

Weisung 7

12. Februar 2007
28.03.32



Innenrenovation Schulhaus Eidmatt 2

Antrag der Primarschulpflege an den Gemeinderat

1. Für die Innenrenovation des Schulhauses Eidmatt 2 wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 2'100'000.-- bewilligt (Preisbasis 2006).
 2. Der Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum und ist der Urnenabstimmung zu unterbreiten.
-

Bericht

Das Schulhaus Eidmatt 2 wurde 1889/90 nach den Plänen des Wädenswiler Architekten Karl Schweizer als zweites Schulhaus auf dem Eidmattareal erstellt. Der klassizistische Bau ist ein intaktes Beispiel eines Bauwerks des späten 19. Jahrhunderts.

Die letzte Innenrenovation inkl. Fenster- und Storen wurde in den Jahren 1962/63 ausgeführt. Es beherbergt heute sechs grosse Klassenzimmer, im Untergeschoss das zentrale Lehrerzimmer für die gesamte Schulanlage Eidmatt sowie zwei Räume, die für verschiedene Zwecke (z. B. Aufgabenhilfe) genutzt werden. Im ersten Obergeschoss wurde die einst grosszügig gestaltete Pausenhalle in früheren Jahren mittels einer Trennwand unterteilt und der entstehende Raum ursprünglich als Lehrerzimmer, heute als Vorbereitungs- und Gruppenraum genutzt. Im 2. Obergeschoss befindet sich zudem das Schulleitungsbüro für die Schuleinheit Eidmatt.

1. Sanierungsbedarf

Bereits mit der Erstellung des neuen Schulhauses Eidmatt 3 in den Jahren 1994/95 war eine Gesamtanierung des Schulhauses Eidmatt 2 vorgesehen. Es wurde dann aber aus Kostengründen darauf verzichtet, diese beiden Projekte gemeinsam auszuführen; der Neubau Eidmatt 3 wurde erstellt, die Sanierung Eidmatt 2 wurde zurückgestellt.

Im Jahr 1997/98 wurde das Schulhaus Eidmatt 2 einer umfassenden Aussensanierung unterzogen (StR-Beschluss 440 vom 16.12.1996), womit das Gebäude seither in frischem Glanz erstrahlt, innen jedoch nicht hält, was es von aussen verspricht. Der Sanierungsbedarf innen war bereits vor über 10 Jahren erkannt worden, so dass dieser Bedarf nun als dringend eingestuft werden muss.

Das Treppenhaus erscheint infolge der schlechten Beleuchtung als sehr düster. Die nicht mehr weisse Farbe der Wände und Decken trägt ihren Teil zum unsauberen Erscheinungsbild des Schulhauses bei. Die sanitären Installationen sind überaltert und eine gute Reinigung ist nur noch mit erhöhtem Aufwand möglich.

Die Böden der Schulzimmer bestehen aus einem wunderschönen Fischgratparkett, der jedoch unter der jahrzehntelangen Benützung gelitten hat, so dass er aufgefrischt werden muss. Dadurch, dass in den Klassenzimmern keine Teppiche oder anderweitig schallisolierende Bodenbeläge vorhanden sind, ist die Trittschallimmission für das darunter liegende Zimmer hoch. Eine möglichst hochwertige Schalldämmung ist für den Unterricht von nicht zu unterschätzender Bedeutung.

Die Schränke in den Klassenzimmern wurden in zwei Etappen vor Jahrzehnten nachträglich eingebaut. Sie entsprechen den heutigen Normen nicht mehr, bieten für die Lehrpersonen zu wenig Aufbewahrungs- und Stauraum, viele sind auch kaum mehr abschliessbar.

Die bestehenden Holzfenster sind über 40 Jahre alt, wurden regelmässig einer Farbauffrischung unterzogen und stossen heute vor allem auf der Wetterseite langsam aber sicher an ihre Altersgrenze.

Anlässlich einer Liegenschaftenbegehung mit der Feuerpolizei im Herbst 2004 wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt, die anlässlich einer Sanierung zwingend zu beheben sind. Der Abschluss des Treppenhauses gegen den Estrich entspricht den heutigen Vorschriften nicht. Die freiliegenden Stahlträger und Geländer der Treppe würden bei einem Brand der entstehenden Hitzebelastung nicht standhalten.

Gleichzeitig mit der Sanierung soll auch die Raumsituation analysiert und möglichst den Bedürfnissen des Schulbetriebes mit den heutigen Unterrichtsformen angepasst werden. Dazu gehören auch genügend Gruppenräume und Räume für Einzelunterricht und Unterricht in kleinen Gruppen (z. B. Deutsch für Fremdsprachige, Logopädie). Gemäss Schulbau-richtlinien ist der Gruppenraumbedarf für die einzelnen Klassen bei der gegebenen Schulzimmergrösse im Eidmatt 2 gedeckt. Nicht gedeckt aber ist der Bedarf an weiteren kleineren Räumen, jedoch ist eine übergrosse Anzahl von Toiletten festzustellen. Hier kann ein Ausgleich geschaffen werden.

Eine Arbeitsgruppe/Spezialbaukommission befasst sich seit Anfangs 2006 mit der Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes unter Einbezug der Bedürfnisse der Lehrerschaft, der Machbarkeit aus finanziellen Überlegungen und der Abklärungen in Zusammenarbeit mit der Natur- und Heimatschutzkommission.

2. Vorgesehene Arbeiten

2.1 Übersicht

Das Schulhaus wird innen komplett saniert und dem heutigen Stand der Technik angepasst. Die sanitären Installationen werden vollständig erneuert. Im Zuge einer Erneuerung der gesamten elektrischen Installationen ist ein gleichzeitiges, kostengünstiges Einbringen von Installationen für die EDV-Nutzung vorgesehen. Alle Böden werden aufgefrischt, Wände und Decken erhalten einen neuen Anstrich. Sämtliche Fenster und Lamellenstoren werden ersetzt. Brandschutztechnische Massnahmen werden umgesetzt. Die Toilettenanlagen werden gemäss Schulbau-richtlinien redimensioniert und im 1. Obergeschoss wird an deren Stelle ein Gruppenraum erstellt. Im Erdgeschoss wird ein Lagerraum aufgelöst, damit eine behindertengerechte Toilette eingebaut werden kann. Im Treppenhaus soll ein Lift eingebaut werden. Der Eingangsbereich wird neu gestaltet. Der Ersatz der Schliessanlage ist nicht in den vorgesehenen Arbeiten enthalten, weil die Schliessanlage der Schulanlage Eidmatt (drei Schulgebäude, zwei Turnhallegebäude inkl. Bibliothek) im Jahr 2007 gesamthaft erneuert wird.

2.2 Arbeiten im Detail

Der Windfang beim Haupteingang wurde nachträglich erstellt und erfüllt heute seine vorgesehene Funktion nicht mehr, da die Türen und die Verglasung nicht mehr eingesetzt sind. Er wird ersatzlos abgebrochen.

Die eingebauten Holzschränke in den Klassenzimmern sind in ihrer Dimensionierung nicht mehr zeitgemäss und werden deshalb abgebrochen. Um genügend Ablagefläche, Aufbewahrungsregale und Stauraum für das Unterrichtsmaterial zur Verfügung zu haben, wird den Lehrkräften mobiles Mobiliar zur Verfügung gestellt, das gleichzeitig als Element zur Raumteilung bzw. Raumgestaltung verwendet werden kann.

Die Aufzugsvorrichtungen für Karten sowie die weissen Bretter für die Hellraumprojektion müssen zur Ausführung der Renovationsarbeiten entfernt werden. An ihrer Stelle werden Aufhängeschienen installiert, die ein flexibles Befestigen von Karten, Zeichnungen, Gegenständen, einer Leinwand etc. ermöglichen.

Die Parkettböden werden abgeschliffen, wo nötig repariert und neu versiegelt.

Die Fenster werden durch Metall-/Kunststofffenster ersetzt. Durch den aussenseitigen Metallrahmen kann die Farbgebung individuell gewählt werden und der inwändige Kunststoffrahmen bietet Gewähr für eine dauerhafte Lösung.

Es werden neue Lamellenstoren installiert und mit elektrischen Antrieben versehen, womit eine einfachere und schonendere Bedienung der Beschattung ermöglicht wird.

Als brandschutztechnische Massnahme muss der Abschluss des Treppenhauses zum Estrich feuersicher gestaltet werden. Zudem muss die Stahlkonstruktion der Treppen inklusive Geländer mit einem speziellen Schutzanstrich versehen werden.

Sämtliche elektrischen Leitungen und Installationen werden erneuert. Im Besonderen soll die Beleuchtung im Treppenhaus und in den Klassenzimmern verbessert werden.

Sämtliche Toilettenanlagen und die Lavabos in den Klassenzimmern werden erneuert und, wo notwendig, die Wasserleitungen ersetzt.

Um das Schulhaus behindertengerecht einzurichten, wird im Treppenhaus ein Lift eingebaut. Als notwendige Ergänzung dazu wird das Untergeschoss mit einem Treppenlift erschlossen.

2.3 Denkmalpflege

Beim Schulhaus Eidmatt 2 handelt es sich um ein kommunales Schutzobjekt, weshalb die Natur- und Heimatschutzkommission bereits zur Erörterung einzelner Arbeiten hinzugezogen wurde. So steht gemäss NHK dem Abbruch des Windfanges und der Einbauschränke in den Klassenzimmern nichts entgegen. Der Einbau von Metall-/Kunststofffenstern wird wegen der Dauerhaftigkeit und freien Wählbarkeit der Farbgebung nach aussen ebenfalls gutgeheissen. Ein Lifteinbau ist auch möglich, sofern nicht die Gesamtkonzeption des Gebäudes verändert wird.

2.4 Zusammenfassung

Aus Vorstellungen und Bedürfnissen der Lehrerschaft, den Anforderungen der heute angewandten pädagogischen Grundsätze und der technischen und finanziellen Machbarkeit wird das Notwendige aufgenommen und mit der Innenrenovation umgesetzt. Weitergehende Wünsche, wie der Einbau einer Bibliothek im Dachgeschoss oder eine flexible, jedoch schalldichte Raumteilbarkeit in den beiden Räumen im Untergeschoss, blieben aus finanziellen Überlegungen unberücksichtigt.

3. Projektorganisation / -ablauf

Für das Sanierungsprojekt wurde von der Primarschulpflege am 16. Februar 2006 ein Spezialausschuss gebildet. Diesem Ausschuss gehören die Schulleitung Eidmatt, der Hauswart Eidmatt 2, der Leiter Finanzen/Liegenschaften, der Ressortvorstand Infrastruktur sowie ein Mitarbeiter der Abteilung Planen und Bauen an. In diesem Gremium wurden bereits folgende Projektierungsarbeiten getätigt:

- Bedarfsanalyse bei der Lehrerschaft
- Grobkonzept über die auszuführenden Arbeiten
- Abklärungen mit der Natur- und Heimtatschutzkommission
- Baustatische Abklärungen betreffend Lifteinbau
- Erstellen Kostenvoranschlag

Diese bereits erarbeiteten Unterlagen werden von einem Architekturbüro auf ihre Richtigkeit (Beträge) und Zweckmässigkeit (auszuführende Arbeiten) überprüft. Nach Annahme der Vorlage wird dieses Architekturbüro für die Submissionen, die detaillierte Ausführungsplanung und Durchführung der Sanierung besorgt sein. Ziel ist es, mit der Innenrenovation im Sommer 2008 (Schuljahreswechsel 2008/09) zu beginnen. Es wird mit einer Bauzeit von rund einem Jahr gerechnet.

4. Kosten

4.1 Investitionen

Die Kostenschätzung rechnet mit einer Gesamtinvestition von Fr. 2'100'000.--.

Da die groben Projektierungsarbeiten durch den Spezialausschuss unter Beizug der Abteilung Planen und Bauen selber vorgenommen wurden, konnten die Projektierungskosten bisher sehr tief gehalten werden. Vorabklärungen in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro im Jahr 2005 sowie baustatische Abklärungen betreffend Einbau eines Liftes wurden bereits innerhalb der laufenden Rechnung entschädigt.

Die Primarschulpflege hat an ihrer Sitzung vom 21. Dezember 2006 dem erarbeiteten Sanierungskonzept und der vorgesehenen Investition von Fr. 2'100'000.-- zugestimmt.

BKP	Arbeiten	CHF
11	Abbrüche, Demontagen	30'000.--
12	Provisorium für Schulklassen	204'000.--
13	prov. Abschlüsse	16'000.--
211	Baumeisterarbeiten	93'000.--
221	Fenster	222'000.--
225	Feuerpolizeiliche Massnahmen	40'000.--
228	Lamellenstoren elektrisch	72'000.--
23	Elektro-Installationen	270'000.--
24	Heizungs-Installationen	10'000.--
25	Sanitäre Installationen	151'000.00.--
261	Aufzüge	150'000.--
271	Gipserarbeiten	44'000.--
273	Schreinerarbeiten	16'000.--

4.3 Berechnung nach Finanzhaushaltsgesetz

Jahr	Kapital Fr.	Abschrei- bung %	Abschrei- bung Fr.	Restwert Fr.	Zinssatz %	Kapitalzins Fr.	Abschreibung und Zins
1	2'100'000	10%	210'000	1'890'000	3.75%	78'750	288'750
2	1'890'000	10%	189'000	1'701'000	3.75%	70'875	259'875
3	1'701'000	10%	170'100	1'530'900	3.75%	63'788	233'888
4	1'530'900	10%	153'090	1'377'810	3.75%	57'409	210'499
5	1'377'810	10%	137'781	1'240'029	3.75%	51'668	189'449
6	1'240'029	10%	124'003	1'116'026	3.75%	46'501	170'504
7	1'116'026	10%	111'603	1'004'423	3.75%	41'851	153'454
8	1'004'423	10%	100'442	903'981	3.75%	37'666	138'108
9	903'981	10%	90'398	813'583	3.75%	33'899	124'297
10	813'583	10%	81'358	732'225	3.75%	30'509	111'868
11	732'225	10%	73'222	659'002	3.75%	27'458	100'681
12	659'002	10%	65'900	593'102	3.75%	24'713	90'613
13	593'102	10%	59'310	533'792	3.75%	22'241	81'552
14	533'792	10%	53'379	480'413	3.75%	20'017	73'396
15	480'413	10%	48'041	432'371	3.75%	18'015	66'057
Total			1'667'629			625'361	2'292'989

Abschreibungen und Zinsen während den ersten 15 Jahren = Fr. 2'292.989.-- entspricht Fr. 152'866.-- pro Jahr.

5. Schlussbemerkungen

Eine funktionierende und moderne Infrastruktur bietet gute Rahmenbedingungen für das Arbeiten und Lernen und fördert die Motivation von Schulleitung, Lehrkräften und der Schülerschaft. Ein renoviertes Schulhaus repräsentiert immer auch die Gesamtschule. Die Innenrenovation des Schulhauses Eidmatt 2 ist deshalb für Wädenswil als Bildungsstandort auch aus diesen Gründen zu befürworten.

Die Primarschulpflege beantragt dem Gemeinderat, diesem Kreditbegehren zuzustimmen.

12. Februar 2007

oaf/hku/uka

Primarschulpflege Wädenswil

Johannes Zollinger, Präsident

Maja Streuli, Leiterin Schule und Jugend

Referent des Stadtrates

Johannes Zollinger, Präsident Primarschulpflege

Stellungnahme des Stadtrates

Der Stadtrat unterstützt den Antrag der Primarschulpflege.

Beilagen für den Gemeinderat in der Aktenauflage

- Pläne 1:100
- Kostenschätzung mit Kommentar der Abteilung Planen und Bauen
- Anforderungskatalog Raumbblätter
- Projektstudie Lifteinbau