

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident
Gabi Bachmann
Edith Brunner
Claudia Bühlmann
Thomas Koch
Patrik Mouron

Bericht und Antrag zur Weisung 15 vom 5. September 2016 Erweiterung Schulanlage Ort

I. Ausgangslage

Nur sechs Monate ist es her, seit der Gemeinderat die Weisung 7 vom 15. Juni 2015 in selbiger Sache an den Stadtrat zurückgewiesen und dem nahezu 20 Mio. schweren Projekt GRISU eine Absage erteilt hat. Die Beweggründe für das ablehnende Plazet seien an dieser Stelle kurz rekapituliert:¹ Die Schulraumplanung habe das gesamte Areal Ort (Ost- und Westseite) zu umfassen. Das GRISU-Projekt gewährleiste zu wenig Flexibilität am Bau (Raumunterteilung, Aufstockungs- und Anbaumöglichkeiten), damit auf die Entwicklung der Anzahl Schulkinder reagiert werden könne. Auch fehle die Möglichkeit, Prioritäten zu setzen, indem man die Realisierung des dringendst benötigten Schulraums der mittelfristig ebenfalls erforderlichen Zwei- oder Dreifachturnhalle vorziehen könne. Schliesslich sei das Projekt GRISU mit einer Kostenschätzung von CHF 19.3 Mio. gemäss FEP 2016–2020 zu teuer; das Alternativprojekt müsse deutlich günstiger sein. Von Beginn weg unbestritten war hingegen der dringende Bedarf an Schulraum in der Au. Sachkommission und Gemeinderat plädierten daher vehement für eine rasche Präsentation eines Alternativprojekts. Dank der bemerkenswert speditiven Arbeitsweise der involvierten stadträtlichen Abteilungen und insbesondere vom Projekt- und Bauleiter Immobilien, Hansueli Brechbühler, ist die Legislative bereits heute in der Lage, über einen Planungskredit für ein neues Projekt zur Schulraumerweiterung im Ort zu befinden.

Um die Raumnot in der Primarschuleinheit Au sukzessive aufzufangen, sind folgende Schritte geplant:

2016/2017	1 Schulzimmer inkl. 1 Gruppenraum im Anbau Westtrakt, Elementbau (bereits realisiert; Kompetenz Stadtrat)
2017	3 weitere Schulzimmer inkl. 1 Gruppenraum ebenfalls im Anbau Westtrakt, Elementbau (Baukredit von CHF 650'000 gemäss Antrag 1 der vorliegenden Weisung 15)

¹ Siehe zur Vorgeschichte ausführlich Weisung 7 vom 15. Juni 2015 betreffend Schulanlage Ort, Erweiterungs- und neuer Sporthalle, Projektierung; sowie Bericht und Antrag der Sachkommission vom 8. Mai 2016.

2017/2018	Ersatzneubau Doppelkindergarten Toblerweg
2018	Aufstockung Primarschulhaus Steinacher II
2019/2020	Ersatzneubau im Modulsystem im Osttrakt (z.Zt. Planungskredit von CHF 100'000 gemäss Antrag 2 der vorliegenden Weisung 15)
ca. 2020/2021	Rückbau Containeranlagen
zeitlich noch offen	Ersatzneubau Zwei- oder Dreifachturnhalle

Die Turnhalle ist aus der Projektierung gemäss vorliegender Weisung zwar noch aus-geklammert. Diese nicht durchwegs begeisternde Tatsache wird indessen aufgefangen durch die laufenden Verhandlungen zwischen der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich betreffend der Ansiedlung einer Mittelschule im AuParc für bis zu 1500 Schülerinnen und Schüler. Sollte die Schule in Wädenswil realisiert werden, besteht seitens des Kantons reges Interesse an einer Zusammenarbeit auch in Bezug auf die Errichtung, Finanzierung und Nutzung von Turn- und Sportraum. Folglich macht es für die Stadt Wädenswil durchaus Sinn, sich vorerst auf die Realisierung des dringend benötigten Schulraums im Ortsteil Au zu konzentrieren.

II. Projekte gemäss vorliegender Weisung 15

1. Überblick: Zwei Anträge

Die vorliegende Weisung 15 umfasst folgende zwei Schritte zur Realisierung von Schulraum in der Anlage Ort:

1. *Erweiterung des Anbaus Westtrakt* um drei weitere Schulzimmer und einen Gruppenraum im Elementbau. Hierfür beantragt der Stadtrat einen *Baukredit von CHF 650'000* zulasten der Investitionsrechnung.
2. *Planungskredit von CHF 100'000* zulasten der Investitionsrechnung für das Vorprojekt für einen *Ersatzneubau im Osttrakt* in Modulbauweise.

Der Kredit von CHF 100'000 für die Projektierung gemäss Ziff. 2 würde grundsätzlich in die abschliessende Finanzkompetenz des Stadtrats fallen. Vor dem Hintergrund der Transparenz und um die Gesamtplanung auf dem Schulareal Ort zu unterstreichen, erachtete die Exekutive es jedoch als angezeigt, den entsprechenden Antrag ebenfalls in die vorliegende Weisung zu integrieren.

2. Projektbeschriebe und technische Erläuterungen

2.1 Baukredit für Anbau Westtrakt im Elementbau

Auf Beginn des Schuljahrs 2016/2017 hat der Stadtrat kraft eigener Finanzkompetenz im Westtrakt bereits einen Anbau mit einem Schulzimmer inkl. Gruppenraum im Elementbau so realisiert, dass dieser optional mit drei weiteren Klassenzimmern sowie einem Gruppenraum ergänzt werden könnte. Mit dem beantragten Baukredit von CHF 650'000 soll diese Ergänzung nun vorgenommen werden. Folglich stünden ab dem kommenden Schuljahr auf diesem Arealteil total vier Schulzimmer und zwei Gruppenräume zur Verfügung. Bei den neuen Elementbauten handelt es sich nicht um Provisorien, sondern um vollwertige Räumlichkeiten, welche wärmetechnisch sämtliche Auflagen erfüllen, Minergiestandard aufweisen und in Bezug auf die Akustik und das Raumklima einen einwandfreien Schulunterricht ermöglichen. Auch die Nutzungsdauer ist

vergleichbar mit herkömmlichen Bauweisen. Die Elementbauweise zeichnet sich aus durch eine deutlich verkürzte Bauzeit, da ganze Elemente, wie Wände, Decken usw. beim Hersteller vorfabriziert und dann an Ort und Stelle zusammengefügt werden. Planungskosten fallen für den Elementbau gemäss Kostenvoranschlag (Weisung 15, S. 2) keine an, zumal die Immobilienabteilung die Planung selber im Rahmen ihres Tagesgeschäfts durchführen konnte.

2.2 Planungskredit für Ersatzneubau des Osttrakts im Modulbausystem

Auf der Ostseite des Ort-Areals soll ein neuer Schulhaustrakt im Modulbau den ca. fünfzigjährigen, sanierungsbedürftigen Pavillon ersetzen. Vorgesehen ist ein zweistöckiges Gebäude, welches für je vier Klassenzimmer und vier Gruppenräume Platz bietet. Optional wäre sogar noch ein drittes Stockwerk möglich. Auch Modulbauten haben eine gleich lange Nutzungs- und Lebensdauer wie konventionelle Bauten und sind folglich keine Provisorien. Die einzelnen Module sind beim Hersteller fertig vorfabrizierte Raumzellen für Klassen-, Lehrerzimmer, WC oder Putzraum, die praktisch wie Lego-Bausteine zusammengesetzt werden können. Auch die Inneneinrichtungen, Wände und Böden werden grösstenteils vorfabriziert, so dass es anschliessend lediglich noch Anpassungen bei der Heizung, der Strom- und Wasserversorgung usw. braucht. Dadurch lassen sich sowohl die Bauzeit wie auch die Baukosten erheblich reduzieren und die Bauleitungskosten entfallen ganz. Auch der planerische Aufwand ist minimal. Auffällig in der Kostenschätzung für den Schulhaustrakt in der Weisung 15 (S. 3) sind freilich die hohen Nebenkosten von CHF 1.55 Mio. Hansueli Brechbühler erklärt, dass das Schulhaus an einer leichten Hanglage errichtet werden muss. Deshalb ist sorgfältig abzuklären, ob eine Foundation ausreicht oder ob eine Unterkellerung erforderlich ist. Zu entscheiden hat dies der Architekt, der auch die Platzierung des Gebäudes auf dem ostseitigen Areal in einer Weise definieren muss, dass es einen späteren Sporthallenneubau nicht behindert und auch die Pausenplätze im Freien für die Kinder nicht unnötig einschränkt. Ansonsten fallen keine architektonischen Leistungen an, weshalb die Kosten mit CHF 65'000 verhältnismässig tief veranschlagt werden können.

3. Logistische Vorkehrungen für die Bauzeit

Es ist vorgesehen, die Container-Provisorien auf den Schulanlagen Ort und Steinacher bis zum Abschluss sämtlicher (Um)bauarbeiten zu behalten. Während des geplanten Neubaus des Doppelkindergartens am Toblerweg im 2017/2018² könnte der Kindergartenunterricht in die Container-Provisorien im Ort verlegt werden, zumal am Toblerweg kein Platz für Provisorien vorhanden ist. Auch während der Aufstockungsarbeiten im Schulhaus Steinacher II³ im 2018 müssen insgesamt fünf Klassen ausgelagert werden. Deren zwei bis drei könnten ebenfalls in die Container im Ort umgesiedelt werden, so dass auf dem Steinacher-Areal lediglich noch Provisorien für zwei Klassen errichtet werden müssten und somit Kosten gespart werden könnten. Schliesslich müssen auch der Mittagstisch und der Schülerclub, welche zurzeit im alten Pavillon auf der Ostseite des Ort-Areals eingerichtet sind, während der Realisierungszeit des Modulneubaus vorübergehend in ein Provisorium umsiedeln.

² Dieses Kindergartenbauprojekt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Geschäfts, sondern wird dem Gemeinderat mit einer separaten Weisung unterbreitet.

³ Auch für das Aufstockungsprojekt Steinacher II wird eine separate Weisung ausgearbeitet.

4. Fazit

Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten auf dem Schulareal Ort werden allein in den Neu- und Umbauten insgesamt (ohne die Option eines dritten Geschosses auf dem Osttrakt) 12 Klassenzimmer und 10 Gruppenräume zur Verfügung stehen, womit dem Innenraumangebot des Projekts GRISU entsprochen wird.

Die Neubauten werden aus Holz konstruiert, was auch brandtechnisch zu bevorzugen ist, zumal sich Stahl im Brandfall rasch verbiegt, während Holz deutlich länger stabil bleibt und lediglich ankohlt. Auch bei Betonkonstruktionen besteht das Risiko einer raschen Verformung der Armierungseisen.

Ansonsten besteht von der Nutzungs- und Lebensdauer der Element- und Modulbauten her kein Unterschied zu den konventionellen Bauten. Erstere sind keine Provisorien, sondern gleichermassen auf Dauer errichtete Gebäude. Lediglich die Bauweise ist eine andere und zugegebenermassen auch etwas gewöhnungsbedürftig. Im Vordergrund stehen Funktionalität, Zweckmässigkeit und Kostengünstigkeit, während die Ästhetik etwas in den Hintergrund tritt. Eine ansprechende Gestaltung der Pausenplätze, bevölkert mit einer fröhlichen Kinderschar, dürfte diesen Nachteil aber bald vergessen lassen. Zudem besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass die alte Linde, welche dem GRISU-Bau hätte weichen müssen, jetzt bleiben kann.

III. Debatten in der Sachkommission

1. Gesamteindruck

Nicht nur die Weisung 15 an sich, sondern auch die vorbildliche und speditive Vorgehensweise bei der Ausarbeitung eines Alternativprojekts zum gescheiterten «GRISU» sorgten in der Sachkommission für ausschliesslich positive Resonanz. Die Kommission benötigte denn auch lediglich zwei Sitzungen für die Beratung des Geschäfts. Das vorbehaltlose Bekenntnis von Sachkommission und Gemeinderat zum dringenden Bedarf nach mehr Schulraum in der Au sowie die mit der Rückweisung von «GRISU» verbundenen Empfehlungen und Vorgehensvorschläge haben ihre Wirkung nicht verfehlt und wurden allesamt vom Stadtrat mit kompetenter Unterstützung durch Hansueli Brechbühler umgesetzt.

Die Weisung 15 präsentiert das gewünschte Gesamtkonzept einer Schulraumerweiterung auf dem Ort-Areal unter Miteinbezug sowohl des West- wie des Osttraktes. Dem Schulraumbedarf wird höchste Priorität eingeräumt, ohne aber das ebenfalls wichtige Anliegen einer grösseren Turnhalle ausseracht zu lassen (Ziff. 6 der Weisung 15). Die Wahl einer Element- bzw. Modulbauweise erfüllt die Anforderungen grösstmöglicher Flexibilität in idealer Weise. Auch fällt das Alternativprojekt deutlich kostengünstiger aus als «GRISU». Geschätzt werden jetzt Kosten von CHF 5.3 Mio. (+/-25%) – freilich ohne Turnhalle – wohingegen für das GRISU-Vorprojekt im FEP 2016–2020 CHF 19.3 Mio. eingestellt worden sind. Erfreulich ist ausserdem, dass mit dem Alternativprojekt die wirklich benötigten Schulzimmer voraussichtlich schneller realisiert werden können, als mit «GRISU». Sollte die Entwicklung der Schülerzahlen alle Erwartungen nach oben sprengen, besteht noch die ultima ratio eines dritten Geschosses im Osttrakt. Im gegenteiligen Falle wären auch Redimensionierungen möglich. Namentlich in Bezug auf die Option der Ansiedlung einer Mittelschule im AuParc dürften sich Synergien bei der Errichtung, Nutzung und Finanzierung von Turn- und Trainingsraum ergeben.

In den Kommissionsdebatten zeichnete sich rasch eine vorbehaltlose Zustimmung zum Baukredit von CHF 650'000 für die Erweiterung des Westtraktes ab. In Bezug auf den zweiten Antrag über einen Planungskredit von CHF 100'000 für den Modulbau auf der

Ostseite wurde kurzfristig die Idee andiskutiert, die Beschlussfassung aufzuschieben, bis Gewissheit über die Ansiedlung der Mittelschule besteht. Der Gedanke wurde aber wieder fallengelassen, weil er dem Ziel einer Gesamtplanung für das ganze Ort-Areal zuwiderläuft und fälschlicherweise signalisieren könnte, der neue Schulraum im Osttrakt wäre weniger dringlich.

2. Spezielle Diskussionspunkte

Folgende Aspekte vertieft erörtert worden:

2.1 Bedarf nach einer grösseren Turnhalle

Mehrere Stimmen monierten den ebenfalls hohen Bedarf nach mehr Turn- und Trainingsraum in der Au und zwar sowohl für die Schule als auch für die Vereine, und auch seitens der Primarschule wurde signalisiert, dass man diesbezüglich den Druck aufrechterhalten werde. Wie der Stadtrat Schule & Jugend erklärt, ist die vorhandene Einfachturnhalle durchaus benutzbar. Dennoch ist die Kapazität bereits jetzt knapp. Der Sportunterricht für zusätzliche Klassen kann vorläufig deshalb aufgefangen werden, weil noch das Lernschwimmbecken Steinacher zur Verfügung steht. Weil aber fortan mit noch mehr Schulkindern zu rechnen ist, ist zeitnah mehr Raum für Turnunterricht vonnöten. Dies auch im Hinblick auf einen möglichen Sanierungsbedarf der bestehenden Halle und des Lernschwimmbeckens. Einig ist man sich in der Sachkommission, dass es eine neue Dreifachhalle auf dem Ort-Areal braucht, sofern die Mittelschule in Wädenswil angesiedelt wird. Von einer Bereitschaft zur Mitfinanzierung seitens des Kantons darf dem Vernehmen nach ausgegangen werden (s. vorne Ziff. I, S. 2). Sollte sich die Schule hingegen für einen anderen Standort entscheiden, will ein Teil der Kommission auch die Option Doppeltturnhalle prüfen.

2.2 Minergie-Standard und Beheizung

Die Heizungsfachplaner werden verschiedene Varianten der Beheizung (Wärmepumpe, Gas, Biogas usw.) unter Abwägung der wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte prüfen müssen. Das neue Gebäude im Osttrakt dürfte ziemlich sicher nicht an die bestehende Heizung angeschlossen werden können. Es wird eine zusätzliche Heizung nötig sein, die aber durchaus auch die Kapazität zur Beheizung einer Sporthalle aufweisen könnte. Der Minergie-Standard wird durchwegs angestrebt, doch erklärt Hansueli Brechbühler, dass eine Zertifizierung lediglich für die neue Heizung möglich sein wird.

2.3 Gestaltung des Pausenplatzes

Ein Charakteristikum im Modularbausystem ist der geringe Anfall architektonischer Leistungen. Vorliegendenfalls beschränken sich diese auf die durchaus anspruchsvolle Frage der korrekten Anordnung des Gebäudes sowie der Unterkellerung. **Die Sachkommission empfiehlt jedoch, den Architekten auch mit der Gesamtgestaltung des Pausenplatzes nach Abschluss der Bauarbeiten und Entfernung der Container zu beauftragen.** Es soll nicht einfach ein Teerplatz gepflastert, sondern ebenso Raum zum Spielen usw. – auch in Spitzenzeiten – geschaffen werden.

2.4 Berücksichtigung des lokalen Gewerbes

Verschiedentlich hat man sich in der Sachkommission überlegt, wie das lokale Gewerbe bestmöglich von der Vergabe der Bauarbeiten profitieren kann, ist es doch leider so, dass im Modulbausystem Sanitäreinrichtungen, Innenausstattungen usw. ebenfalls vorfabriziert mitgeliefert werden. Gemäss den Ausführungen von Hansueli Brechbühler ist man seitens der Stadt bestrebt, in der öffentlichen Ausschreibung bei kleineren Objekten möglichst beide Varianten – d.h. Element- oder Modulbau – offenzulassen, damit auch lokale Anbieter mitbieten können.

IV. Anträge der Sachkommission

Die einstimmige Sachkommission stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 15 ist einzutreten.
2. Für die Erweiterung des Schulraums um drei Klassenzimmer durch einen Anbau an den Westtrakt in Elementbauweise auf der Schulanlage Ort wird ein Baukredit von CHF 650'000 zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Für die Planung eines Ersatz-/Neubaus im Osttrakt als Modulbau auf der Schulanlage Ort wird für das Vorprojekt ein Planungskredit von CHF 100'000 zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
4. Der Beschluss unter Ziff. 2 untersteht dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 13. November 2016

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:



Charlotte M. Baer