

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident
Patrick Höhener
Thomas Koch
Katarina Oehlin
Nadia Schüpbach
Joël Utiger

Bericht und Antrag zur Weisung 24 vom 26. April 2021

Schulanlage Ort, Ersatzneubau Schule, Sporthalle und Betreuung

I. Ausgangslage

Mit Weisung 4/2018 vom 3. September 2018 bewilligte der Gemeinderat auf Antrag der einstimmigen Sachkommission einen Projektierungskredit von CHF 450'000 zur Ausarbeitung eines Vorprojekts für die Erweiterung der Schulanlage Ort, Variante Schulraum auf neuer Sporthalle. Diese Variante ist eine Weiterentwicklung des – vom Gemeinderat auf Antrag der mehrheitlichen Sachkommission freilich zurückgewiesenen – Entwurfs GRISU,¹ jedoch wurde den seither veränderten schulischen, baulichen, energetischen und bevölkerungspolitischen Entwicklungen Rechnung getragen.

Die Grobkostenschätzung für die gewählte Variante belief sich auf CHF 18.8 Mio. (+/- 20%), was anlässlich der Vorberatung der Weisung 4/2018 als hoch eingestuft wurde. Ein deshalb in Auftrag gegebenes Drittgutachten durch einen unabhängigen Kostenplaner schätzte diesen Betrag jedoch als «sportlich» ein; realistischerweise müsste gar mit höheren Kosten gerechnet werden.

II. Randbedingungen des Gemeinderats für die weitere Planung

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage und um die Baukosten nicht ins Unermessliche ansteigen zu lassen, setzte der Gemeinderat auf Antrag der einstimmigen Sachkommission dem Stadtrat folgende Randbedingungen:²

1. Bei der Projektierung ist das Raumprogramm zu überprüfen und auf das Notwendige zu beschränken.
2. Die Räume sind so flexibel zu bauen, dass eine Umbesetzung schnell und kostengünstig realisiert werden kann.
3. Es ist eine möglichst kostengünstige Projektumsetzung anzustreben unter Einbezug der Lebenszykluskosten.
4. Der Stadtrat soll bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und Standards den eingeräumten Ermessensspielraum ausnutzen;

¹ Weisung 7 vom 15. Juni 2015: Schulanlage Ort, Erweiterungsbau und neue Sporthalle, Projektierung; Bericht und Antrag der Sachkommission vom 8. Mai 2016 zur Weisung 7 vom 15. Juni 2015.

² Bericht und Antrag der Sachkommission vom 26. Juni 2019 zur Weisung 4 vom 3. September 2018, Ziff. IV.A.

5. Das Ergebnis der stadträtlichen Abklärungen zu den Ziffern 1–4 ist in der Weisung zum Objektkredit darzulegen.
6. Zur Sicherstellung der Kosteneffizienz ist ein Kostenplaner mit ausgewiesener Erfahrung im Schulhausbau beizuziehen.

III. Projektentwicklung und Beteiligte

Nach Freigabe des Projektierungskredits wurden die Planenden beauftragt und ein Generalplanervertrag abgeschlossen. Danach wurde eine geeignete Projektorganisation aufgebaut mit einer *Planungskommission* als Steuergruppe, was einer ganz neuen Vorgehensweise entspricht. Bis anhin wurde nämlich der Architekt mit der Ausarbeitung des Projekts beauftragt, welches dann dem Gemeinderat unterbreitet wurde. Die Planungskommission setzt sich zusammen aus den drei Stadtratsmitgliedern Finanzen, Schule & Jugend und Werke, ferner dem Leiter und dem Bau- und Projektleiter Immobilien sowie – auf Empfehlung des Gemeinderats – einem unabhängigen Kostenplaner als *Bauherrenvertretung*. Ziel dieser Kommission war, als Vertretung der Stadt als Bauherrin den Lead über die Projektierung zu behalten und dem Architekten verbindliche Regeln für die Projektentwicklung vorzugeben. Das Schulhausprojekt hat sich an den Anforderungen und Bedürfnissen der Schule und der Sporthallenbenützer*innen auszurichten und nicht an architektonischen Selbstverwirklichungsgelüsten. Ferner wurden zwei Nutzergruppen «Betrieb & Schule» bzw. «Betrieb & Sport» gebildet, die jeweils von der zuständigen Schulleiterin geleitet wurden. Weiter involviert waren die Leitung Betriebsunterhalt sowie der Hauswart des Schulhauses Ort, eine Vertretung der IWS sowie der Kantonschule. Damit bestand Gewähr, dass sämtliche Bedürfnisse der Schule, der Lehrerschaft und des Sports frühzeitig eingebracht und laufend abgestimmt werden konnten.

IV. Schulraumprogramm

1. Bedarfsabklärung

Um den Bedarf für Schul- und Betreuungsräume zu definieren, wurde für den Ortsteil Au eine Bestandesprüfung sowie eine Schülerzahlprognose durchgeführt, welche folgende Resultate ergeben:

Schuljahr	Kindergartenklassen	Primarschulklassen	Schülerclubs
2019/2020	8	20	6
2024/2025	8	22	8
2034/2035	9	25	11

Gestützt auf diese Ergebnisse wurde ein *Projektpflichtenheft* erstellt, welches u.a. auch das Raumprogramm definiert. Vorgesehen sind jährliche Standortbestimmungen. Auch für die Dreifachturnhalle ist der Bedarf ausgewiesen, zumal nebst der Primarschule auch die Kantonsschule die Halle etwa zur Hälfte mitbenutzen wird.

2. Entflechtung von Schul- und Betreuungsbetrieb

Um dem Stellenwert der Betreuung gebührend Rechnung zu tragen, hat die Primarschule zu Beginn der Projektierung zwei Grundsatzentscheide gefällt:

- ♣ Erstens sollen in beiden Schulanlagen in der Au – also Ort und Steinacher – Betreuungsstrukturen angeboten werden, um der hohen Nachfrage zu entsprechen.

- ♣ Zweitens soll in der Schulanlage Ort das Betreuungsangebot neu organisiert werden. Schul- und Betreuungsbetrieb sollen entflechtet und die Betreuung räumlich im Westtrakt der Anlage zusammengefasst werden, damit spezifische Infrastrukturen nicht mehrfach bereitgestellt werden müssen. Somit werden im Neubau über der Sporthalle ausschliesslich Unterrichtsräume realisiert.

Diese Nutzungsrochade bedingte eine Umprojektierung sowie eine neue Kostenschätzung. Das so überarbeitete Projekt samt Kosten wurde schliesslich von den Projektverantwortlichen gutgeheissen.

V. Projektbeschreibung und Ausstattungen

1. Ersatzneubau und Sporthalle

Auf die heutige Turnhalle folgt der Ersatzneubau für Schule und Sporthalle. Im Obergeschoss finden sich acht Klassenzimmer einschliesslich Gruppen-, Sonderpädagogik- und Nebenräume, eine Aula, eine Bibliothek sowie Lehrervorbereitungszimmer. Zusätzlich können die Verkehrs- und Erschliessungsflächen für Gruppenarbeiten genutzt werden.

Im Untergeschoss befinden sich die Dreifachsporthalle mit Garderoben, Duschen, Geräte- und Technikräumen.

Das Erdgeschoss liegt auf der Ebene des Pausenplatzes und bildet den Eingang mit einem Foyer.

Der teilweise unterirdische Gebäudesockel wird in Massivbauweise, der oberirdische Gebäudeteil in Leichtbauweise aus Holz errichtet.

2. Betreuungsangebot im Westtrakt

Im Erdgeschoss des Westtraktes wird das *Betreuungsangebot* eingerichtet. Die baulichen Eingriffe werden auf das Notwendigste beschränkt. Zu nennen sind etwa der Einbau einer Regenerationsküche, die Nasszellen sowie der Lager- und Putzraum. Ferner wird in einem Raum der Bodenbelag ersetzt. Alles andere wird im bestehenden Zustand belassen.

3. Wärmeerzeugung

Für die Beheizung des Neubaus ist die bestehende Heizanlage ausreichend. Zu einem späteren Zeitpunkt soll der Erweiterungsbau an einen Wärmeverbund angeschlossen werden. Alsdann wird die alte Gasheizung lediglich noch als Redundanz für Notfälle dienen. Im Übrigen ist die Kälte- und Wärmegewinnung *nicht* Gegenstand der vorliegenden Weisung 24. Der Sachkommission wurden aber verschiedene mögliche Strategien aufgezeigt (bspw. Seewassernutzung) und dargetan, dass man bei der Stadt intensiv an der Energiezukunft arbeitet und sämtliche Optionen prüft.

Dem Gebäudestandard 2019 entsprechend ist die Erstellung einer Photovoltaikanlage (PVA) zwingend. Diese wird vollumfänglich in die Dacheindeckung des Erweiterungsbaus integriert.

4. Möblierung der Schulzimmer – Churermodell?

Zur Möblierung der Schulzimmer existieren erst Visualisierungen; die Umsetzung hängt wesentlich von der Anzahl Schulkinder ab. Die Schule tendiert zurzeit eher wieder zu grösseren Klassen.

Ob das sog. Churermodell³ übernommen wird, ist derzeit noch offen. Dabei handelt es sich um spezielle Möbelstücke bzw. Einzeltische, die zu Zweier- oder Viererkombinationen zusammengestellt werden können. Zusätzlich wird im Schulzimmer ein Stuhlkreis gestellt, wo die Lehrperson Einführungen gibt und die Aufgabenstellungen erklärt. Danach entscheiden die Kinder selbständig, welche Aufgabenangebote sie lösen wollen und begeben sich an die entsprechenden Tische. Das Churermodell wird im Schulhaus Glärnisch getestet. Somit werden bis zur Inbetriebnahme des Schulhauses Ort Erfahrungswerte vorliegen.

5. Aussenraum

Der Aussenraum der Schulanlage wird für Mehrfachnutzungen konzipiert. Es gibt neue Sport- und Spielanlagen, doch werden die bestehenden Einrichtungen und das Velohäuschen soweit möglich belassen. Auf eine kostenintensive Erweiterung der Rasenfläche wird verzichtet. Für den Allwetterplatz wird statt ein Tartan- ein Asphaltbelag gewählt, der auch als Parkplatz genutzt werden könnte und worauf Lastwagen für die Zulieferung wenden können. Aus Sicherheitsgründen belassen wird der Grüngürtel, welcher den Pausenplatz von der Strasse abtrennt.

6. Erweiterbarkeit

Die Neubautätigkeit im Ortsteil Au muss beim Schulraumbedarf berücksichtigt werden. Deshalb stellt sich die Frage der Erweiterbarkeit der Anlage, zumal nicht auf Vorrat gebaut wird. Zur Schonung des Aussenraums wäre die Aufstockung des neuen Gebäudes eine Option, doch bedingt dies kostspielige Vorinvestitionen in Bezug auf Haustechnik und Baustatik. Ferner ist während der Aufstockung ein Betrieb des Schulhauses unmöglich, womit man wiederum auf teure Provisorien ausweichen müsste. Stattdessen wäre ein Anbau an den Westtrakt auf dem stadteigenen Grundstück die vorzuziehende Alternative.

7. Provisorien

Vor Baubeginn müssen die bestehende Turnhalle sowie die Hilträumlichkeiten rückgebaut werden. Für letztere werden auf dem stadteigenen, westlichen Nachbargrundstück Provisorien eingerichtet. Nach Beendigung der Bauarbeiten sollten sämtliche Provisorien auf dem Ort-Areal verschwinden. Für die Sportlektionen stellt die Kantonsschule ihr Hallenprovisorium an der Steinacherstrasse 108 zur Verfügung. Diese Mitbenutzungsmöglichkeit besteht freilich nur bis im Sommer 2025; danach benötigt sie die Doppelhalle selber.

VI. Kreditsumme, Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten und Finanzierungen sind in der vorliegenden Weisung 24 unter Ziffer 5 einlässlich und transparent dargestellt, weshalb die Sachkommission an dieser Stelle auf eine Wiedergabe verzichtet und sich auf einige Zusatzerklärungen beschränkt.

1. Kreditsumme

Die beantragte Kreditsumme von CHF 21.73 Mio. wird mit einer Kostengenauigkeit von +/-15% gerechnet, was für ein *Vorprojekt* in der gegenwärtigen Phase gemäss SIA

³ Siehe dazu anschaulich unter <www.churermodell.ch>.

korrekt ist. Eine höhere Kostengenauigkeit von bspw. +/-10% wäre in einem Vorprojekt höchstens dann möglich, wenn für einzelne Gewerke bereits Offerten vorliegen.

Die Kosten für den nachträglich beschlossenen *Umbau des Westtraktes* für die Betreuung sind in der beantragten Kreditsumme eingerechnet, der Umbau selbst ist Teil des Gesamtprojekts.

Die *Reserven* sind mit CHF 772'000 veranschlagt und ausschliesslich für *Unvorhergesehenes* beim Bau gedacht, nicht aber für Projektänderungen oder Mehrbestellungen.

2. Folgekosten

Die jährlichen Investitionsfolgekosten setzen sich folgendermassen zusammen:⁴

Stellenplanerhöhung für Hauswartung/Reinigung	CHF	100'000
Baulicher/betrieblicher Unterhalt, Energie	CHF	150'000
Kapitalfolgekosten	CHF	760'645
TOTAL	CHF	1'010'645

3. Finanzierungs- und Förderbeiträge

Den Investitionsausgaben inkl. Folgekosten stehen verschiedene Förder- und Finanzierungsbeiträge gegenüber, die aber betragsmässig noch nicht abschliessend definiert werden konnten. Um nicht falsche Erwartungen zu wecken, verzichtet die Sachkommission an dieser Stelle auf die Nennung absoluter Zahlen.

Folgende Förderbeiträge sind als Einzelvergütungen zu erwarten:

- ♣ Seitens des Zürcher Kantonalverbands für Sport (ZKVS) existiert ein Sportfonds zur Förderung des Jugend- und Breitensports. Daraus darf ein Beitrag von 10% der Erstellungskosten der Dreifachhalle erwartet werden. Ausgehend von rund CHF 10 Mio. dürfte dieser in der *Grössenordnung* von CHF 1 Mio. liegen.
- ♣ Für ein *Mehrangebot* an familienergänzender Betreuung existiert ebenfalls ein Förderprogramm. Gemäss Bundesamt für Sozialversicherungen werden Pauschalbeiträge von maximal CHF 3000 pro Betreuungsplatz und Jahr (Vollzeitangebot) ausgerichtet. Der exakte Betrag wird jedoch vom konkreten Betriebskonzept, der Anzahl neuer Plätze und den Öffnungszeiten abhängen.
- ♣ Beim Bundesamt für Energie können Förderbeiträge für die Erstellung der PVA beantragt werden. Massgebend ist die Leistungsfähigkeit der Anlage. Ausgehend von einer Spitzenleistung von 228 Kilowatt-Peak, darf ein Betrag in der *Grössenordnung* von CHF 70'000 erwartet werden.

Zusätzlich sind folgende wiederkehrende Einnahmen bzw. Aufwandminderungen in der Erfolgsrechnung zu kalkulieren:

- ♣ Für die Mitbenutzung der Dreifachturnhalle wird die Kantonsschule eine «substantielle»⁵ Miete entrichten.

⁴ Siehe zu deren Konkretisierung Ziffer 5.3 der vorliegenden Weisung 24.

⁵ Ziffer 5.4, Seite 7 der vorliegenden Weisung 24.

- ♣ Die PVA dürfte über ihre Lebensdauer so viel Energie produzieren, dass sie sich selber amortisiert.

VII. Umsetzung der Randbedingungen des Gemeinderats⁶

Mit der Beschlussfassung des Gemeinderats über den Projektierungskredit gemäss Weisung 4/2018 wurde der Stadtrat aufgefordert, bei der Planung verschiedene Randbedingungen zu berücksichtigen. Der Sachkommission wurde aufgezeigt, wie er diese umgesetzt hat.

1. Überprüfung bzw. Beschränkung des Raumprogramms

Bei der Vorberatung des Projektierungskredits legte die Sachkommission grossen Wert auf eine bestmögliche Maximierung der Nutzfläche gegenüber der Verkehrsfläche. Dem Architekten ist es nunmehr gelungen, die gewünschte *Flächeneffizienz* erheblich zu verbessern, indem Erschliessungszonen zugunsten von Hauptnutzflächen reduziert wurden. Auf verschiedene, zwar wünschenswerte, aber nicht notwendige Einrichtungen wurde verzichtet, etwa auf eine Teeküche und diverse Nebenräume bei der Aula bzw. der Sporthalle.

Die Aula selbst wird in Absprache mit den Nutzenden von 180m² auf 145m² verkleinert. Das Schulhaus Ort ist auf die Bedürfnisse der Primarschulkinder auszurichten. Entsprechend erfüllt die *verkleinerte Aula* ihren Zweck für schulische Theatervorstellungen. Für professionelle Darbietungen stehen in Wädenswil andere Räumlichkeiten (bspw. Kulturhalle) zur Verfügung. Die notwendigen Nebenräume werden in einem Mantel rundum die Aula angelegt. Die Brandschutzvorkehrungen wurden so angeordnet, dass Treppenhäuser und Fahrstuhl abgeschlossen sind, wodurch auch in den Gängen mehr Hauptnutzfläche für den Schulbetrieb freigesetzt wird. Es können dort bspw. Tische für Gruppenarbeiten vorgesehen werden.

Im Sportbereich wurde auf ein ganzes Geschoss verzichtet, indem die Höhe der Dreifachhalle von neun auf sieben Meter reduziert wurde. Auch diese Redimensionierung genügt den schulischen Anforderungen. Für Wettkampfsport, wo grössere Hallen verlangt sind, stehen bspw. im Glärnisch oder in Schönenberg Alternativen zur Verfügung.

2. Flexible Raum(um)nutzungen und Multifunktionalität

Gemäss den gemeinderätlichen Randbedingungen ist das Raumprogramm so flexibel zu definieren, dass kurzfristig Mehrfachbelegungen und Umnutzungen realisiert werden können. Dank der Leichtbauweise des neuen Gebäudes lassen sich alle Trennwände im Schulgeschoss mit Ausnahme der Treppenhaus- und Haupttragwände ohne statische Eingriffe entfernen und neu positionieren. Eine allfällige Erweiterung der Schulanlage wäre hingegen beim Westtrakt möglich.⁷

Im Aussenraum wurde in Absprache mit den Nutzergruppen ebenfalls auf Multifunktionalität gesetzt.⁸

3. Möglichst kostengünstige Projektumsetzung

Die kostengünstige Umsetzung des Projekts steht seit GRISU im Brennpunkt der Debatten in Sachkommission und Gemeinderat. GRISU wurde mit CHF 19.3 Mio. veranschlagt

⁶ Siehe vorne II.

⁷ Dazu vorne V.6.

⁸ Siehe dazu vorne V.5.

– freilich nur im Finanz- und Entwicklungsplan 2016–2020. Die Grobkostenschätzung beim Projektierungskredit gemäss Weisung 4/2018 belief sich auf CHF 18.8 Mio. +/- 20%.⁹ Mit der vorliegenden Weisung 24 wird eine Kreditsumme von CHF 21.73 Mio. +/- 15% beantragt. Das ist zwar nochmals einiges mehr; doch wird für das Geld ein insgesamt zweckmässiges, modernes und flexibles Schulhausprojekt präsentiert. Dies im Gegensatz zu GRISU, welches statisch «in einem Guss», unökologisch und wuchtig daherkam; mittlerweile wäre es vermutlich in Betrieb – mit einer Grundausstattung von lediglich vier Klassenzimmern freilich bereits viel zu klein!

Nach dem Grundsatzbeschluss der Primarschule, den Schul- und Betreuungsbereich zu entflechten, musste das Projekt überarbeitet werden und der Generalplaner wurde mit einer erneuten Schätzung und Optimierung der Kosten beauftragt. Im Ergebnis wurden insbesondere folgende Massnahmen getroffen:

- ♣ Beim Umbau des Betreuungsbereichs sowie bei den Aussenanlagen¹⁰ beschränkte man den Ausbaustandard auf das wirklich Notwendige, was Einsparungen von ca. CHF 1.5 Mio. generierte.
- ♣ Die Gesamtgebäudehöhe des Ersatzneubaus wird reduziert, indem die Turnhalle nur sieben statt neun Meter hoch gebaut und auf ein ganzes Geschoss verzichtet wird. Demzufolge kann die Bodenplatte des Gebäudes über dem Felsen im Erdreich gebaut werden, ohne dass der Fels abgespitzt werden muss. Dadurch sind Einsparungen von rund CHF 700'000 möglich.
- ♣ Hinzu kommen weitere Sparmassnahmen im Umfang von rund CHF 0.4 Mio., bspw. eine Fenster- statt eine kontrollierte Lüftung oder der Verzicht auf eine rigorose Gebäudeautomation.

Auf der anderen Seite mussten freilich noch verschiedene Positionen einkalkuliert werden, welche in der Weisung 4/2018 noch nicht berücksichtigt waren, so etwa Reserven im Umfang von CHF 772'000 oder die Kosten für den Umbau des Westtraktes von rund CHF 650'000.

4. Ausschöpfung des Ermessensspielraums

Bei sämtlichen bisher beratenen Schulhausprojekten hat die Sachkommission moniert, dass die vom Kanton erlassenen Empfehlungen für Schulhausanlagen kein zwingendes Recht darstellen und in zumutbarem Rahmen auch einmal etwas unterschritten werden dürfen. Die Projektverantwortlichen haben dem nun folgendermassen Rechnung getragen und verschiedentlich tiefere Standards angewendet:

- ♣ Die Turnhallenhöhe wird von neun auf sieben Meter gesenkt; die Bedürfnisse des Schulsports werden dadurch nicht eingeschränkt.¹¹
- ♣ Die maximale Belegung für die Dreifachturnhalle wird auf 300 Personen beschränkt. Dieser Entscheid wurde unter Berücksichtigung des bestehenden Sporthallenangebots in der Stadt Wädenswil und in Absprache mit den Nutzenden gefällt.¹²
- ♣ Die Garderoben wurden im Vergleich zu den Empfehlungen des Bundesamtes für Sport (BASPO) kleiner konzipiert.

⁹ Siehe vorne I.

¹⁰ Siehe dazu vorne V.2 und V.5.

¹¹ Siehe auch vorne VII.1.

¹² Siehe auch vorne VII.1.

- ♣ Im Aussenbereich wurde bei der Rasenspielfläche eine Unterschreitung der Schulhausrichtlinien in Kauf genommen.

Nicht verkleinert werden hingegen die Klassenzimmer. Die Tendenz der Primarschule und Schulpflege geht dahin, grössere Klassen zu bilden.

5. *Berichterstattung über die Anwendung der erwähnten Randbedingungen*

Mit Bewilligung des Projektierungskredits gemäss Weisung 4/2018 wurde der Stadtrat angehalten, über die vom Gemeinderat vorgegebenen Randbedingungen mit dem Antrag zum Objektkredit Bericht zu erstatten.

Dieser Aufforderung ist der Stadtrat mit der vorliegenden Weisung 24 vollumfänglich nachgekommen; die Weisung kommt sorgfältig und transparent daher, ebenso die Berichterstattung in der Sachkommission, welche zusätzlich noch mit einer schriftlichen Stellungnahme des Stadtrats vom 26. April 2021 untermauert wurde.

6. *Beizug eines Kostenplaners mit ausgewiesener Erfahrung im Schulhausbau*

Mit Weisung 4/2018 hat der Gemeinderat schliesslich dem Stadtrat empfohlen, das Optimierungspotenzial im Projekt mittels Unterstützung durch einen Kostenplaner auszuschöpfen. Auch dieser Aufforderung ist der Stadtrat nachgekommen, indem er einen unabhängigen Kostenplaner als Bauherrenvertretung beigezogen hat. Diese Zusammenarbeit erwies sich als sehr konstruktiv, sodass sie bis zur Fertigstellung der Schulanlage fortgesetzt werden soll. Im Kredit von CHF 21.73 Mio. sind dafür CHF 150'000 eingestellt.

VIII. Debatten in der Sachkommission

1. *Allgemeiner Eindruck*

Mit der vorliegenden Weisung 24 unterbreitet der Stadtrat ein insgesamt ausgereiftes und überzeugendes Schulhausprojekt, welches auch den ökologischen Anforderungen gerecht wird. Auch die Weisung selbst ist sorgfältig und transparent aufgesetzt. Die einstimmige Sachkommission stellt mit Genugtuung fest, dass die Botschaft des Gemeinderats mit der Rückweisung von GRISU angekommen ist. Die mit dem Projektierungskredit gemäss Weisung 4/2018 dem Stadtrat vorgegebenen Randbedingungen wurden umgesetzt und eingehend erläutert. Der Stadtrat hat die Bedeutung von Empfehlungen und Standards erkannt und das eingeräumte Ermessen bei der Eruiierung von Sparpotential ausgeschöpft. Insgesamt präsentiert er ein zweckmässiges Schulhausprojekt, welche sämtlichen schulischen Anforderungen Rechnung trägt.

Besonders überzeugend ist die *neuartige Vorgehensweise* bei der Projektentwicklung mit der Definition der Bausumme, der Einsetzung einer Planungskommission unter Beizug einer Bauherrenvertretung und der Ausarbeitung eines Projektpflichtenheftes. Die Sachkommission hofft, dass dieses Verfahren auch für weitere Bauvorhaben institutionalisiert wird.

Vor dem Hintergrund des nach wie vor angespannten Finanzhaushalts fokussierte die Sachkommission ihre Diskussion auf die folgenden Aspekte:

2. *Beizug eines Kostengaranten?*

Während der Vorberatung warf die Sachkommission die Frage nach dem Beizug eines Kostengaranten auf, um allfällige Mehrkosten zu versichern.

Aus den nachfolgenden Überlegungen *favorisiert der Stadtrat demgegenüber die Bauherrenvertretung*, welche das Vorhaben bis zur Fertigstellung weiter begleiten soll und wofür CHF 150'000 eingestellt worden sind.

Kostengarant und Bauherrenvertretung können nicht 1:1 verglichen werden, da sie unterschiedliche Ziele und Aufgaben haben. Die Bauherrenvertretung ist aktiv im Projekt eingebunden und vertritt die Interessen der Stadt als Bauherrin. Sie kann sich schon vor Erteilung der Baubewilligung einbringen und bei Projektänderungen darauf hinwirken, dass diese nicht überborden und zu teuer werden. Bereits während der Projektentwicklung hat die Bauherrenvertretung Beststellungsänderungen hinterfragt sowie Alternativen und Konsequenzen aufgezeigt. Entsprechend wurden zahlreiche Änderungswünsche nochmals überprüft, angepasst oder verworfen. Vieles wäre möglicherweise einfach umgesetzt worden, hätte man sich für eine kritische Analyse keine Zeit genommen. Demgegenüber hat der Kostengarant Versicherungsfunktion und ist primär als Kosten-Controller im Projekt involviert. Dazu benötigt er eine gewisse Planungstiefe, welche in der Regel erst bei einem bewilligten Bauprojekt gegeben ist. Qualitätsbeurteilungen und Prüfung von Alternativen macht der Kostengarant in der Regel nicht. Mehrkosten infolge Bauverzögerungen bspw. wegen Schlechtwetter wären demnach zwar versichert. Doch diese Versicherung kostet: Für das vorliegende Projekt müsste mit ca. CHF 250'000–300'000 gerechnet werden.

3. *Festlegung eines Kostendaches?*

Bei allem Respekt für den haushälterischen Umgang des Stadtrats bei der Finanzierung des vorliegenden Projekts wurde vereinzelt die Frage nach der Festsetzung eines Kostendaches aufgeworfen. Begründet wurde dies zum einen mit dem angespannten städtischen Finanzhaushalt. Zum andern soll anlässlich des Urnengangs Transparenz für Stimmberechtigte und Steuerzahlende geboten werden, indem sich diese auf einen Höchstbetrag verlassen könnten.

Nach einlässlicher Diskussion verwarf die Sachkommission diese Option. Ein Kostendach könnte gerade so gut dazu verleiten, von Anfang an ein Projekt in dieser Höhe anzusteuern. Zudem ist es Aufgabe der Bauherrenvertretung, eine Ausuferung des Bauvorhabens und damit der Kosten zu verhindern.¹³ Gäbe es bspw. wegen einer Verteuerung von Baumaterialien Lieferschwierigkeiten, müsste ein Baustopp verhängt werden, was nicht billiger käme.

Um aber gleichwohl eine Kostenkontrolle zu haben, *empfiehlt die Sachkommission eine regelmässige Rapportierung an die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission*, womit ebenfalls Transparenz gewährleistet wäre.

4. *Erstellung der PVA*

Um den Gebäudestandard 2019 einhalten zu können, muss die Schulanlage zwingend mit einer PVA ausgestattet werden.

Der Stadtrat Werke ersuchte die Sachkommission um eine Empfehlung, wer die PVA erstellen soll, ob die Stadt bzw. die Werke selber oder ein Contractor. Rein

¹³ Dazu vorne VIII.2.

finanzrechtlich ist dies unerheblich, zumal eine Contracting-Finanzierung im Kredit ebenso ausgewiesen werden müsste.

Die Sachkommission hat darüber diskutiert. Sie fordert den Stadtrat auf, die beiden Varianten sorgfältig auf ihre Vor- und Nachteile abzuwägen. Den Zuschlag erhalten soll, wer über das bessere Know-how verfügt. Dazu soll die Stadt ihre *bereits vorhandene* Fachkompetenz mit Angeboten auf dem Markt vergleichen und die optimale Lösung auswählen, welche allerdings auch wirtschaftlich Sinn machen muss.

IX. Anträge der Sachkommission

Die einstimmige Sachkommission unterstützt die vorliegende Weisung des Stadtrats und stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 24 ist einzutreten.
2. Für den Ersatzneubau sowie die Erweiterung von Schulraum, Sporthalle und Betreuungsräum auf der Schulanlage Ort wird ein Kredit von CHF 21'730'000 +/-15% (inkl. MwSt) bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Dezember 2020) und der Bauausführung.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Wädenswil, 31. Oktober 2021

Sachkommission
des Gemeinderats Wädenswil



Charlotte M. Baer, Präsidentin