

Schulverwaltung, Bahnhofstrasse 60, 8305 Dietlikon

2025-694 B Bildung
 B.1 Support- und Querschnitt
 B.1.3 Liegenschaftenverwaltung
 B.1.3.2 Liegenschaftendossiers

Geschäfts-Nr. 2025-1348

Sanierung Schulhausanlage Fadacher, Projektierungskredit zuhanden Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

Die Gebäude auf den Schulanlagen Dietlikon bedürfen einer grundlegenden Sanierung. Dabei soll in verschiedenen Etappen vorgegangen werden. Im Rahmen der strategischen Schulraumplanung legte die Schulpflege fest, dass der Sanierung der Schulanlage Fadacher erste Priorität zukommt, andernfalls mit noch grösseren Schäden zu rechnen ist, was ein Unterrichten im heutigen Gebäude u.a. auch aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ermöglichen würde. Die Sanierungen der Schulanlagen Hüenerweid und Dorf folgen in einem zweiten bzw. dritten Schritt.

Mit Beschluss vom 8. April 2024 wurde für die Verfahrensbegleitung der Sanierung und Erweiterung bestehender Schulanlagen die Landis AG, Geroldswil, beauftragt. Anlässlich der Sitzung vom 7. Juli 2025 erteilte die Schulpflege der Gähler und Partner AG, Ennetbaden, den Zuschlag für den Generalplanervertrag «Sanierung und Erweiterung Schulanlagen Dietlikon». Für die Wahl des Generalplaners wurde eine selektive Generalplanersubmission (Präqualifikation und Generalplanersubmission) durchgeführt. Der Generalplanervertrag wird vorbehältlich der Bewilligung des Projektierungskredits durch die Gemeindeversammlung im Dezember 2025 abgeschlossen werden.

2. Sanierung Schulanlage Fadacher

Bei der Erstellung des Vor- und Bauprojekts durch die Gähler und Partner AG sind zusätzlich zur Gesamtanierung HLKS (Heizung, Leitungen, Sanitäre Anlagen usw.) folgende Aspekte zu beachten:

a) Energetische Sanierung und Reduktion der Betriebs- und Unterhaltskosten:

Im Rahmen der geplanten Gesamtanierung der Schulanlagen Dietlikon spielt die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle sowie der haustechnischen Anlagen eine zentrale Rolle. Neben den ökologischen Zielen und dem verbesserten Nutzerkomfort ist insbesondere die Reduktion der laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten ein zentrales Anliegen.

aa) Die Erneuerung der Gebäudehülle (Fassaden, Fenster, Dach) nach heutigen energetischen Standards führt zu einer massiven Senkung des Heizwärmebedarfs. Ergänzt durch den Ersatz der veralteten Wärmeerzeugung kann der Energieverbrauch signifikant reduziert und die Abhängigkeit von fossilen

Energieträgern minimiert werden. Zudem reduziert sich durch den verbesserten sommerlichen Wärmeschutz (z. B. aussenliegender Sonnenschutz, natürliche Belüftung) der Bedarf an aktiver Kühlung, was wiederum die Stromkosten senkt.

- bb) Optimierung der Unterhaltskosten durch langlebige und robuste Materialien. Dies wirkt sich unmittelbar auf tiefere Reinigungs- und Instandhaltungskosten aus und reduziert den Personalaufwand für den technischen Unterhalt.
- cc) Digitalisierung und Gebäudeautomation: u.a. automatische Steuerung von Heizung, Lüftung, Licht und Sonnenschutz.

b) Erfüllen der gesetzlichen Vorgaben:

Die Schulanlage Fadacher erfüllt die heutigen Brandschutzvorgaben nur teilweise. Insbesondere das grosse Treppenhaus ist hierauf zu überprüfen und - sofern bautechnisch möglich – bauliche Massnahmen umzusetzen. Ebenso gilt es, die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit gem. SIA 500, inkl. Abklärungen mit den zuständigen Fach- und Bewilligungsstellen) umzusetzen. Insbesondere ist ein Einbau eines Lifts erforderlich. Auch sicherheitstechnische Aspekte (z.B. Geländerhöhe) sowie die Erdbebentauglichkeit und das Erstellen eines Erdbebenertüchtigungskonzepts inkl. allfällig notwendigen Sondier Bohrungen für die statischen Abklärungen sind anzugehen. Ein wichtiger Teil wird zudem die Schadstoffsanierung betreffen.

c) Einbezug der heutigen Unterrichtsformen und einer allfällige Schulraumerweiterung in die Schulraumgestaltung:

Die heutige Form des Unterrichts erfordert Gruppenräume, welche im Schulhaus Fadacher nicht vorhanden sind. Bei der Sanierung ist daher zu prüfen, wie Gruppenräume im bestehenden Gebäude eingeplant werden können. Auch eine räumliche Verbesserung des Schulleitungsbüros ist anzustreben. Bei der Sanierung ist zudem die künftige Schulraumerweiterung mit einzuplanen, weshalb eine Überprüfung der Statik auf eine allfällige Aufstockung des Gebäudes erfolgen muss.

d) Turnhalle und Fadachersaal sowie Aufwertung und Anreicherung der Umgebung

In die Gesamtanierung einbezogen wird auch der Fadachersaal (Mehrzwecksaal) und die Turnhalle. Beides soll wieder vollumfänglich nutzbar gemacht und die Innen- und Nebenräume modernisiert werden.

Die Sanierung der Schulanlage Fadacher bietet sodann Gelegenheit, das Schulareal nicht nur energetisch zu verbessern, sondern auch ökologisch aufzuwerten. Der aktuell hohe Versiegelungsgrad der Umgebung wirkt sich negativ auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie die Nutzbarkeit des Freiraums aus. Mögliche Varianten hierfür wären:

- aa) sommerlicher Wärmeschutz und Verbesserung des Mikroklimas mittels Energiegründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung) sowie vertikaler Fassadenbegrünung,
- bb) Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, welche wiederum die natürliche Verschattung übernehmen,
- cc) wo möglich Entsiegeln von Flächen, um die Versickerung und Kühlung vor Ort zu unterstützen,
- dd) weitere Konzepte/Strukturen zur Förderung der Biodiversität wie blütenreichen Wiesenstreifen, Staudenbeete und Gebüschgruppen, Insektenhotels, kleine Feuchtbiootope etc., die auch pädagogisch genutzt werden können.

e) Bauen unter Betrieb

Die Sanierung der Schulanlage Fadacher erfolgt unter laufendem Schulbetrieb. Dies bedingt eine sorgfältige Planung und Umsetzung:

- aa) Etappierung und Bauphasenplanung. Es ist darauf zu achten, dass die Sanierung in klar definierten Bauetappen erfolgt. Der Schulbetrieb muss jederzeit gewährleistet bleiben. Schulfreie Zeiten – insbesondere Ferien – sind konsequent für lärm- oder emissionsintensive Arbeiten zu nutzen. Jede Bauetappe ist so zu planen, dass notwendige Fluchtwege, Raumfunktionen und Sicherheitsvorgaben eingehalten werden. Die Nutzung eines Schulhaus-Provisoriums ist auf das Minimum an Volumen und Zeitdauer zu beschränken.
- bb) Sicherheit und Gesundheitsschutz. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Umgang mit Altlasten wie Asbest oder PCB zu widmen. Vor Beginn der Arbeiten ist eine fundierte Analyse der betroffenen Bauteile durchzuführen. Bei gesundheitsgefährdenden Sanierungsschritten muss sichergestellt werden, dass diese nur ausserhalb der Unterrichtszeiten und unter geeigneten Schutzmassnahmen durchgeführt werden. Staub- und Schadstoffemissionen sind durch Abschottungen und Luftfiltersysteme zu minimieren.
- cc) Baustellenlogistik und Organisation. Es ist zu gewährleisten, dass Baustelleninstallationen, Zufahrten und Lagerflächen den Schulbetrieb nicht behindern. Lärm- und staubintensive Arbeiten sind zeitlich zu verschieben (auf ausserhalb der Unterrichtszeiten oder in die Ferienzeit) oder baulich abzuschirmen. Sicherheitsbereiche sind klar zu kennzeichnen, baulich abzusperren und gegen unbefugten Zutritt zu sichern. Besonders auf den Schutz der Kinder ist zu achten.

3. Projektierungskredit für Vorprojekt und Bauprojekt

Es sind mit nachfolgenden Kosten für die Projektierungsphase Sanierung Schulanlage Fadacher bis zur Einholung des Baukredits zu rechnen:

Generalplanerteam (Honorar Vor- und Bauprojekt)	CHF	385'000.-
Spezialisten	CHF	15'000.-
Bauherrenbegleitung	CHF	35'000.-
Nebenkosten	CHF	3'000.-
Schadstoffanalyse	CHF	20'000.-
Zustandsanalyse (Bausubstanz)	CHF	90'000.-
Kanalisationsaufnahmen	CHF	6'000.-
Leistungen Geometer	CHF	10'000.-
Reserve	<u>CHF</u>	<u>55'000.-</u>
Total (exkl. MwSt. und Sitzungsgelder)	CHF	619'000.-
MwSt. 8,1%	<u>CHF</u>	<u>50'139.-</u>
Total gerundet (inkl. MwSt.)	CHF	670'000.-

Zu den vorgenannten Projektierungskosten kommen folgende Kosten hinzu:

Eigenleistungen Liegenschaften und Schule (1.5 % von CHF 669'200.00)	CHF	10'000.00
Sitzungsgelder geschätzt	CHF	10'000.00
Kommunikation Öffentlichkeitsarbeit, geschätzt	CHF	7'000.00
Unvorhergesehenes	CHF	3'000.00

Insgesamt beziffern sich die Kosten für das Vor- und Bauprojekt CHF 700'000.00. Dieser Betrag soll als Kostendach übernommen werden.

Die durch den Generalplaner Gähler und Partner AG zu erbringenden Leistungen sind in Art. 4 der SIA Ordnungen 102/103/105 und 108 (alle Version 2020) festgehalten.

4. Terminplan

Die Schulanlage Fadacher bedarf dringend einer Sanierung. Aufgrund dessen ist - vorbehaltlich der Bewilligung des Projektierungskredits im Dezember 2025 durch die Gemeindeversammlung - die Urnenabstimmung über den Baukredit im Juni 2027 vorgesehen. Der Baustart ist auf Juli 2028 geplant.

5. Projektorganisation

Die Schulpflege beschliesst nachfolgende Projektorganisation. Diese wird laufend den Phasen und den üblichen Standards angepasst. Das Projekt wird durch je eine Bauherrenvertretung, eine Gesamtprojektleitung und eine Nutzervertretung (Schule Fadacher) begleitet.

Das Generalplanerteam besteht aus:

- Architektur (Generalplanung Federführung)
- Baumanagement
- Bauingenieur
- Elektro-Planung (inkl. Gebäudeautomation)
- Gebäudetechnikplanung (HLKS)
- Bauphysik / Bauakustik
- Brandschutz

Arbeitsgruppe Projektierung Sanierung Schulanlage Fadacher:

- Architekt des Generalplaners
- Vertreter der Landis AG
- Vertretung der Schulpflege
- Vertretung Schulleitung Fadacher
- Leiter Liegenschaften

Baukommission:

Gemäss Art. 34 der Gemeindeordnung der Schulgemeinde Dietlikon wird die Schulpflege die Baukommission bestimmen. Nebst dem Vorsitz, welcher nach Gemeindeordnung zwingend durch eine Vertretung der Schulpflege zu besetzen ist, sind sechs weitere Mitglieder zu bestimmen. Es ist angedacht, diese mit einer weiteren Vertretung der Schulpflege, einem Mitglied des Gemeinderates und der Baubehörde, einer Schulleiterin des Schulhauses Fadacher und zwei Personen aus der Bevölkerung zu besetzen. Ebenso geplant ist, dass je nach anstehenden Themen Fachpersonen mit beratender Stimme beigezogen werden.

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 wird beantragt zu beschliessen:
 - a. Für die Erstellung des Vorprojekts und Bauprojekts «Sanierung Schulanlage Fadacher» wird zulasten Investitionsrechnung 2026 ein Kredit mit einem Kostendach von CHF 700'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.
 - b. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom September 2025 und der Bau- respektive Planungsausführung.
 - c. Gestützt auf Art. 34 der Gemeindeordnung der Schulgemeinde Dietlikon wird für die Sanierung der Schulanlagen eine Baukommission eingesetzt. Zusammensetzung und Wahl sowie Aufgaben und finanzielle Kompetenzen sind in der Gemeindeordnung der Schulgemeinde Dietlikon geregelt.
 - d. Die Schulpflege wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.
2. Die RGPK wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zu erstatten.
3. Mitteilung an:
 - Externe Stellen
 - Gähler und Partner AG
 - Landis AG

 - Interne Stellen per E-Mail
 - Schulpflege
 - Administrative Leitung Bildung
 - Schulleitung Fadacher
 - Gemeinderat
 - Leiter Finanzen Gemeinde
 - Leiter Liegenschaften Gemeinde
 - RGPK
 - Akten

Schulpflegekonferenz


Gabor Csernyik
Schulpräsident


Sara Wyss
Administrative Leitung Bildung

Versand: 30. OKT. 2025