

## Gemeinderat

### Protokollauszug der 5. Sitzung vom 18. März 2025

---

53/2025 28 Liegenschaften, Grundstücke

#### **Zentralschulhaus Mettmenhasli, Erweiterungsbau Tagesstrukturen**

#### **Projektgenehmigung und Kreditfreigabe**

#### **Weisung und Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung**

---

### **Ausgangslage**

Die Liegenschaftskommission, erweitert mit einer Arbeitsgruppe, hat in den Jahren 2023 und 2024 eine Bedarfserhebung und ein Entwicklungskonzept für die Kindergarten- und Primarstufe, inkl. Tagesstrukturen und Mittagstisch, durchgeführt. Das Konzept wurde in der Schulpflege und im Gemeinderat im Herbst 2024 genehmigt. Anlässlich einer Infoveranstaltung wurde das Entwicklungskonzept der Bevölkerung am 21. Januar 2025 im Schulhaus Linden vorgestellt.

Die Prognosen zeigen auf, dass nebst den Schulräumen auch der Bedarf an zusätzlichen Betreuungsräumen weiter ansteigt. Am grössten ist der Handlungsdruck beim Zentralschulhaus. Deshalb soll hier baldmöglichst mit einem Erweiterungsbau der benötigte Betreuungsraum geschaffen werden, unmittelbar gegenüber dem heutigen Betreuungsgebäude.

Für das Vorprojekt mit Baukostenschätzung hat die Liegenschaftskommission nach einem Auswahlverfahren den Auftrag an das Baubüro GmbH, Glattfelden, erteilt. Der Beschrieb und die Kostenzusammenstellung für eine Ausführung nach Vorgaben der Gemeinde Niederhasli wurden im Februar 2025 eingereicht.

### **Projektbeschrieb**

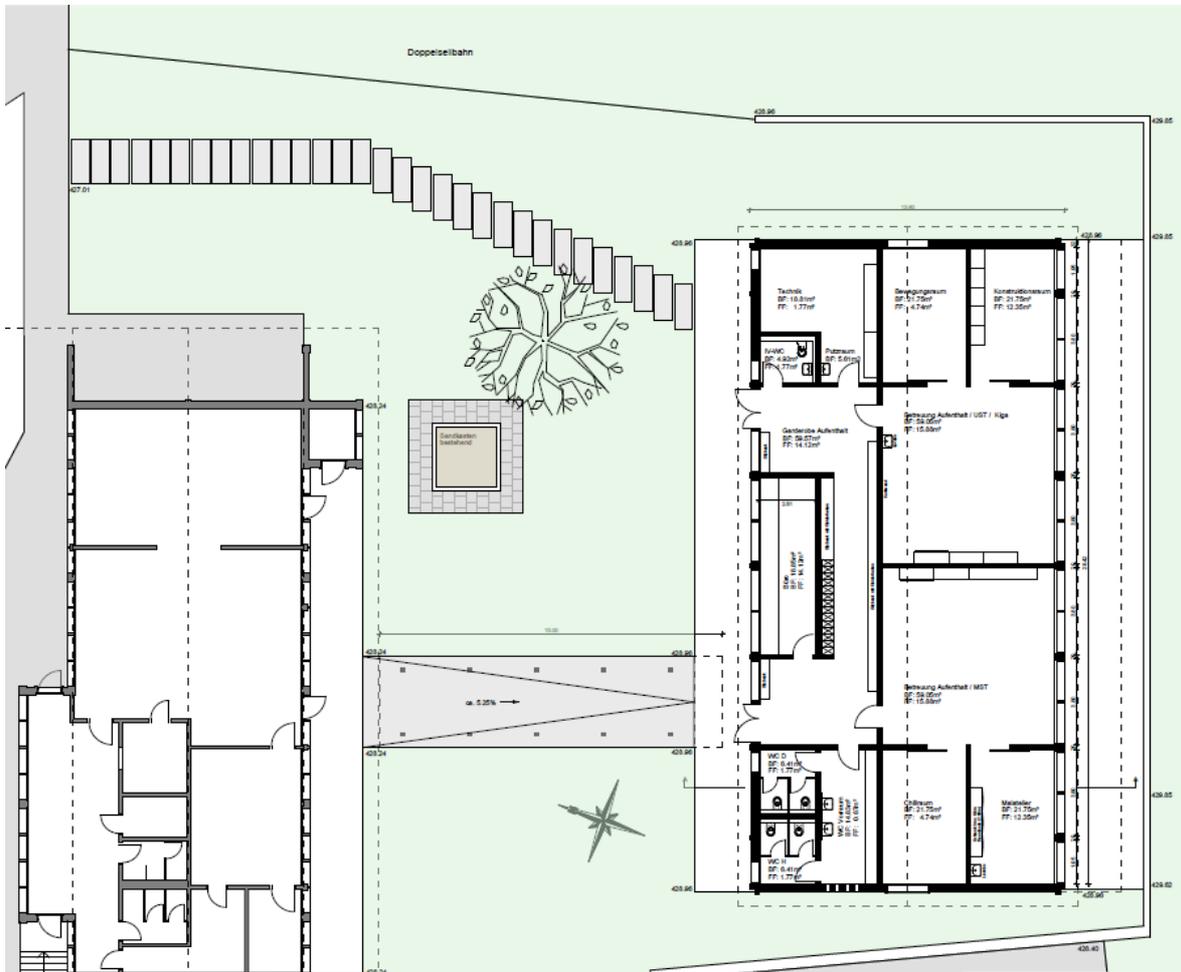
Der Erweiterungsbau soll unmittelbar neben dem bestehenden Betreuungsgebäude erstellt werden und mit einem gedeckten Gang verbunden werden. Sämtliche Gebäude stehen in der Zone für öffentliche Bauten. Der Grundriss mit den notwendigen Räumen für den Betrieb der Tagesstrukturen wurde analog der Tagesstrukturen im Schulhaus Rossacker geplant. Die Einteilungen, Nutzungen, Raumgrössen usw. haben sich im Schulhaus Rossacker sehr bewährt und können übernommen werden.

Der Neubau ist so geplant und berechnet, dass das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt und nach Bedarf problemlos um ein Stockwerk erweitert werden könnte. Die Umgebung wird ebenfalls für den Betrieb einer Tagesstruktur erweitert und mit zusätzlichen Grünflächen, Spielgeräten und Bepflanzungen ausgerüstet.

Das bestehende Tagesstrukturgebäude wird für die alleinige Nutzung des Mittagstisches angepasst. Es sind kleinere Umbauten zur Optimierung der Speiseräume notwendig. Die Bauarbeiten sollen den laufenden Betrieb nicht tangieren.

Die Ausführungsarbeiten sollen im Sommer 2025 begonnen und zu Beginn des Schuljahrs 2026/2027 abgeschlossen werden.

## Projektpläne



Grundriss bestehendes Gebäude (links) und Neubau (rechts)



Visualisierung bestehendes Gebäude (links) und Neubau (rechts)

## Kosten

### Baukosten

Der durch die Baubüro GmbH, Glattfelden, erarbeitete Kostenvoranschlag setzt sich wie folgt zusammen (BKP-Positionen +/- 15 %)

- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	30'000.—
- Gebäude	Fr.	1'325'500.—
- Elektroanlagen	Fr.	90'000.—
- Heizungsanlagen	Fr.	120'000.—
- Sanitäranlagen	Fr.	55'000.—
- Ausbau 1, Gips-, Metall-, Schreinerarbeiten	Fr.	109'500.—
- Ausbau 2, Bodenbeläge, Deckenbekleidungen	Fr.	165'000.—
- Honorare	Fr.	210'000.—
- Umgebung	Fr.	275'000.—
- Baunebenkosten	Fr.	85'000.—
- Reserve	Fr.	60'000.—
- Anpassung bestehende Tagesstruktur	Fr.	<u>30'000.—</u>
Total Baukosten, inkl. MwSt.	Fr.	<u>2'555'000.—</u>

Die Bruttoaufwendungen für den beabsichtigten Erweiterungsbau Tagesstrukturen Zentralschulhaus sollen der Investitionsrechnung, Konto Nr. 2171.5040.05, belastet werden.

### Ausstattungen (Mobiliar)

In Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Primarschulorganisation wurde eine Zusammenstellung für das neu benötigte Mobiliar erarbeitet. Auf Basis dieser Kostenschätzung ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

Total Ausstattungen, inkl. MwSt. Fr. 80'000.—

Die Aufwendungen für die neue Ausstattung des Neubaus soll der Investitionsrechnung, Konto Nr. 2180.5060.01, belastet werden.

### Gesamtkosten

Das Projekt führt zu folgenden Gesamtkosten

- Baukosten	Fr.	2'555'000.—
- Ausstattungskosten	Fr.	<u>80'000.—</u>
<b>Total, inkl. MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>2'635'000.—</u></b>

Im Budget 2025 wurde in der Investitionsrechnung Fr. 1 Mio. für das Projekt vorgesehen. Der Restbetrag soll im Budget 2026 eingestellt werden.

## Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.5 % gerechnet.

Baukosten, Nutzungsdauer 33 Jahre, Basis Fr. 2'555'000.—	Fr.	77'424.—
Ausstattungskosten, Nutzungsdauer 8 Jahre, Basis Fr. 80'000.—	Fr.	10'000.—
Zinsaufwand Bau und Inventar, Basis 2'635'000.—	Fr.	<u>39'525.—</u>
Total Kapitalfolgekosten	Fr.	<u>126'949.—</u>

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Baukosten gerechnet.

Total betriebliche Folgekosten – Basis Fr. 2.555 Mio. Fr. 51'100.—

Die zusätzlichen anfallenden personellen Folgekosten für den Hausdienst und das Personal für die Tagesstrukturen gelten im Sinne früherer Beschlüsse der Gemeindeversammlung als gebundene Ausgaben.

### Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Projekt entsteht auf dem Schulareal Zentralschulhaus ein zweckmässiger und den Bedürfnissen einer modernen Tagesstruktur entsprechender Neubau. Die Schulpflege, die Liegenschaftenkommission und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, das Projekt zu genehmigen und die notwendigen Kredite für den Bau und die Ausstattung zu bewilligen.

### Beschluss

1. Das Projekt der Baubüro GmbH, Glattfelden, vom 5. Februar 2025 für den Erweiterungsbau eines Tagesstrukturgebäudes auf der Schulanlage Zentralschulhaus, Kat.-Nr. 3353, Rümplangerstrasse, Mettmenhasli, mit voraussichtlichen Baukosten von Fr. 2'555'000.— und Ausstattungskosten von Fr. 80'000.—, je inkl. MwSt., wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, sie wolle gestützt auf diesen Antrag des Gemeinderats und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 4 der Gemeindeordnung beschliessen:
  - 2.1 Für den Erweiterungsbau eines Tagesstrukturgebäudes auf der Schulanlage Zentralschulhaus, Kat.-Nr. 3353, Rümplangerstrasse, Mettmenhasli, auf Basis des Projekts der Baubüro GmbH, Glattfelden, vom 5. Februar 2025 sowie für die notwendigen Ausstattungen wird ein Objektkredit von brutto Fr. 2'635'000.— bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis Februar 2025) und der Bauausführung.
  - 2.2 Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung, Konten-Nr. 2171.5040.05 (Bau) und 2180.5060.01 (Ausstattung) zu belasten.
  - 2.3 Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projekts beauftragt. Er wird ermächtigt, eine begleitende Arbeitsgruppe zu bilden, die erforderlichen Arbeiten im Rahmen des bewilligten Kredits selber zu vergeben, den Zeitpunkt der Arbeitsausführung des Projekts selber zu bestimmen und die erforderlichen finanziellen Mittel für die Deckung der Baukosten nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 traktandiert. Das Geschäft wird durch die Schulpräsidentin vertreten.

**Verteiler**

- RPK Niederhasli, unter Beilage der erforderlichen Akten,  
zur Verabschiedung und Antragstellung an die Gemeindeversammlung
  - Schulpflege
  - Liegenschaftenkommission
  - Abteilungsleiter Finanzen
  - Bereichsleiter Liegenschaften
- 

GEMEINDERAT NIEDERHASLI



Gemeindepräsident  
Daniel T. Wüest



Gemeindeschreiber  
Patric Kubli

Versand: 24. März 2025