

Informationsanlass

Urnenabstimmung vom 8. März 2026

Herzlich Willkommen

Sekundarschule Stadel, 4. Februar 2026

SEK
STADEL

BACHS
NEERACH
STADEL
WEIRACH

BAUT

Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 8. März 2026

Projektierungskredit für
«Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppeltornhalle»



Schwerpunkte der Präsentation / Informationen

1. Urnenabstimmung vom 8. März 2026
2. Ausgangslage
3. Strategische Planung (Analyse, Bedarf, Lösungsvarianten)
4. Vorstudien (Machbarkeit, Projektdefinition, Wettbewerb)
5. Projekt „SOLANA“
6. Projektierungskredit
7. Diverses (Meilensteine, Folgen bei einer Ablehnung, Umzonung, Arealentwicklung)
8. Anträge (Sekundarschulpflege, Rechnungsprüfungskommission)
9. Fragen

1. Urnenabstimmung vom 8. März 2026

1. Urnenabstimmung vom 8. März 2026

STIMMZETTEL

Für die Urnenabstimmung vom 8. März 2026



Wollen Sie folgende Vorlage annehmen:

Die Stimmberechtigten der Gemeinden Bachs, Neerach, Stadel und Weiach, gestützt auf den Antrag der Sekundarschulpflege Stadel und im Sinne von Art. 11, Abs. 2 der Gemeindeordnung der Sekundarschulgemeinde Stadel vom 7. März 2021, beschliessen:

1. Der Projektierungskredit für den «Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle» über CHF 2'300'000.00 inkl. MwSt. wird bewilligt.
2. Die Sekundarschulpflege wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen. Sie wird ermächtigt, Anpassungen und Änderungen am Projekt – sofern notwendig – angemessen vorzunehmen, die entsprechenden Verhandlungen zu führen und die Verträge abzuschliessen.

Antwort:



BAUT

Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 8. März 2026

Projektierungskredit für
«Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle»



2. Ausgangslage

2. Ausgangslage

Auftrag und Gründung der Sekundarschule Stadel

- Die Sekundarschule Stadel ist eine öffentliche Volksschule
- Vorgaben der Bildungsdirektion Kanton Zürich und dem Volksschulamt
- Die Sekundarschulgemeinde wurde Jahr 1962 gegründet
- Gemeinden: Bachs, Neerach, Stadel und Weiach

Standort und Schulanlage der Sekundarschule Stadel

- Das Grundstück liegt auf dem Gemeindegebiet von Stadel
- Die Schulanlage der Sek Stadel besteht aus einem Hauptschulgebäude und dem Neuwis-Huus
- Ein unbebautes Landstück welches aktuell verpachtet und landwirtschaftlich genutzt wird
- Synergien mit der Primarschule auf verschiedenen Ebenen

2. Ausgangslage

- Schulanlage der Sek Stadel mit Neuwis Huus, Primarschule und Busdepot

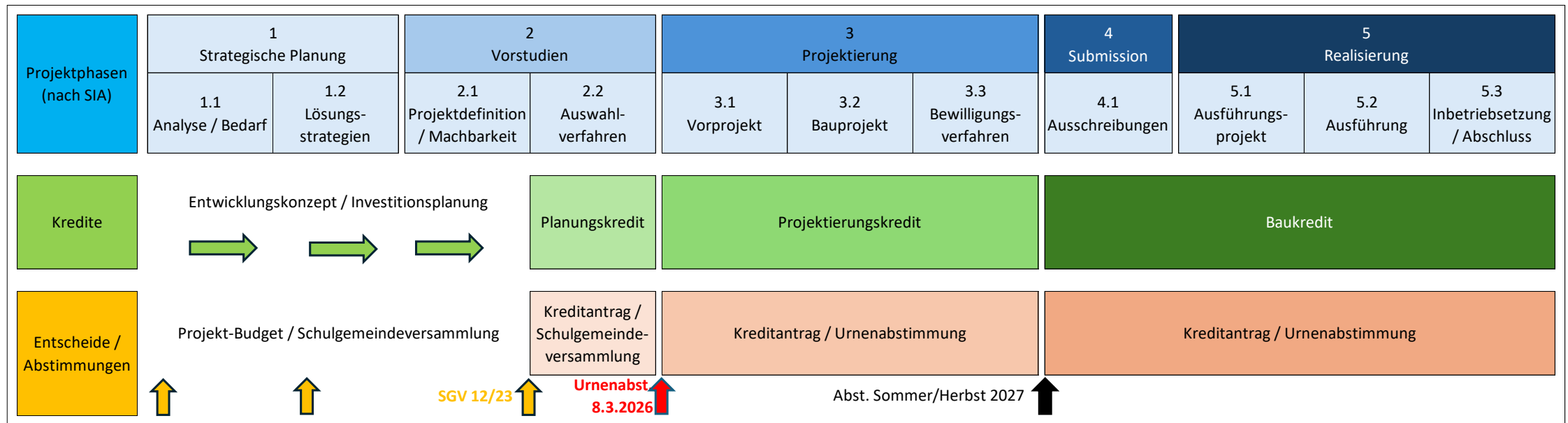


2. Ausgangslage

Projekt Schulraumentwicklung

- 2022 hat die Schulpflege ein Projekt zur Klärung und Lösung der Schulraumentwicklung gestartet
- Die Schulgemeindeversammlung hat die bisher notwendigen Budgets und Kredite gutgeheissen

Gewähltes Vorgehen



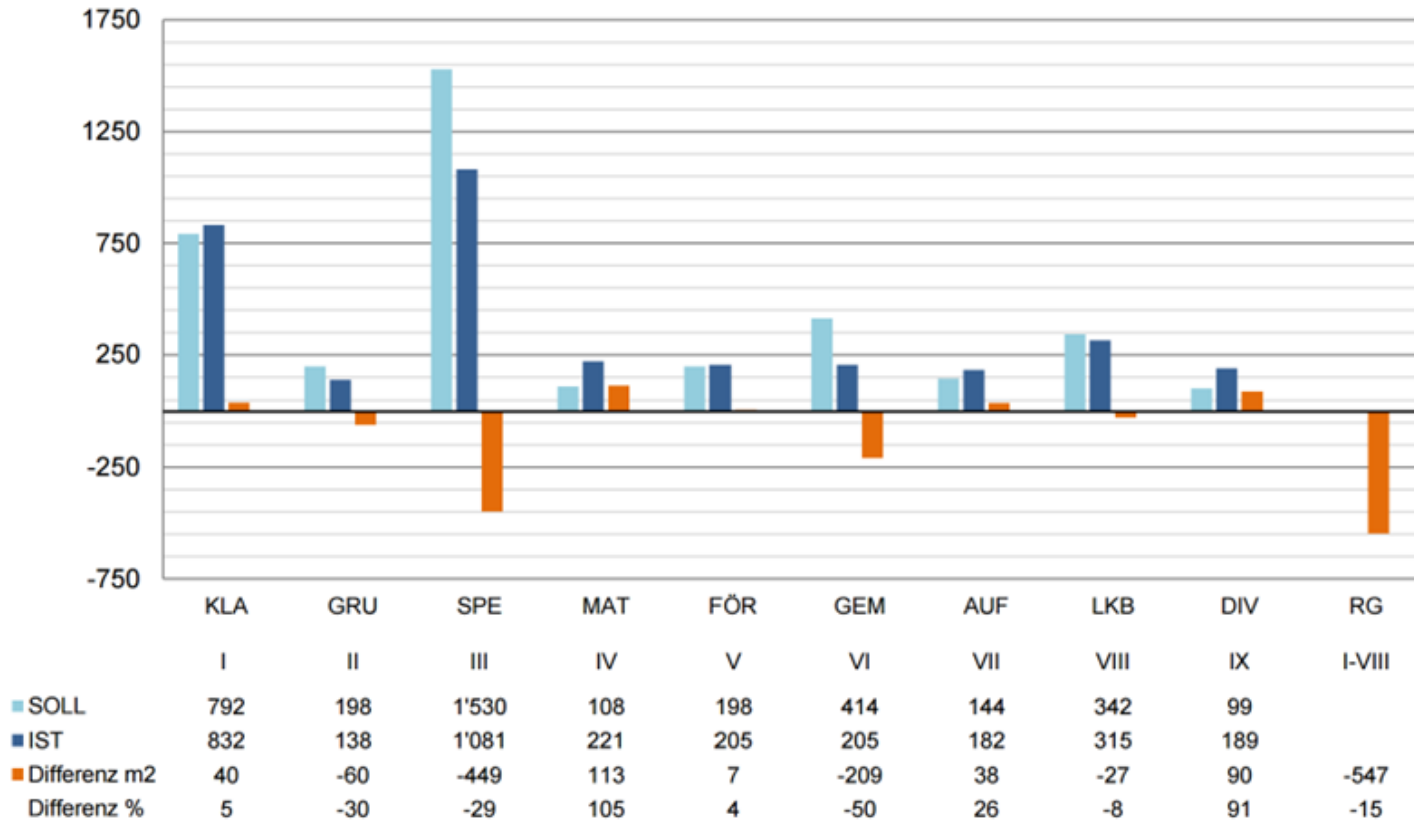
3. Strategische Planung

- Analyse
- Bedarf
- Lösungsvarianten

3. Strategische Planung

Analyse

- Die pädagogisch-funktionale Analyse der bestehenden Schulanlage / Einrichtungen (SOLL-IST m²)



Klassenzimmer (KLA)

Gruppenräume (GRU)

Spezialräume (SPE)

Materialräume (MAT)

Förderung (FÖR)

Gemeinschaftsräume (GEM)

Aufenthaltsräume (AUF)

Lehrkraftbereich (LKB)

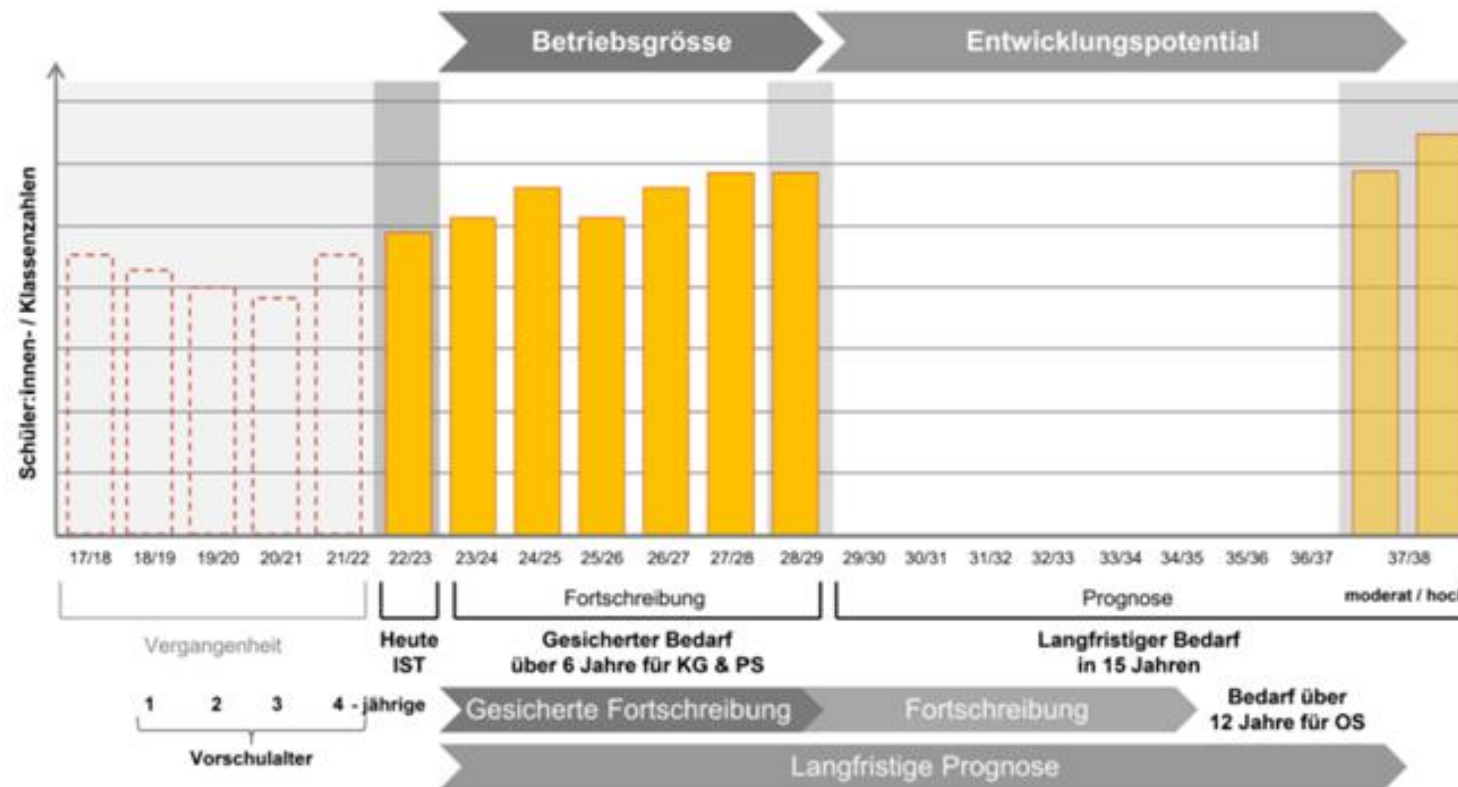
Diverse (DIV)

Total Differenz / Raumgruppen (RG)

3. Strategische Planung

Analyse

- Die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen mit der entsprechenden Anzahl Klassen



3. Strategische Planung

Analyse

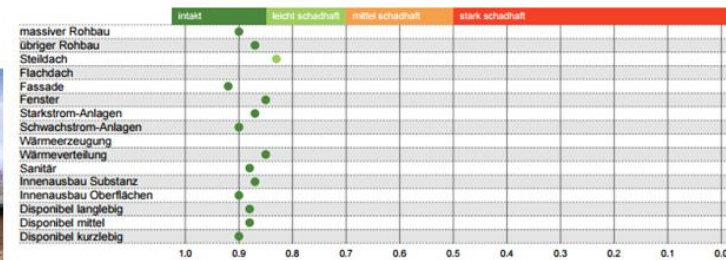
- Die Zustandserfassung der Gebäude und Installationen

Stammdaten

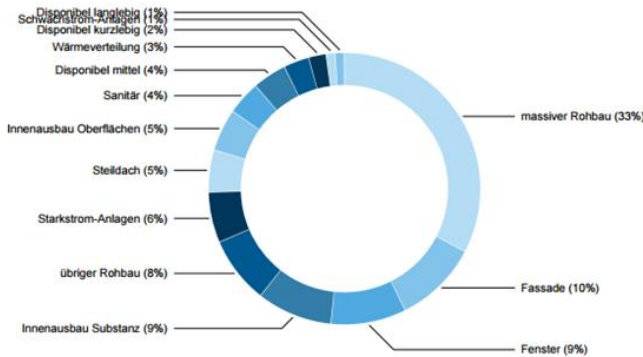
Sekundarschule Trakt III



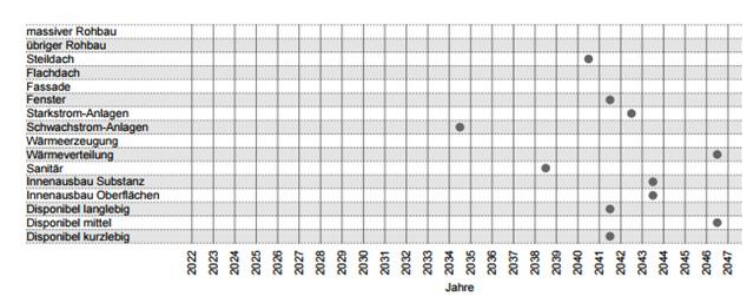
Baulicher Zustand



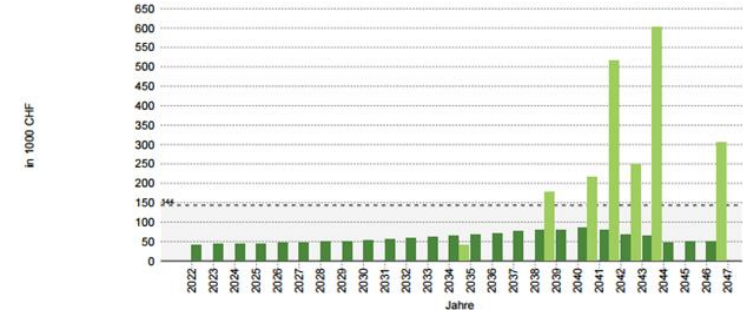
Baustruktur



Instandsetzungszeitpunkt



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Legende
 Laufzeit: 25 Jahre | Teuerung: 0.00 | Zinssatz: 0.00 | IS Qualität: 100 | IH Qualität: 100 | IH Eigenaufwand: 100
 ● Instandhaltung (IH) ● Instandsetzung (IS)
 --- Annuität

3. Strategische Planung

Bedarf / Raumprogramm im Neubau

- Fehlende Räume und Einrichtungen sowie künftiger Schulraumbedarf komplementär bereit stellen

Doppelturnhalle (44.0 x 23.5m)

- Unterteilbar 1/3 – 2/3
- Je 1 Geräteraum und Zugang
- 4 Umkleide-/Duschräume
- 2 Räume Lehrpersonen
- 1 Kraft-/Fitnessraum
- Hauswartung und Reinigung
- Zuschauergalerie mit Kiosk
- Nutzung für Schul-/Vereins-sport sowie kleinere Sport-veranstaltungen

Unterrichtsräume

- 8 Fachzimmer TTG mit AVOR, Maschinen und Lager
- 1 Kombiwerkstatt
- 3 Fachzimmer Natur&Technik mit AVOR und Sammlungen
- 2 Schulküchen, Nebenräume
- 5 Zimmer für Förderung (BBF, DaZ, Logo, SHP)
- Mehrzweckraum mit Bühne, polyvalent nutzbar, zentral
- Div. weitere Räume

Aussenanlagen

- Pausenflächen
- Allwettersportplatz
- 50 Veloabstellplätze
- 30 Autoabstellplätze
- 6 Motorradabstellplätze
- Zufahrt zum Grundstück und direkte Anbindung an Primarschule und Autobusbetrieb beachten

3. Strategische Planung

Lösungsvarianten

- Verschiedene Lösungsmöglichkeiten und Konzentration auf 4 Strategien
- Nutzwertanalyse und Festlegung der „Bestvariante“ welche weiter vertieft wird



4. Vorstudien

- Projektdefinition / Projektpflichtenheft
- Machbarkeit
- Wettbewerb

4. Vorstudien

Projektdefinition / Pflichtenheft

- Projektabgrenzung und Rahmenbedingungen
- Qualitative Projektanforderungen
- Raumprogramm mit Flächen und Qualität
- Beschreibung der Projektorganisation und Verfahren
- Allgemeine, übergeordnete Ziele:
 - Qualität, Kosten und Termine
- Konkrete Projektziele:
 - Städtebau, Architektur und Freiraum
 - Nutzung und Funktionalität
 - Nachhaltigkeit
 - Wirtschaftlichkeit und Kosten

Projektpflichtenheft
**Neubau Sekundarschulhaus Stadel
mit Doppelturnhalle**

Version 00 vom 1.1.2025
Stand: SIA-Phase 2 - Vorstudie

4. Vorstudien

Machbarkeit

- Umsetzung der Projektanforderungen realistisch, machbar
 - Betrachtung der rechtlichen, technischen, organisatorischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Lärmschutzverordnung: Empfindlichkeitsstufe ESII, Fluglärm ZH)
 - Beschreibung von Raumprogramm und Nutzung mit Flächen und Volumen
 - Vorgaben für Wettbewerbsprogramm
- Fazit: Das geforderte Volumen und die einzelnen Räume sind auf dem vorhandenen Grundstück machbar.



4. Vorstudien

Projektwettbewerb

- Verfahren nach SIA 142
- Einstufig im selektiven Verfahren (Präqualifikation GP-Team)
- Angaben über das Wettbewerbsverfahren und den Zuschlag
- Aufgabenbeschreibung gemäss Pflichtenheft

- Durchführung ohne Einsprachen und Rekurse
- Gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht ist nach erfolgter Zustimmung an der Urne, die Vergabe rechtskräftig

Schulraumentwicklung – Sek Stadel

Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle

Sekundarschulanlage Stadel, 8174 Stadel

Projektwettbewerb für Generalplaner im selektiven Verfahren
Programm Präqualifikation

11.02.2025



5. Projekt „SOLANA“

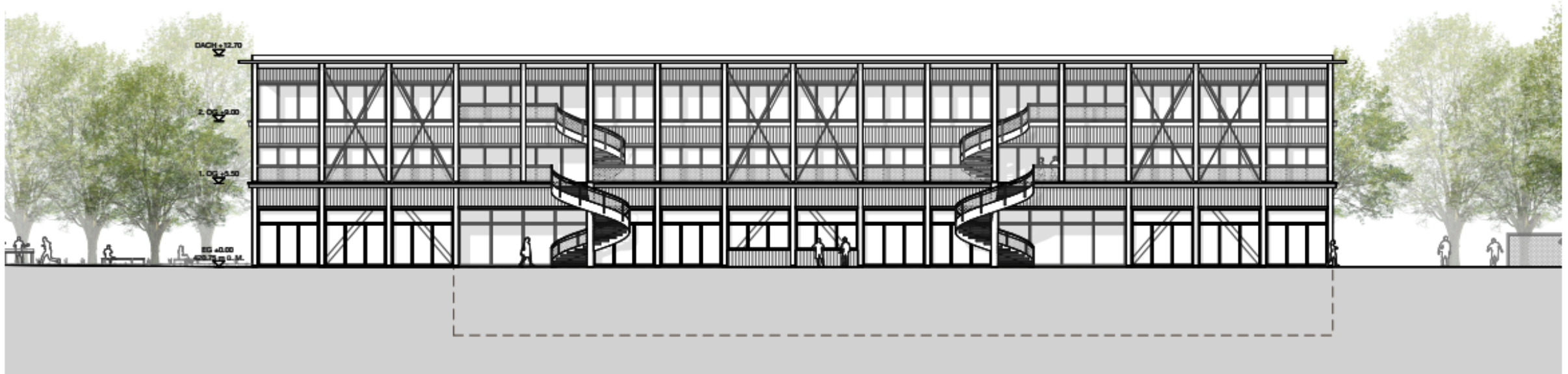
5. Projekt „SOLANA“



5. Projekt „SOLANA“

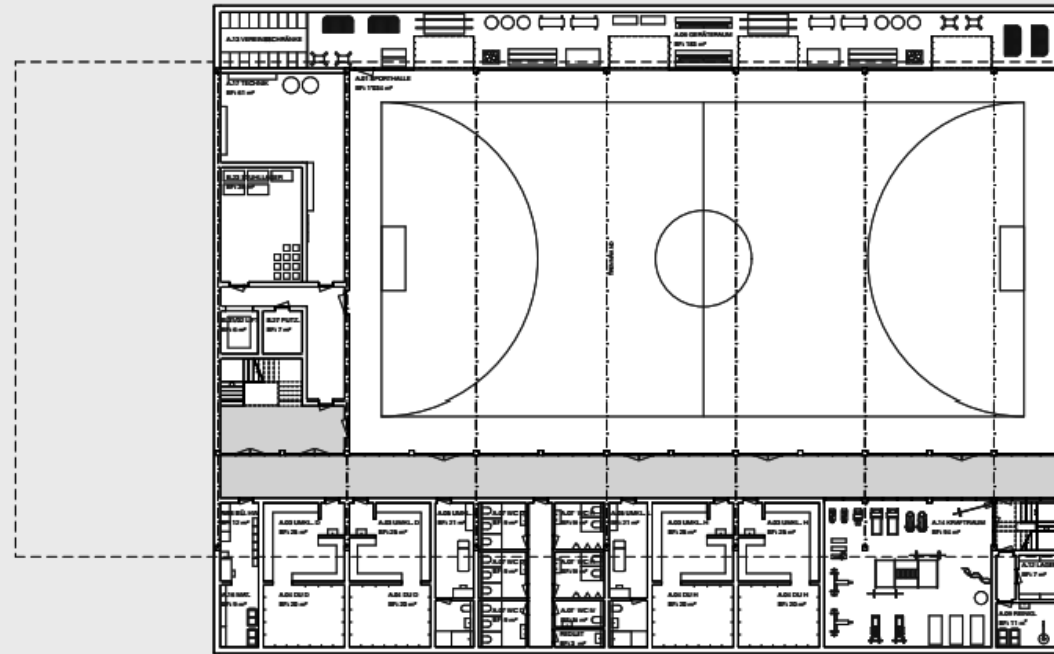


5. Projekt „SOLANA“



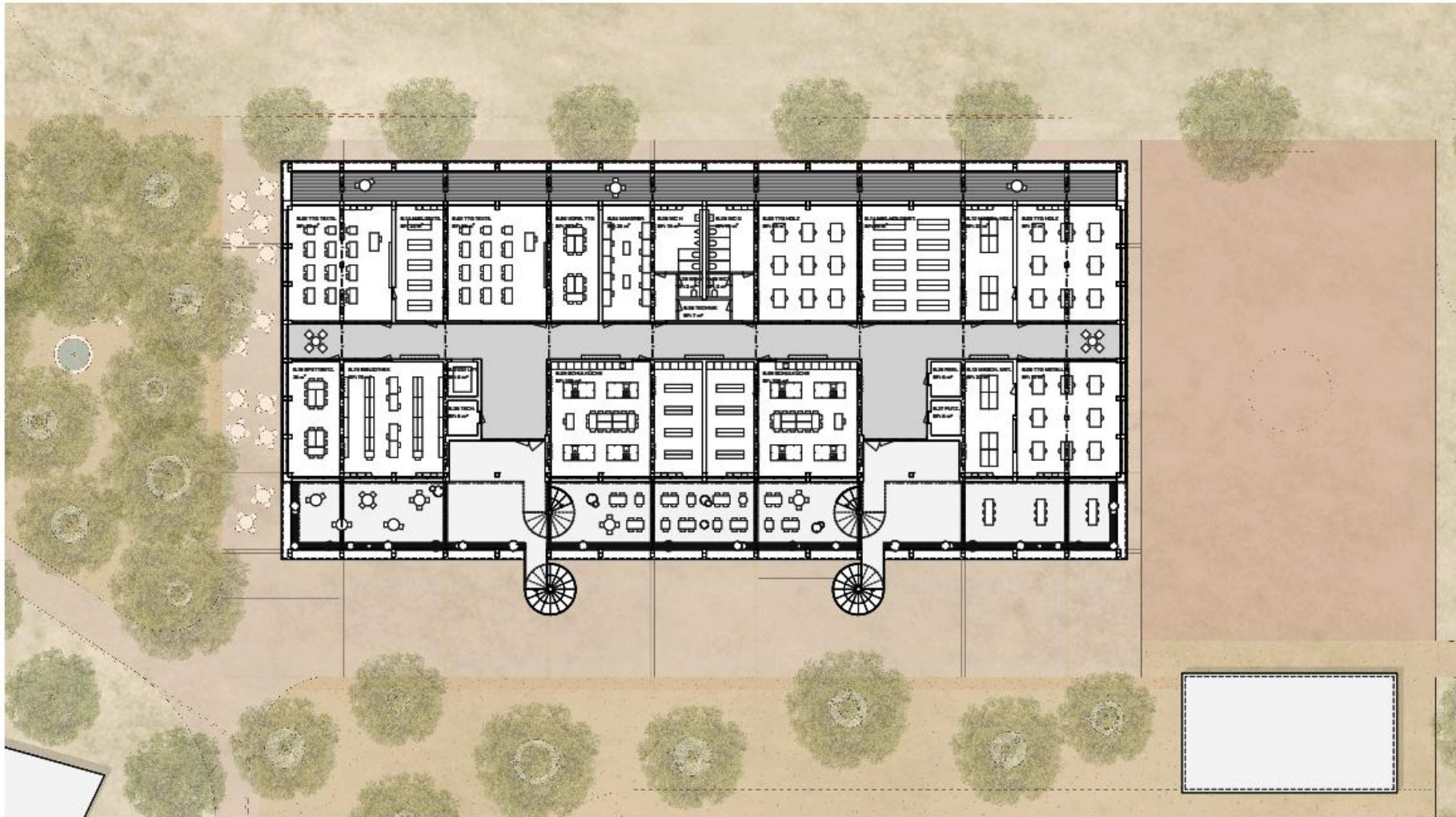
Ansicht Süd

5. Projekt „SOLANA“



Untergeschoss

5. Projekt „SOLANA“



1. Obergeschoss

6. Projektierungskredit

6. Projektierungskredit

Wozu brauchen wir einen Projektierungskredit

- Die nächste, anstehende Phase vertieft das Wettbewerbsprojekt und entwickelt den Entwurf zu einem technisch und gestalterisch ausgereiften, realisierbaren sowie bewilligungsfähigen Projekt
- Das konstruktive Prinzip, die Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie die Materialisierung des Bauwerks, die in ihren Ansätzen im Wettbewerbsprojekt vordefiniert wurden, werden über Detailskizzen zu konkreten architektonischen und konstruktiven Lösungen verifiziert und in Beschrieben festgehalten
- Im Hinblick auf das anstehende Bewilligungsverfahren wird durch entsprechende Klärungen mit den Behörden die Bewilligungsfähigkeit des Projekts sichergestellt
- Im Projektierungskredit sind die Leistungen für die Projektierungs- und Bewilligungsphase sowie die direkten Kosten des Bauherrn enthalten

6. Projektierungskredit

Was passiert in der Phase Vorprojekt (SIA 31)

- Der bestehende Entwurf wird weiterbearbeitet bleibt jedoch in weiten Teilen abstrakt und in der Detaillierung noch undefiniert und unvollständig
- In enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn werden die Anforderungen und Spezifikationen abgestimmt und optimiert

Was passiert in der Phase Bauprojekt (SIA32)

- Es ist die Phase der architektonischen, konstruktiven und technischen Vertiefung. Das Vorprojekt wird inhaltlich und massstäblich weiterentwickelt und präzisiert, hin zum realisierbaren Projekt
- Die konkreten Bedürfnisse des Bauherrn werden mit Detailstudien, Farb- und Materialisierungskonzept und Bemusterungen in Varianten gegenübergestellt
- Auf der Basis dieses konkretisierten Projektstands und der Bauprojektpläne, Detailstudien und Beschriebe kann der Kostenvorschlag für das Bauvorhaben erstellt werden

6. Projektierungskredit

Gesamtbaukosten gemäss Grobkostenschätzung (Kostengenauigkeit +/- 25%)

- In den ermittelten Grobkosten sind nebst den Baukosten und Honoraren auch die Erschliessung des Grundstücks, die Ausstattung und Möblierung sowie eine Reserve von 5% enthalten
- Die Gesamtbaukosten betragen gemäss aktuellem Stand CHF 37'200'000.00 inkl. MwSt

Aufstellung der Honorare nach Phasen

	Phase 31	Phase 32	Phase 33
in CHF	Vorprojekt	Bauprojekt	Baubewilligung, Bauherrenleistungen
Honorare für gesamtes Projektteam	564'300.00	1'322'800.00	240'500.00
MwSt. 8,1 %	45'700.00	107'200.00	19'500.00
Zwischentotal (inkl. MwSt.)	610'000.00	1'430'000.00	260'000.00
Total Projektierungskredit			2'300'000.00

6. Projektierungskredit

Finanzierung Projektierungskredit

- Die Finanzierung des beantragten Projektierungskredits in der Höhe von CHF 2'300'000.00 kann über die vorhandenen Eigenmittel der Sek Stadel erfolgen

Folgekosten Projektierungskredit

- Da für die Finanzierung der Projektierungskosten kein Darlehen aufgenommen werden muss, entstehen keine Kosten für Zins und Amortisation
- Die Ausgaben werden über die Investitionsrechnung auf die Anlage im Bau verbucht
- Der Aufwand für die Abschreibung der Investition läuft, gemäss den Vorgaben zum Finanzhaushalt, ab der Inbetriebnahme des Neubaus und beträgt rund 70'000.00 CHF pro Jahr
- Weitere Folgekosten, resultierend aus der Investition für die Projektierung, sind nicht zu erwarten und für diese Investition ist keine Steuerfusserhöhung notwendig

6. Projektierungskredit → «Baukredit»

Bauprojekt

- Das Bauvorhaben wird mit der Projektierung konkretisiert und definitiv festgelegt
- Der Kostenvoranschlag liegt mit einer Genauigkeit +/-10% vor

Finanzielle Ausgangslage

- Die Jahresergebnisse 2025 und 2026 sowie das Eigenkapital per Ende 2026 sind bekannt
- Mögliche Verkaufserlöse Mehrzweckgebäude und Baulandgrundstück sowie Subventionen

Finanzierung und Folgekosten

- Das Neubauprojekt wird zu einer Verschuldung der Sek Stadel führen
- Zusätzlicher Aufwand durch die Betriebs- und Finanzierungskosten sowie Abschreibungen
- Eine Steuerfusserhöhung wird notwendig sein

Urnenabstimmung Sommer/Herbst 2027

- Die Angaben liegen vor und sind Bestandteil der Vorlage

7. Diverses

- Nächste Meilensteine
- Folgen bei einer Ablehnung
- Umzonung Grundstück Sek Stadel
- Arealentwicklung

7. Diverses

Nächste Meilensteine (bei einem «JA» an der Urne)

- 8. März 2026 / Urnenabstimmung zum Projektierungskredit
 - Nach dem Ablauf der Rekursfrist startet die Zusammenarbeit mit dem Generalplanerteam der Schmid Ziörjen Architektenkollektiv AG, mit dem Abschluss des GP-Vertrags und dem Vorprojekt
- September 2026 / Projektierung
 - Abschluss Phase Vorprojekt und Start Phase Bauprojekt
- April 2027 / Projektierung
 - Abschluss Phase Bauprojekt und Start Phase Bewilligungsverfahren
 - Vorbereitung Urnenabstimmung
- Sommer/Herbst 2027 / Urnenabstimmung zum Bauprojekt-Kredit
 - Konkretisiertes Projekt, Kosten und Finanzierung kommen als Antrag zur Abstimmung

7. Diverses

Was passiert bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einem «NEIN» zum Projektierungskredit wird der Wettbewerb ohne Realisierung abgeschlossen und das Projekt respektive das ganze Vorhaben für einen Neubau nicht mehr weiterbearbeitet.

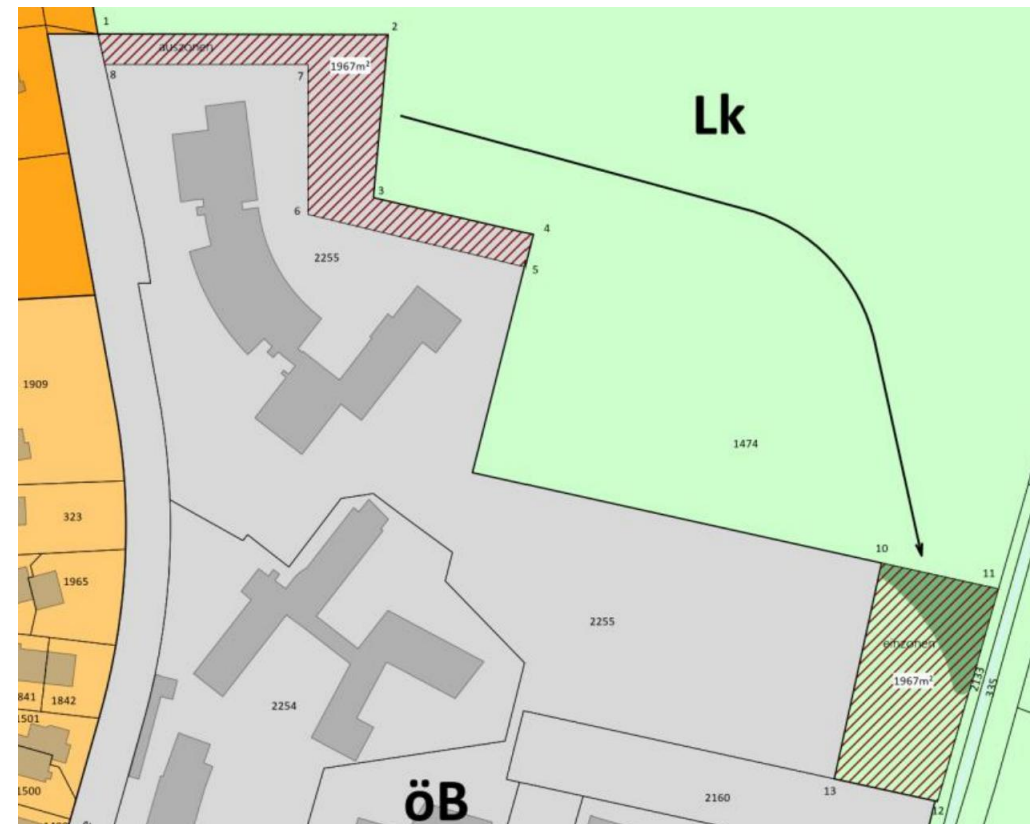
- Der Planungskredit wird abgerechnet und die aufgelaufenen Kosten werden abgeschrieben
- Die Schulpflege muss zur Deckung des benötigten Schulraums neue Lösungen suchen
 - Für die Bereitstellung des mittelfristigen Schulraum- und Sportflächenbedarfs wären zum Beispiel Lösungen mit Provisorien oder anderen zeitnah und einfach zu realisierenden Massnahmen zu suchen
 - Für eine definitive Lösung zur Behebung der Schulraumdefizite müssen Alternativen zum Neubauprojekt gesucht werden

7. Diverses

Umzonung Grundstück Sek Stadel (Parzelle 2255 / betroffene Fläche 1'967m²)

- Das Land muss sich für eine Bebauung eignen
- Kulturland darf damit nicht zerstückelt werden
- Die Verfügbarkeit (Eigentum) muss rechtlich sichergestellt werden

Zusammengefasst wird festgehalten, dass vorliegend das öffentliche Interesse der Schulischen Nutzung respektive der Sportanlagen höher gewichtet wird, als die bestehende Fruchtfolgeflechte, die auf Grund ihrer Grösse und Lage von untergeordneter Bedeutung ist.



7. Diverses

Arealentwicklung «Zone öffentliche Bauten»

- Masterplan der Gemeinde, Schulen und Autobusbetrieb, Stadel
- Auslöser war primär die Entwicklung der Sek Stadel mit der Nutzung der Landreserve und dem Verkauf des Neuwis-Huus
- Initiative zur Aufhebung der bestehenden Parkplätze und Anpassung der Zufahrt beim Autobusbetrieb kam nicht von der Sek Stadel
- Konzept für Erneuerung / Ergänzung der gemeinsamen Wärme-/Energieversorgung



8. Anträge

- Antrag der Sekundarschulpflege
- Antrag der Rechnungsprüfungskommission

8. Antrag der Sekundarschulpflege Stadel

Projektierungskredit für „Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle“ über CHF 2'300'000.00 inkl. MwSt.

- Damit die Sek Stadel ihren pädagogischen Auftrag in guter Qualität auch künftig wahrnehmen kann, braucht es eine angemessene Infrastruktur
- Die Schülerinnen und Schüler der Sek Stadel sind für ihre Ausbildung an der Oberstufe und als künftige Auszubildende in der Berufswelt auf adäquate Schulräume und zeitgemässe Unterrichtsmöglichkeiten angewiesen
- Die Lehrpersonen brauchen zweckmässige Unterrichts- und Arbeitsräume für die Umsetzung ihres pädagogischen Auftrags
- Mit Ihrer Zustimmung zum Antrag können wir das vorliegende Wettbewerbsprojekt weiter ausarbeiten und so ein angemessenes Bauprojekt an der Urnenabstimmung im Sommer/Herbst 2027 vorlegen
- Die Schulpflege bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit Ihrem «Ja» an der Urne dieses Vorgehen zu unterstützen und den beantragten Projektierungskredit gutzuheissen

8. Antrag der Rechnungsprüfungskommission Stadel

Projektierungskredit für „Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle“ über CHF 2'300'000.00 inkl. MwSt.

- Gemäss Schulpflegebeschluss vom 11. Dezember 2025 kommt die Genehmigung eines Projektierungskredits in der Höhe von CHF 2'300'000.00. für den Neubau eines Schulgebäudes mit einer Doppelturnhalle zur Abstimmung
- Bericht der RPK mit der Empfehlung zur Zustimmung

Rechnungsprüfungskommission Stadel

Beleuchtender Bericht des Projektierungskredits für "Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle" zuhanden der Urnenabstimmung vom 08.03.2026

Die Rechnungsprüfungskommission hat den beleuchtenden Bericht des Projektierungskredits für "Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturnhalle" zuhanden der Urnenabstimmung vom 08.03.2026 auf finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit geprüft.

Die RPK empfiehlt den Stimmenden der Sekundarschulgemeinde Gemeinde, dem Antrag zuzustimmen.

Stadel, 22. Dezember 2025

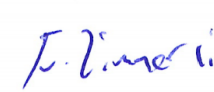
Rechnungsprüfungskommission Stadel

Präsident:



Marco Kneubühler

Aktuar:



Facundo Zimmerli

9. Fragen

Beleuchtender Bericht

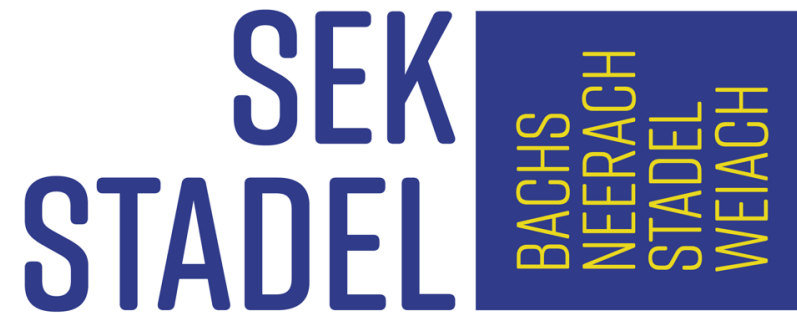
Urnenabstimmung vom 8. März 2026

**Projektierungskredit für
«Neubau Sekundarschulhaus Stadel mit Doppelturhalle»**



sekstadelbaut.ch

Herzlichen Dank
für Ihre Teilnahme und Ihr Interesse



4. Februar 2026