

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

Inhaltsverzeichnis

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

Antrag

Das Wichtigste in Kürze

Bericht

1. Ausgangslage
2. Bedarf und Nutzung
3. Projekt
4. Kosten sowie Folgekosten
5. Ökologie
6. Termine

Situationsplan

Grundrisse

Querschnitt & Visualisierung

Antrag

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013

An die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Wädenswil

Gestützt auf Art. 6c der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgenden Beschluss und Antrag des Gemeinderats vom 8. April 2013 zur Abstimmung.

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

1. Für den Ersatz- und Neubau des Schulhauses Rotweg für die Oberstufenschule wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens ein Kredit von Fr. 26'279'000.00 (inkl. 8% MwSt.) bewilligt auf der Basis einer Kostenschätzung mit einer Abweichungsunsicherheit von +/- 15% (ohne Bauunternehmung).
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand April 2012) und der Bauausführung.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis spätestens am Abstimmungssonntag, 9. Juni 2013, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrags auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ abzugeben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 15. April 2013

Das Wichtigste in Kürze

Aufgrund des stetigen Wachstums sind die Oberstufenschule Wädenswil (OSW) sowie die Primarschule Wädenswil immer wieder an die Kapazitätsgrenzen gestossen, die nur noch mit Provisorien abgedeckt werden konnten. Verschiedene Lösungsvarianten wurden daraufhin geprüft. Dabei zeigte sich, dass die Zusammenführung der Oberstufe am Standort Rotweg langfristig die zweckmässigste aller Lösungen darstellt.

Im Rahmen eines Planungswettbewerbs wurden die Bedürfnisse definiert und ein Siegerprojekt erkoren, welches sich in die bestehende Gebäudestruktur der Schulanlage Rotweg einordnet.

Dieser Baukörper zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Dreigeschossiger freistehender und holzverkleideter Oberbau
- Zurückgesetztes Erdgeschoss
- 14 helle Unterrichtsräume mit Lernlandschaften im ersten und zweiten Obergeschoss sowie zwei Therapieräume
- Kontrollierte Lüftungsanlage und Fenster, die sich öffnen lassen
- Neubau im Minergie-P-Standard
- Option für spätere Installation einer Photovoltaikanlage
- Tiefgarage mit 40 Parkplätzen

Die Kreditkosten belaufen sich auf Fr. 26'279'000.-- (inkl. 8% MwSt.).

Der Ostrakt und der Verbindungsbau werden abgebrochen. Der Westtrakt bleibt bestehen. Jedoch wird die Erschliessung mit Treppenhaus und Liftanbau neu angeordnet.

Nach dem positiven Entscheid an der Urne wird die Detailplanung anhand genommen, um im Herbst 2014 mit der Realisierung des Projekts zu beginnen. Der voraussichtliche Bezug des neuen Schulhauses Rotweg soll mit Schulbeginn 2016 erfolgen.

Der Gemeinderat (Parlament) hat dieser Vorlage am 8. April 2013 mit 33 zu 0 Stimmen zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Bericht

1. Ausgangslage

Schon seit Jahren stossen die Primar- und Oberstufenschule in der gemeinsam genutzten Schulanlage Untermosen an die Kapazitätsgrenzen. Die verschiedenen elementaren Raumbedürfnisse können nur noch mit Provisorien abgedeckt werden. Dringend benötigte Gruppen- und Nebenräume fehlen. Die Oberstufenschulgemeinde Wädenswil (OSW) 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 wieder verworfen. Zudem würde dies der strategischen Ausrichtung widersprechen, wonach sämtliche Schulbauten im Eigentum der politischen Gemeinde stehen sollen. Die Erweiterung der Schulanlage Untermosen ist für die Schulen keine Option, da mittelfristig mit den unterschiedlichsten Nutzungen eine zu grosse Verdichtung entstehen würde. Letztlich zeigte sich, dass eine Zusammenführung der Oberstufe mit einem Neubau auf dem Areal Rotweg langfristig die zweckmässigste Lösung darstellt.

2. Bedarf und Nutzung

Die OSW erwartet für das Schuljahr 2013/14 581 Schüler/-innen mit 32 Klassen. Für die weiteren Jahre lässt sich die Anzahl der Oberstufenschüler/-innen anhand der Primarschüler/-innen von Wädenswil, Schönenberg und Hütten und der erwarteten Übertritte in die Gymnasien abschätzen. Auf dieser Basis wird, jährlich jeweils schwankend, im Schuljahr 2018/19 mit 560 Schülern/-innen und 31 Klassen gerechnet. Zwischen 2002 und 2011 nahmen die Geburtenzahlen in der Schweiz um knapp 12% zu. Langfristig dürfte deshalb eher mit einer Zunahme der Anzahl der Schüler/-innen gerechnet werden. Eine verlässliche langfristige Prognose ist jedoch schwer zu erstellen. Das neue Schulhaus Rotweg wird auf 250 bis 280 Schüler ausgelegt sein.

Durch den Wegzug der OSW vom Standort Untermosen an den Rotweg werden Räume frei. Die Primarschule ist dringend darauf angewiesen, denn seit Jahren besteht ein grosser Nachholbedarf an Gruppen- und Nebenräumen. Grund dafür sind das kürzlich eingeführte Volksschulgesetz sowie die neuen Lernformen. Mit der Übernahme der ganzen Schulanlage Untermosen hat die Primarschule somit die Möglichkeit, zusätzliche Klassen aufzunehmen, was wiederum die andern Schulanlagen der Primarschule (Eidmatt, Glärnisch, Gerberacher) entlasten wird.

Die familienergänzende Betreuung (Schülerclub) und auch die Kleingruppenschule Wädenswil (anerkannte Sonderschule) können in die Schulanlage Untermosen eingegliedert werden. Aufgrund der Zusammenführung an einem Standort können alle von der gemeinsamen Schulinfrastruktur profitieren.

3. Projekt



Für den 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. Als Sieger ging das Projekt Dreiklang des Architektenteams Meletta Strelbel aus Zürich hervor.

Das neue Gebäude befindet sich nördlich des grossen Pausenplatzes. Das Schulhaus übernimmt die Höhe der übrigen Bauten und integriert sich in die Gebäudestruktur der bestehenden Schulanlage.

Beim Gebäude handelt es sich um einen dreigeschossigen freistehenden holzverkleideten Oberbau, welcher auf einem Betonsockel steht. Die Fassade besteht aus horizontal angeordneten Holzbändern und einem vertikalen Sonnenschutz, ebenfalls aus Holz. Das zurückgesetzte Erdgeschoss lässt das Gebäude leicht erscheinen und schafft Durchlässigkeit vom Pausenplatz zur Stadt hin sowie einen gedeckten Ausichtsrundgang. Auf den vier Geschossen sind in den oberen zwei die 16 Unterrichtsräume (inklusive zwei Therapieräume) mit den Lernlandschaften, im Erdgeschoss die öffentliche Nutzung und im Sockelgeschoss die Kreativnutzung untergebracht. Die Pausenhalle ist gleichzeitig Foyer zur Aula. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind rund um die Erschliessung und den Lichthof die Klassenzimmer mit ihren jeweiligen Gruppenräumen angeordnet. Von den Klassenzimmern können immer zwei nebeneinanderliegende zu Lernlandschaften zusammgelegt werden.

Die Kompaktheit und die geringe Fassadenoberfläche verhelfen zu einem ökonomischen und ökologischen Gebäude.

Sämtliche beheizten Räume werden mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Frischluft versorgt. Die Lüftungsanlagen verfügen über hochwirksame Wärmerückgewinnungen und sind so dimensioniert, dass sie den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Zusätzlich können die Fenster für eine natürliche Belüftung geöffnet werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt ab der bestehenden Heizanlage, welche sich im südwestlich gelegenen Schultrakt befindet. Die Heizkörper sind thermostatisch geregelt. In den Unterrichtszimmern ist eine energieeffiziente, dimmbare und tageslichtabhängige Beleuchtung vorgesehen.

Aufgrund der untersuchten geologischen Gegebenheiten (gewachsenes Terrain und Felsenverlauf) muss als Fundament ein Untergeschoss erstellt werden, welches als Tiefgarage verwendet werden kann. Vorgesehen sind 40 Abstellplätze. Die 32 oberirdisch bestehenden Parkplätze entlang der Fuhrstrasse sowie auf dem Schulhausareal werden im Gegenzug aufgehoben.

Der Ostrakt und der Verbindungstrakt werden abgebrochen. Der Westtrakt bleibt bestehen und dient als langfristiger Entwicklungsbereich. Die Erschliessung mit Treppenhaus und Lifanbau wird jedoch neu angeordnet.

4. Investitions- und Folgekosten

Die Projektkosten setzen sich gesamthaft wie folgt zusammen:

Kosten Gesamtübersicht

		Neubau	Westtrakt	Gesamt
		Fr.	Fr.	Fr.
BKP 0	Grundstück	0	0	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1'699'000	134'500	1'833'500
BKP 2	Gebäude	19'204'000	808'000	20'012'000
BKP 4	Umgebung	2'030'000	80'000	2'110'000
BKP 5	Baunebenkosten	1'479'000	31'500	1'510'500
BKP 0-5	Erstellungskosten	24'412'000	1'054'000	25'466'000
BKP 6	Unvorhergesehenes	0	0	0
BKP 9	Ausstattung	808'000	5'000	813'000
	Gesamtkosten (+/-15%)			
BKP 0-9	inkl. 8% MwSt.	25'220'000	1'059'000	26'279'000

Die Kostengenauigkeit von +/- 15% ergibt sich aus der Bewertung der einzelnen Bauteile und entsprechenden Richtofferten.

Die Stadt amortisiert die Investition gemäss den geltenden Bestimmungen jährlich degressiv mit 10% vom jeweiligen Restbuchwert per Ende Jahr.

Die OSW ihrerseits legt eine Abschreibung über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von 33 Jahren, mit einem heute festgelegten Zinssatz, fest. Die detaillierte Erläuterung dieser Folgekosten sind der Urnenweisung der OSW zu entnehmen, welche Sie ebenfalls mit den Abstimmungsunterlagen erhalten haben.

5. Ökologie

Der Stadtrat hat für Neubauten und wesentliche Gesamtumbauten bei städtischen Liegenschaften den Minergie-P-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 das Minergie-P-Label vorläufig noch nicht ganz erreicht. Der höhere verlangte Standard in der Wärmedämmung sowie Komfortlüftung wird jedoch ausreichend erfüllt.

Das Gebäudekonzept sieht Installationsschächte und -leitungen für die Montage von Solarmodulen auf dem Flachdach vor (Photovoltaikanlage). Mit diesen baulichen Vorarbeiten ist die Option für eine spätere mögliche Installation einer Photovoltaikanlage geschaffen (Gesamtkosten ca. Fr. 450'000.00).

6. Termine

Bei einem positiven Entscheid erfolgt die Detailplanung. Gestützt darauf gibt der Stadtrat den Kredit frei. Voraussichtlich ab Herbst 2014 kann das Projekt realisiert werden. Aus heutiger Beurteilung kann das neu erstellte Schulhaus Rotweg auf Schulbeginn 2016 bezogen werden.

Der Gemeinderat (Parlament) hat dieser Vorlage am 8. April 2013 mit 33 zu 0 Stimmen zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Situationsplan

Situationsplan Schulanlage Rotweg/Fuhr



- | | | | |
|---|-------------------|---|---------------|
|  | Grenze Schulareal | 1 | Fuhrschulhaus |
|  | Neubau | 2 | Mitteltrakt |
| | | 3 | Westtrakt |

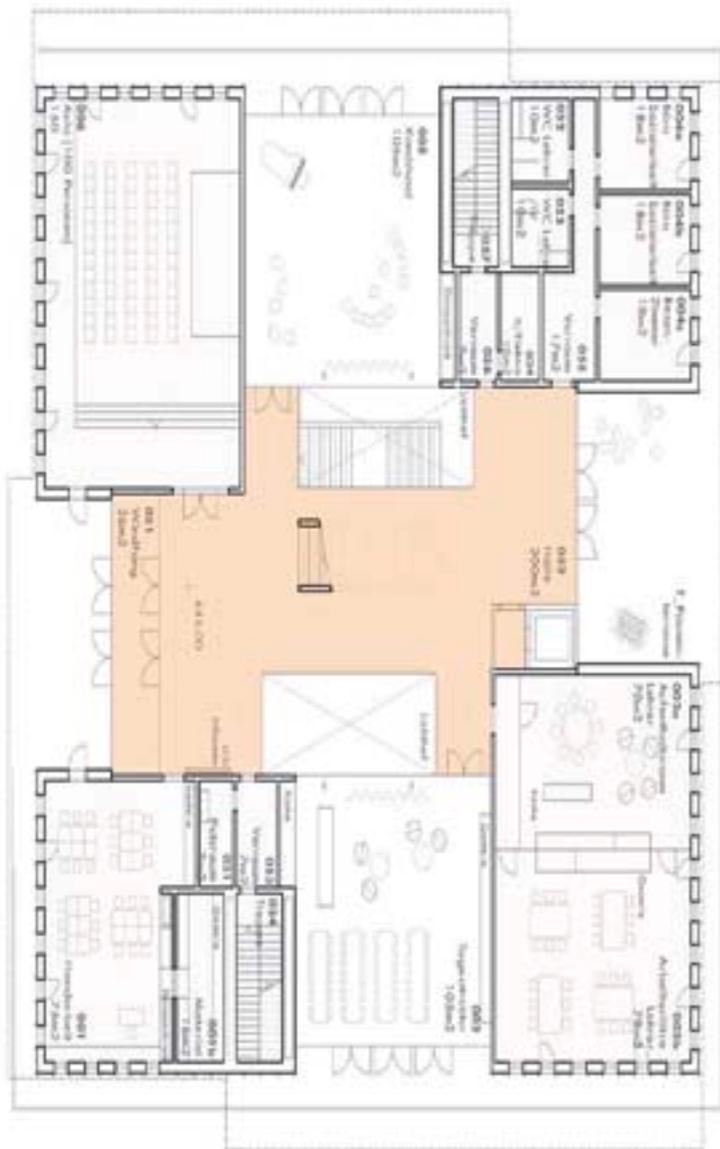
Grundriss Garagengeschoß Neubau



Grundriss Sockelgeschoss Neubau



Grundriss Erdgeschoss Neubau



Grundriss 1.&2. Obergeschoss Neubau



Querschnitt Neubau



Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

info@waedenswil.ch

www.waedenswil.ch