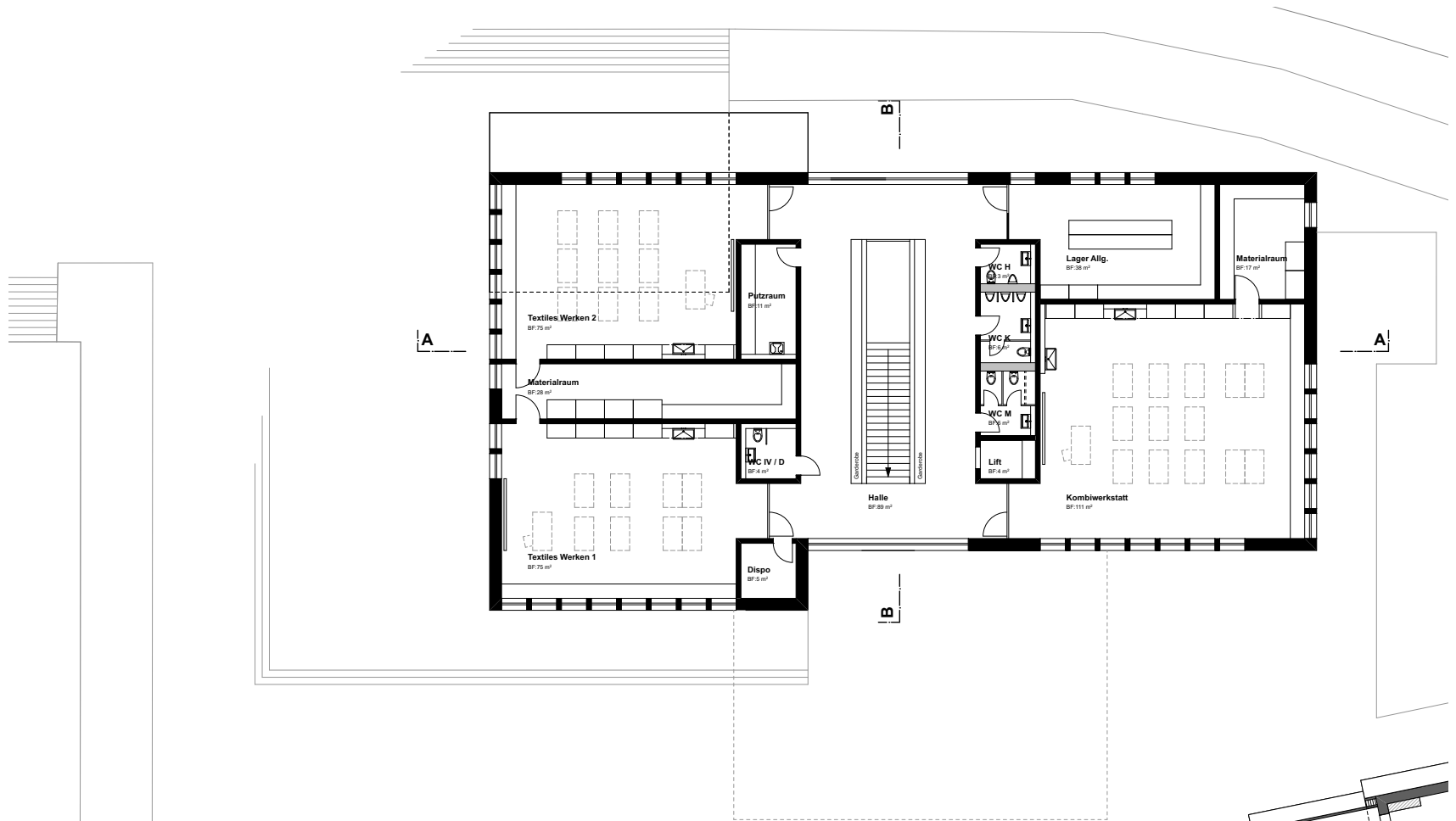
# Wegnetze



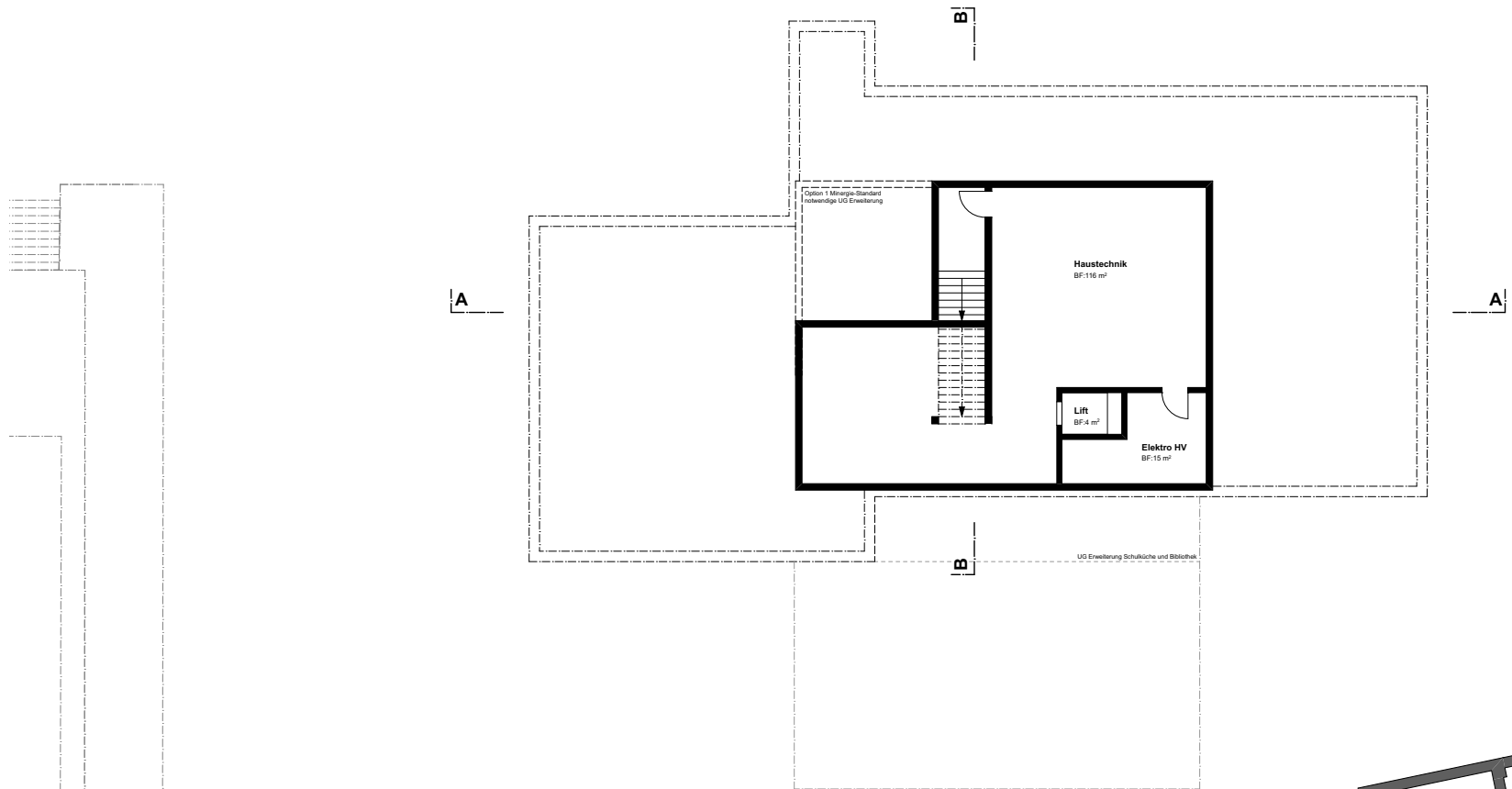
# Neubau



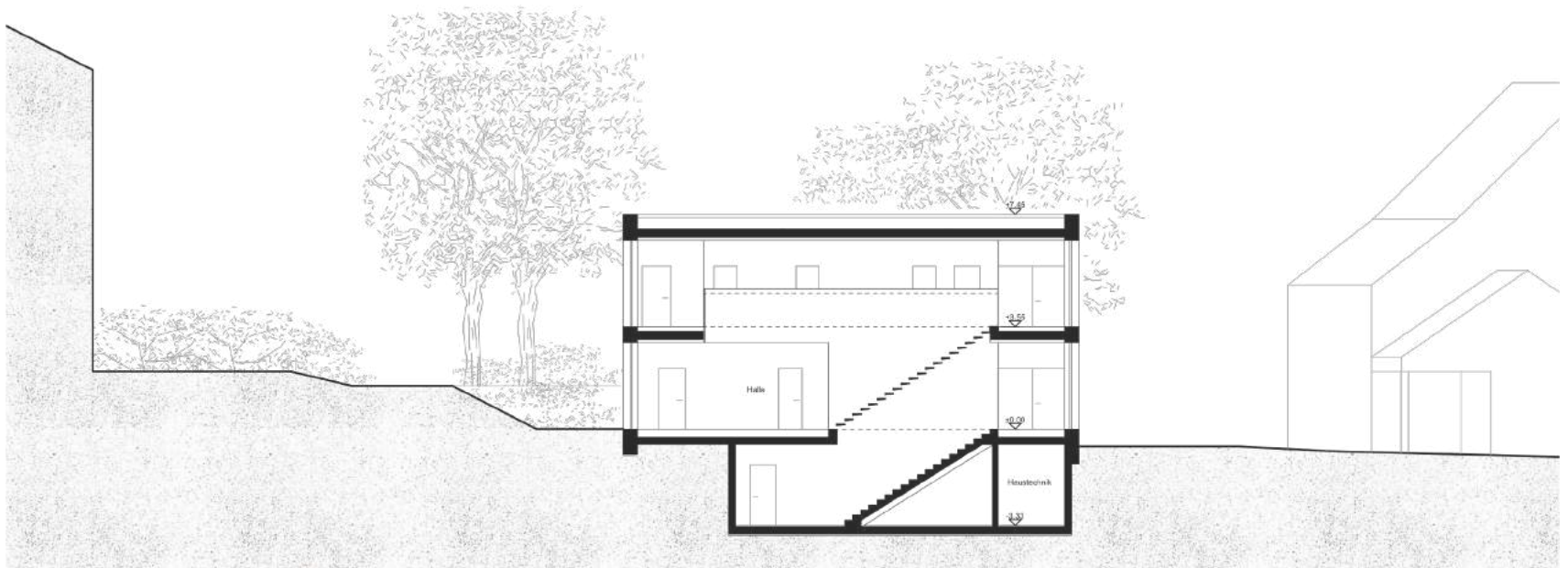
## Erdgeschoss



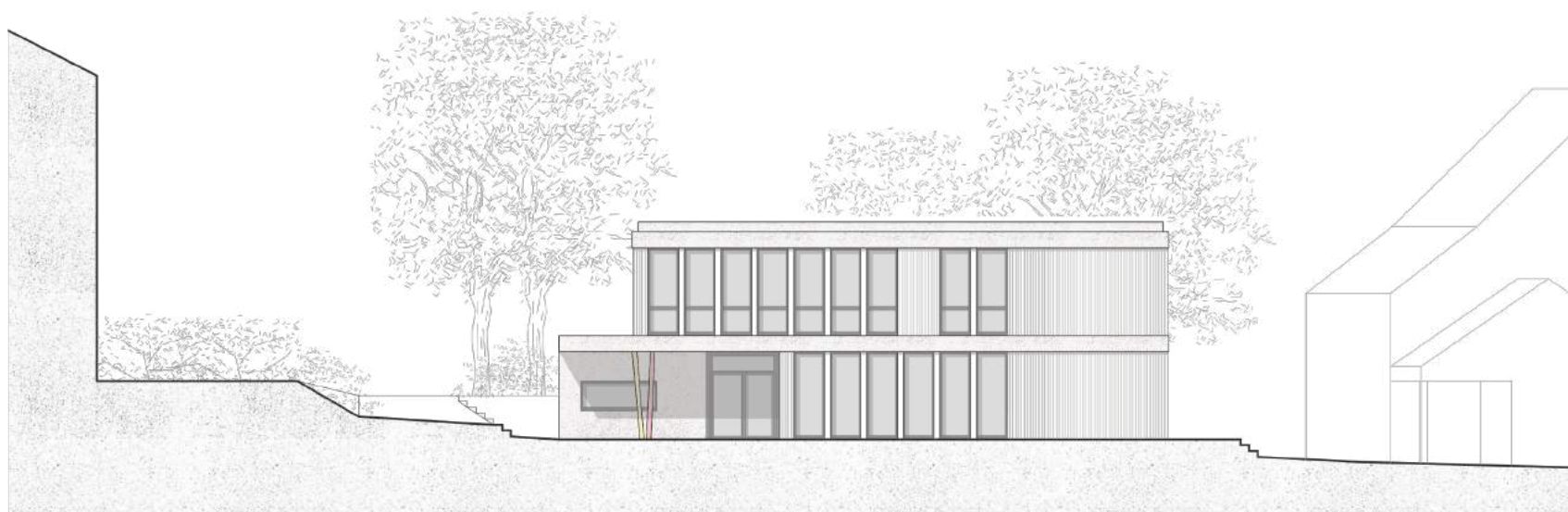
## 1. Obergeschoss



## Untergeschoss

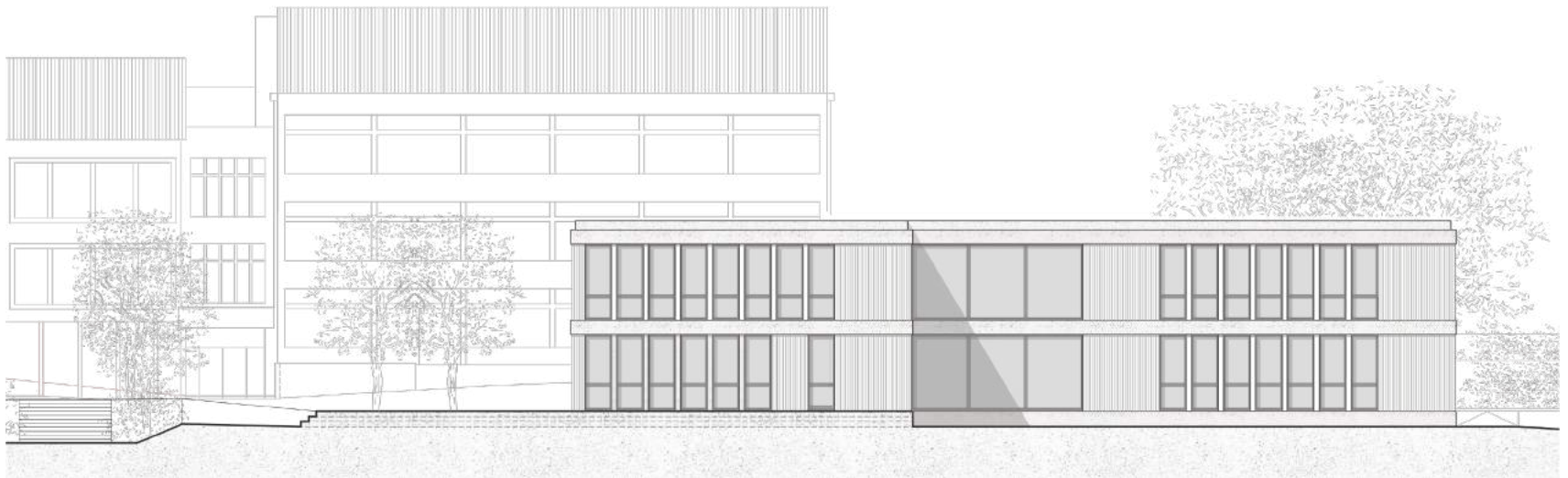


## Schnitt B-B

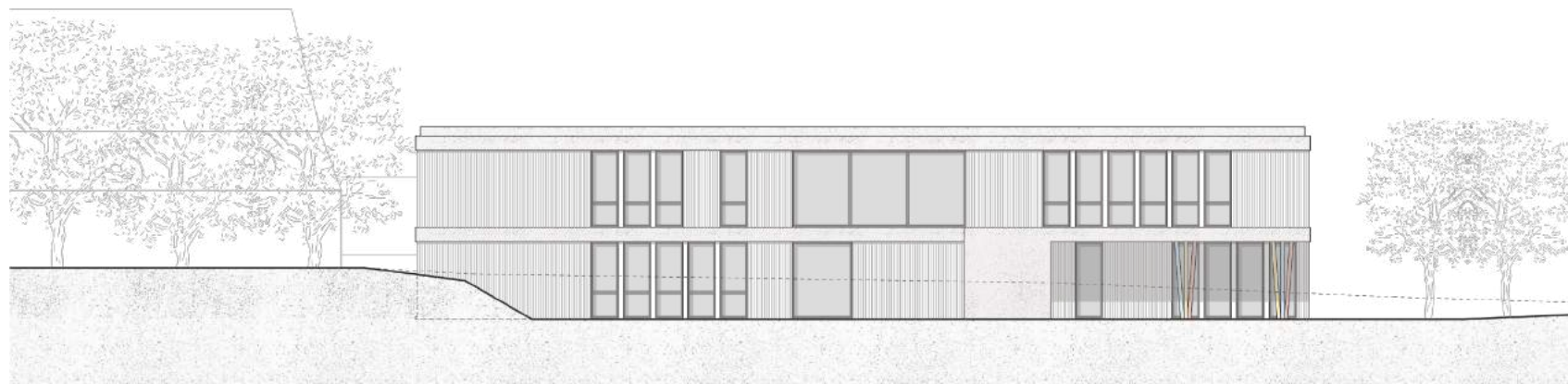


## Nordfassade



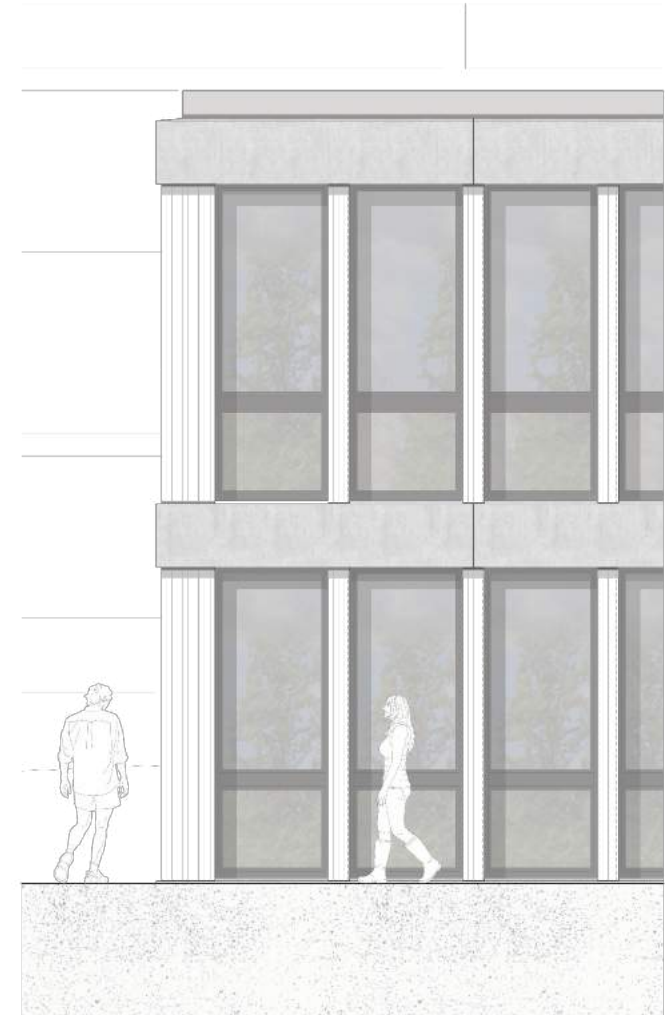
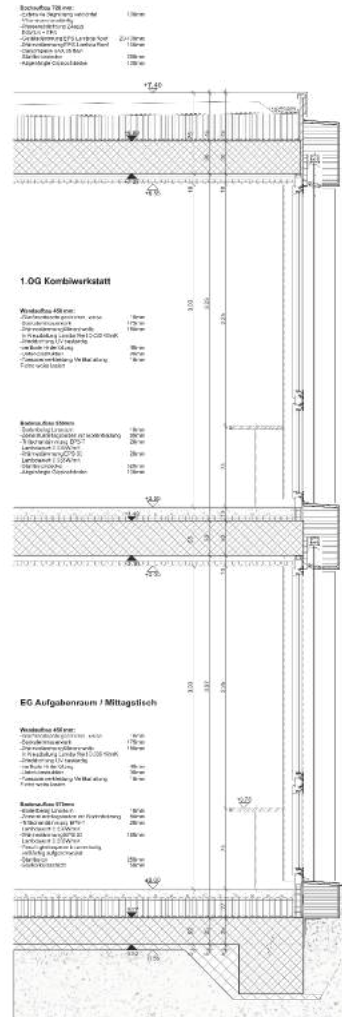


## Westfassade



## Ostfassade

# Konstruktion und Fassade



# Danke

## Wir freuen uns auf die Realisierung





Baukredit - Die effektiven Baukosten von CHF 8'520'000.- sind vom Totalunternehmer weitgehend per Kostendach garantiert

## BAUKREDIT

**Auf Grundlage des Gesamtleistungsangebots wurde gemäss des TU-Angebots der GENU Partner AG für den Hauptantrag folgender Baukredit ermittelt:**

Werkpreis **GENU Partner AG** (Grundangebot inkl. Anteil Optionen 5 und 3)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	323 000.-
BKP 1	Anteil Option 5 «Provisorien» (Annahme)	CHF	200 000.-
BKP 2	Option 3 «Klassentrakt neu streichen»	CHF	41 500.-
BKP 2	Gebäudekosten inkl. Honorare	CHF	5 985 000.-
BKP 4	Umgebung	CHF	431 000.-
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	226 000.-
BKP 9	Budgetbeträge	CHF	646 000.-
	Anschlussgebühren Wasser & Abwasser	CHF	156 000.-
	Anschlussgebühren Elektro	CHF	16 000.-
	Baubewilligungsgebühren	CHF	28 000.-
	Unvorhergesehenes (6%)	CHF	467 500.-
<b>Hauptantrag inkl. MwSt</b>		<b>CHF</b>	<b>8 520 000.-</b>

## Baukredit – die CHF 360'000 sind in die Zukunft klug investiert und haben keinen Einfluss auf den Steuerfuss der SekUF

**Für den Zusatzantrag Ökopaket wurde aufgrund des Gesamtleistungsangebots der GENU Partner AG folgender Baukredit ermittelt:**

### Werkpreis **GENU Partner AG**

Minergiestandard 2019 für den Erweiterungsbau inkl. Zertifizierung und Label «Gutes Innenraumklima» für Erweiterungsbau	CHF	199 000.–
Komplettersatz Leuchten im bestehenden Klassentrakt	CHF	140 000.–
Unvorhergesehenes (6%)	CHF	21 000.–
<b>Zusatzantrag inkl. MwSt</b>	<b>CHF</b>	<b>360 000.–</b>

- Minergie als Schweizer Baustandard.
- Im Zentrum stehen die Ergonomie und der geringe Energiebedarf unter anderem durch einen kontrollierten Luftwechsel. Die verbesserte Luftqualität steigert die Leistung der Lernenden und Mitarbeitenden und reduziert die Übertragung von Infektionskrankheiten.

## Finanzierung – rund 20% Eigenmittelfinanzierung als Maximum

Die Finanzierung des neuen Erweiterungsbaus und des Umbaus im Bestand der Schulanlage erfolgt einerseits aus den Eigenmitteln, d. h. der Liquidität der SekUF und andererseits mittels Fremdfinanzierung.

Die vorgesehenen Bruttoanlagekosten (Hauptantrag und Zusatzantrag) von rund CHF 8.88 Mio. können wie folgt abgedeckt werden:

Eigenmittel*	CHF 1'880'000
Fremdfinanzierung	CHF 7'000'000

\*Entnahme aus dem Finanzvermögen

## Folgekosten – die jährliche Belastung beträgt CHF 485'000

Die jährlichen Folgekosten gemäss §37 des Kreisschreibens des Gemeindehaushalts setzten sich für den Hauptantrag wie folgt zusammen:

### a) Kapitalfolgekosten

Abschreibung (33 Jahre)	CHF 270'000
-------------------------	-------------

Verzinsung bei (0.8%)	<u>CHF 60'000</u>
-----------------------	-------------------

<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>CHF 330'000</b>
---------------------------------	--------------------

### b) Betriebliche und personelle Folgekosten

2% der Bruttoanlagekosten	CHF 155'000
---------------------------	-------------

<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>CHF 485'000</b>
------------------------------------	--------------------



## Auswirkungen auf den Steuerfuss – Erhöhung um 2% ab 2023

- Um die jährlichen Folgekosten finanzieren zu können, wird ab dem Jahr 2023 eine Steuerfusserhöhung um 2 Prozentpunkte von 22% auf 24% erforderlich.
- Auch nach dieser Anpassung liegt der Steuerfuss der SekUF immer noch im langfristigen Mittel vergleichbarer Schulgemeinden.
- Im Falle eines Scheiterns:
  - kurz- und mittelfristige Raumprovisorien
  - keine nachhaltige Behebung der prekären Schulraumsituation
  - Jahresrechnungen der nächsten Jahre wird dennoch vergleichbar belastet
  - Steuerfusserhöhung bleibt unausweichlich

## Raumplanung und Investitionen bei Annahme der Vorlage

- Der Bedarf an Schulraum ist mit dem Erweiterungsbau und dem Umbau langfristig gedeckt.
- Mit dem an dieser Stelle beantragten Baukredit wird keine Sanierung des Bestands und des Bibliotheksgebäudes vorgenommen.
- Im Zuge der Schulraumerweiterung werden die notwendigen Umbaumaßnahmen umgesetzt sowie die Innenwände im Bestand gestrichen.
- Die Sekundarschulpflege hat sich dafür ausgesprochen, dass Sanierungen am Bestand erst geplant werden, wenn ausreichender Handlungsbedarf ausgewiesen ist. Wann und mit welchen finanziellen Folgen dies der Fall sein wird, ist derzeit nicht konkret abschätzbar.
- Allgemeine Sanierungen werden im Rahmen des Voranschlags der Jahresrechnung finanziert.

## Raumplanung und Investitionen bei Ablehnung der Vorlage

- Dringender Handlungsbedarf für mehr Schulraum besteht! Erweiterung würde dann auf Provisorien basieren und in drei Phasen aufgeteilt:
- Erste Erweiterung im Jahr 2022
  - mindestens vier provisorische Räume für Klassenzimmer/Fachzimmer und den Mittagstisch mit einem Provisorium als Containeranlage.
  - Kostenfolge: CHF 2'000'000. Finanzierung hauptsächlich über Eigenmittel.
- Zweite Erweiterung bis spätestens im Jahr 2024
  - Aufstockung der ersten Erweiterung mit drei bis vier zusätzlichen provisorischen Räumen und dem bis dahin längst fälligen Umbau des Bestandes.
  - Kostenfolge: CHF 4'000'000. Finanzierung FK (Steuerfusserhöhung mind. 1 %).
- Dritte Erweiterung zwischen 2025 und 2032
  - Zusätzliche Erweiterung und energetische Verbesserung des Bestandes.
  - Kostenfolge: CHF 3'000'000. Finanzierung FK (Steuerfusserhöhung mind. 1 %).

## Etappierte Erweiterung als ungünstige Alternative

- Etappierung führt aus finanzieller Sicht einzig dazu, dass die Steuerfusserhöhungen leicht verzögert eintreten.
- Auch in diesem Fall müssen die mittelfristig unumgänglichen Umbaumaßnahmen der Bestandesbauten zusätzlich realisiert werden.
- Keine Planungssicherheit - weder für den Schulbetrieb noch die Steuerzahler.
- Verteilung auf drei Phasen und weniger lang nutzbare Provisorien führen insgesamt zu einer Mehrbelastung.
- Aus Sicht eines sinnvollen, effizienten und sicheren Schulbetriebs ist die Durchführung von etappierten Erweiterungsmassnahmen eine ungünstige Alternative.

# Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürger/-innen dem Baukredit zuzustimmen

Rechnungsprüfungskommission (RPK)  
Sekundarschule Unteres Furttal (SEK UF)  
  
Amtsperiode 2018 - 2022

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

zuhanden der Urnenabstimmung vom Sonntag, 28. November 2021

### Baukredit und „Hauptantrag“ für den Neubau einer Erweiterung sowie Umbauten im Bestand der Schulanlage der Sekundarschule Unteres Furttal

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Sekundarschulpflege Unteres Furttal zur Genehmigung des Baukredites für die Erweiterung und den Umbau der Schulanlage eingehend geprüft.

Die Finanzierung des «Hauptantrages» Erweiterungsneubau sowie Umbau im bestehenden Klassenrakt über CHF 8'520'000.00 (inkl. MwSt) erfolgt aus Eigen- (20% Liquidität) und Fremdmitteln (80% Fremdfinanzierung).

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch den Gesamtleistungsanbieter GENU Partner AG, Zürich.

Der konstante Anstieg der Schülerzahl in der Sekundarschule Unteres Furttal, wie auch die geänderten pädagogischen Rahmenbedingungen in der kantonalen Volksschulgesetzgebung, haben dazu geführt, dass eine angemessene Schulraumerweiterung unumgänglich geworden ist.

Aus der Sicht der Rechnungsprüfungskommission handelt es sich hier um ein kostenbewusstes Bauprojekt dessen Nachhaltigkeit unbestritten bleibt.

Im Sinne eines weiterhin qualitätsbewussten und effizienten Schulbetriebes begrüsst die Rechnungsprüfungskommission den Antrag der Sekundarschulpflege Unteres Furttal und empfiehlt dem Stimmvolk den Baukredit und «Hauptantrag» in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission (RPK)  
Sekundarschule Unteres Furttal (SEK UF)  
  
Amtsperiode 2018 - 2022

Otelfingen, 30. August 2021

Freundliche Grüsse



Giancarlo Maraffio  
Präsidium

  
Irene Gassmann  
Vize-Präsidentin

# Ebenso empfiehlt die RPK den Kredit für das Ökopaket zu genehmigen

Rechnungsprüfungskommission (RPK)  
Sekundarschule Unteres Furttal (SEK UF)



Amtsperiode 2018 - 2022

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

zuhanden der Urnenabstimmung vom Sonntag, 28. November 2021

### **Baukredit und „Zusatzantrag“ für das Ökopaket (Minergiestandard inkl. Zertifizierung + Ersatz aller Leuchten im bestehenden Klassen-trakt) beim Erweiterungsneubau der Sekundarschule Unteres Furttal**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Sekundarschulpflege Unteres Furttal zur Genehmigung des Baukredites für den «Zusatzantrag» eingehend geprüft.

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch den Gesamtleistungsanbieter GENU Partner AG, Zürich.

Aus der Sicht der Rechnungsprüfungskommission handelt es sich hier um ein kostenbewusstes Bauprojekt dessen Nachhaltigkeit unbestritten bleibt. Der Minergie-Baustandard mit Zertifizierung ist ein Leistungsnachweis für überdurchschnittliche Ansprüche an Qualität, Komfort und Energie.

Im Sinne eines weiterhin qualitätsbewussten und ergonomischen Schulbetriebes begrüsst die Rechnungsprüfungskommission den Antrag der Sekundarschulpflege Unteres Furttal und empfiehlt dem Stimmvolk den Baukredit und «Zusatzantrag» in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Otelfingen, 30. August 2021

Freundliche Grüsse



Giancarlo Maraffio  
Präsidium

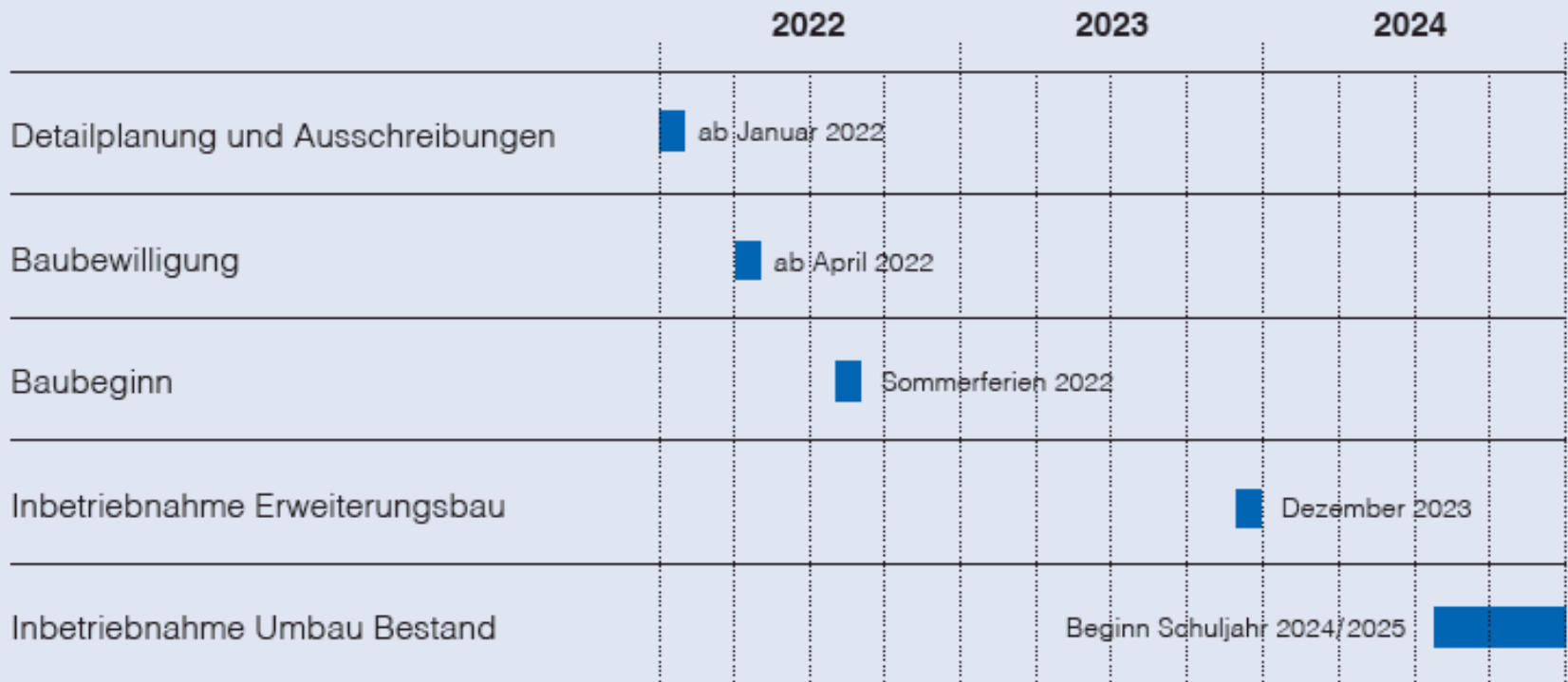


Irène Gassmann  
Vize-Präsidentin

# Die vollständige Inbetriebnahme ist per Schuljahr 2024/25 geplant

## TERMINABLAUF

Im Falle einer positiven Urnenabstimmung ist folgender Ablauf vorgesehen:



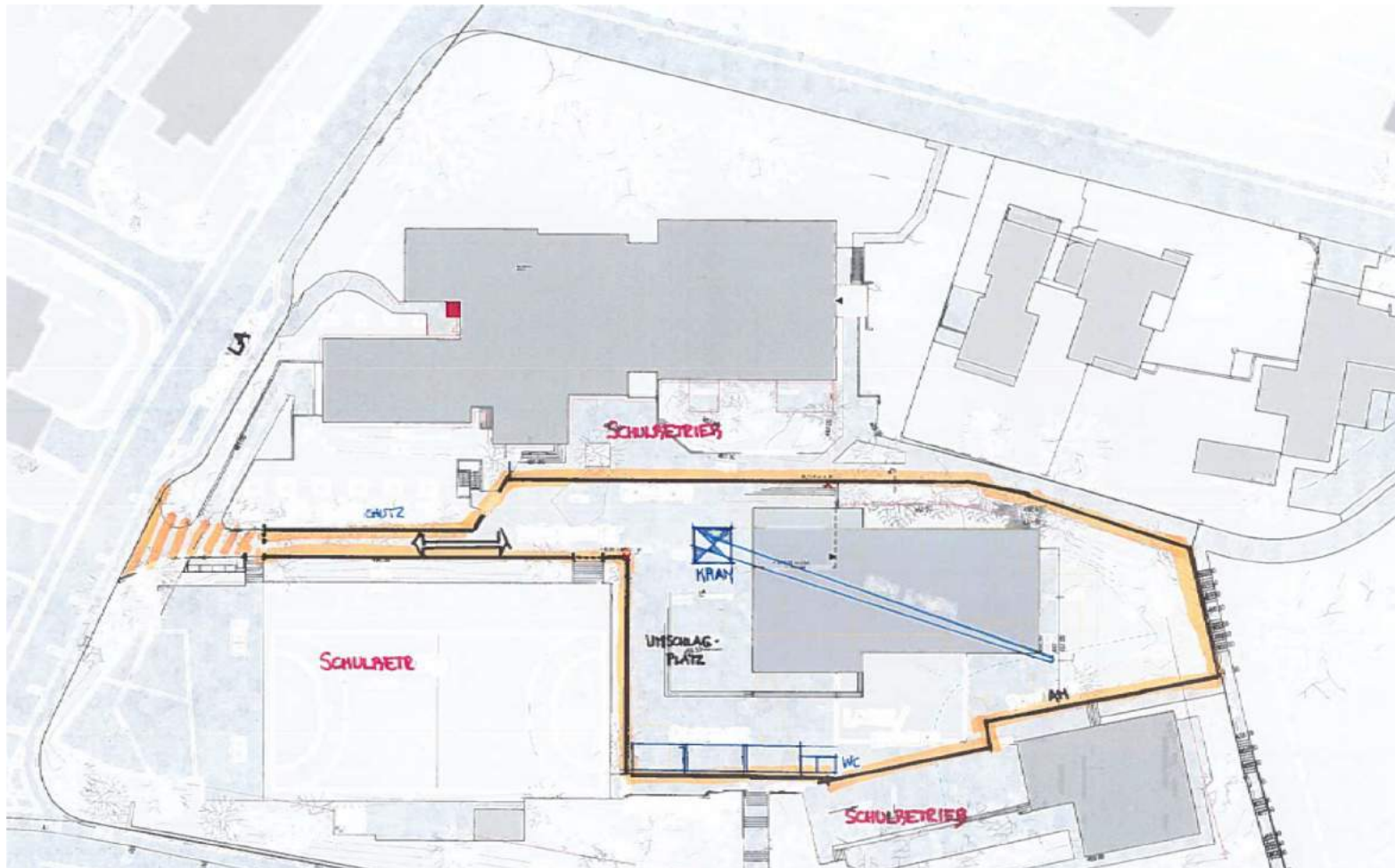
## Das Baustellendispositiv setzt Sicherheit, Ordnung und ein Minimum an Lärmemissionen voraus!

Die Bauplatzinstallationsplanung des Totalunternehmer sieht Folgendes vor:

- Die Baustelle ist gesamthaft abzutrennen.
- Zugangstor mit Ein-/Ausgangskontrolle der Unternehmer/Subunternehmer usw. mit getrennter Logistik
- Information und Prävention gegenüber Anwohner/-innen und Schüler/-innen
- Betriebliche Anordnungen betreffend Schulweg werden zwischen den Schulen und dem Totalunternehmer definiert und der Bauphase angepasst. Beispielsweise,
  - wie der Schulweg vorübergehend über das Gelände der SekUF geleitet wird
  - dass der Aufenthalt an bestimmten Orten nicht gestattet ist



Der Perimeter für das Baustellendispositiv befindet sich vollständig auf dem Gelände der SekUF



## Nochmals das Wichtigste in Kürze

- Ausgangslage und Handlungsbedarf unbestritten - akuter Platzmangel
- Letzte Schulraumerweiterung bei 130 Schüler/-innen (1984)
- Aktuell 200+ Schüler/-innen mit Prognose bis maximal 250+
- Bedarfsgerechter Neubau Erweiterung und Umbau Bestand
- Genügend Platz für mindestens 40 Jahre
- Erfüllung der kantonalen und pädagogischen Vorgaben/Empfehlungen
- Baubeginn per SJ 2022/23 - Bezug per 12/2023 bzw. SJ 2024/25
- Baukredit über CHF 8'520'000 plus CHF 360'000 für das Ökopaket
- Urnenabstimmung am 28. November 2021
- Voraussichtliche Steuererhöhung um 2 Prozentpunkte ab 2023

Oder auf den Punkt gebracht

**«Die geplante Schulraumerweiterung  
erfüllt die Anforderungen langfristig optimal.»**

**«Das Vorhaben gestaltet sich so kostenbewusst,  
wie unter den gegebenen Umständen möglich.»**

# Urnengang zum Baukredit

## Sonntag, 28. November 2021

**IHRE STIMME ZÄHLT!**

**HERZLICHEN DANK!**

Alle Informationen finden Sie in den Weisungen oder unter [www.sekuf.ch](http://www.sekuf.ch)

## Und zum Schluss ...



Fragen  
Diskussion  
Anregungen  
Antworten

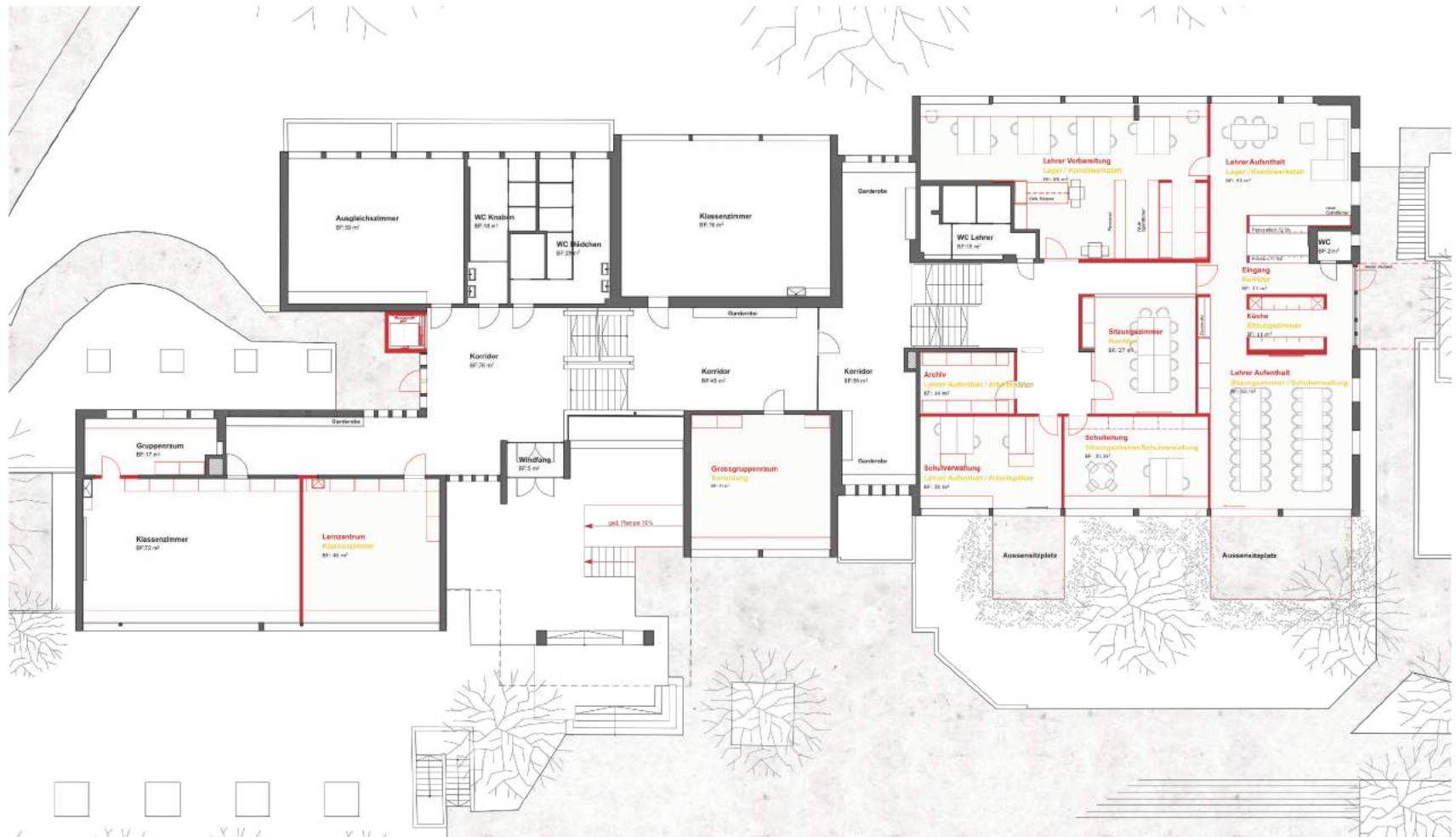


# Umbau



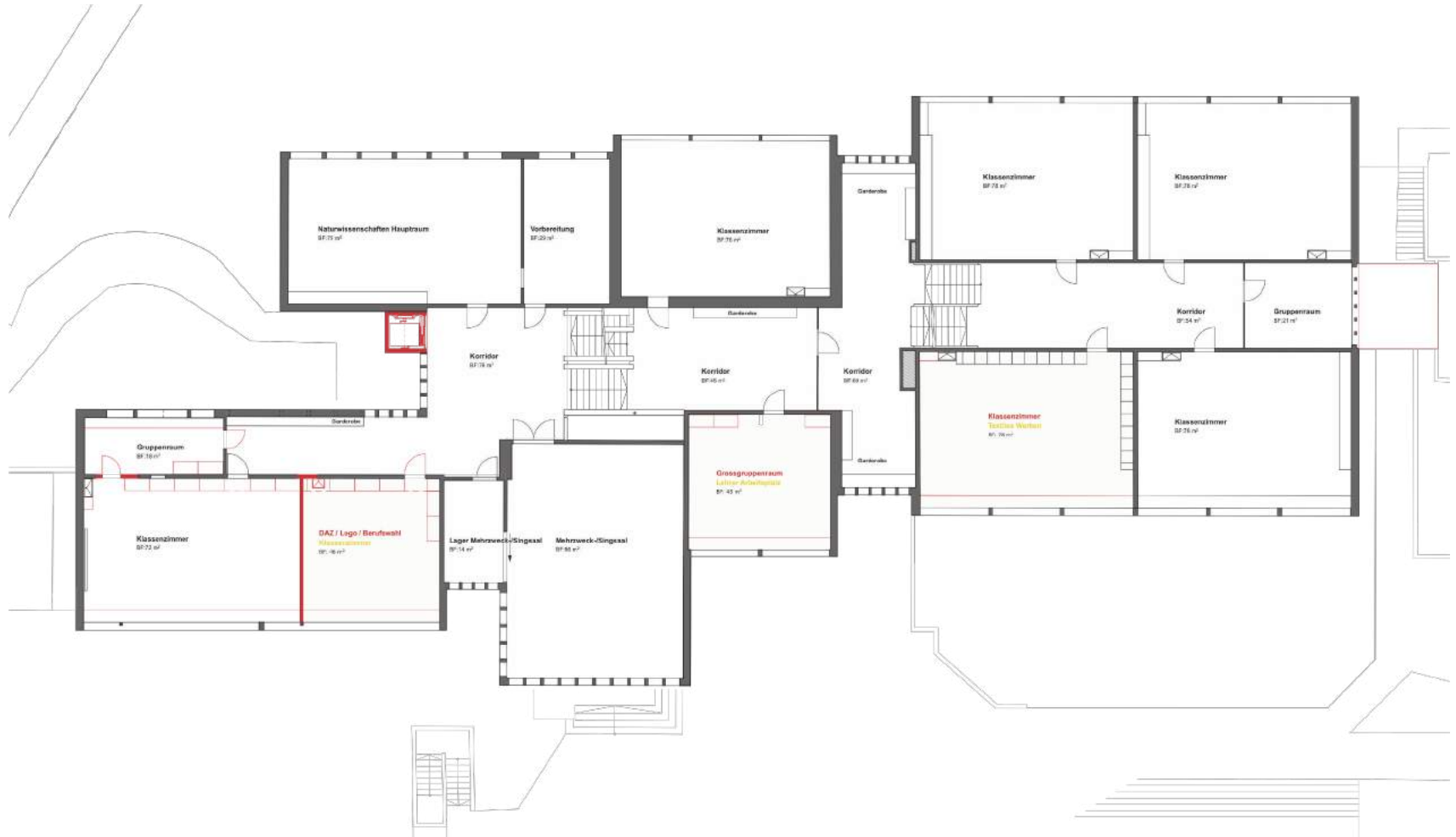
## 1. Untergeschoss





## Erdgeschoss





## 1. Obergeschoss