

Weisung 34

2. Dezember 2013
28.03.80



Schulanlage Glärnisch, Ersatz- und Neubau Kindergarten/Hort/Krippe und Schulräume; Projektierungskredit

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für den Ersatz- und Neubau von Kindergarten/Hort/Krippe und Schulräumen auf der Schulanlage Glärnisch wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens ein Projektierungskredit von Fr. 463'000.00 bewilligt.
 2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
-

1. Ausgangslage

Auf der Schulanlage Glärnisch befinden sich die Liegenschaften Glärnischstrasse 7 und 9 mit Kindergarten und Tagesbetreuung (Hort/Mittagstisch). Die Gebäude stammen aus den 50er und 60er Jahren. Sie sind in einem schlechten baulichen Zustand und müssen ersetzt werden.

An der Etzelstrasse 7 ist die Kinderkrippe Wädenswil des Kinderkrippenvereins Wädenswil untergebracht, welche ebenfalls seit Jahren nicht mehr den baulichen Anforderungen im Innen- sowie im Aussenraum genügt. Es bietet sich Gelegenheit, die Kinderkrippe in das vorliegende Projekt zu integrieren.

Im Schulhaus Glärnisch fehlen durch die neuen Unterrichtsformen vor allem Gruppenräume, Unterrichtsräume sowie Platz für die Musikschule. Mit den geplanten Ersatz- und Neubauten kann die Raumknappheit behoben und können die Betriebsabläufe verbessert werden.

2. Konzept- und Machbarkeitsstudie

Aus den erwähnten Gründen wurde das Vorhaben „Ersatz- und Neubau von Kindergarten/Hort/Krippe und Schulräumen“ an die Hand genommen. In einem ersten Schritt wurden sechs Architekturbüros für eine Machbarkeitsstudie eingeladen. Zwei davon haben ein Angebot eingereicht. Die beiden Studien wurden durch die Abteilung Planen und Bauen vorerst in Bezug auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie auf die städtebauliche Einordnung beurteilt. In einem weiteren Schritt wurden die Studien der kantonalen Denkmalpflege aufgrund des anspruchsvollen Umfelds, vor allem in Bezug auf die Kulturhalle Glärnisch, für eine Stellungnahme unterbreitet. Volumen und Abstand zum Schulhaus Glärnisch wurden positiv gewertet. Die Materialisierung der Aussenhülle muss in der nächsten Stufe (Projektierung) ausgearbeitet und der Denkmalpflege nochmals unterbreitet werden.

Die Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Voemel hat am meisten überzeugt. Die Bauten ordnen sich nicht nur funktional in das Glärnischareal ein, sondern werten den Raum auch betrieblich und wirtschaftlich auf.

Der eingedolte Bach, welcher das Grundstück durchfließt, muss offengelegt werden. Dies wurde mit dem AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) vor Ort begutachtet und liegt in dessen Interesse. Eine verbindliche, detaillierte Stellungnahme erfolgt im Zusammenhang mit der Baubewilligung.

3. Flächenbedarf

In verschiedenen Gesprächen mit den Nutzenden stellten sich unterschiedliche Anforderungsprofile heraus. Dies zeigt sich vor allem im Aussenraum, wo z.B. die Kinderkrippe anders als der Kinderhort einen abgegrenzten Spielplatz benötigt. Aufgrund der ungleichen Bedürfnisse sind entsprechend differenzierte Raumprogramme ausgearbeitet worden.

Das Raumprogramm für den Kindergarten, Hort/Mittagstisch erfordert insgesamt eine Fläche von 741 m². Um den Raumbedürfnissen des Schulhauses Glärnisch zu entsprechen, wird zusätzlich eine Fläche von 514 m² eingeplant. So könnten vier bestehende Schulklassen in den Ersatz- und Neubau umsiedeln, und der längst notwendige Platz für die Nebenräume würde im Schulhaus Glärnisch frei. Die Kinderkrippe beansprucht insgesamt eine Fläche von rund 389 m². Der geplante Flächenbedarf für alle Organisationseinheiten beträgt somit total 1'644 m².

4. Projektbeschreibung

Die beiden neuen geplanten Baukörper werden so positioniert, dass ein klar begrenzter Innenhof entsteht. Dabei bildet der erste dreigeschossige Ersatz- und Neubau eine Verlängerung des bestehenden Schulhauses (Kulturhalle) entlang der Glärnischstrasse und folgt diesem auch in seiner linearen Form und Proportion.

Durch die Ausrichtungen der Gebäude ergeben sich unabhängige Aussenräume für Kinderkrippe sowie Kindergarten und Kinderhort. Energetisch richten sich die Bauten nach dem Minergie-P Standard.

5. Gebäudebeschreibung

Gebäude Glärnischstrasse

Hanggeschoss (Kindergarten)

Der Eingangsbereich befindet sich an der Glärnischstrasse. Der zentrale Zugang führt durch die Garderoben zu den beiden Haupträumen der Kindergärten. Angegliedert an die Haupträume sind die jeweiligen Gruppenräume, die Lehrerzimmer und die Lagerräume. Im hinteren Teil befinden sich Lager- und Technikräume, WC sowie der Zugang zur bestehenden 3-fach Turnhalle.

Erdgeschoss (Mittagstisch + Hort)

Das Erdgeschoss ist über das Schulareal erschlossen. Vorgesehen sind 2 unterteilbare Mehrzweckräume für den Hortbetrieb, 1 Mittagstisch, 1 Küche, 1 Garderobe und Nebenräume.

Obergeschoss (Primarschule)

Im Obergeschoss sind 4 Klassenzimmer mit den zugehörigen Gruppenräumen geplant. Zudem sind 3 Musikzimmer, 1 Sitzungszimmer sowie 1 Arbeitsraum für die Lehrpersonen und Nebenräume vorgesehen.

Gebäude Neudorfstrasse/Grünaustrasse

Das zweite Gebäude, zu Fuss direkt von der Neudorfstrasse her zugänglich, ist für den Betrieb der Kinderkrippe vorgesehen. Das Gebäude befindet sich am Rand des Schulareals, so dass die Kinderkrippe unabhängig funktionieren kann. Der Abstand des Gebäudes zur Grünaustrasse ergibt sich gezwungenermassen durch die Führung des freigelegten Bachlaufs, welcher heute unterirdisch verläuft. Das zweigeschossige Gebäude bietet Platz für 4 Kinderkrippengruppen. Optional ist zusätzlich ein 2. Obergeschoss möglich für weitere Nutzungen. Das Gebäude wird auch über die Tiefgarage erschlossen, was betriebliche Vorteile bringt.

Untergeschoss (Kinderkrippe)

4 Nebenräume (Lager, Hauswartung, Haustechnik, Waschen), direkter Zugang zur bestehenden Tiefgarage.

Erdgeschoss (Kinderkrippe)

4 Kinderkrippenräume, Lager- und Kinderwagenraum sowie Nebenräume.

Obergeschoss (Kinderkrippe)

Insgesamt 8 Kinderkrippenzimmer, 1 Gemeinschaftsraum, Nebenräume sowie Büro und Sitzungszimmer für Personal und Leitung.

6. Kosten

Die Anlagekosten (ohne Betriebseinrichtungen und Ausstattungen), mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25%, werden mit Fr. 9'800'000.00 geschätzt.

Um die Planung zu verfeinern, müssen das Bauprojekt mit Detailstudien sowie Teile der Ausschreibungspläne erarbeitet werden. So kann ein Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% ermittelt werden.

Für die Ausarbeitung des Bauprojektes fallen folgende Honorarkosten an:

Zusammenstellung Planungskosten für Projektierungskredit

(Honorarberechtigte Baukosten Fr. 6'500'000.00)

Vorprojekt mit Kostenschätzung	Fr.	94'050.00
Bauprojekt	Fr.	135'850.00
Detailstudien	Fr.	41'800.00
Kostenvoranschlag	Fr.	41'800.00
Ausschreibungspläne	Fr.	73'150.00
Fachplaner:		
Geologe	Fr.	9'260.00
Bauingenieur	Fr.	20'370.00
Bauphysiker	Fr.	12'040.00
Elektroingenieur	Fr.	9'260.00
HLKS-Ingenieur	Fr.	30'555.00
Landschaftsarchitekt	Fr.	11'100.00
<u>Nebenkosten (Plankopien)</u>	<u>Fr.</u>	<u>9'250.00</u>
Total Honorare (ohne MWSt)	Fr.	488'485.00
Mehrwertsteuer 8% (gerundet)	Fr.	39'315.00
<u>Total Honorare (inkl. MWSt)</u>	<u>Fr.</u>	<u>527'800.00</u>
Abzüglich 1. Akonto Architekt (bezahlt 2012)	<u>Fr.</u>	<u>- 64'800.00</u>
Total Projektierungskredit (inkl. MWSt)	Fr.	463'000.00
		=====

7. Terminplan

Erste Hälfte 2014	Genehmigung Weisung Gemeinderat
Zweite Hälfte 2014	Bauprojekt und Kostenvoranschlag erarbeiten
Januar/Februar 2015	Genehmigung Stadtrat zuhanden des Gemeinderats
Sommer/Herbst 2015	Beschluss Gemeinderat
2016	Urnenabstimmung

8. Schlussbemerkung

Der Stadtrat und die Primarschule sind überzeugt, mit dem vorliegenden Ersatz- und Neubau für die Zukunft der Schulanlage Glärnisch wie auch für den dringenden Bedarf der Kinderkrippe eine zweckmässige Lösung vorzuschlagen und ersuchen um Zustimmung.

5/5

2. Dezember 2013

2. Dezember 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Paul Rota, Stadtrat Finanzen