Steinmaur

BELEUCHTENDER BERICHT

der Politischen Gemeinde Steinmaur zur Abstimmungsvorlage vom 28. September 2025

Verpflichtungskredit für die Erstellung eines Schulraumprovisoriums

Inhaltsverzeichnis

1.	**Antrag**	**3**
2.	**Das Wichtigste in Kürze**	**4**
3.	**Ausgangslage**	**4**
	Bestehendes Bauzeitprovisorium	**4**
	Beurteilung des aktuellen Bauzeitprovisoriums	**5**
	Ziel: Ganzheitliche Strategie für das Schulareal	**6**
4.	**Standort**	**7**
	Baurechtliche Anforderungen an das Schulraumprovisorium	**7**
5.	**Bauprojekt**	**8**
	Beschaffung	**8**
	Das Schulraumprovisorium	**9**
	Umgebung	**10**
	Bauablauf	**11**
6.	**Kosten**	**11**
	Baukosten Schulraumprovisorium	**11**
	Finanzierung	**11**
	Folgekosten	**12**
	Kapitalfolgekosten	**12**
	Betriebliche und personelle Folgekosten	**12**
	Folgeerträge	**12**
7.	**Folgen einer Ablehnung**	**13**
8.	**Stellungnahme der Schulpflege**	**13**
9.	**Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission**	**13**
10.	**Abschied der Rechnungsprüfungskommission**	**14**
11.	**Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat**	**14**

1. Antrag

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Antrag zur Abstimmung:

Wollen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 1'110'000.00 (inkl. Mwst) für die Erstellung eines Schulraumprovisoriums an der Hauptstrasse 17, Steinmaur (Parzelle 2089), zustimmen?

Mit der Annahme wird der Gemeinderat ermächtigt, die notwendigen Verträge abzuschliessen.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrages auf dem Stimmzettel mit **JA** oder **NEIN** abzugeben.

2. Das Wichtigste in Kürze

Die Schülerzahlen in Steinmaur haben sich in den vergangenen Jahren überproportional stark entwickelt. Entsprechend muss die Gemeinde bereits jetzt einen ursprünglich als Bauzeitprovisorium geplanten Containerbau zur Sicherstellung des nötigen Schulraumes betreiben.

Im Zuge einer Gesamtstrategie haben der Gemeinderat und die Schulpflege die langfristige Entwicklung des Schulareals sowie die Sicherstellung des Schulraumes bis mindestens 2040 in Angriff genommen. Voraussichtlich in den frühen 2030er Jahren ist eine massvolle Sanierung und Erweiterung der Schule geplant. Um bis dahin den notwendigen Schulraum sicherzustellen, soll ein neues, angepasstes Schulraumprovisorium erstellt werden. Das Bauzeitprovisorium wird zurückgebaut.

Während das bestehende Bauzeitprovisorium aktuell zwei Primarklassen Platz bietet, jedoch ohne die benötigten Gruppenräume, schafft das neu geplante Schulraumprovisorium Platz für drei Primarklassen mit jeweils einem Schulzimmer sowie einem zugehörigen Gruppenraum. Zudem werden noch zwei weitere Räume bereitgestellt, für pädagogische Leistungen wie die integrative Förderung oder den Religionsunterricht.

Das Bauzeitprovisorium zwischen der Turnhalle und der Chrebsbachstrasse hält in einigen Bereichen die erforderlichen Grenzabstände nicht ein. Damit das Schulraumprovisorium alle baurechtlichen Anforderungen erfüllt, würde es zwischen der Turnhalle und dem Grebweg (gegenüber der GEWO) erstellt werden.

Es ist vorgesehen, dass das Schulraumprovisorium zu Beginn des Schuljahres 2026/2027 in Betrieb genommen und voraussichtlich für etwa fünf Jahre genutzt wird, abhängig vom Fortschritt des Sanierungs- und Erweiterungsprojekts.

3. Ausgangslage

Bestehendes Bauzeitprovisorium

Im Zuge der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage in den Jahren 2018–2021 wurde an der Chrebsbachstrasse (oberhalb der jetzigen Turnhalle) ein Container-Provisorium erstellt, um während der Bauzeit nicht nutzbare Zimmer (Handarbeit) zu ersetzen. Jedoch haben in den vergangenen Jahren die Schülerzahlen zugenommen, sodass zusätzliche Klassen eröffnet werden mussten. Waren es bis vor dem Projektstart zur Sanierung und Erweiterung (Turnhalle) noch im Schnitt drei Kindergärten und neun Primarklassen, so umfasst die Schule aktuell vier Kindergärten und zwölf Primarklassen.

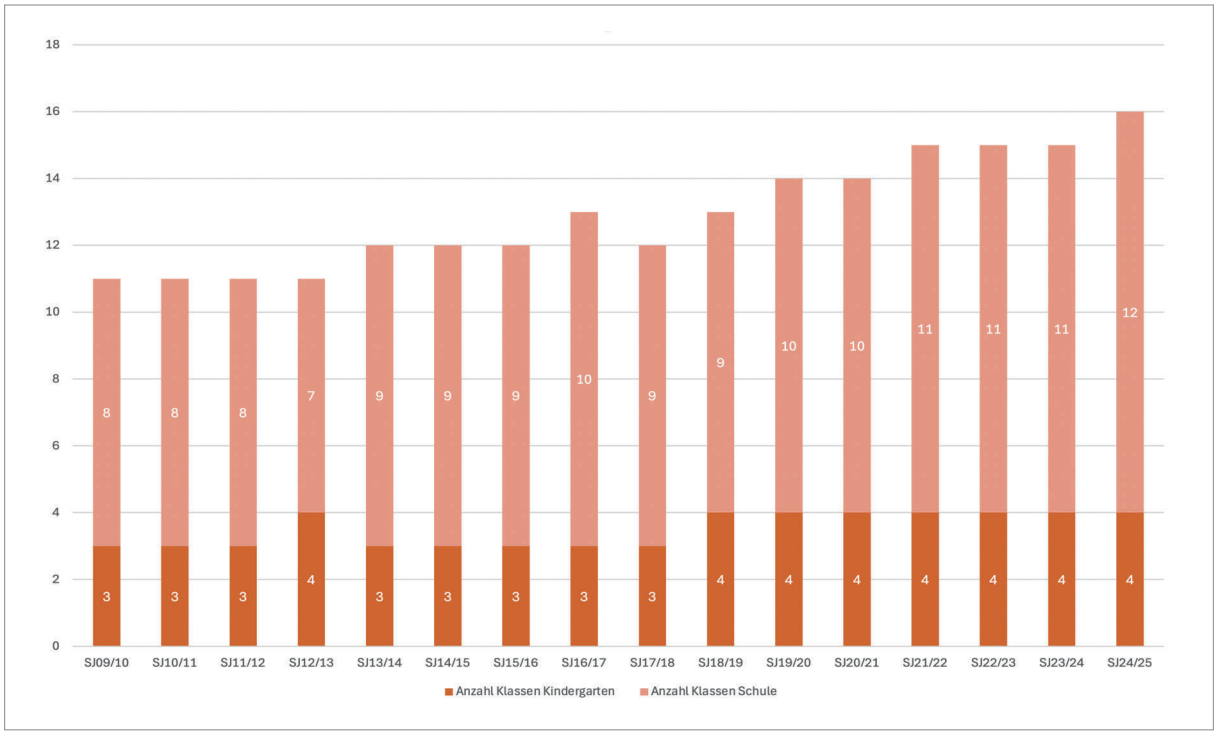

Abbildung 1: Entwicklung der Klassen in der Primarschule

Das bestehende Schulhaus bietet jedoch nicht ausreichend Schulzimmer, um alle Klassen unterzubringen. Daher blieb das Bauzeitprovisorium nach Abschluss der Bauarbeiten bestehen. Aktuell finden darin zwei Primarklassen ihren Platz. Für das Bauzeitprovisorium besteht noch ein Mietvertrag mit festen Preisen bis im Sommer 2026.

Beurteilung des aktuellen Bauzeitprovisoriums

Eine Weiternutzung des bestehenden Bauzeitprovisoriums ist aus den folgenden Gründen nicht zu empfehlen:

1. Kosten

Das vorhandene Bauzeitprovisorium ist ein Mietobjekt. Die Kosten hierfür rechtfertigen eine längerdauernde Miete (im Vergleich zu einer Kauf-Lösung) nicht. Zudem wurden im Verlauf der Miete die Preise bereits nach oben korrigiert aufgrund der erhöhten Nachfrage am Schweizer Markt für Raumzellen (bedingt durch den Bedarf an Unterkünften für Asylsuchende und für die Schaffung von Schulraum).

Aufgrund der Dauer und der Kostenfolge müsste das Bauzeitprovisorium auch vergaberechtlich erneut ausgeschrieben werden.

2. Standort

Der aktuelle Standort ist aus baurechtlicher Sicht zu nahe an der Chrebsbachstrasse und überstellt somit die Verkehrsbaulinie zur Chrebsbachstrasse.

3. Raumangebot

Das aktuelle Bauzeitprovisorium bietet Platz für zwei Primarklassen, jedoch ohne die notwendigen Gruppenräume. Mit dem anzunehmenden Wachstum der Schülerzahlen in den nächsten 5 bis 7 Jahren müsste eine Erweiterung des Bauzeitprovisoriums vorgesehen werden. Angesichts der Kostenfolge wäre dies jedoch nicht nachhaltig.

Ziel: Ganzheitliche Strategie für das Schulareal

Der Gemeinderat und die Schulpflege entwickelten eine Gesamtstrategie für die langfristige Sicherung der notwendigen Bildungsinfrastruktur. Ausgehend von einer detaillierten Analyse der Entwicklung von Bevölkerungs- und Schülerzahlen wurde die Schulanlage im Detail geprüft und strategisch mögliche Entwicklungen aufgezeigt. Daraus konnten verschiedene Resultate abgeleitet werden:

- Die Schülerzahlen werden langfristig moderat ansteigen, ein vergleichbarer überproportionaler Anstieg wie in den letzten Jahren ist nicht zu erwarten.
- Der Klassenzimmertrakt parallel zur Hauptstrasse hat überwiegend sein «Lebensende» erreicht und sollte umfassend saniert werden.
- Eine Sanierung und Erweiterung der Schulanlage sollte voraussichtlich in den frühen 2030er Jahren realisiert werden. Damit soll die Schulanlage nachhaltig und langfristig saniert und der Schulraumbedarf bis mindestens 2040 gesichert werden. Als strategisch «Best-Variante» wird eine Erweiterung des Schulraums im Bereich des heutigen Parkplatzes erachtet.

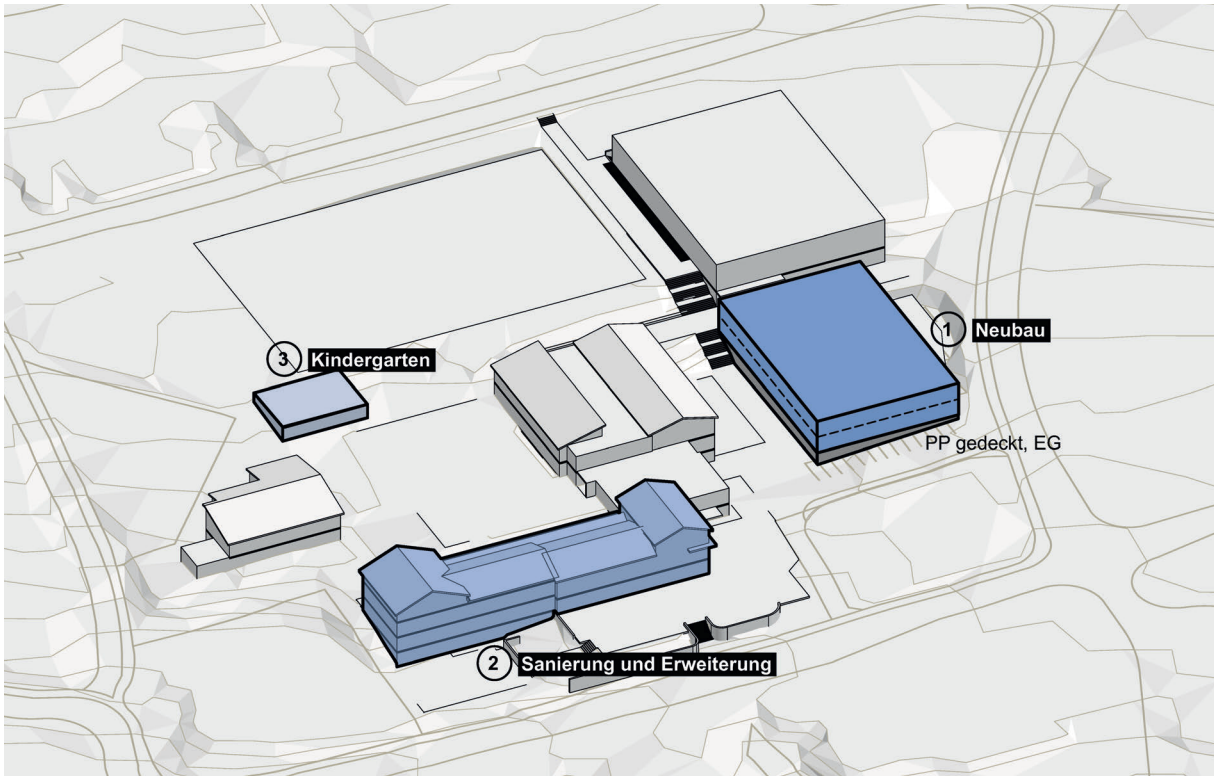

Abbildung 2: Strategische Best-Variante für Schulraumerweiterung

Das geplante Schulraumprovisorium ist Teil dieser ganzheitlichen Strategie. Es soll den Schulraum sichern bis der geplante Neubau realisiert wird. Danach soll das Schulraumprovisorium zurückgebaut und die Umgebung wieder zweckmässig gestaltet werden.

4. Standort

Im Rahmen der strategischen Abklärungen wurden verschiedene Flächen analysiert, die für eine temporäre Provisorien Nutzung in Frage kämen. Dabei steht insbesondere der Bereich zwischen der Turnhalle und der Kreuzung Chrebsbachstrasse / Grebweg als geeignetste Fläche im Fokus (ohne Auswirkung auf künftige Entwicklungen).

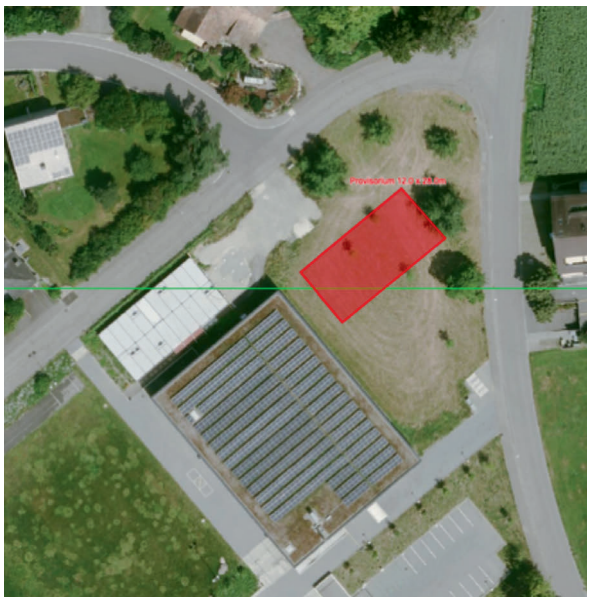

Abbildung 3: Standort des Provisoriums (12.0 x 28.0 m), in Weiss das Bauzeitprovisorium

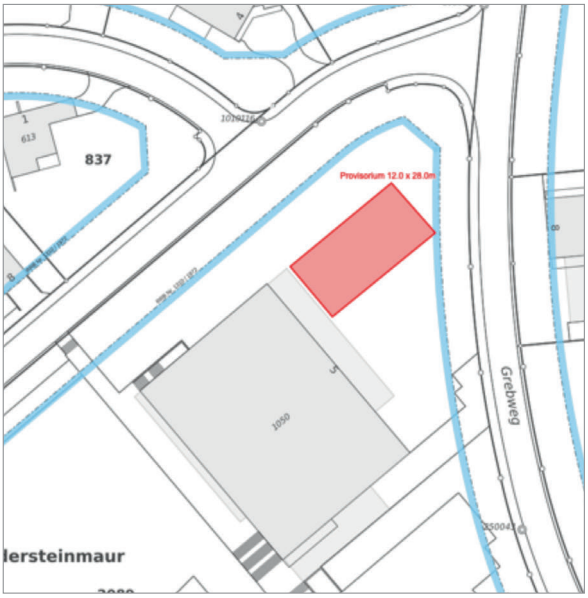

Abbildung 4: Standort des neuen Provisoriums und gültige Verkehrsbaulinien (in Blau)

Baurechtliche Anforderungen an das Schulraumprovisorium

Das Schulraumprovisorium auf der Fläche zwischen der Turnhalle und der Chrebsbachstrasse / Grebweg, muss aus baurechtlicher Sicht folgende Rahmenbedingungen einhalten:

- Die Verkehrsbaulinien gegenüber der Chrebsbachstrasse und dem Grebweg dürfen von Gebäuden nicht überstellt werden.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 Meter.
- Da das Schulraumprovisorium länger als drei Heizperioden bestehen soll, müssen alle energetischen Vorschriften (wie Wärmedämmung, Heizung, etc.) berücksichtigt werden.
- Das Bauvorhaben betrifft ein Schulprovisorium, das eine grundsätzlich für jedermann zugängliche Dienstleistung im Sinne von Art. 3 lit. a des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG; SR 151.3) und § 239a und 239d des Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) darstellt. Daher müssen die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen angemessen berücksichtigt werden. Als Richtlinien und Normen für die Bedürfnisse der in ihrer Mobilität eingeschränkten oder betagten Personen gilt die Norm SIA 521 500 / Barrierefreie Bauten, Ausgabe 2009. Der Zugang sowie das Erdgeschoss sind im Minimum barrierefrei zu gestalten, inkl. entsprechenden Sanitäranlagen.
- Das Schulraumprovisorium hat der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) zu genügen. Ein Gebäudeabstand von 5 Metern zur Turnhalle ist einzuhalten.

5. Bauprojekt

Beschaffung

Für die Beschaffung des Schulraumprovisoriums wurde eine öffentliche Ausschreibung im Staatsvertragsbereich (gemäss GATT/WTO) durchgeführt und ordnungsgemäss über SIMAP publiziert. Im Detail wurde für die Ausschreibung Folgendes festgehalten:

Verfahren
Die Vergabe richtet sich nach dem offenen Verfahren gemäss der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Zürich. Der Gegenstand des Offertverfahrens ist ein Werkvertrag basierend auf dem SIA-Leistungsmodell 118 soweit nichts Besonderes bestimmt wird. Vorbehalten ist die formell rechtskräftige Baubewilligung sowie die Genehmigung des Objektkredites durch den Souverän an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025.

Eignungskriterien
Gemäss Art. 27 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; LS 720.1), sind die Eignungskriterien zwingend zu erfüllen, da ansonsten das Angebot von der weiteren Evaluation ausgeschlossen wird.

Zuschlagskriterien
Gemäss Art. 29 des IVöB, sind die Zuschlagskriterien die massgeblichen Bewertungskriterien für die Ermittlung des vorteilhaftesten Angebots und damit ausschlaggebend für den Zuschlag.

Für die Beschaffung des Schulraumprovisoriums wurden folgende Meilensteine festgelegt:

Pos.	Aktivität	Termin
1	Veröffentlichung Ausschreibung (simap.ch)	20. Februar 2025
2	Einreichung von Fragen zur Angebotserstellung (simap.ch)	5. März 2025
3	Beantwortung der Fragen (simap.ch)	10. März 2025
4	Stichtag zur Einreichung des Angebotes (Poststempel A-Post)	1. April 2025, 12.00 Uhr
5	Offertöffnung (Nicht öffentlich)	KW 14 / 2025
6	Bewertung Angebote + provisorischer Zuschlagsentscheid (vorbehältlich Genehmigung Kredit) + Kommunikation	KW 21 / 2025
7	Urnenabstimmung Objektkredit	28. September 2025
8	Definitiver Zuschlag Unternehmer, Publikation auf simap.ch	3. Oktober 2025
9	Baubewilligungsverfahren	Oktober 2025 bis Januar 2026
10	Baufreigabe	März 2026
11	Aufbau Provisorium	April bis Juni 2026
12	Inbetriebnahme / Übergabe an Bauherrschaft	ca. Ende Juni 2026

Bis zum 1. April 2025 sind acht Angebote eingegangen. Die offerierten Preise für das Schulraumprovisorium bewegen sich dabei im Bereich von CHF 730'000.00 bis zu CHF 1.25 Mio. (inkl. Mwst).

Das Schulraumprovisorium

Vorbehältlich der Zustimmung der Stimmbevölkerung, wird ein Schulraumprovisorium erstellt, welches nachfolgendes Raumangebot umfasst. Es bietet in dieser Konfiguration Platz für drei Primarklassen sowie zwei Räume für pädagogische Ergänzungsangebote, wie zum Beispiel Massnahmen der integrativen Förderung oder Religionsunterricht. Im Bedarfsfall können die beiden grösseren Gruppenräume im ersten Obergeschoss zu einem späteren Zeitpunkt in ein viertes Klassenzimmer mit zugehörigem Gruppenraum umgebaut werden.

Raumangebot	
Klassenzimmer (inkl. erweitertem Lernraum) ca. 88 m^2	3
Gruppenraum ca. 29 m^2	3
Gruppenraum ca. 58 m^2	2
Garderobe	2
Toiletten (2 x Frauen, 2 x Männer mit Pissoir)	4
Reinigung / Abwartsraum	2
Total	**10**

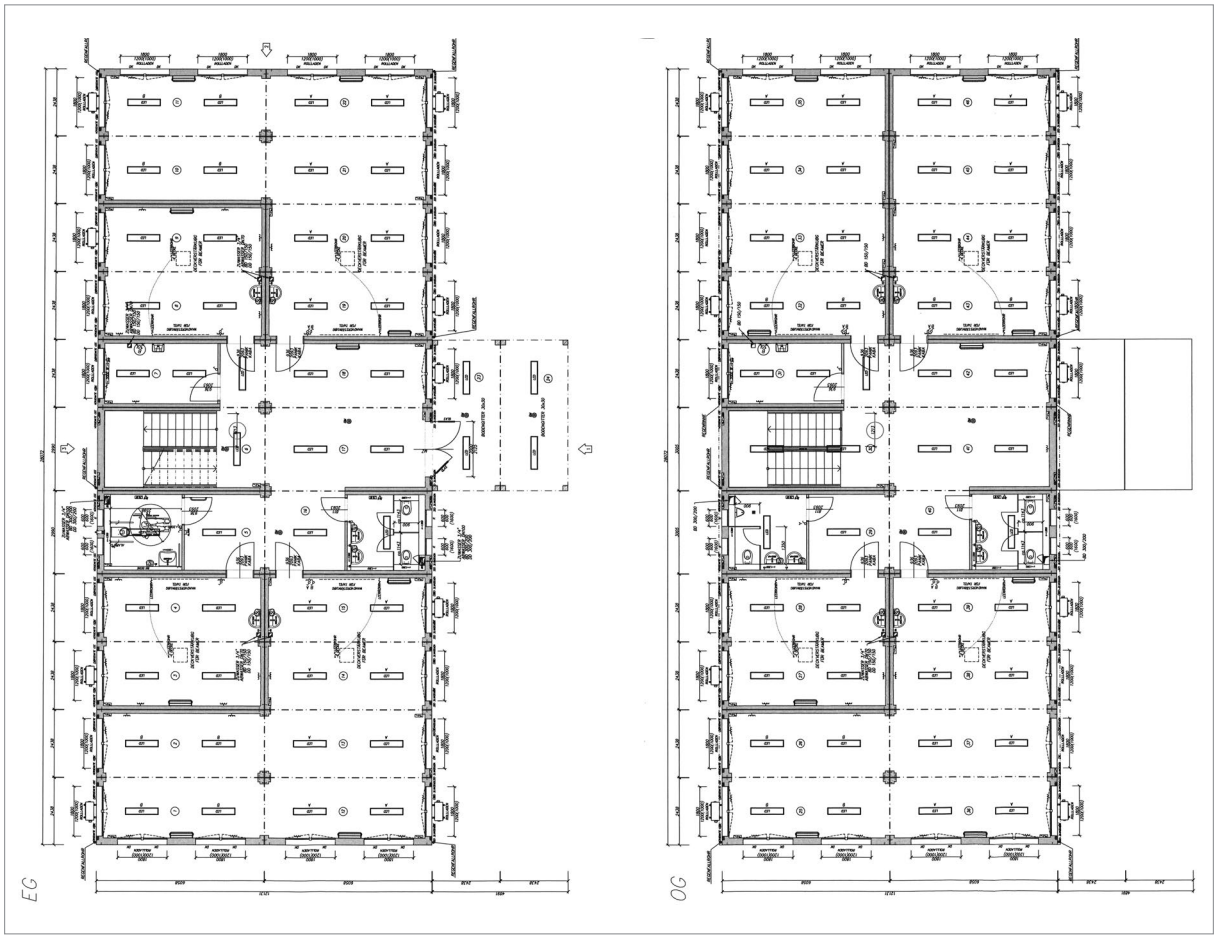

Abbildung 5: Raumangebot (links Erdgeschoss, rechts Obergeschoss)

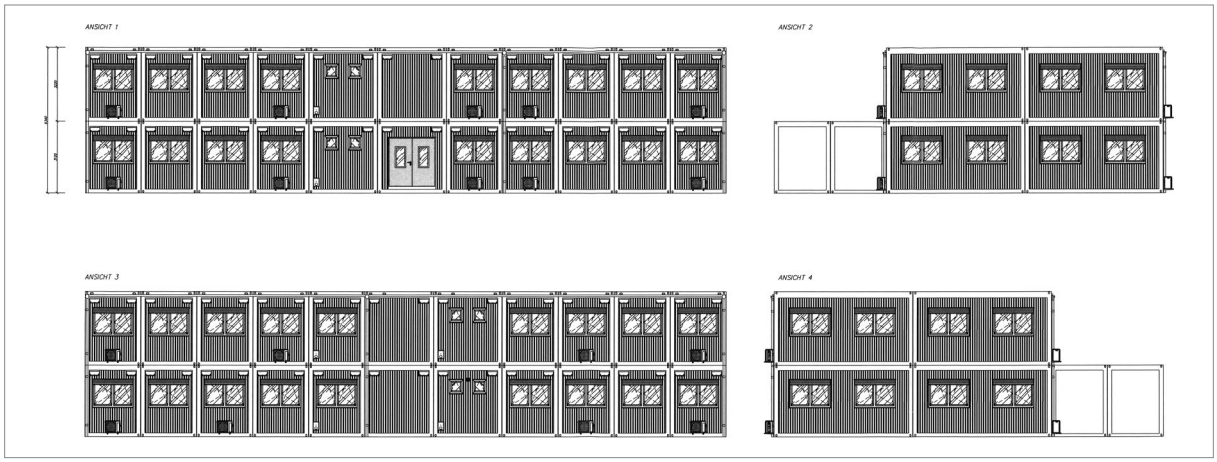

Abbildung 6: Aussenansichten

Die Räume im Erdgeschoss sind für Personen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich.

Umgebung

Nach Bezug des neuen Schulraumprovisoriums wird der bestehende Containerbau zwischen der Turnhalle und der Chrebsbachstrasse zurückgebaut. Diese freiwerdende Fläche wird als Pausenplatz genutzt. Im Vollbetrieb werden im Schulraumprovisorium um die 70 Schülerinnen und Schüler unterrichtet, die in den Pausen geeignete Aussenräume benötigen. Eine zweckmässige Gestaltung des Pausenplatzes ist vorgesehen.

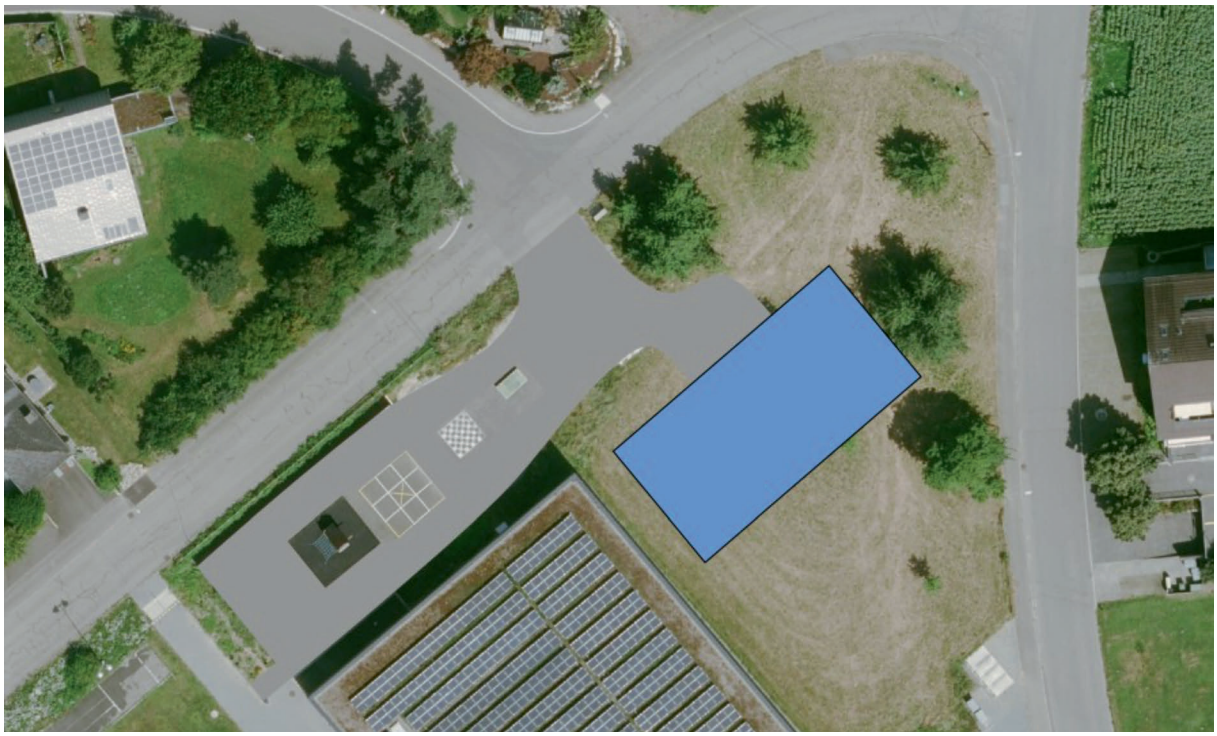

Abbildung 7: Umgebungsgestaltung mit neuem Pausenplatz (Provisorium in Blau)

Mit der Inbetriebnahme der Erweiterung des Schulhauses in den frühen 2030ern wird das Schulraumprovisorium zurückgebaut und die Umgebung gemäss einem noch zu definierenden Gesamtkonzept angepasst. Die Rückbau- und Umgebungskosten sind nicht Teil dieses Kredits, sondern werden über das Gesamtprojekt für die Sanierung und Erweiterung beantragt.

Bauablauf

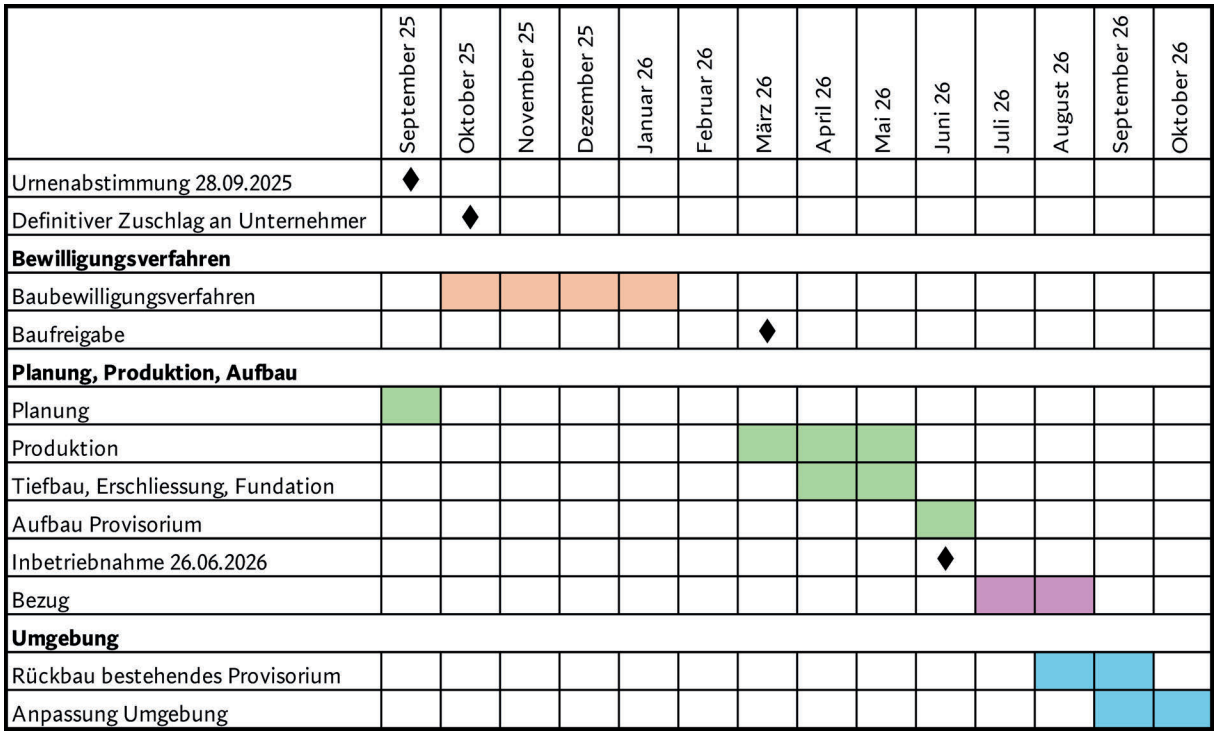

Abbildung 8: Projektplan

6. Kosten

Baukosten Schulraumprovisorium

Aufgrund der eingereichten Projekte ist mit folgenden Baukosten bez. Investitionskosten (inkl. Mwst) zu rechnen:

Arbeitsgattung	**In CHF**
Schulraumprovisorium	730'000.00
Vorbereitungsarbeiten, Bewilligungsverfahren	10'000.00
Erschliessung (Strom, Wasser, Abwasser, Entwässerung)	47'000.00
Fundation Provisorium	33'000.00
Umgebungs- und Belagsarbeiten	190'000.00
Planung und Bauleitung	100'000.00
Total	**1'110'000.00**

Für den Rückkauf hat der Unternehmer einen Rückkaufpreis von CHF 54'000.00 offeriert. D.h. das Provisorium kann wieder an den Lieferanten zurück verkauft werden. Entsprechend werden in den Folgekosten der Rückkaufwert auch als Folgeertrag ausgewiesen.

Finanzierung

Die Finanzierung dieser Investition erfolgt durch zusätzliches Fremdkapital in Form von festverzinslichen Darlehen und durch Eigenkapital aus kumulierten Ertragsüberschüssen.

Folgekosten

Das vorliegende Vorhaben verursacht nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) folgende jährliche Folgekosten.

Kapitalfolgekosten

Der Gemeinderat legt gemäss § 30 Abs. 1 VGG fest, dass das vorliegende Projekt mit einer Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben wird (erweiterter Standard gemäss Anhang 2, Ziff. 4.1, Punkt 26, der Gemeindeverordnung). Aufgrund der Bonität der Gemeinde Steinmaur und des aktuellen Zinsumfeldes wird der Zinsaufwand des investierten Kapitals (Kredit) mit dem gemäss Handbuch vorgeschlagenen Mindestwert (1%) kalkulatorisch ausgewiesen.

Anlagekategorie Zinsaufwand	**Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins**	**Basis in CHF**	**Betrag in CHF**
Containerbauten	10	1'110'000.00	111'000.00
Zinsaufwand	1%	1'110'000.00	11'100.00
Kapitalfolgekosten			**122'100.00**

Betriebliche und personelle Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch Gemeindeamt).

	Prozentsatz	**Basis in CHF**	**Betrag in CHF**
Betriebliche Folgekosten	2%	1'110'000.00	22'200.00
Personelle Folgekosten			5'000.00
Betriebliche und personelle Folgekosten			**27'200.00**

Folgeerträge

Für den Rückkauf hat der Unternehmer einen Rückkaufpreis von CHF 54'000.00 nach 5 Jahren offeriert. D.h. das Provisorium kann wieder an den Lieferanten zurück verkauft werden.

7. Folgen einer Ablehnung

Wird der Kredit abgelehnt, so muss das Bauzeitprovisorium weiter betrieben werden. Der Mietvertrag läuft im Jahr 2026 aus. Ob eine Verlängerung des Mietvertrages möglich ist und zu welchen Konditionen, ist aktuell noch offen. Wenn das Bauzeitprovisorium aufgrund der Schüler- und Klassenzahlen erweitert werden müsste, wovon aktuell ausgegangen wird, so ist mit zusätzlichen Mietkosten zu rechnen.

Der aktuell geltende Mietpreis von CHF 130'000.00 pro Jahr wird sich mindestens auf CHF 260'000.00 verdoppeln (doppelte Anzahl Container im Falle einer Aufstockung). Aufgrund der Marktsituation ist jedoch davon auszugehen, dass die Mietpreise höher ausfallen werden. Die einmaligen Kosten für die Anpassungen und Montage der Container sind darin noch nicht enthalten. Die jährlichen Kosten für die Miete von mindestens CHF 260'000.00 stehen den jährlichen Folgekosten von CHF 149'300.00 im Falle eines Kaufes gegenüber.

8. Stellungnahme der Schulpflege

Das geplante Schulraumprovisorium deckt den Bedarf und stellt die notwendige Infrastruktur für die Bildung während der nächsten 5 bis 7 Jahre sicher. Mit Beschluss vom 19.05.2025 beantragt die Schulpflege dem Bau des Schulraumprovisoriums zuzustimmen und den Verpflichtungskredit von CHF 1'110'000.00 zu bewilligen.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK prüft den Finanzhaushalt und das Rechnungswesen nach finanzpolitischen Gesichtspunkten. Ein Punkt ist die finanzielle Angemessenheit. Hierbei werden das Haushaltsgleichgewicht, die Sparsamkeit und die Wirtschaftlichkeit geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Anordnung und den beleuchtenden Bericht über die Erstellung des Schulraumprovisoriums und des dafür notwendigen Verpflichtungskredites von CHF 1'110'000.00 (inkl. Mwst) geprüft. Daraus ableitend ordnet sie das voranstehende Geschäft folgendermassen ein:

– Die Investition ist im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde
– Die Investition ist zweckmässig und wirtschaftlich

10. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt somit, das Geschäft anzunehmen.

Steinmaur, 21. Juni 2025

Rechnungsprüfungskommission Steinmaur

Der Präsident	*Der Aktuar*
Armin Lehmann	*Andreas Gentsch*

11. Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zur Erstellung eines Schulraumprovisoriums zuzustimmen und den dazu notwendigen Verpflichtungskredit zu bewilligen.

Steinmaur, 16. Juni 2025

Namens des Gemeinderates Steinmaur

Der Präsident	*Die Schreiberin*
Andreas Schellenberg	*Edith Lee*