

## **Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil**

### Mitglieder

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

### ***Bericht und Antrag zur Weisung 27 vom 12. Februar 2018***

### **Ersatzneubau Kindergarten und Hort sowie Erweiterung Schulräume, Schulanlage Glärnisch**

#### **I. Ausgangslage**

Auf der heutigen Schulanlage Glärnisch befinden sich, nebst den eigentlichen Schulräumlichkeiten, der Sporthalle und der Kulturhalle, in den Liegenschaften Glärnischstrasse 7 und 9 ein Kindergarten, ein Hort und ein Mittagstisch. Letztere beiden Bauten stammen aus den 50er- und 60er-Jahren und befinden sich in einem desolaten Zustand, der einen Ersatzneubau notwendig macht.

Die Areal- und Projektplanung Glärnisch hat eine längere Vorgeschichte und war bereits 2013/2014 einmal Gegenstand einer gemeinderätlichen Beratung (Weisung 34/2013<sup>1</sup>). Das Gebäude der Kinderkrippe Wädenswil an der Etzelstrasse 6 ist nämlich ebenfalls sanierungsbedürftig. An seiner Sitzung vom 3. November 2014 hat der Gemeinderat deshalb gestützt auf die erwähnte Weisung 34/2013 für den Ersatzneubau von Kindergarten, Hort und Krippe sowie die Erweiterung der Schulräume im Glärnisch einen Projektierungskredit von CHF 463'000 gesprochen. Das in der Folge ausgearbeitete Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag umfasste zwei Neubauten: Ein Gebäude für Kindergarten, Hort und Schulräume, welches mit CHF 8'379'500 veranschlagt worden war, und ein separates Krippengebäude als Ersatz für jenes an der Etzelstrasse 6 für CHF 4'409'500. Die somit errechneten Gesamtkosten beliefen sich auf unerwartet hohe CHF 12'789'000 und lagen damit deutlich über dem im FEP 2014–2018 eingestellten Betrag von CHF 8.4 Mio.<sup>2</sup>

Infolgedessen ging der Stadtrat nochmals von Grund auf über die Bücher; insbesondere hat er die Standortfrage der Kinderkrippe hinterfragt. Dabei hat er der Tatsache Rechnung getragen, dass das Gebäude an der Etzelstrasse 6 im Jahr 1906 spezifisch für die Bedürfnisse einer Kinderkrippe erbaut worden war und vor allem die Betreibenden der Krippe sich mit einem Umzug auf das Glärnisch-Areal nie wirklich anfreunden konnten.

---

<sup>1</sup> Weisung 34 vom 2. Dezember 2013: Schulanlage Glärnisch, Ersatz- und Neubau Kindergarten/Hort/Krippe und Schulräume; Projektierungskredit.

<sup>2</sup> Finanz- und Entwicklungsplan (FEP) 2014–2018, S. 23.

Eine technische und wirtschaftliche Untersuchung der Machbarkeit einer Sanierung des Krippen-Hauses Etzelstrasse 6 hat nun ergeben, dass eine Renovation deutlich günstiger käme, als ein Ersatzneubau für über CHF 4.4 Mio. an der Glärnischstrasse. Somit wird die Sanierung der Kinderkrippe Etzelstrasse Gegenstand einer separaten Weisung sein.<sup>3</sup> Dieses Vorgehen ermöglicht nicht nur finanzielle Einsparungen von ca. CHF 2.9 Mio., sondern erlaubt auch für die Zukunft die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft Etzelstrasse 6 als Kinderkrippe. Hinzu kommt, dass zufolge der reduzierten Überbauung des Glärnisch-Areals mit nur einem Gebäude für die Kindergarten- und Hortkinder mehr Aussenraum zum Spielen bleibt.

## **II. Raumbedarf für Schule und ausserfamiliäre Betreuung**

Die Primarschule Wädenswil verfügt über ein Schulraumkonzept, welches jeweils den aktuellen Daten der Einwohnerkontrolle angepasst wird. Demgemäss dürften sich die Schülerzahlen in naher Zukunft auf hohem Niveau halten. Die zurzeit herrschende Raumknappheit im Schulhaus Glärnisch kann mit Klassenverschiebungen ins Schulhaus Untermosen aufgefangen werden. Dies freilich nur so lange, bis in den neuen Überbauungen Speerstrasse und Hangenmoos Familien mit primarschulpflichtigen Kindern zuziehen; dann dürfte es im Untermosen wieder zu Engpässen kommen und es muss erneut ins Glärnisch oder sogar ins Eidmatt oder Gerberacher ausgewichen werden.

Erfahrungsgemäss müssen die Primarschulhäuser Eidmatt, Gerberacher, Glärnisch und Untermosen immer wieder grössere «Schübe» an Schulkindern aufnehmen, weshalb bei der vorliegenden Weisung 27 an die Zukunft gedacht und langfristig geplant werden muss. Auch wenn die vier projektierten Klassenzimmer nicht sofort voll als solche genutzt werden dürften, spart man mit einem Verzicht auf das Obergeschoss bzw. einer Etappierung so gut wie nichts. Im Hinblick auf eine spätere Aufstockung müssten schon jetzt kostspielige bauliche Vorbereitungsmassnahmen getroffen werden. Sodann müssten während der Aufstockungsphase der Kindergarten, der Hort und der Mittagstisch wiederum in Provisorien ausgelagert werden, was abermals mit Kosten verbunden ist. Und schliesslich wäre es schon aus denkmalpflegerischen Gründen mit Rücksicht auf die Kulturhalle nicht möglich, einfach auf ein Stockwerk zu verzichten.

Leer stehen dürften die neuen Schulräume sowieso nicht. Im alten Schulhaus Glärnisch fehlen Gruppenräume nämlich gänzlich, so dass in die neuen Räume ausgewichen werden könnte. Und auch die stetig wachsende ausserschulische Betreuung der Kinder ist immer wieder auf freistehende Räumlichkeiten angewiesen.

## **III. Projekt- und Baubeschrieb**

### **1. Funktionsbereiche, Nutzung und Erschliessung**

Die beiden bestehenden Pavillon-Altbauten des Kindergartens und des Horts werden rückgebaut und durch ein einziges, neues Gebäude im Hanggeschoss ersetzt, welches sich in Bezug auf Erscheinungsbild, Form, Breite und Anordnung an der denkmalgeschützten Kulturhalle orientiert. Das Gebäude bietet im Hanggeschoss Platz für zwei Kindergartenklassen mit eigener Erschliessung von der Glärnischstrasse her. Im Erdgeschoss, welches sich zum Pausenplatz hin orientiert, werden zwei Kinderhorte und der Mittagstisch eingerichtet. Im Obergeschoss sind vier Schulzimmer mit zugehörigen Gruppenräumen, drei Kleinräume zur individuellen Nutzung (bspw. als Musikzimmer) sowie der Lehrerbereich vorgesehen. Im Gebäudeinnern verbindet eine grosszügige

<sup>3</sup> Weisung 2 vom 14. Mai 2018: Sanierung Kinderkrippe, Etzelstrasse 6, Wädenswil.

Erschliessungszone mit zwei Treppen die einzelnen Etagen miteinander. Zudem wird das neue Gebäude im Hanggeschoss direkt mit der bestehenden Turnhalle verbunden. Materiallager, Haustechnik und Maschinenräume befinden sich im Erdreich.

## **2. Fassadengestaltung und Materialkonzept**

Wegen seiner unmittelbaren Nähe zur denkmalgeschützten Kulturhalle muss der neue Baukörper einige gestalterische Anforderungen erfüllen, damit er mit dieser gut harmoniert. Entsprechend muss er in konventioneller Bauweise erstellt werden. Alternative Ausführungen, wie Modul- oder Elementbau, erlauben keine Fassadengestaltung, die den Anforderungen des Denkmalschutzes ausreichend genügt hätte.

Das Sockelgeschoss wird in Sichtbeton erstellt. Für das Erd- und das Obergeschoss wird eine Holzverkleidung gewählt, welche leicht wirkt. Durch die Auskrägung der beiden oberen Geschosse können überdeckte Aussenbereiche und Hauszugänge geschaffen werden.

## **3. Wärme- und Stromerzeugung**

Mit dem Neubau soll gemäss den Vorgaben der Stadt Wädenswil der Gebäudestandard 2011<sup>4</sup> eingehalten werden. Demgemäss darf eine Heizanlage nicht mehr zu 100% mit Fossilienbrennstoff betrieben werden. Einstweilen soll der Neubau aber noch über die bestehende Gasheizung der Schulanlage Glärnisch beheizt werden. Mittel- bis längerfristig wird diese allerdings durch eine Wärmepumpenheizung ersetzt werden müssen. Deshalb wird bereits jetzt sichergestellt, dass das neue Gebäude den Minergie-P-Standard erfüllen kann. Auf der gesamten Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage (PVA) errichtet. Die so erzeugte elektrische Energie wird auf dem Schulareal genutzt werden können, wozu nicht nur Kindergarten und Hort gehören, sondern auch das Schulhaus Glärnisch, die Sporthalle, die Kulturhalle und die Autoeinstellgarage.

## **4. Logistik und Terminierung**

Auf Provisorien während der Bauphase kann verzichtet werden. Der alte Pavillon, welcher eine Schülerclubgruppe und den Mittagstisch beherbergen kann, wird solange belassen, bis der Neubau bezugsbereit ist. Die zweite Schülerclubgruppe sowie der Kindergarten werden behelfsmässig im Schulhaus Glärnisch untergebracht.

Die vorliegende Weisung 27 unterliegt der Urnenabstimmung. Die Sachkommission setzt alles daran, dass diese spätestens im November 2018 stattfinden kann. Nach einem positiven Ausgang ist für die Detailplanung und die Submission mit 6–8 Monaten zu rechnen; die Bauausführung dürfte weitere rund 15 Monate in Anspruch nehmen.

## **IV. Debatten in der Sachkommission**

Das Neubau- und Erweiterungsprojekt der Schulanlage Glärnisch ist von der Sachkommission insgesamt positiv aufgenommen worden. Zwei Fragenkataloge wurden vom Projekt- und Bauleiter Immobilien, Hansueli Brechbühler, in gewohnter Manier

---

<sup>4</sup> Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2016 beschlossen, bei Neu- und Umbauten von städtischen Liegenschaften den Gebäudestandard 2011 anzuwenden. Demnach ist der MINERGIE P-ECO Standard anzustreben. Beim Gebäudestandard 2011 handelt es sich allerdings nicht um ein zwingendes Gesetz im formellen Sinne, sondern eben um einen *Standard*, dem Empfehlungscharakter zukommt.

transparent und umfassend beantwortet. In den Debatten hat die Sachkommission das Augenmerk auf folgende Punkte gerichtet:

### **1. Freistehender Modulbau als Alternative?**

Durch den Wegfall eines Gebäudes für die Kinderkrippe gemäss der ursprünglichen Projektierung entsteht mehr Aussenraum. Entsprechend kam die Frage auf, weshalb der nun geplante Neubau nicht als frei stehendes Gebäude im Modulbau konzipiert worden sei, was preislich deutlich unter die nunmehr veranschlagten rund CHF 8.4 Mio. zu liegen käme.

Wie die Sachkommission in Erfahrung gebracht hat, bietet der durch den Wegfall des Krippengebäudes gewonnene Aussenraum ideale Möglichkeiten für das Spielen im Freien, da er einigermaßen flach verläuft. Würde er überbaut, bliebe stattdessen der Abhang frei, der für eine bestimmungsgemässe Nutzung zu einem ebenerdigen Platz aufgeschüttet werden müsste. Zu diesem Zweck müsste der durch das Grundstück fliessende, eingedolte Bach frei gelegt werden. Hierzu würde aber das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vorliegendfalls keine Ausnahmegewilligung erteilen. Beim ursprünglichen Projekt gemäss der Weisung 34/2013 wurde diese lediglich deshalb gewährt, weil damals zwei neue Gebäude geplant waren und sich keine andere Lösung für den notwendigen Aussenraum angeboten hätte.

### **2. Zweckmässigkeit der Raumanordnung**

Die Sachkommission wollte sich von der Zweckmässigkeit der Anordnung der Räume überzeugen lassen; insbesondere interessierte, weshalb der Kindergarten im Untergeschoss angesiedelt wird, Mittagstisch und Hort dagegen im Erdgeschoss. Gemäss den Ausführungen von Hansueli Brechbühler hängt dies damit zusammen, dass die Mittagsbetreuung mehr Platz in Anspruch nimmt, als der Kindergarten. Zudem ist die Aufenthaltsdauer der Kinder in der Betreuung länger. Der belichtete Teil der Räume im Untergeschoss würde für den Hort nicht ausreichen. Ausserdem ist es für die ausser-schulisch betreuten Kinder wichtig, dass sie ebenerdigen Zugang zum Spielen im Aussenbereich haben. Der Kindergarten hat im Untergeschoss 90m<sup>2</sup> zur Verfügung, wovon 35m<sup>2</sup> Fensterflächen ausmachen, so dass eine sehr gute Belichtung ohne direkte Sonneneinstrahlung gewährleistet ist.

Wie sich die Sachkommission weiter vergewissert hatte, waren die Betreuungs- und (Kindergarten-)Lehrpersonen in die Projektierung involviert und konnten ihre Ideen und Anliegen einbringen. Eine Fühlungnahme mit den Benutzenden erfolgt bei jeder Projektierung. Sofern der Kostenvoranschlag nicht gesprengt wird, werden deren Anliegen und Wünsche in der Regel auch berücksichtigt.

### **3. Umgebungsarbeiten**

Für die Umgebungsarbeiten sind im Kostenvoranschlag gemäss der vorliegenden Weisung 27 CHF 290'000 eingestellt. Eine detaillierte Planung existiert noch nicht. Wie die Sachkommission erfahren hat, wird ein Landschaftsarchitekt beauftragt, der aber in Zusammenarbeit mit sämtlichen Nutzern ein Projekt erarbeiten soll. Ziel ist, die Umgebung naturnah und kindergerecht zu gestalten. In der Sachkommission wurde verschiedentlich die Realisierung eines Schulgartens angeregt. Gemäss den Ausführungen von Hansueli Brechbühler wäre ein Schulgarten durchaus eine Option, der Anstoss müsste freilich von den Lehrpersonen kommen, da sie für die Pflege des Gartens – allenfalls in Absprache mit Nachbarn (bspw. während der Schulferien) – verantwortlich wären.

Bewusst nicht Gegenstand der vorliegenden Weisung ist die Sanierung des Rasens über der Tiefgarage, sofern dieser überhaupt die Bezeichnung «Rasen» verdient. Wegen der dünnen Überdeckung der Garage und der fehlenden Drainage läuft das Wasser schlecht ab und das Gras kann nicht optimal gedeihen. Ein Sanierungsprojekt für diesen Rasen wurde gestoppt, weil die Fläche während der Bauzeit für das neue Gebäude durch Baustelleninstallationen beansprucht wird.

#### **4. Buchhalterische Präzisierungen**

Der in der Weisung 27 beantragte Kredit für die Schulanlage Glärnisch beläuft sich auf CHF 8'348'000. Das sind rund CHF 47'000 weniger, als im detaillierten Kostenvoranschlag des verantwortlichen Architekten, wo CHF 8'395'000 ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um den Aufwand für den Rückbau des bestehenden Pavillons. Bis das neue Gebäude bezogen werden kann, werden im Pavillon fortan einen Schülerclub und einen Mittagstisch betrieben. Die Finanzabteilung hat deshalb entschieden, die Rückbaukosten in die Laufende Rechnung zu integrieren und aus der Weisung 27 herauszunehmen.

Im FEP 2016–2020 (S. 24) ist die Erneuerung der Schulanlage Glärnisch (mit Kinderkrippe) noch mit CHF 8.4 Mio. eingestellt und nicht – wie in Ziff. 4.6 der Weisung 27 ausgeführt – mit CHF 8.1 Mio. Wie Hansueli Brechbühler erklärte, existierte ursprünglich tatsächlich eine kostengünstigere Projektvariante, welche dann durch die PVA (CHF 150'000) und die Installation von Wandtafeln (ca. CHF 45'000) ergänzt worden ist.

Im FEP 2018–2022 sollen die Positionen berichtigt bzw. den herrschenden Gegebenheiten angepasst werden.

#### **5. Photovoltaikanlage (PVA)**

Sehr kritische Vorbehalte – wenn auch von einer deutlichen Kommissionsminderheit – gab es zur PVA, weshalb deren Bedarf und Grösse intensiv diskutiert worden ist. Zwar wird der Stromerzeugung durch PVA zugutegehalten, dass es sich – im Lichte der Energiewende – um eine einheimische Energiequelle handelt, welche die Abhängigkeit vom Ausland reduziert. Gleichwohl sei es nicht erwünscht, unter Berufung auf das Energielabel und den Gebäudestandard 2011 – der im Übrigen nicht Gesetzescharakter hat – praktisch jedes städtische Projekt mit einer PVA zu bestücken. Gerade bei Schulanlagen, wo vor allem tagsüber Betrieb herrscht, wird dies besonders hinterfragt. Zudem sei die Energiegewinnung dann am grössten, wenn der Eigenbedarf klein ist, nämlich in den Hochsommermonaten in den Ferien. Dies würde dazu führen, dass der produzierte Strom ins EKZ-Netz eingespeist werden müsste und die Stadt Wädenswil zur Energieproduzentin würde, was aber keineswegs eine öffentliche Kernaufgabe sei. Dadurch entstünde ein Markt, den letztlich die Steuerzahlenden zu finanzieren hätten.

Zwar ist es zutreffend, dass während der Schulferien weniger Energie verbraucht wird. Indessen ist zu bedenken, dass die PVA nicht nur Kindergarten und Hort mit Strom versorgen soll, sondern auch das Schulhaus Glärnisch sowie die schulfernen Gebäude auf dem Areal, nämlich die Sporthalle, die Kulturhalle sowie die Tiefgarage. Zudem ist zu beachten, dass in ein paar Jahren die Erneuerung der Heizzentrale fällig werden dürfte, weshalb es sinnvoll ist, bereits jetzt eine genügend grosse PVA zu erstellen. Eine spätere Anpassung wie Wechselrichter usw. käme insgesamt letztlich Einiges teurer, als die vorliegendenfalls für die PVA eingestellten CHF 150'000.

Konsultiert man ferner die Rentabilitätsberechnungen der PVA für die Schulanlage Glärnisch im ANHANG, so wird ersichtlich, dass die Stromverbrauchskurve in den Hochsommermonaten nicht wesentlich einknickt und der Eigenbedarf der Schulanlage nie unter 90% sinkt. Auch die Amortisation wurde mit 15 Jahren berechnet, was überzeugend sein dürfte, wenn man berücksichtigt, dass PVA regelmässig eine Lebenszeit von über 20 Jahren aufweisen.

#### **6. Beurteilung und Empfehlung**

Das Projekt für den Ersatzneubau für Kindergarten, Hort und Schule auf der Schulanlage Glärnisch wird insgesamt als ausgewogen und zweckmässig beurteilt.

Im Hinblick auf die konstant hohen Schülerzahlen und die stark wachsende Nachfrage nach ausserschulischer Kinderbetreuung ist der Erweiterungsbedarf ausgewiesen.

Unter dem Gesichtswinkel der Wirtschaftlichkeit wird begrüsst, dass der Stadtrat nach dem anfänglich errechneten Kostenvoranschlag für ein erstes Projekt mit Einschluss der Kinderkrippe von nahezu CHF 12.8 Mio. nochmals über die Bücher gegangen ist und Alternativen geprüft hat. Mit dem vorliegenden Bauprojekt und der separaten Lösung für die Krippe, welche dadurch erst noch an ihrem angestammten und bestimmungsgemässen Ort an der Etzelstrasse 6 bleiben kann, können gemäss gegenwärtigen Berechnungen nahezu CHF 3 Mio. eingespart werden.

Auch wenn die Vorbehalte gegenüber der PVA nicht restlos ausgeräumt werden konnten, spricht sich die Sachkommission letztlich doch einstimmig für die Weisung 27 aus.

#### **IV. Anträge der Sachkommission**

Die einstimmige Sachkommission stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 27 ist einzutreten.
2. Für den Ersatzneubau von Kindergarten und Hort sowie die Erweiterung der Schulräume auf der Schulanlage Glärnisch wird ein Kredit von CHF 8'348'000 bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2017) und der Bauausführung.
4. Dieser Beschluss unterliegt der Urnenabstimmung.

Wädenswil, 20. Juni 2018

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin



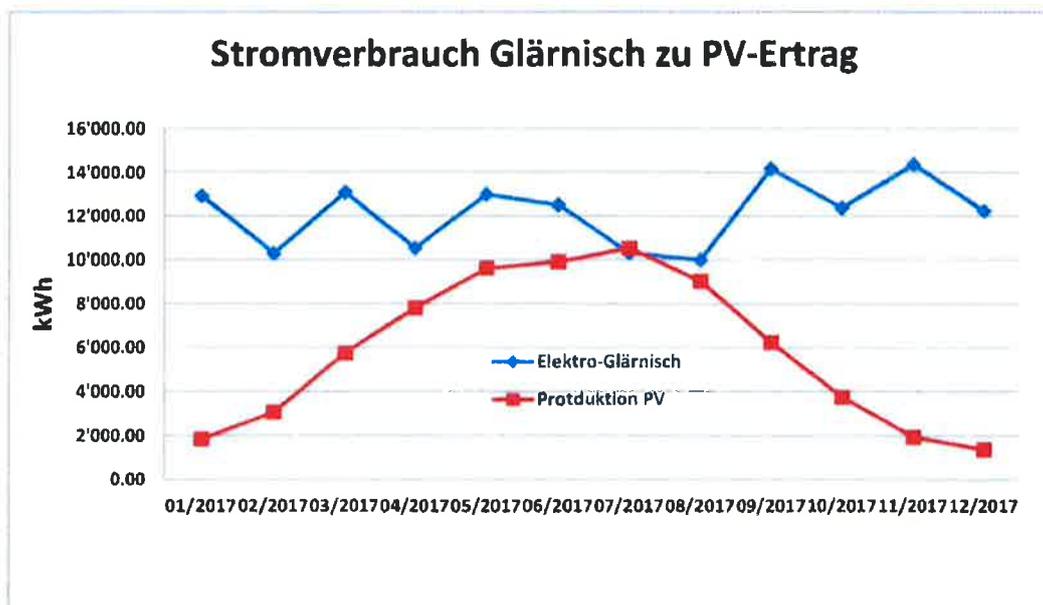
Charlotte M. Baer

# ANHANG

## Kindergarten Glärnischstr. 7 Rentabilität PV-Anlage

Monat	Stromkosten Bezug EKZ		Mittel Hoch-Niedertarif Rückspeisung	Eigenverbrauch CHF		Total Ertrag CHF
	Elektro-Glärnisch	Produktion PV		Eigenbedarf	Einsparung Verkauf	
01/2017	12'933.98	1'842.00	100%	294.72		294.72
02/2017	10'298.40	3'064.00	100%	490.24		490.24
03/2017	13'097.18	5'760.00	100%	921.60		921.60
04/2017	10'545.53	7'807.00	100%	1'249.12		1'249.12
05/2017	12'997.43	9'614.00	100%	1'538.24		1'538.24
06/2017	12'509.70	9'914.00	95%	1'506.93	24.79	1'531.71
07/2017	10'320.08	10'549.00	90%	1'519.06	52.75	1'571.80
08/2017	10'001.03	9'041.00	90%	1'301.90	45.21	1'347.11
09/2017	14'174.03	6'241.00	95%	948.63	15.60	964.23
10/2017	12'366.15	3'739.00	100%	598.24		598.24
11/2017	14'382.08	1'925.00	100%	308.00		308.00
12/2017	12'239.93	1'370.00	100%	219.20		219.20
Jahr	145'865.52 kWh	70'866.00 kWh	0.98	10'895.88 CHF	138.34 CHF	11'034.22 CHF

Investitionen	CHF	150'000
Rendite	%	7.36
Amortisation bei Zins 1.5%	Jahre	15



Einschränkung Eigenverbrauch während den Sommer-Schulferien sinkt  
Überschuss wird ins EKZ-Netz eingespeist