

Weisung 15

vom 5. September 2016



Erweiterung Schulanlage Ort

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für die Erweiterung des Schulraums um 3 Klassenzimmer durch Anbau am Westtrakt, Schulanlage Ort, wird ein Baukredit von CHF 650'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Für die Planung eines Ersatz-/Neubaus Osttrakts im Modulbau, Schulanlage Ort, wird für das Vorprojekt ein Planungskredit von CHF 100'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Beschluss unter Ziffer 1 untersteht dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Die Planungsarbeiten für die notwendigen Erweiterungen der Schulanlagen in der Au begannen 2011 unter der Federführung der Abteilung Finanzen. Gemeinsam mit der Oberstufenschule wurden verschiedene Varianten eingehend geprüft. Die Idee, die Primarschule im Schulhaus Ort zu konzentrieren und die beiden Steinacher Schulhäuser der Oberstufe zu überlassen erschien nicht zielführend. Für so viele Primarklassen wäre der Aussenraum der Schulanlage Ort zu klein und für die Klassenbildung sind zwei Standorte zweckmässiger. Zudem signalisierte die Oberstufe, dass sie keinen Raumbedarf für die Primarschulräume im Steinacher II hätte. Weiterverfolgt wurde deshalb die Idee, das Schulhaus Steinacher II aufzustocken (separate Weisung folgt) und das Schulhaus Ort zu erweitern.

Mit Weisung Nr. 7 vom 15. Juni 2015 beantragte der Stadtrat einen Projektierungskredit von CHF 450'000.- zur Ausarbeitung eines Vorprojekts basierend auf dem Projekt GRISU, Schulanlage Ort. Diese wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. Mai 2016 zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Der Schulraumbedarf wurde als ausgewiesen betrachtet. Die geplante Dreifachturnhalle stiess auf Vorbehalte. Das Projekt erschien zudem als zu wenig flexibel, da nicht etappierbar und zu teuer.

2. Weiteres Vorgehen

Auf Beginn des Schuljahrs 2016/2017 wurde auf der Schulanlage Ort am Westtrakt ein Anbau im Elementbau für ein Klassenzimmer mit Gruppenraum erstellt. Gestützt auf den Submissionsleitfaden wurde dieses Projekt so ausgeschrieben, dass optional drei weitere Klassenzimmer zusammen mit einem Gruppenraum angebaut werden können. Diese zusätzliche Erweiterung ist auf Beginn des Schuljahrs 2017/2018 geplant.

Im Osten der Schulanlage Ort befindet sich der sanierungsbedürftige Pavillon, der in Modulbauweise ersetzt werden kann. In Zusammenarbeit mit einem Architekten soll die Planung

und submissionsrechtliche Ausschreibung erfolgen. Dazu ist die Bewilligung eines Planungskredits notwendig.

3. Anbau Westtrakt, Baukredit

Wie bereits erwähnt wurden ein Klassenzimmer und ein Gruppenraum auf das neue Schuljahr 2016/17 im Westtrakt erstellt. Dieser Anbau soll nun um drei weitere Klassenzimmer und einen Gruppenraum erweitert werden. Die Erschliessung erfolgt über den bestehenden Westtrakt.

Kostenvoranschlag (+/- 15%) 3 Klassenzimmer und 1 Gruppenraum

BKP 112	Ausbrüche Türen	CHF	15'000.00
BKP 201	Baugrubenaushub für Foundation	CHF	30'000.00
BKP 211	Baumeisterarbeiten (Foundation/Kanalisation)	CHF	45'000.00
BKP 214	Elementbau fertig ausgebaut, 1. OG	CHF	170'000.00
BKP 214	Elementbau fertig ausgebaut, EG und 1. OG	CHF	260'000.00
BKP 230	Elektrozuführung	CHF	6'000.00
BKP 240	Heizverteilung und Erschliessung	CHF	8'000.00
BKP 250	Sanitärverteilung und Erschliessung	CHF	7'000.00
BKP 272	Versetzen und Anpassen Fluchttreppe	CHF	40'000.00
BKP 291	Honorar Architekturleistungen	CHF	16'000.00
BKP 292	Honorar Bauingenieur	CHF	6'000.00
BKP 420	Anpassungen Umgebung	CHF	12'000.00
BKP 600	Diverses, Unvorhergesehenes und Gebühren	CHF	35'000.00

Total zusätzlich 3 Klassenzimmer und 1 Gruppenraum **CHF** **650'000.00**

=====

Kapitalfolgekosten, berechnet nach heutigem Finanzhaushaltgesetz.

Total Netto-Anlagekosten CHF 650'000.-, Zinssatz Fremdfinanzierung 2%.

Jahr	Buchwert	Abschreibungen	Zinsen	Folgekosten Total
1	650'000	65'000	13'000	78'000
2	585'000	58'500	11'700	70'200
3	526'500	52'650	10'530	63'180
4	473'850	47'385	9'477	56'862
5	426'465	42'646	8'529	51'175

17	120'446	12'044	2'409	14'453
18	108'401	10'840	2'168	13'008
19	97'561	9'756	1'951	11'707
20	87'805	8'780	1'756	10'536
Total		570'975	114'195	685'170
Durchschnitt		28'548	5'710	34'258

Die Kapitalfolgekosten über die nächsten zwanzig Jahre betragen CHF 685'170 bzw. CHF 34'258 pro Jahr für Abschreibungen und Zinsen. Die jährlichen personellen und betrieblichen Folgekosten werden auf Basis der zusätzlichen Fläche von 8% um ca. CHF 22'000 zunehmen.

4. Kapazität während Umbauarbeiten

Während des geplanten Ersatzbaus des Kindergartens Toblerweg für das Schuljahr 2017/18 muss für den Kindergarten ein Provisorium erstellt werden. Die Containerprovisorien der Schulanlage Ort sollen deshalb noch nicht zurückgebaut werden. Sie dienen als Rochadeflächen, welche durch den Kindergarten genutzt werden können. Bei der geplanten Aufstockung des Schulhauses Steinacher II im 2018 müssen fünf Klassen während der Bauarbeiten ausquartiert werden. Je nach Belegung und Anzahl Klassen könnten zwei bis drei Klassen vom Steinacher vorübergehend in die Schulanlage Ort ziehen. Somit könnte ein Teil der Provisorien für das Projekt Aufstockung Steinacher II weggelassen werden. Beim geplanten Ersatz-/Neubau des Osttrakts im Modulbau (ca. 2019/20) muss zuerst der sanierungsbedürftige Pavillon des Schülerclubs abgebrochen werden. Je nach Realisierungszeitpunkt stehen im Anbau Westtrakt zwei Klassenzimmer leer, somit könnte der Schülerclub vorübergehend in den Westtrakt einziehen.

5. Ersatz-/Neubau Osttrakt im Modulbau, Planungskredit

Zur Ablösung des rund fünfzigjährigen, sanierungsbedürftigen Pavillons soll ein neuer Osttrakt erstellt werden. Damit können auch zusätzliche Raumbedürfnisse abgedeckt werden. Die Kapazitätsgrenze des heute im Pavillon untergebrachten Schülerclubs ist bereits erreicht. Der Raumbedarf der Betreuung wird unter Berücksichtigung der aktuellen Anmeldezahlen sowie der Schülerprognosen weiter zunehmen. Der Ersatzbau soll in Modulbauweise erstellt werden.

Es ist vorgesehen, den Modulbau zweistöckig zu erstellen mit der Option, auf drei Stockwerke auszubauen. Damit können die aktuellen Schulraumbedürfnisse abgedeckt werden. Im Erdgeschoss entstehen Räume für den Schülerclub und im 1. Obergeschoss können Klassenzimmer mit Gruppenräumen realisiert werden.

Die Planung einer neuen Turn-/Sporthalle ist nicht Teil der Projektierung, hingegen sollen in der Situation der mögliche Platzbedarf und Standort aufgezeigt werden.

Kostenschätzung Schulhaustrakt im Modulbau (+/- 25%)

Der Modulbau soll als Gesamtauftrag ausgeschrieben werden. Der planerische Aufwand ist bei Modulbauten minimal. Honorare für Architekten und Bauingenieure lassen eine freihändige Vergabe zu.

Nebenarbeiten wie Rückbau Pavillon, Fundation, Erschliessung wie Elektro, Heizung, Sanitär, Honorare, Umgebungsanpassung, Zufahrtswege, Gebühren, Bewilligungen sowie

Diverses und Unvorhergesehenes CHF 1'550'000.00

Modulbau fertig ausgebaut, ab Oberkant Fundation
1'500 m² à CHF 2'500.-, EG und erstes OG

CHF 3'750'000.00

Total Schulhaustrakt im Modulbau geschätzt (+/- 25%)

CHF 5'300'000.00
=====

Planungskosten Honorare Vorprojekt

BKP 291	Architekt	CHF	65'000.00
BKP 292	Bauingenieur	CHF	20'000.00
BKP 296	Spezialisten, Bauphysik und Brandschutz	CHF	<u>15'000.00</u>

Total Planungskredit Vorprojekt

CHF 100'000.00
=====

Kapitalfolgekosten, berechnet nach heutigem Finanzhaushaltgesetz.

Total Netto-Planungskosten CHF 100'000.-, Zinssatz Fremdfinanzierung 2%.

Jahr	Buchwert	Abschreibungen	Zinsen	Folgekosten Total
1	100'000	10'000	2'000	12'000
2	90'000	9'000	1'800	10'800
3	81'000	8'100	1'620	9'720
4	72'900	7'290	1'458	8'748
5	65'610	6'561	1'312	7'873

17	18'530	1'853	370	2'223
18	16'677	1'667	334	2'001
19	15'009	1'501	300	1'801
20	13'508	1'351	270	1'621
Total		87'842	17'568	105'410
Durchschnitt		4'392	878	5'270

Die Kapitalfolgekosten über die nächsten zwanzig Jahre für das Vorprojekt betragen rund CHF 105'410 für Abschreibungen und Zinsen, dies entspricht jährlichen Kapitalfolgekosten von CHF 5'270. Die personellen, betrieblichen und indirekten Folgekosten können erst nach Abschluss des Vorprojekts zusammen mit den Erstellungskosten ermittelt werden.

6. Ersatz-/Neubau Turn- und Sporthalle

Bei der Planung des Osttrakts wird der Platzbedarf einer neuen grösseren Turn- und Sporthalle berücksichtigt. Die Planung für den Ersatz-/Neubau wird jedoch separat weiterverfolgt und findet unter Berücksichtigung der Planung Mittelschule des Kantons Zürich im AuPark und des möglichen Synergiepotenzials bezüglich Turn- und Sportmöglichkeiten statt.

7. Finanzierung

Für den Ersatz- und Neubau Schulanlage Ort sind im Finanz- und Entwicklungsplan (FEP) 2016-2020, für 2017 CHF 1 Mio., für 2018 CHF 3 Mio. und für 2019 CHF 15.35 Mio. eingestellt. Der beantragte Baukredit von CHF 650'000 sowie der beantragte Planungskredit von CHF 100'000 werden im Voranschlag 2017 (Investitionsrechnung) eingestellt. Der im Jahr 2017 zu erstellende FEP 2018-2022 wird auf die neuen Grundlagen angepasst.

8. Übersicht geplante Projekte Schulraum im Ortsteil Au

2016	Anbau Westtrakt, 1 Klassenzimmer, 1 Gruppenraum (Kompetenz Stadtrat, bereits realisiert)
2017	Anbau Westtrakt, 3 Klassenzimmer, 1 Gruppenraum (vgl. Antrag 1 dieser Weisung)
2017/18	Ersatz-/Neubau Doppelkindergarten Toblerweg (separate Weisung folgt)
2018	Aufstockung Primarschulhaus Steinacher II (separate Weisung folgt)
2019/20	Ersatz-/Neubau Osttrakt im Modulbau (Planungskredit vgl. Antrag 2, Objektkredit folgt später mit separater Weisung)
Ca. 2020/21	Rückbau beider Containeranlagen im Ort und Steinacher
Noch offen	Ersatz-/Neubau Turn- und Sporthalle

5. September 2016

thr/hbr

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Peter Schuppli
Stadtrat Finanzen

Beilagen:

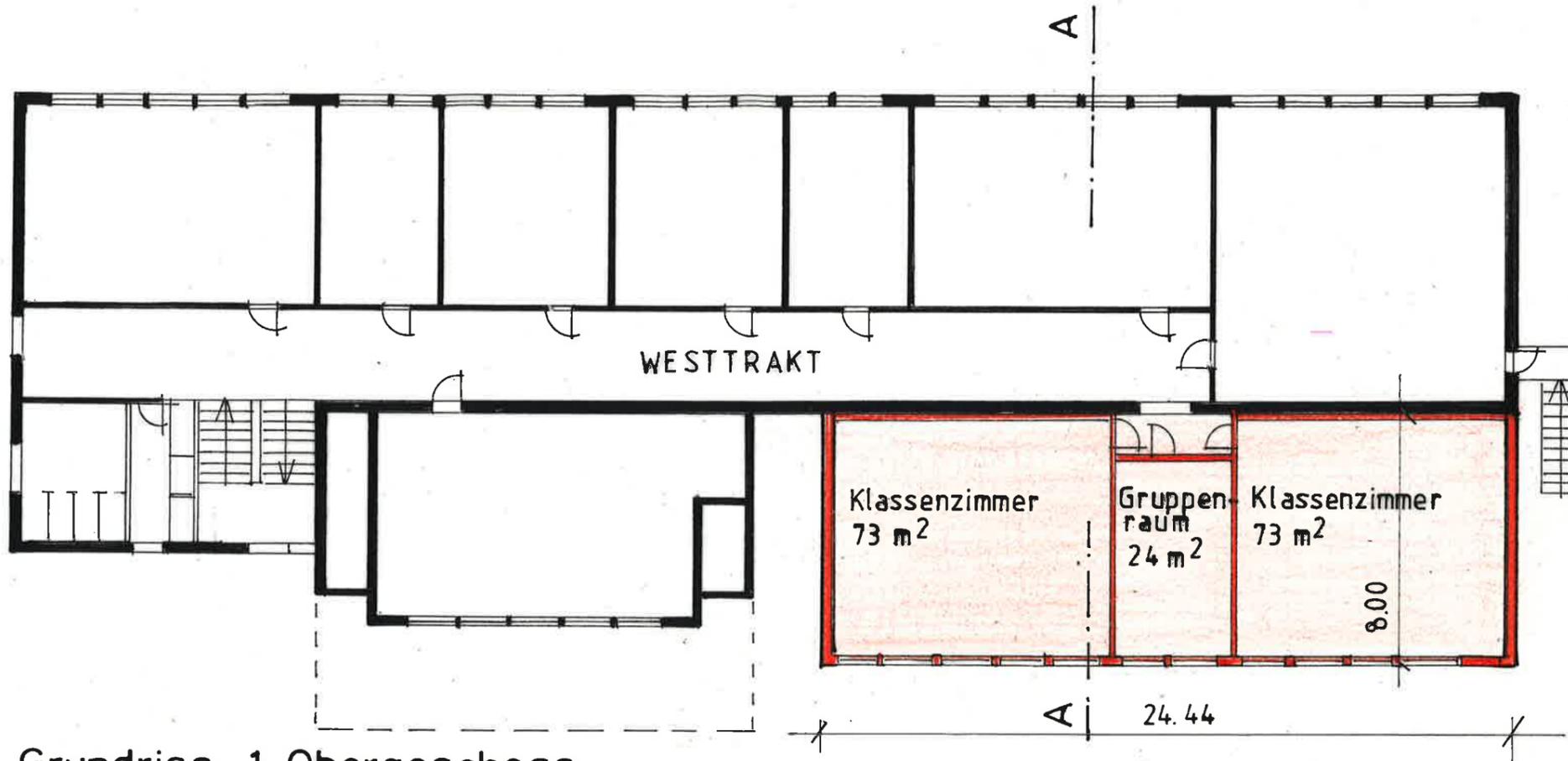
- Situationsplan Schulanlage Ort
- Grundriss / Schnitt Anbau Westtrakt

Schulanlage Ort, alte Landstrasse
8804 Au

ANBAU WESTTRAKT

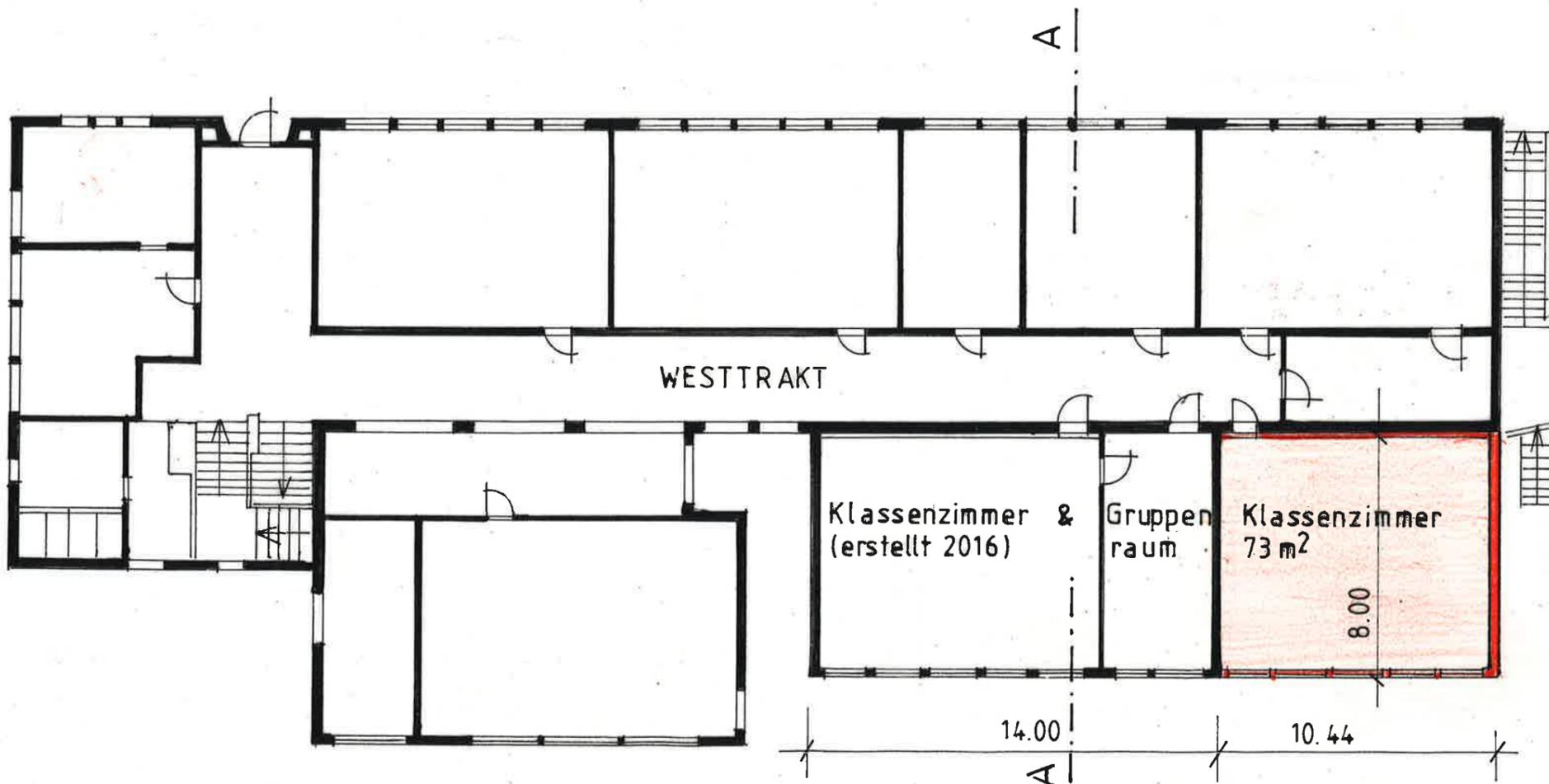
Plan nr. 01 07.09.2016 Mst 1:200

Verfasser
Stadt Wädenswil Immobilien H.Brechbühler

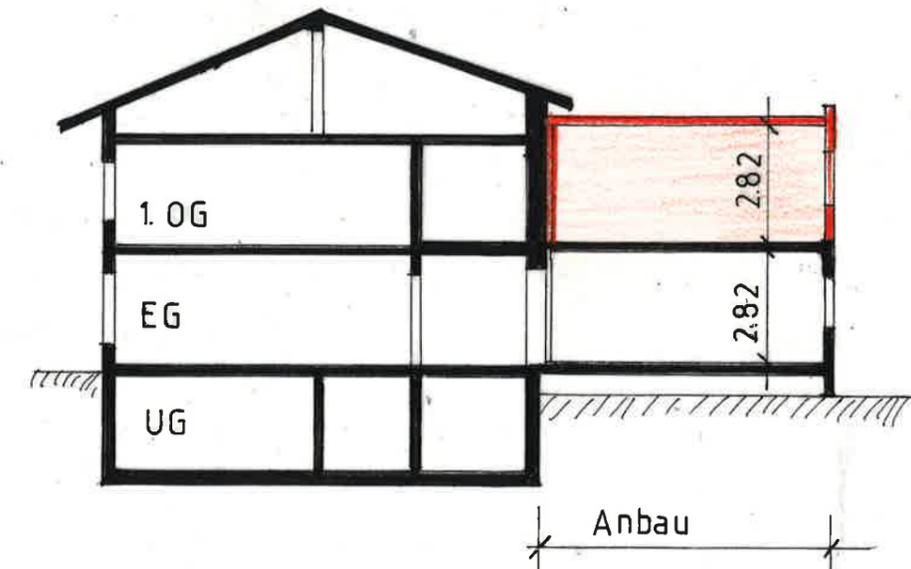


Grundriss 1. Obergeschoss

— bestehend
— neu



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt A - A