

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Für den Ersatz- und Neubau des Schulhauses Rotweg für die Oberstufenschule wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens ein Kredit von Fr. 25'779'000.-- bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand April 2012) und der Bauausführung.
3. Dieser Beschluss ist einer Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Bericht

1. Ausgangslage

Schon seit Jahren stossen die Primarschule Wädenswil und die Oberstufenschule Wädenswil-Schönenberg-Hütten in der gemeinsam genutzten Schulanlage Untermosen an die Kapazitätsgrenzen. Die verschiedenen elementaren Raumbedürfnisse können lediglich teilweise und nur mit Provisorien abgedeckt werden, dringend benötigte Gruppen- und Nebenräume fehlen. Die Oberstufenschule hat gemeinsam mit dem Stadtrat verschiedene Varianten studiert. Neben einer Erweiterung der Schulbauten Untermosen wurde auch eine Mietlösung in einem geplanten Neubau auf dem Molkiareal geprüft. Diese Variante wurde aufgrund der langfristigen Kostenfolgen und des Widerspruchs zur strategischen Ausrichtung - Schulbauten sollen sich in städtischem Eigentum befinden - wieder verworfen. Die Erweiterung der Schulanlage Untermosen ist für die Schulen keine Option, da mittelfristig mit den unterschiedlichen Nutzungen eine zu grosse Verdichtung entstehen würde. Letztlich zeigte sich im Planungsprozess, dass eine Zusammenführung der Oberstufe mit einem Neubau auf dem Areal Rotweg langfristig die vernünftigste Lösung darstellt, das sowohl aufgrund der schulischen Organisation, aus Kostengründen aber auch zur Erhaltung der Flexibilität für die Zukunft.

Im Auftrag der Stadt hat das Architekturbüro Hotz Partner AG, Wädenswil, eine Studie für einen Ersatzbau auf dem heutigen Schulareal Fuhr ausgearbeitet. Aus dieser Studie vom 11. Juni 2010 ergab sich der Lösungsansatz der langfristigen Entflechtung der Primar- und Oberstufenschule. Der Stadtrat hat daraufhin Ende 2010 der Absicht zugestimmt, die Oberstufenschulanlage Fuhr auszubauen, und anfangs 2011 einen Planungswettbewerb ausgeschrieben.

2. Planungswettbewerb

Für den Ersatz- und Neubau des Schulhauses Rotweg wurde ein dreistufiges Verfahren festgelegt. Dieses bestand aus der Präqualifikation, einem Studienauftrag und einer Vertiefung von zwei ausgewählten Projekten mit ökologischem als auch wirtschaftlichem Nachweis. Das Verfahren wurde durch das Regionalplanungsbüro Suter/von Känel/Wild AG begleitet. Als Beurteilungsgremium hat der Stadtrat ein sechsköpfiges Team zusammengesetzt, bestehend aus drei Fachrichtern (Architekten) und drei Sachrichtern (ein Vertreter der

OSW und zwei Stadträten). Dazu wurden, in beratender Funktion, weitere Vertreter der OSW, der Stadtgenieur sowie Mitarbeitende der Dienststelle Immobilien hinzugezogen. Als Sieger ging das Projekt Dreiklang des Architektenteams Meletta Strebel aus Zürich hervor.

3. Projektbeschreibung

Beim Siegerprojekt wird - ohne Berücksichtigung der Ausstattung - mit Kosten von rund Fr. 23,9 Mio. für 16 Klassenzimmer und 40 Tiefgaragenplätze gerechnet. Die Erstellungskosten pro Klasse, ohne Landpreise und Vorbereitungsarbeiten, belaufen sich auf Fr. 1,38 Mio. Im Vergleich mit anderen neuen Schulbauten im Kanton Zürich kann dieser Betrag als durchschnittlich bezeichnet werden. Der Ersatz- und Neubau überzeugt unter anderem durch die grosszügige Innenraumgestaltung und die Raumorganisation. Ebenfalls positiv zu werten ist der drei- bis viergeschossige Baukörper, welcher sich gut in die Umgebung einordnet. Energetisch richtet sich das Projekt bei den neu erstellten Bauteilen nach dem Minergie P-Standard.

Das Siegerprojekt wurde im Juni 2012 den Behördenvertretern, den Anwohnenden und der Bevölkerung von Wädenswil, Schönenberg und Hütten anlässlich einer Ausstellung vorgestellt. Die Rückmeldungen waren grösstenteils positiv.

4. Kosten

Die Projektkosten setzen sich gesamthaft wie folgt zusammen:

Kosten Gesamtübersicht				
BKP Nr.		Neubau	Westtrakt	Gesamt
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1'699'000	134'500	1'833'500
2	Gebäude	19'204'000	808'000	20'012'000
4	Umgebung	2'030'000	80'000	2'110'000
5	Baunebenkosten	979'000	31'500	1'010'500
0-5	Erstellungskosten	23'912'000	1'054'000	24'966'000
9	Ausstattung	808'000	5'000	813'000
0-9	Gesamtkosten (+/- 15%) inkl. 8.0% MwSt.	24'720'000	1'059'000	25'779'000

Stand April 2011/2012

Bisher wurden der Oberstufenschule die Investitionen mit einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren und dem jährlich festgelegten internen Zinssatz weiterverrechnet (gemäss Vereinbarung vom 30. Mai 2003). Beim geplanten Ersatz- und Neubau Rotweg rechtfertigt sich, eine längere Abschreibungsdauer zu wählen, da viele Arbeiten und Projektteile (z.B. Tiefgarage, Rohbau allgemein) eine deutlich längere Lebensdauer aufweisen. Vorgesehen ist eine Abschreibungsdauer über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von durchschnittlich 33 Jahren. Dies ist die Basis für die jährliche Verzinsung. Diese Ausdehnung der Abschreibungsdauer erfolgt im Einverständnis mit der Oberstufenschule. Daraus ergeben sich folgende, jährliche Folgekosten:

Beschrieb	Einheit	Kosten
Nettoinvestition		Fr. 25'779'000
Amortisationsdauer	33 Jahre	
Aktueller Zinssatz	2.25%	
Verzinsung und Abschreibung (Annuität) über 33 Jahre, jährlich	4.33%	Fr. 1'116'000
Jährliche Folgekosten für die Oberstufe		Fr. 1'116'000

Die Stadt ihrerseits amortisiert die Investition gemäss vorgeschriebenem, geltendem Rechnungsmodell HRM1 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 1) jährlich degressiv mit 10% vom jeweiligen Restbuchwert per Ende Jahr. Mit Einführung des neuen Rechnungsmodells HRM2 (voraussichtlich 2015 oder 2016) werden die Abschreibungen ebenfalls linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer erfolgen, womit sich die beiden Abschreibungsmechanismen wieder angleichen.

5. Ökologie

Der Stadtrat hat in einem Grundlagenpapier für Neubauten und wesentliche Gesamtumbauten bei städtischen Liegenschaften Minergie P als Standard festgelegt. Die bestehende Gasheizung Fuhrstrasse/Rotweg wurde vor 12 Jahren installiert und ist spätestens im Jahre 2025 zu ersetzen. Aufgrund des guten Zustands wird diese beibehalten. Daher wird der Minergie P-Standard vorläufig noch nicht erreicht.

6. Bedarf und Nutzen der Primarschule

Dank der Realisierung des Ersatz- und Neubaus Oberstufenschulhaus Rotweg bzw. durch die frei werdenden Flächen auf dem Schulareal Untermosen kann die Primarschule Kapazitätsengpässe abbauen. Seit Jahren besteht ein grosser Nachholbedarf an Gruppen- und Nebenräumen. Grund dafür sind das kürzlich eingeführte Volksschulgesetz sowie neue Lernformen.

Ein grosses Bedürfnis ist es auch, die familienergänzende Betreuung (Schülerclub) in die Schulanlage Untermosen einzugliedern. Wegen Platzmangel ist der Schülerclub zurzeit im ehemaligen Sprachheil-Kindergarten Holzmoosrüti an der Pfannenstilstrasse 2a untergebracht. Diese Lösung genügt auf Dauer nicht.

Die Kleingruppenschule Wädenswil, eine anerkannte Sonderschule, bedarf ebenfalls dringend neuer Schulräumlichkeiten. Sie befindet sich heute an der Schönenbergstrasse 3 (Mietobjekt der Stadt). Diese Schulräume werden von der Bildungsdirektion des Kantons Zürich jedoch nur als sehr bedingt geeignet beurteilt, die Bewilligung erfolgte deshalb nur provisorisch. Die Primarschulpflege muss für die Kleingruppenschule mittelfristig einen neuen Standort suchen. Dafür bietet sich die Schulanlage Untermosen an. Zudem könnten die Schülerinnen und Schüler der Kleingruppenschule auch von der gemeinsamen Schulinfrastruktur profitieren (Pausenplatz, Spezial-Schulräume etc.).

Tendenziell ist mittelfristig wegen verschiedener geplanter Wohnüberbauungen in Wädenswil mit einer Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Dies führt zu weiteren Klassen. Mit der Übernahme der ganzen Schulanlage Untermosen hätte die Primarschule die Möglichkeit, zusätzliche Klassen aufzunehmen, was wiederum die anderen Schulanlagen der Primarschule (Eidmatt, Glärnisch, Gerberacher) entlasten würde.

Und nicht zuletzt weist die Freizeitanlage, welche in der Schulanlage Untermosen integriert ist, einen gewissen Raumbedarf aus. Der Bürobereich ist dringend zu vergrössern.

7. Termine

Die Volksabstimmung ist für 2013 vorgesehen. Bei einer positiven Entscheidung wird das Projekt, nach erfolgter Detailplanung und rechtskräftiger Baubewilligung sowie durchgeführter Submission, ab Herbst 2014 realisiert werden. Damit kann, aus heutiger Sicht, das neu erstellte Schulhaus Rotweg auf Schulbeginn 2016 bezogen werden.

8. Schlussbemerkung

Der Stadtrat und die Oberstufenschulpflege sind überzeugt, dass der vorliegende Ersatz- und Neubau des Oberstufenschulhauses Rotweg eine für die Zukunft der Wädenswiler Schulen optimale Lösung ist. Die Entflechtung der Primar- und Oberstufe gibt beiden Schulen die Möglichkeit, dringend benötigte Schulräume zu erhalten. Der Ersatz- und Neubau des Oberstufenschulhauses Rotweg ermöglicht der Oberstufenschule, dank angepasster Infrastruktur den Bildungsauftrag auch in den kommenden Jahren erfüllen zu können.

Wädenswil, 19. November 2012
thr/hku/mim

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Paul Rota

Beilagen: Visualisierung / Situation Heute / Soll-Situationsplan / Fassadenplan /
Grundrisse Neubau sowie Westtrakt

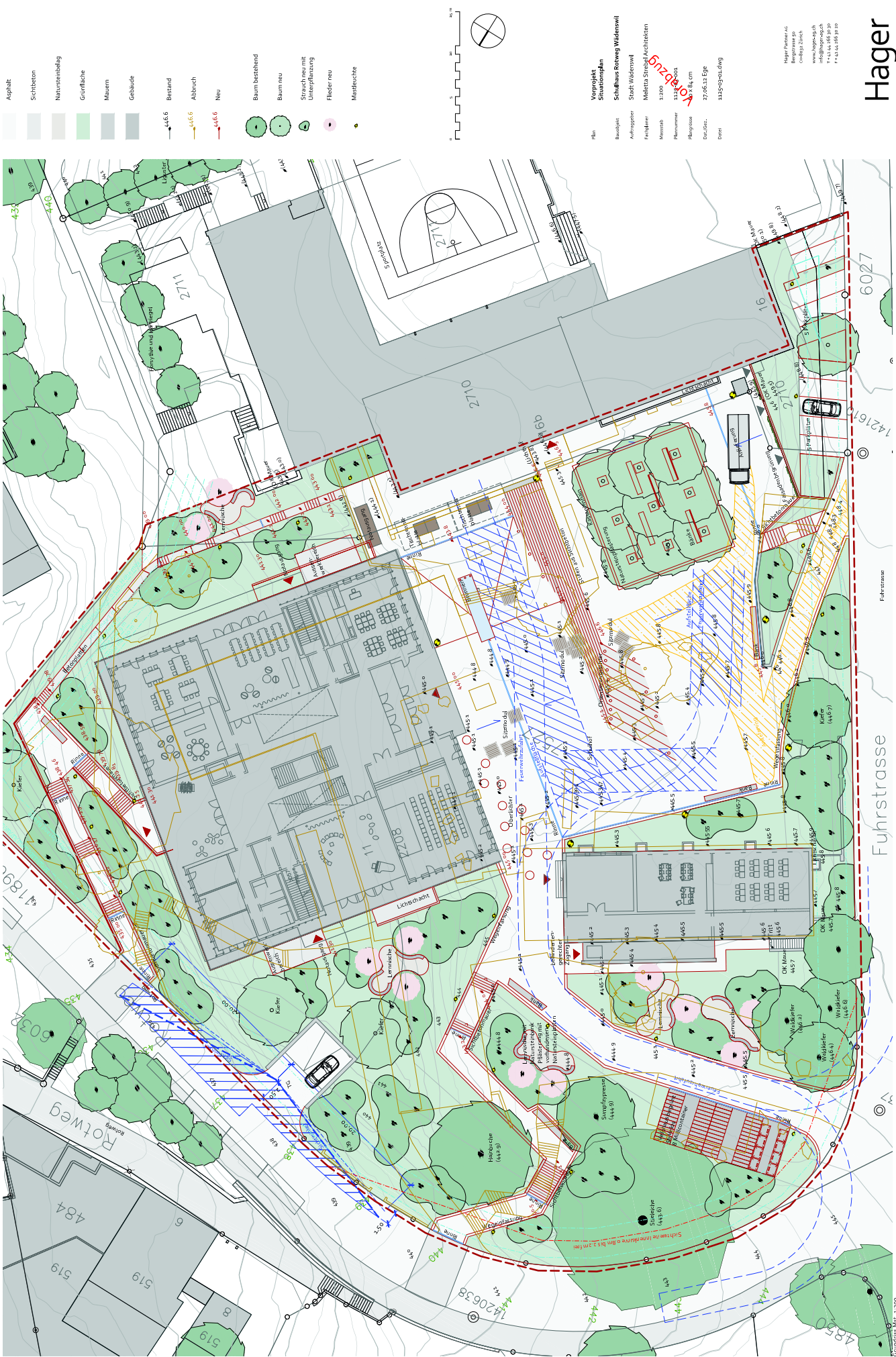


Situation Heute

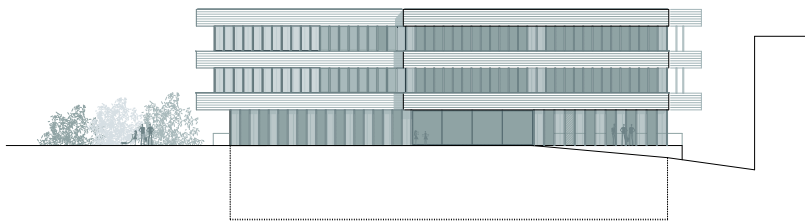


Quelle Luftbild: www.gis.zh.ch

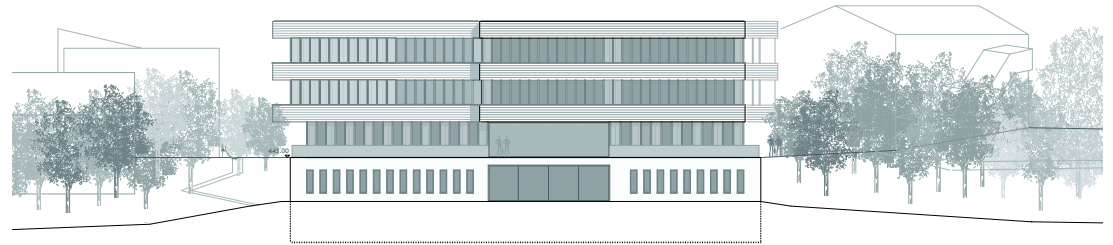
Schulhaus Rotweg Wädenswil - Vorprojekt Situationsplan



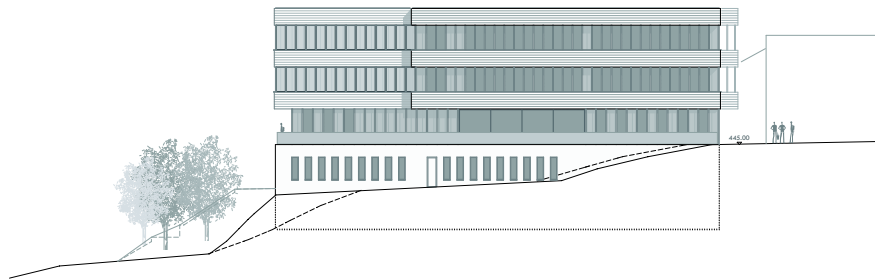
Hager



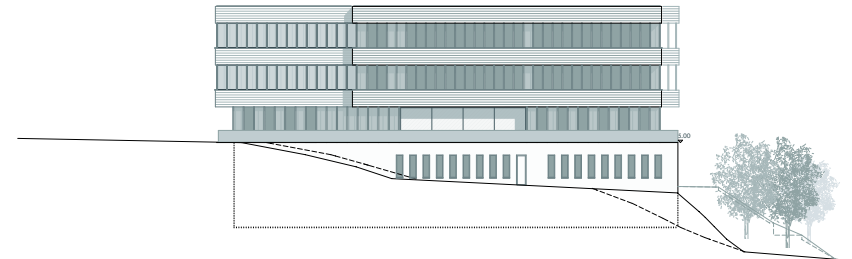
Südwestansicht



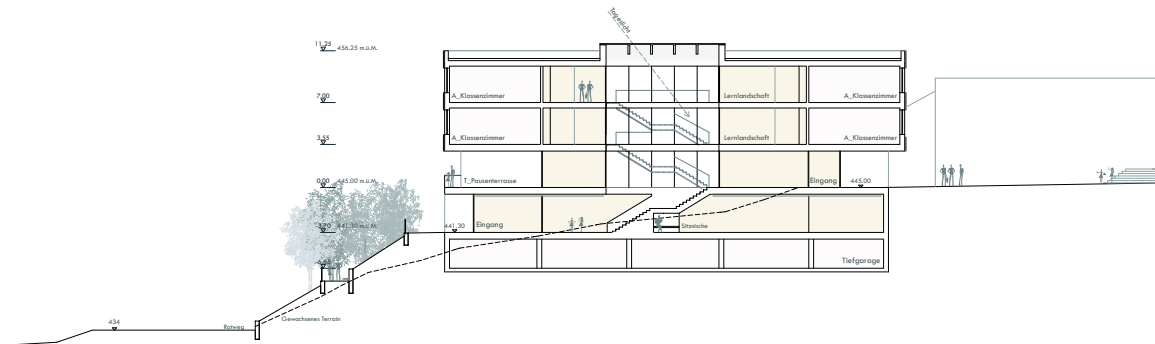
Nordostansicht



Nordwestansicht



Südostansicht



Querschnitt AA

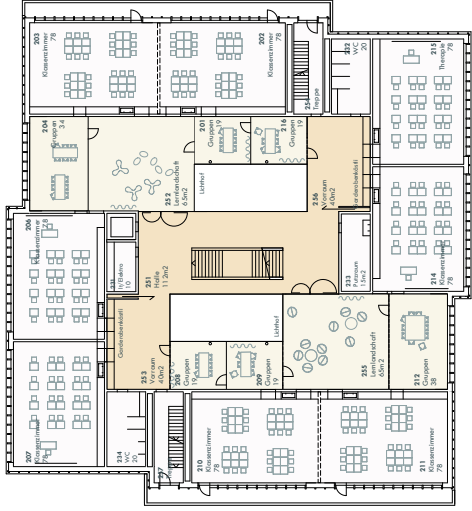
Index ± 0.00 (F.B.E.G.) = 445.00 m.s.M.

Vorprojekt

Plannummer: 536-34.101
 Bauherr: Stadt Wädenswil
 Objekt: Neubau Schulhaus Rotweg, Wädenswil

Fassaden / Schnitt

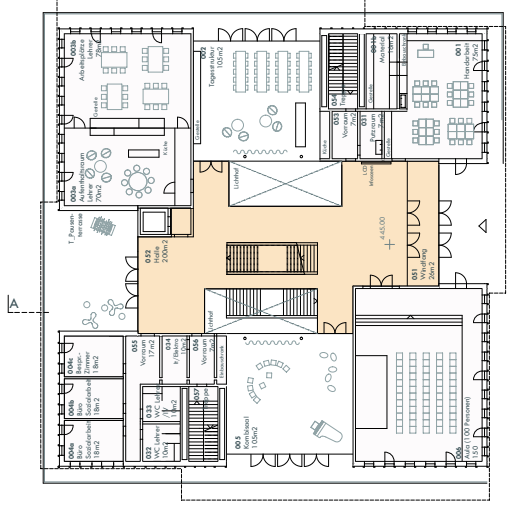
Maßstab: 1:200
 Plan/Ansicht: A1
 Gez.: NK
 Datum: 12.06.12
 Akt. Rev.: 28.06.12
 Cad. Plot: Architekt
 MSA / XXX Pape / Meletta Strebel Architekten dipl. Architekten ETH BSA SIA www.msz-architekten.ch
 Aktiengesellschaft Florastrasse 54 8008 Zürich T 043 499 29 29 zuerich@msz-architekten.ch



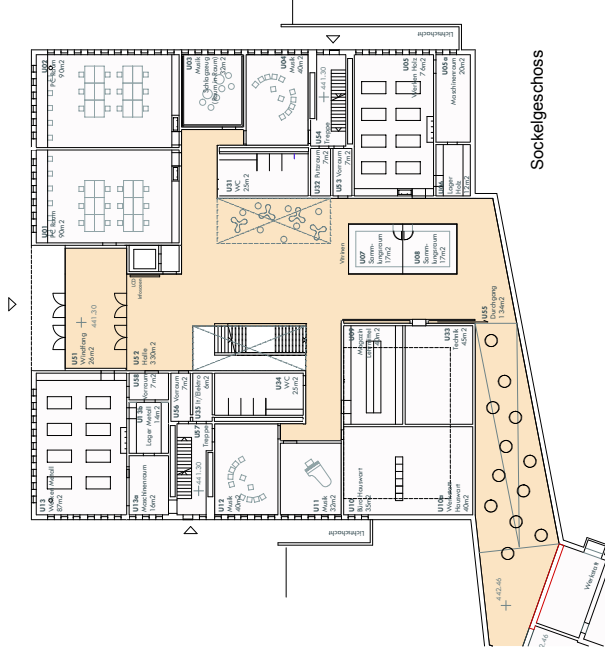
2. Obergeschoss



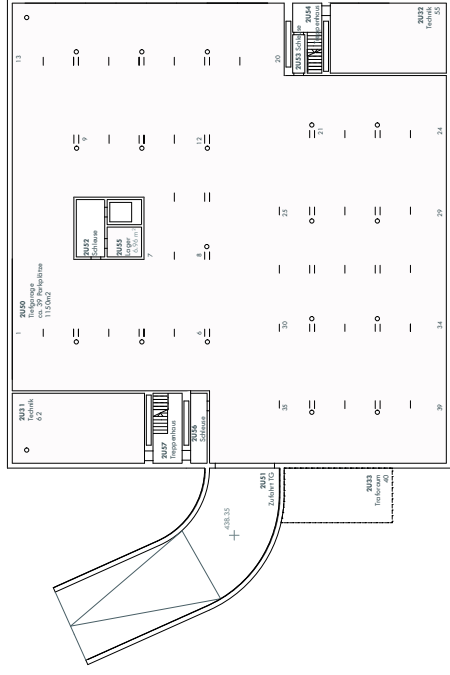
1. Obergeschoss



Erdgeschoss

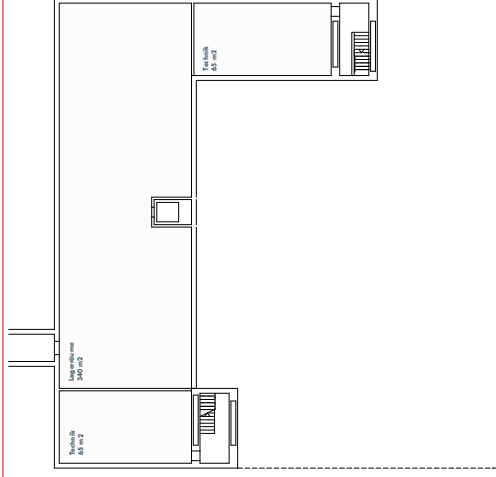


Sockelgeschoss



Tiefgarage

Option



2. Untergeschoss

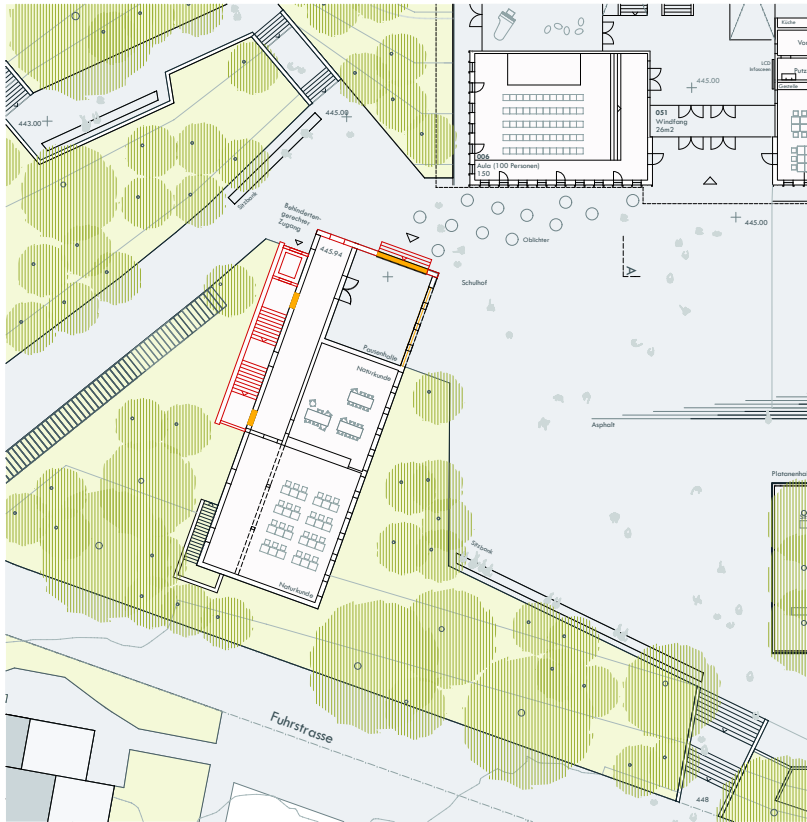
Index

Vorprojekt

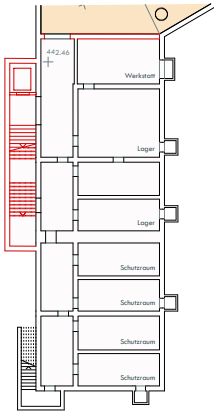
Referenzname	Bauherrenrat
Projektname	Stadthaus Wädenswil
Ort	Wädenswil
Objekt	Neubau Schulhaus Rohweg, Wädenswil

Grundrisse

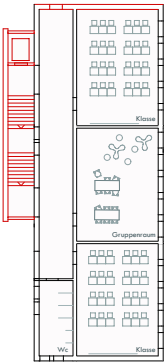
Massstab	1:200	Planungsphase	A1	Ort	NK	Datum	12.08.12	Aut. Nr.	20.08.12
Architekt	Maletti Stöckli Architekten	ETH BSA, SIA	www.msa-architekten.ch						
Architekt	Maletti Stöckli Architekten	ETH BSA, SIA	www.msa-architekten.ch						
Architekt	Maletti Stöckli Architekten	ETH BSA, SIA	www.msa-architekten.ch						



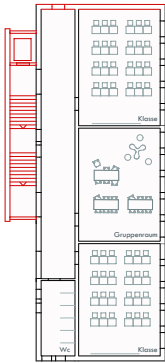
Situation / Erdgeschoss



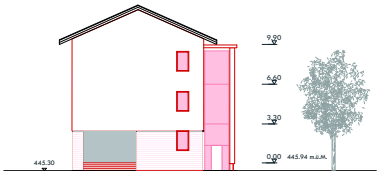
Untergeschoss



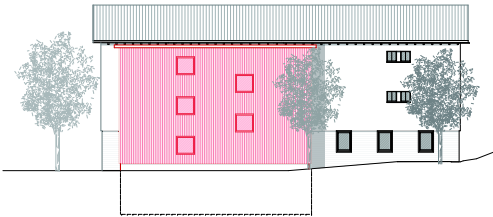
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Ansicht Nord



Ansicht West

Index ± 0.00 (F.B.E.G.) = 445.94 m.s.M.

Vorprojekt

Plannummer: 536-U-33.002
 Bauherr: Stadt Wädenswil
 Objekt: Umbau Weststrasse Schulhaus Rotweg, Wädenswil

Grundrisse / Ansicht

Maßstab: 1:200
 Plangröße: A1
 Gez.: NK
 Datum: 22.05.12
 Akt. Rev.: 28.06.12
 Cad. Plan: Meletta Strebel Architekten
 MSA / XXX Plan: Meletta Strebel Architekten dipl. Architekten ETH BSA SIA www.ms2-architekten.ch
 Aktiengesellschaft Florastrasse 54 8008 Zürich T 043 499 29 29 zuerich@ms2-architekten.ch