

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 27. Februar 2024

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2024-31
6.4	Liegenschaften	
6.4.5	Bau gemeindeeigene Liegenschaften	
	Schule Rüti - Neubau Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach - Anpassungen am Raumprogramm an 3-geschossiges Gebäude - Ausgabe von CHF 76'000.00 - Genehmigung	

Ausgangslage

Für die Erweiterung der Schulanlage Ferrach wurde durch die Primarschule Rüti im Jahre 2012 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben und durchgeführt. Das Preisgericht empfahl der Primarschulpflege Rüti einstimmig, das Projekt AMPLEX, trotz Verstössen gegen das Baurecht, zur Weiterbearbeitung. Dagegen erhob ein unterlegener Wettbewerbsteilnehmer Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hiess diese Beschwerde in der Folge gut (VB.2012.00861 vom 12. Juni 2013).

Dieser Entscheid erforderte einen Neustart. Die Schulpflege Rüti befasste sich gestützt auf vertiefte Entscheidungsgrundlagen intensiv mit dem weiteren Vorgehen. Sie führte daraufhin eine Honorarsubmission für die Erstellung eines Vorprojektes samt Kostenschätzung durch. Mit Beschluss Nr. 2019-218 vom 19. November 2019 vergab die Schulpflege Rüti den Zuschlag an das Planungsteam Beat Ernst Architekten AG, Rüti / Hornberger Architekten AG, Zürich zusammen mit den entsprechenden Fachplanern. Gestützt auf diesen Auftrag entwarf die ARGE Beat Ernst Architekten AG / Hornberger Architekten AG ein Vorprojekt samt Kostenschätzung.

Basierend auf der bisherigen Vorarbeit der Schulpflege Rüti setzte der Gemeinderat im Zuge der Einheitsgemeinde für die weitere Bearbeitung dieses Bauvorhabens die Objekt-Baukommissionen "Schulhaus Ferrach" mit Beschluss Nr. 2022-58 vom 15. März 2022 ein.

Nach der Prüfung des Vorprojektes durch die Baukommission wurde der Raumbedarf durch die Schule Rüti nochmals aktualisiert. Dabei ergab sich ein erhöhter Bedarf an Unterrichtsräumlichkeiten im Vergleich zum Vorprojekt von 2019. Der angezeigte Mehrbedarf an Unterrichtsräumen wurde im überarbeiteten Vorprojekt vom 7. November 2022 mit einem zusätzlichen 4. Geschoss abgedeckt.

Die Schulpflege hat, auf der Basis des Vorprojektes, das Raumprogramm mit Beschluss Nr. 2022-9 vom 1. November 2022 genehmigt. Der Gemeinderat hat daraufhin das Projektpflichtenheft mit erarbeitetem Vorprojekt und Raumprogramm mit Beschluss 2022-226 vom 22. November 2022 ebenfalls verabschiedet.

Beurteilung Vorprojekt (viergeschossig) durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich

Vor der Auslösung des Planungskredit für das Bauprojekt, wurde eine grundsätzliche Beurteilung zur ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Vereinbarkeit der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) zum viergeschossigen Neubau gemäss Vorprojekt vom 7. November 2022 eingeholt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2023 wurde die NHK zur Stellungnahme eingeladen und das Vorprojekt an einem Augenschein vom 12. April 2023 vorgestellt.

Der Gemeinderat hat den Antrag an die Urne unter dem Vorbehalt verabschiedet, dass die NHK das Vorprojekt zustimmend würdigt. Die NHK hat an ihrer Sitzung vom 12. Juli 2023 das Gutachten definitiv verabschiedet. Das NHK-Gutachten Nr. 01-2023 Erweiterung Schulhaus Ferrach vom 25. Juli 2023 weist verschiedene substanzielle Kritikpunkte auf, die sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

- Das Gebäude ordnet sich nicht ein (Situation nicht respektiert, dominierender Eindruck, hermetische Hofbildung)
- Der Ergänzungsbau wird nicht als Abschluss des Quartiers Schilten-Nüni gesehen, sondern unterbricht die Durchlässigkeit und verhindert Sichtbezüge
- Der Ergänzungsbau auf Traufhöhe mit dem Bestand, gemeinsam mit dem Berufsschulhaus führen zu einer zu hohen Abgrenzung des Quartiers
- Die Holzbauweise wird nicht beurteilt
- Die NHK äussert grundsätzliche Vorbehalte in Bezug auf:
 - die Ensemblewirkung der drei Schulen mit Erhaltungsziel A
 - Schwächung des Ortsbildes
 - Vergrösserung des Bauvolumens gegenüber Wettbewerbsprogramm 2012
 - Disposition der Bauten

Aufgrund der Kritikpunkte der NHK wurde der Antrag für die den Projektierungskredit für das Geschäft mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-147 vom 3. Oktober 2023 zurückgestellt und das weitere Vorgehen durch die Baukommission Ferrach überprüft. Ein weitergehender Dialog mit der NHK ist aufgrund der Rückmeldungen nur durch ein Ergänzungsgutachten der Gemeinde möglich. Ein direkter Austausch war nicht möglich und wurde seitens NHK abschlägig beantwortet.

Beurteilung der weiteren Vorgehensmöglichkeiten





Die Baukommission Ferrach hat nach der verneinten Gesprächsbereitschaft der NHK an der Sitzung vom 9. Januar 2024 die weiteren Möglichkeiten für ein Vorgehen besprochen. Die vorgeschlagen und beurteilten vier Varianten sind:

- **Variante 1:** Ergänzendes Gutachten auf Basis eines 3-geschossigen Baus bei der NHK anfordern (Inhalt z.B. Ausgangslage der Schule / Termindruck, Vergleich Footprint Wettbewerbsprogramm 2012 mit jetzigem Projekt). Anschliessend Entscheid über das weitere Vorgehen und Ermittlung des Handlungsspielraumes.
- **Variante 2:** Baueingabe basierend auf Variante 4-geschossig auf Basis des letzten Projektstandes (Vorprojekt vom 7. November 2022) ohne Planung weiter zu vertiefen.



- **Variante 3:** Baueingabe basierend auf einer angepassten Variante 3-geschossig auf Basis der Variante 3-geschossig von Hornberger Architekten vom 12. Oktober 2023
- **Variante 4:** Erneutes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) und Ermittlung eines neuen Projektes auf Basis einer angepassten Ausschreibungsgrundlage

Die vier Varianten wurden intensiv in der Baukommission besprochen und anhand der nachfolgenden Matrix summarisch nach den entsprechenden Kriterien beurteilt und bewertet.

Variante / Beurteilung	V1 	V2 	V3 	V4 
Finanziell. Aufwand Initial	gering	Gering, im Rahmen des Projektierungskredites möglich	gering, Rahmen des Projektierungskredites möglich	Ca. 400'000 CHF für Verfahren (Antrag an Gemeindeversammlung) Aktuelles Verfahren muss abgebrochen werden.
Finanziell. Aufwand mittelfristig	ungewiss	wie geplant	geringer wie geplant	Je nach Dimensionierung des Raumprogrammes ähnlich V2 oder V3
Zeitlicher Aufwand	Ungewiss, ca. 4 Monate für Gutachten weitere Zeitbedarf analog V2 - V3	3 Monate Erarbeitung Baueingabe, 4 - 6 Monate Bearbeitung durch Behörde Ggf. Rekursverfahren (min. 6 Monate)	3 Monate Erarbeitung Baueingabe, 4-6 Monate Bearbeitung Behörde Ggf. Rekursverfahren (min. 6 Monate)	Ca. 1.5-2 Jahr für Verfahren, danach min 1/2 Jahr bis Baueingabe, Ggf. Rekursverfahren (min. 6 Monate)
Erfolg Bewilligung	ungewiss	Erfolgsaussicht gering	Erfolgsaussicht erhöht, da grundlegende Punkte aus dem Bericht der NHK aufgenommen wurden	Erfolgsaussicht am höchsten, da Forderungen der NHK aufgenommen werden
Zukunftsfähigkeit des Projektes	Ungewiss, da kein finaler Entscheid	Wie seitens Schule gewünscht	Für die Schule werden vermutlich nicht alle Anforderungen voll erfüllt	Chance ein Projekt zu erhalten das allseits akzeptiert werden kann

Aufgrund der geführten Diskussion hat sich die Baukommission Ferrach für die Variante 3 - Baueingabe basierend auf einer angepassten Variante 3-geschossig auf Basis der Variante 3-geschossig von Hornberger Architekten vom 12. Oktober 2023 – entschieden und zur Weiterverfolgung empfohlen.

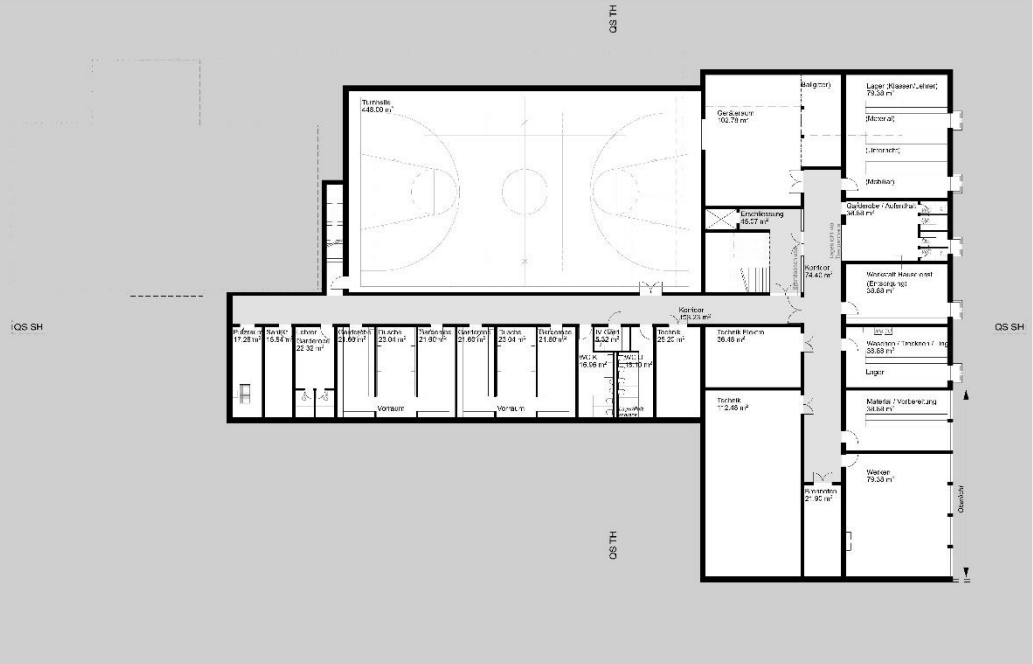
Die Anpassung des Projektes als 3-geschossiges Gebäude bedarf Anpassungen am Raumprogramm und einer entsprechenden Anpassung der Bestellung der Schulpflege als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projekts.

Anpassungen am Raumprogramm an 3-geschossiges Gebäude

Mit der Anpassung des Projekts ist eine Anpassung des Raumprogrammes notwendig. Das genehmigte Raumprogramm mit Beschluss Nr. 2022-9 vom 1. November 2022 der Schulpflege ist daher wie folgt anzupassen:

Raumprogramm Beschluss Schulpflege vom 1. November 2022 (4-geschossig)	Raumprogramm angepasst 3-geschossig für Weiterbearbeitung
---	--

Untergeschoss	
<ul style="list-style-type: none"> - 1 Werkraum mit Material- und Vorbereitungsraum - Technikräume, Lagerräume, Aufenthalt/Garderoben/WC und Nasszelle für den Hausdienst und Hort - Turnhalle, Geräteraum, Garderoben/Duschen/WC-Anlagen, Sanität und Putzraum - Erschliessungen, Korridore, Lift 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Werkraum mit Material- und Vorbereitungsraum - Technikräume, Lagerräume, Aufenthalt/Garderoben/WC und Nasszelle für den Hausdienst und Hort - Turnhalle, Geräteraum, Garderoben/Duschen/WC-Anlagen, Sanität und Putzraum - Erschliessungen, Korridore, Lift



Rüti
 Erweiterung Primarschulanlage Ferrach | Vorprojekt
 Variante 3, Geschosse
 Grundriss Untergeschoss
 Gez.: VM/bs Dat.: 12.13.2023 MST: 1:200

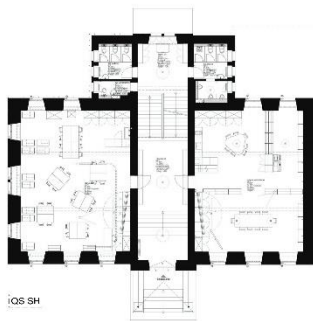


1. Obergeschoss

- 2 Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum
- 1 Lehrer-, 1 Lehrervorbereitung, 1 Sitzungsraum
- 1 Klassenraum (Logopädie)
- 1 Abgeschlossener Pausenraum/Lernen
- 1 Offener Pausenraum/Arbeiten
- 1 WC-Anlagen, Putzraum
- Erschliessung, Korridore, Lift

- 3 Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum
- 2 Gruppenräume (DaZ)
- 1 Gruppenraum (IF)
- 3 Schulleitungsbüros
- 1 Schulleitungs-Sitzungsraum
- 2 Offene Arbeitsnischen
- 1 WC-Anlagen, Putzraum
- Erschliessung, Korridore, Lift

ARGE - Best Ernst Architekten | Hornberger Architekten AG



OS SH



Rüti

Erweiterung Primarschulanlage Ferrach | Vorprojekt
Variante 3, Geschosse

Grundriss 1. Obergeschoss

MST: 1:200

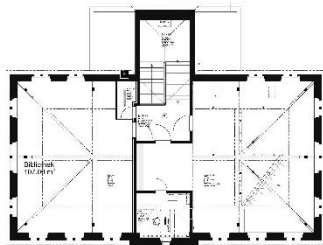
Gez.: VM/es Dat.: 12.13.2023



3. Obergeschoss

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - 2 Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum - 1 Gruppenraum (DaZ-Zentrum) - 1 Gruppenraum (DaZ-Zentrum) - 2 Schulleitungsbüros - 1 Schulleitungs-Sitzungszimmer - 1 Abgeschlossener Pausenraum/Lernen - 1 Offener Pausenraum/Arbeiten - 1 WC-Anlagen, Putzraum - Erschliessung, Korridore, Lift | <ul style="list-style-type: none"> - 1 Bibliothekraum im Bestandsbau im Windenzimmer - Nutzung Windenzimmer neu im Mehrzweckraum im EG untergebracht |
|--|--|

ARGE - Best Ernst Architekten | Hornberger Architekten AG



OS SH

OS TH

OS TH

OS SH

Rüti

Erweiterung Primarschulanlage Ferrach | Vorprojekt
 Variante 3. Geschosse
 Grundriss 3. Obergeschoss
 Gez.: VM/es Dat.: 12.10.2023 MST.: 1:200

Hauptsächlich durch die Anpassung der Raumgrössen der Gruppenräume und Räume für den Spezialunterricht (IF, DAZ, Logopädie), die Verschiebung der Bibliothek in den Bestandsbau, sowie den Verzicht auf disponiblen Gruppenraum konnte das 4. Geschoss eingespart werden. Der nachfolgende Grundbedarf an Schulraum wird mit der Variante 3-geschossig gedeckt.

Untergeschoss: Werkraum mit Vorbereitungsraum
 Sozialraum
 Lagerräume
 Technikräume

Sporthalle: Einfachturnhalle 16/28 m gemäss der BASPO Norm 201
 Geräteraum
 Garderoben/Duschen/Sanität



Erdgeschoss: Eingangshalle mit Zugängen zu Pausenplatz und Grafstrasse
Mehrzweckraum
Hort/Mittagstisch

Obergeschosse: 6 Klassenzimmer mit Gruppenraum
Bibliothek wird im Altbau im Windenzimmer untergebracht
5 Gruppenräume für Spezialunterricht (IF, DAZ, Logopädie)
Gruppenraum für Schulsoziale Arbeit (SSA)
Lehrer, Aufenthalt und Vorbereitung
Schulleitung und Sitzungszimmer

Die Schulleitung Oberdorf als Mitglied der Baukommission Ferrach trägt die Projektanpassung auf ein 3-geschossiges Gebäude und das dadurch angepasste Raumprogramm vollumfänglich mit.

Die detaillierten Plangrundlagen der beiden Projektstände (Vorprojekt vom 7. November 2022, 4-geschossig und 3-geschossiges Gebäude vom 12. Oktober 2023) liegen dem vorliegenden Antrag bei.

Die Schulpflege Rüti hat mit Beschluss Nr. 2024-52 vom 8. Februar 2024 dem angepassten Raumprogramm für den Neubau Ferrach inkl. Turnhallenersatzbau mit 3-geschossiges Gebäude vom 12. Oktober 2023 zugestimmt.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Die Schule trägt durch Integration der Schülerinnen und Schüler positiv zur gesellschaftlichen Entwicklung bei. Sie realisiert mit einer hohen Unterrichtsqualität passende Anschlusslösungen.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme L5.7 Realisierung Neubau Schulhaus Ferrach weiterverfolgt.

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Keine Relevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

Bezeichnung	Betrag CHF
Honorare Projektüberarbeitung und Eingabe	38'000.00
Bauherrenbegleitung, rechtliche Beratung	15'000.00
Baunebenkosten (Eigenleistungen, Gebühren, Nebenkosten)	13'000.00
Reserven und Unvorhergesehenes	10'000.00
Total	76'000.00



Im Rahmen der bisherigen Projektbearbeitung hat die Schulpflege die nachfolgenden Kredite gesprochen.

Beschluss Nr. 578 vom 04. April 2017	CHF 63'000.00
Beschluss Nr. 758 vom 23. Januar 2018	CHF 16'500.00
Beschluss Nr. 161 vom 02. Juli 2019	CHF 99'600.00
Beschluss Nr. 218 vom 19. November 2019	CHF 36'900.00
Beschluss Nr. 524 vom 16. November 2021	CHF 8'000.00
Total bisherige Beschlüsse Schulpflege	CHF 224'000.00

Die vorliegenden Kosten sind aufgrund von vorliegenden Honorarofferten und Kostenschätzungen über die einzelnen Positionen der Abteilung Bau ermittelt worden.

Kapital- und übrige Folgeaufwände und -erträge

Bei den Kapitalfolgekosten dieser Ausgabe legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung wird mit einem kalkulatorischen Zins von 1.07 % (aktuelle interne Verzinsung) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet. Zusammenstellung für das erste ganze Betriebsjahr:

Bezeichnung	Basis CHF	Betrag CHF
Planmässige Abschreibungen		
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	
Hochbauten	33 Jahre	76'000.00 2'303.03
Verzinsung:		
Zinsaufwand	1.07	38'000.00 406.60
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)		2'709.63

Es werden weder betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) noch personelle Folgekosten erwartet.

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 900'000.00 sind im Budget 2024 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 mit CHF 900'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 110411.5040.00/INV90007 belastet.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per 7. März 2024 öffentlich.



Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website per 7. März 2024 veröffentlicht.

Der Beschluss wird mittels beiliegender Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle per 7. März 2024 verschickt.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

Beschluss

1. Das angepasste Raumprogramm für den Neubau Ferrach inkl. Sporthallenersatzbau mit 3-geschossiges Gebäude vom 12. Oktober 2023 wird genehmigt.
2. Für die weitere Planung der Neubau Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach - Anpassungen am Raumprogramm an 3-geschossiges Gebäude wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 76'000.00 zu Lasten des Kontos 110411.5040.00/INV90007 der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben
4. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Schulpflege
- Ressortvorsteher Bau
- Abteilung Bau
- Schulverwaltung, zur Weiterleitung an die betroffenen Bereiche
- Informations- und Kommunikationsstelle
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet «Schule Rüti - Neubau Primarschulanlage und Sporthalle Ferrach - Anpassungen am Raumprogramm an 3-geschossiges Gebäude - Ausgabe von CHF 76'000.00 - Genehmigung»
- Archiv

Versand: 5. März 2024

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber