

# Schulhäuser: Klotzen? Oder nur kleckern?

Bei Schulhausprojekten werde oft mit der grossen Kelle angerichtet, vermuten Bürgerinnen und Bürger. Schulhausneu- und -umbauten führen immer wieder zu heftigen politischen Auseinandersetzungen. Meist auf wackeliger Basis.

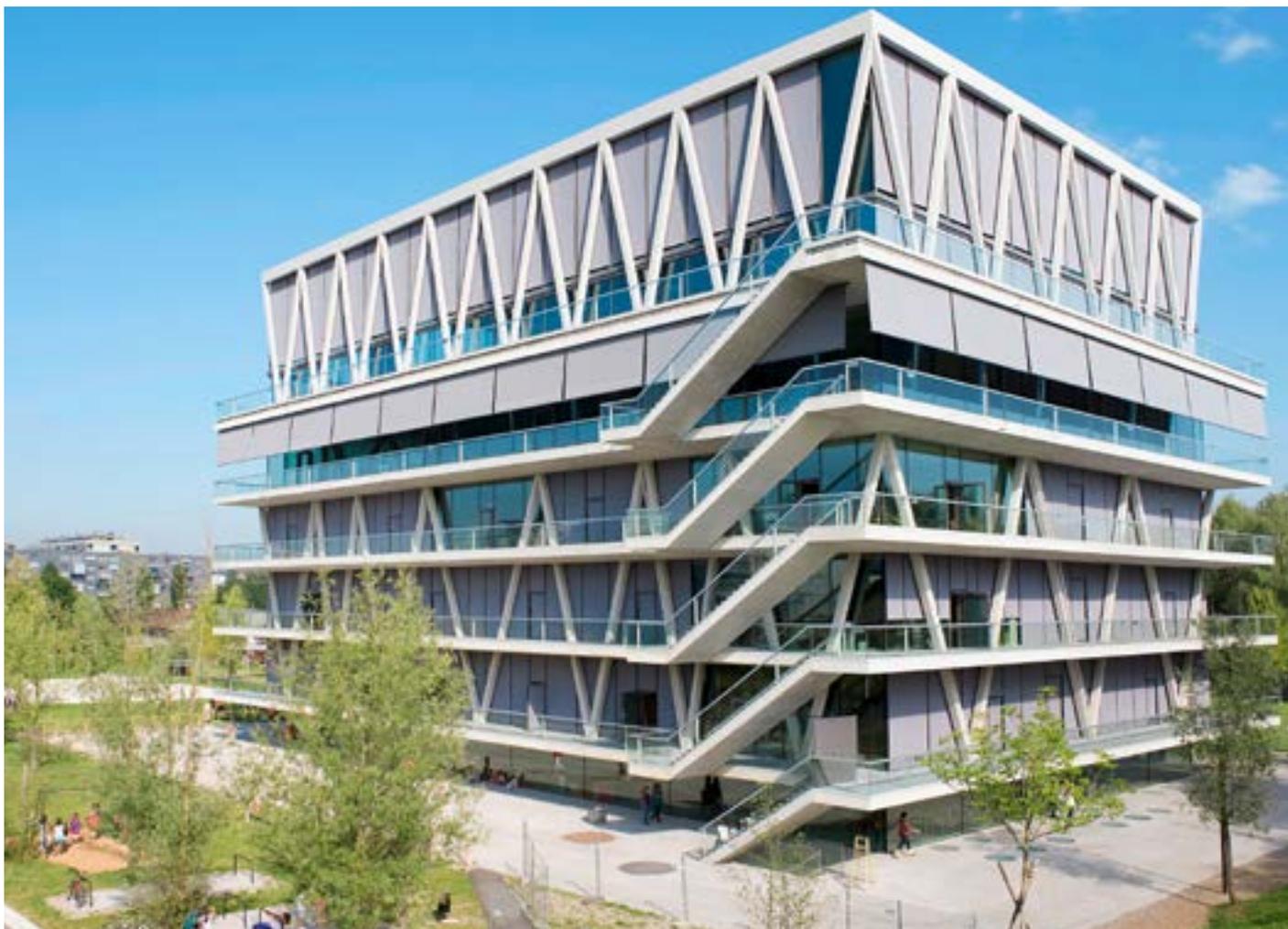
«Für unsere Schule ist uns nichts zu teuer», sagen die einen. «Solche Luxusprojekte können wir uns schlicht nicht leisten», reklamieren die andern. Bei politischen Diskussionen über neue Schulhausprojekte sind hitzige Diskussionen an der Tagesordnung, denn Schulhäuser waren und sind häufig auch Prestige- und Repräsentationsbauten. Und rasch einmal steigen die Kosten solcher Bauten auf zweistellige Millionenbeträge. Sogar kleinere Gemeinden sehen sich unvermittelt mit Beträgen von drei bis fünf Millionen Franken konfrontiert.

Allerdings: Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger winken bei Weitem nicht alle Behördenwünsche einfach durch. In der Gemeinde Flüelen beispielsweise sind zwei Projekte bachab geschickt worden, bevor das 7-Millionen-Projekt «Gehren» vor dem Volk schliesslich Gnade fand. Abgeschmettert wurden im laufenden Jahr auch Schulhausprojekte in Reiden, Erstfeld, Binningen und Hitzkirch. Ein grosses Herz (und Portemonnaie) zeigten auf der andern Seite die Stimmbürger von Kloten, Buchs oder Rorschacherberg, wo auch 30-Millionen-Schul-

hausprojekte schlank genehmigt wurden: «Bildung muss uns etwas wert sein», argumentierten die Projektbefürworter dort unisono und erfolgreich.

## Vertrauenswürdige Zahlen gesucht

Sehr oft findet die Diskussion allerdings im luftleeren Raum statt. Zwar hat (fast) jede Gemeinde mindestens ein Schulhaus, trotzdem gibt es nach Ansicht von Gemeindevertretern kaum vergleichbare Zahlen über die Kosten von Schulhausbauten, an denen sich Gemeinwesen orientieren könnten: «Wie viel kostet



Als zweitgrösstes Schulhaus der Stadt Zürich ist die Anlage Leutschenbach nach dem Entwurf des Zürcher Architekten Christian Kerez erstellt worden.

Bild: zvg

ein Schulhausneubau, eine Turnhalle oder ein Umbau eigentlich im Durchschnitt?» Auf solche Fragen hätten Behördenvertreter gerne eine unabhängige Antwort, bevor sie solche Projekte aufgleisen. Und viele sehen sich völlig den Architekten ausgeliefert, welche die vorgeschlagenen Projekte kaum neutral beurteilen könnten oder wollten.

Das Stochern im Nebel müsste nicht sein, sagt das Immobiliendienstleistungsunternehmen Wuest & Partner (W&P), die Kosten von Schulhäusern seien nämlich keine Geheimwissenschaft, sondern könnten recht genau ermittelt werden: «Basierend auf unserer Baukostendatenbank kostet eine Schule im Median 7000 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche», sagt Patrik Schmid, ETH-Architekt und Partner bei W&P: «Und dies gemäss Baukostenplan (BKP) 1–5. Also inklusive Vorbereitung, Gebäude, Betriebseinrichtungen, Umgebung und Baunebenkosten, aber ohne Grundstück und Ausstattung.» Schmid gibt ohne Weiteres zu, dass die Spannweite der Kosten bei Schulhäusern enorm sei. Sie reiche von rund 4500 bis 8000 Franken pro Quadratmeter bis zu einem Spitzenwert von 10500 Franken pro Quadratmeter.

Die grosse Bandbreite lässt sich nach Schmid unter anderem mit den unterschiedlichen Anforderungen an die Technik (z.B. Lüftungen), an den energetischen Standard (z.B. Minergie), an den Ausbaustandard und aber auch an die Architektur erklären.

### Kostentreiber Glas und Minergie

Ganz genau ist man in der Stadt Zürich über die Kostendifferenzen und deren Ursachen orientiert. Diese hat nämlich das Ingenieurbüro Basler & Hofmann beauftragt, Licht ins Dunkel der Schulhausbaukosten zu bringen. Ein erstes Fazit dieser Studie: Die Limmatstadt lässt sich ihre Schulhäuser zum Teil deutlich mehr kosten als andere Gemeinden. Die Studie listet die Baukosten von sechs städtischen Neubauten sowie von sechs Schulhäusern anderer Gemeinden auf. Am besten vergleichbar sind nach Basler & Hofmann die Baukosten pro Einheit Klasse. Bei den städtischen Schulhäusern Hardau, Leutschenbach, Albisriederplatz und Im Birch liegen sie am höchsten, nämlich zwischen 1,5 und 2 Millionen Franken pro Einheit Klasse. Auch das geplante Schulhaus Blumenfeld fällt in diese Kategorie.

Zu überdurchschnittlich hohen Kosten führen folgende Faktoren: Der Raumbedarf ist in den letzten Jahren nicht zuletzt aufgrund politischer Richtlinien stark gestiegen. Dadurch verteuerten sich die Schulhausbauten in der Stadt im Durch-

schnitt um 14 Prozent und im Kanton um 22 Prozent. Viele neue Schulhäuser verfügen über ein Minergie-Label. Dies sorgt für 5 bis 16 Prozent Mehrkosten gegenüber herkömmlichen Bauten.

Die meisten neuen Zürcher Schulhäuser bestehen aus sehr viel Glas. Das ist teuer: Ein mittlerer Verglasungsanteil führt zu 15, ein hoher zu 25 Prozent Mehrkosten. Das sehen allerdings nicht alle Experten so dramatisch.

Wieder unbestritten dagegen: Je mehr Geschosse ein Gebäude hat, desto teurer ist es, unter anderem wegen des aufwendigeren Brandschutzes. In der Stadt Zürich sind die Schulhäuser oft hoch, weil die Grundstücke klein sind. So hat das Schulhaus Leutschenbach sechs Geschosse, Albisriederplatz und Im Birch haben vier. Fast alle ausserstädtischen Schulbauten sind dagegen bloss zweistöckig.

### Es geht auch günstiger

Dass Zürich auch günstig bauen kann, zeigt die Schule Am Wasser. Sie wurde nach den Richtlinien 1999 erstellt, verfügt über kein Minergie-Label und hat nur zwei Geschosse. Der Verglasungsanteil liegt tief. Genauso wie die Baukosten pro Klasse: Das Am Wasser ist mit 1,1 Millionen Franken pro Klasse das günstigste aller untersuchten Schulhäuser. Die Studie von Basler & Hofmann zeigt, dass in erster Linie Architektur, Brandschutz, Schulbauempfehlungen, Energielabels sowie Standortgegebenheiten die Kosten im Schulhausbau in die Höhe treiben. «Diese Resultate sind auch für andere Gemeinden ähnlich und haben auch heute ihre Gültigkeit», betont Cédric Perrenoud, Teamleiter Schulraumentwicklung beim Zürcher Ingenieur- und Beratungsunternehmen.

### Wie können Abstimmungspleiten vermieden werden?

Damit Abstimmungen über neue Schulhausprojekte nicht immer wieder zur Zitterpartie werden, rät Cédric Perrenoud die baulichen Massnahmen in ein Gesamtentwicklungskonzept einzubetten sowie die politischen Behörden und die Nutzer früh einzubeziehen. Gute Erfahrung habe man mit Workshops gemacht, wo die Schwerpunkte der strategischen Planung gemeinsam mit einer Begleitgruppe definiert werden. Dort könnten verschiedenste Ideen, Anliegen und Bedenken in die Schulraumentwicklung einfließen. Der richtige Zeitpunkt für solche Workshops sei der Beginn der strategischen Planung, wenn die Analyseresultate vorlägen. Eine gute Kommunikation sei ebenfalls ein sehr wichtiger Erfolgsfaktor.

## Vergleichbare Kosten

Um ähnliche Daten zum Vergleich der Schulraumkosten pro Quadratmeter zu erhalten, werden häufig die reinen Gebäudeerstellungskosten (BKP 2) oder die Gebäudekosten plus Betriebseinrichtungen, Umgebung und Baunebenkosten (BKP 1–5) ermittelt und dann durch die Hauptnutzfläche des Projekts geteilt. Das ergibt den Preis pro Quadratmeter Schulraum. Dieser Wert schwankt dann allerdings noch je nach Projektstadium: In der Vorstudie sind Schwankungen von plus minus 30 Prozent gegenüber den endgültigen Kosten üblich, bei der Beantragung des Baukredits sind es immer noch plus minus 10 Prozent. Kostenwahrheit besteht erst bei der Bauabrechnung. fg

Auch W&P-Experte Patrik Schmid empfiehlt den rechtzeitigen Einbezug der Schlüsselpersonen und der Meinungsmacher. Dies mittels einer transparenten und stufengerechten Information. Dazu brauche es eine fundierte Analyse des Immobilienbestands, der Raumentwicklung und eine nachvollziehbare Prognose des künftigen Bedarfs bzw. der Schülerzahlen. Schmid warnt aber vor allzu grossem Glauben an die Vernunft: «Wenn Emotionen ins Spiel kommen, nützt auch eine sorgfältige Vorbereitung manchmal wenig. Die Zahlen werden dann erfahrungsgemäss angezweifelt, die Berichte als vorgenommen eingestuft», gibt Schmid zu Bedenken. Ein Problem sei, dass viele Schulbauprojekte an Gemeindeversammlungen entschieden würden, sagt Basler&Hofmann-Experte Cédric Perrenoud. Dort seien Familien mit Kindern oft stark untervertreten und Senioren in der Mehrheit.

*Fredy Gilgen*

### Informationen:

[www.tinyurl.com/Schlussbericht-Schulen](http://www.tinyurl.com/Schlussbericht-Schulen)  
[www.tinyurl.com/Lebenszykluskosten](http://www.tinyurl.com/Lebenszykluskosten)