

## Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

### Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin  
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident  
Edith Brunner  
Claudia Bühlmann  
Thomas Koch  
Nadia Schüpbach  
Joël Utiger

### **Bericht und Antrag zur Weisung 4 vom 3. September 2018**

### **Schulanlage Ort, Erweiterung Schulraum und Sporthalle; Projektierungskredit**

#### **I. Ausgangslage**

Die vorliegende Weisung 4 ist eine Neuauflage des am 23. Mai 2016 vom Gemeinderat auf Antrag der mehrheitlichen Sachkommission zurückgewiesenen Projekts GRISU.<sup>1</sup> Die Rückweisung erfolgte aus verschiedenen Gründen: Das Projekt erschien zu wenig flexibel und erlaubte keine Etappierung Schulraum/Sporthalle – Letzteres vor allem in Anbetracht der damaligen Ungewissheit über den Standort der Kantonsschule Zimmerberg. Weiter bemängelt wurden der hohe Preis sowie die Tatsache, dass dem Architekten für die Planung kein Kostenrahmen vorgegeben wurde.<sup>2</sup> Unbestritten war aber schon damals der dringende Bedarf an Schul- und Sportraum für die Primarschuleinheit Au.

#### **II. Was seither geschah**

Nach Rückweisung des Projekts GRISU beantragte der Stadtrat mit Weisung 15 vom 5. September 2016<sup>3</sup> einen Planungskredit von CHF 100'000 für ein neues Vorprojekt für die Erweiterung/Erneuerung des Osttraktes der Schulanlage Ort sowie zugleich einen Baukredit von CHF 650'000 für die Erweiterung des Westtrakts im Modulbausystem. Beides hat der Gemeinderat auf Antrag der einstimmigen Sachkommission am 28. November 2016 bewilligt.<sup>4</sup> Die Erweiterung des Westtrakts ist zwischenzeitlich umgesetzt, die CHF 100'000 sind für die Ausarbeitung der nun vorliegenden Variantenstudien eingesetzt worden. Ein weiterer Antrag des Stadtrats von CHF 5.53 Mio. für die Aufstockung, den Umbau und die Sanierung des Primarschulhauses Steinacher II<sup>5</sup> wurde auf Antrag der einstimmigen Sachkommission<sup>6</sup> am 27. November 2017 vom Gemeinderat bewilligt; dieses Bauprojekt befindet sich derzeit in Umsetzung.

---

<sup>1</sup> Weisung 7 vom 15. Juni 2015: Schulanlage Ort, Erweiterungsbau und neue Sporthalle, Projektierung (fortan: Weisung 7/2015).

<sup>2</sup> Siehe im Einzelnen Bericht und Antrag der Sachkommission vom 8. Mai 2016 zur Weisung 7/2015, Ziff. III/3.2.

<sup>3</sup> Weisung 15 vom 5. September 2016: Erweiterung Schulanlage Ort (fortan: Weisung 15/2016).

<sup>4</sup> Siehe dazu ausführlich Bericht und Antrag der Sachkommission vom 13. November 2016 zur Weisung 15/2016.

<sup>5</sup> Weisung 22 vom 5. Juli 2017: Aufstockung und Umbau/Sanierung Primarschulhaus Steinacher II, Au (fortan: Weisung 22/2017).

<sup>6</sup> Bericht und Antrag der Sachkommission vom 9. November 2017 zur Weisung 22/2017.

Desweiteren besteht seit dem 9. November 2017 Gewissheit, dass die neue Kantonschule Zimmerberg im Ortsteil Au angesiedelt wird. Damit steht der Bedarf nach entsprechender Sportinfrastruktur – konkret nach einer Dreifachturnhalle – ausser Frage.

### III. Variantenstudie(n) gemäss vorliegender Weisung 4

#### 1. Variantenstudien – Kriterien und Bewertung

Nach Bewilligung des Planungskredits von CHF 100'000 (s. vorne Ziff. II) wurde wiederum das Architekturbüro Horisberger Wagen GmbH, Zürich, mit der Ausarbeitung diverser Machbarkeitsstudien für die Osterweiterung der Schulanlage Ort beauftragt. Die vorliegende Weisung 4 präsentiert somit erst sog. *Variante- bzw. Machbarkeitsstudien* und noch keine Projektierung. Die Projektierung, bestehend aus Vor- und Bauprojekt, wird an die Hand genommen, wenn der hiermit beantragte Kredit von CHF 450'000 gesprochen ist.

Insgesamt wurden rund ein Dutzend *Bebauungsmöglichkeiten* geprüft. Diese unterschieden sich nach Bauform (mehrere Baukörper oder ein kompakter Bau), Anordnung der Gebäude auf dem Schulareal sowie Bauweise (Modul-, Element- oder konventioneller Bau).

Die Varianten wurden anhand vielfältiger *Kriterien* bewertet, wobei auch den Vorgehensvorschlägen der Sachkommission gemäss Bericht und Antrag zur Weisung 7/1015<sup>7</sup> Rechnung getragen wurde; zu nennen sind etwa:

- ♣ Möglichkeit der Etappierung;
- ♣ Möglichkeit für eine spätere Erweiterung;
- ♣ Auswirkungen auf den Aussenraum;
- ♣ Auswirkungen auf die innere Erschliessung;
- ♣ Erstellungskosten (gemäss Grobkostenschätzung für eine Variantenstudie von +/-20%);
- ♣ baurechtliche Fragestellungen (bspw. Wahrscheinlichkeit von Einsprachen);
- ♣ harmonische Eingliederung ins Quartierbild;
- ♣ Nutzungsanforderungen wie Flexibilität der Räume und Tageslichtqualität.

Nach Evaluation sämtlicher Kriterien präsentiert der Stadtrat nun zwei Modelle für den Detailvergleich, nämlich eine Variante «Zwei Baukörper» sowie eine Variante «Schulraum auf Sporthalle», wobei er Letztere klar favorisiert.

#### 2. Variante «Zwei Baukörper»

Diese Variante erlaubt für den Schulraum eine kompakte und strukturell einfache Bauweise in Modul- oder Elementbau. Die Dreifachsporthalle wird als eigenständiger Baukörper auf dem Perimeter der heutigen Turnhalle platziert. Zwei Gebäude beanspruchen vergleichsweise viel Aussenraum, sodass der Hartplatz auf dem Sporthallendach erstellt werden müsste. Eine spätere Erweiterung wäre lediglich durch Aufstockung des Schulhaustrakts möglich, was mit kostspieligen Vorinvestitionen in Bezug auf Haustechnik, Baustatik und Überdachungskonstruktion verbunden und somit unwirtschaftlich ist. Auch ist der Eingriff in die vorhandene Bausubstanz bei einer Aufstockung stets erheblich, ebenso die logistischen Folgekosten für Provisorien usw. Eine Etappierung wäre möglich. Mit der Ansiedlung der Kantonsschule Zimmerberg in der Au und dem folglich erhärteten und zeitnahen Bedarf an entsprechendem Turn- und Sportraum ist eine solche zwischenzeitlich freilich obsolet geworden. Schliesslich müsste bei zwei Baukörpern – auch wenn sie gemeinsam realisiert werden – ein neuer Architekturwett-

<sup>7</sup> Siehe Fn. 2.

bewerb lanciert werden, was Mehrkosten sowie einen zeitlichen Zusatzaufwand von ca. 1½ Jahren zur Folge hätte.

### **3. Variante «Schulraum auf Sporthalle»**

Diese Variante ist eine Weiterentwicklung des Entwurfs GRISU, jedoch wird den seit-her veränderten schulischen, baulichen, energetischen und bevölkerungspolitischen Entwicklungen<sup>8</sup> Rechnung getragen.

Vom Schulhof aus gesehen tritt das Gebäude zweigeschossig in Erscheinung, zumal die Sporthalle teilweise ins Erdreich eingelassen wird. Der Schulraum ist vollumfänglich auf dem Dach der Dreifachhalle angeordnet, welche somit dessen Fläche vorgibt. Ein flexibler Innenausbau mit Leichtbauwänden für Umnutzungen und variierender Raumaufteilung ist möglich, wobei die Details der Raumunterteilung Sache der Projektierung sein werden. Der Pausenplatz, der Hartplatz sowie das Rasenfeld können weitgehend in der bisherigen Grösse erhalten bleiben. Das Gebäude weist ein kompaktes, effizientes Volumen sowie eine ökologische Hülle auf, was sich in den Energie- und Unterhaltskosten widerspiegeln wird. Nicht möglich – aber auch nicht mehr erforderlich<sup>9</sup> – ist eine Etappierung. Hingegen wäre eine Erweiterung der Schul- und Betreuungsräume als stirnseitiger Anbau machbar. Bei einem einzigen Baukörper gibt es auch nur eine Baustelle und die Realisierungszeit ist kürzer.

### **4. Schulraumprogramm**

Das Schulraumprogramm sowie die Schülerzahlprognosen für die Primarschuleinheit Au, welche der verantwortliche Schulleiter, Reinhard Weder, der Sachkommission präsentiert hat, datiert von Ende 2013 und entspricht – mit einigen Aktualisierungen per Ende 2018 – weitestgehend den tatsächlichen Entwicklungen.<sup>10</sup> Demnach wird im Endausbau spätestens per Schuljahr 2022/23 mit 23 Klassen gerechnet mit der Option einer längerfristigen Erweiterung auf 26 Klassen, wenn die geplanten ca. 300 Wohnungen im AuPark bezogen sein werden.

Massgebend für die Schulraumplanung sind die kantonalen Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012.<sup>11</sup> Allerdings handelt es sich hierbei nicht um einen zwingenden und demokratisch legitimierten Erlass, sondern um Standards oder eben «Empfehlungen» ohne Gesetzescharakter.

## **IV. Seit GRISU veränderte Faktenlage**

Obwohl in der vorliegenden Weisung 4 Ziff. 2.2 als «konsequente Weiterentwicklung [...] des Entwurfs GRISU» bezeichnet, kann die fragliche Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» nur bedingt mit diesem verglichen werden. Folgende neue Faktoren gilt es zu berücksichtigen.

### **1. Veränderte schulbezogene Ausgangslage**

Seit der Rückweisung von GRISU im Mai 2016 und der Verabschiedung von Weisung 15/2016 im November 2017 sind im schulischen Bereich einige entscheidende Veränderungen eingetreten.

<sup>8</sup> Dazu hinten Ziff. IV.

<sup>9</sup> Dazu vorne Ziff. III/2.

<sup>10</sup> Siehe dazu bereits Bericht und Antrag der Sachkommission vom 8. Mai 2016 zur Weisung 7/2015, Ziff. I.

<sup>11</sup> Bildungsdirektion/Baudirektion Kanton Zürich, Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012, insbes. S. 9.

### 1.1 Ansiedlung der Kantonsschule Zimmerberg im Ortsteil Au

Am 9. November 2017 hat die kantonale Bildungsdirektion bekannt gegeben, dass die Kantonsschule Zimmerberg in der Au angesiedelt werden soll. Für den Sportunterricht macht sie einen Bedarf von total fünf Hallen geltend. Der Kanton sieht den Bau einer eigenen Dreifachhalle vor. Für den Bedarf von weiteren zwei Turnhallen sind langfristige Mietverträge mit der Stadt Wädenswil für die geplante Dreifachhalle in der Schulanlage Ort verbindlich beabsichtigt. Die Primarschuleinheit Au ihrerseits benötigt eineinhalb bis zwei Hallen für den Turnunterricht. Anfängliche Unsicherheiten bezüglich der Notwendigkeit einer Dreifachhalle im «Ort», wie sie noch bei der Beratung der GRISU-Weisung sowie der Weisung 15/2016 signalisiert worden waren, sind hiermit folglich ausgeräumt. Entsprechend sollen heute der Schulraum für die Primarschule Au sowie die Dreifachhalle gleichzeitig realisiert werden. Dies ist auch der Hauptgrund, weshalb der Stadtrat die Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» favorisiert und die Alternative «Zwei Baukörper» nicht mehr weiterverfolgen will.

### 1.2 Bedarf einer Aula

Nachdem in der Schulanlage Steinacher die Oberstufenschule die Aula für die Einrichtung einer LiLO-Lernlandschaft<sup>12</sup> in Beschlag genommen hatte, fehlt eine solche für die Primarschule gänzlich. Eine Aula weist eine Fläche von 180m<sup>2</sup> auf, was in etwa der Grösse von zweieinhalb Schulzimmern entspricht. Sie dient in erster Linie schulischen Grossanlässen mit bis zu vier Klassen, wie bspw. Theateraufführungen, Projektwochen oder Konzerte, wozu oft auch die Eltern eingeladen werden. Darüber hinaus wären auch Drittnutzungen durch die Bevölkerung oder Vereine möglich; gegenwärtig verfügt der Ortsteil Au, abgesehen vom Zentrum Bruder Klaus, über keinen öffentlichen Begegnungsraum. Schulleiter Reinhard Weder wertet das Fehlen einer Aula als gewichtigen Nachteil für einen vielfältigen, kreativen und qualitativ angemessenen Schulunterricht. Zwar gibt es im Westtrakt einen Mehrzweckraum oder sog. Singsaal, doch ist dieser platztechnisch limitiert und bietet höchstens für zwei Klassen Raum. Reinhard Weder betont, dass vor allem die Grösse einer Aula entscheidend ist, im Übrigen aber die Ausstattung in erster Linie auf Zweckmässigkeit ausgerichtet sein soll.

### 1.3 Starker Anstieg der ausserschulischen Betreuung und der sonderpädagogischen Massnahmen

In den vergangenen Jahren hat die schulergänzende Betreuung (Hort, Mittagstisch, Schülerclub) deutlich zugenommen. Aktuell wird diese in fünf Gruppen geführt, Tendenz steigend. Ab dem Schuljahr 2020/21 wird mit sieben Gruppen gerechnet; längerfristig dürfte der AuPark gar eine achte Gruppe notwendig machen. Ausserdem ist für die Zukunft ein verstärkter Trend hin zu Tagesschulen festzustellen.

Tendenziell steigend ist sodann die Anzahl Kinder mit sonderpädagogischen Bedürfnissen. Da die Integrative Förderung, der DaZ-Unterricht (Deutsch als Zweitsprache) und die Logopädie oft nicht im Klassenzimmer, sondern in kleinen Gruppen unterrichtet werden muss, hat dies einen erhöhten Bedarf an Schul- und Gruppenräumen zur Folge. Die kleineren Räume werden aber auch von den Lehrpersonen der Regelklassen für Teamteaching und Gruppenarbeiten benutzt.

Des Weiteren wird ein Raum für Psychomotorik entstehen, da die Kinder heute für diesen Unterricht extra mit dem Schulbus nach Wädenswil gefahren werden.

Schliesslich soll im neuen Schulhaustrakt auch die Musikschule einquartiert werden.

<sup>12</sup> LiLO = Lernen in Lernlandschaften an der Oberstufenschule Wädenswil (OSW).

#### *1.4 Hoher Stellenwert der flexiblen Schulraumgestaltung*

Die geschilderten Entwicklungen gehen von zahlreichen Prämissen aus. Die Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» gemäss vorliegender Weisung 4 besagt daher lediglich, dass das gewünschte Raumprogramm für den Osttrakt und die Sporthalle im gegebenen Perimeter realisiert werden kann. Über Baustatik, Materialien oder Raumunterteilungen äussert sich die Studie ebenso wenig, wie darüber, wo welcher Raum wie bestückt wird, wo die sanitären Anlagen, die Aula oder die Therapiezimmer angesiedelt werden. Sobald der beantragte Projektierungskredit von CHF 450'000 gesprochen ist, wird es – so die einhellige Aussage von Stadtrat, Planungsverantwortlichen und Schulleitung – Aufgabe des Architekten sein, aufgrund der aktuellen Zahlen und Fakten die neue Schulanlage so zu planen, dass pro Schuljahr die Räume nach Bedarf neu eingeteilt und umgenutzt werden können. Der Schultrakt ist grundsätzlich auf eine Infrastruktur von drei Klassen ausgerichtet. Sollten indessen die Wohnüberbauung im AuPark oder Generationenwechsel in den bestehenden Siedlungen so viele kinderreiche Familien anlocken, dass (allenfalls stufenweise) drei weitere Primarklassen geführt werden müssten, sind diese zusätzlichen Klassen in erster Linie durch eine bestmögliche Maximierung der Nutzfläche ebenfalls im neuen Osttrakt unterzubringen. Provisorien mit Containern sind keine Option, da sie sehr kostspielig sind.

### **2. Neue bauliche und energetische Anforderungen**

Der städtische Gebäudestandard 2011 sowie die MuKE 2014<sup>13</sup> sind einzuhalten. Sie schreiben eine eigene Heizzentrale vor, wofür neu ein Kellergeschoss vorzusehen ist. Dazu eignet sich die in Weisung 15/2016 angedachte Modulbauweise nur schlecht. Auch für die Aula eignet sich der Modulbau nicht.<sup>14</sup>

### **3. Bevölkerungspolitische Entwicklung**

Die aktuelle kommunale Richtplanung rechnet langfristig mit einem Entwicklungsziel von ca. 26'000 Einwohnern für die ganze Stadt Wädenswil. Dabei soll u.a. besonders der Ortsteil Au aufgewertet und verdichtet werden. Ferner dürfte die Kantonsschule Zimmerberg eine Sogwirkung auf Familien mit Kindern ausüben. Entsprechend besteht ein hoher Bedarf an Schulraum in der Au. Da es sich hierbei aber gleichwohl um nicht gesicherte Prämissen handelt, wird der Flexibilität bei der Schulraumplanung hohe Priorität eingeräumt.

## **V. Debatten in der Sachkommission**

### **1. Verlauf der Vorberatung**

Die Sachkommission hat sich in acht Sitzungen ausserordentlich intensiv und kritisch mit der vorliegenden Weisung 4 auseinandergesetzt. Zudem hat sie einer dreiköpfigen Abordnung der städtischen Arbeitsgruppe «Sport- und Bewegungsnetz Wädenswil» ein Anhörungsrecht gewährt zum Bedarf der Dreifachturnhalle auch für die Vereine.

### **2. Zielsetzung der Sachkommission**

Anlässlich der Rückweisung der GRISU-Weisung 7/2015 war es der Sachkommission ein gewichtiges Anliegen, nicht einfach einen Scherbenhaufen anzurichten, sondern mittels einiger einschlägiger Vorgehensvorschläge einem Alternativprojekt möglichst zügig zum Durchbruch zu verhelfen. Denn immerhin wird schon seit 2011(!) geplant und der Raumbedarf der Primarschule Au ist akut. Diese Vorgehensvorschläge lassen

<sup>13</sup> Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich. Bei den MuKE 2014 handelt es sich zwar lediglich um eine Mustervorlage der Energiedirektorenkonferenz. Die Kantone sind jedoch angehalten, diese möglichst bis im Jahr 2020 in ihrer Gesetzgebung umzusetzen.

<sup>14</sup> Siehe dazu ausführlich hinten Ziff. V/3.3.

sich kurz folgendermassen zusammenfassen: Das Gesamtkonzept muss überzeugen. Das Alternativprojekt ist so zu konzipieren, dass eine Etappierung Schulraum/Turnhalle möglich ist und dass es grösstmögliche Flexibilität gewährleistet, damit auf Ungewissheiten in Bezug auf die Entwicklung der Schülerzahlen und die jeweiligen Bedürfnisse der Schulkinder rasch und unkompliziert reagiert werden kann. Zudem soll das Alternativprojekt deutlich unter CHF 20 Mio. kosten und dem Architekten ist ein verbindliches Kostendach vorzugeben. Die GRISU-Weisung 7/2015 nannte zwar keinen Betrag, jedoch hatte die Sachkommission einen solchen von CHF 19.3 Mio. aus dem Finanz- und Entwicklungsplan 2016–2020 (S. 24) eruiert.

In den Debatten zur vorliegenden Weisung 4 standen die genannten Aspekte denn auch wieder im Brennpunkt.

### **3. Beurteilung Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle»**

#### *3.1 Insgesamt überzeugendes Gesamtkonzept*

Die Sachkommission erachtet es als richtig, dass jetzt – da der Standort Au für die Kantonsschule Zimmerberg feststeht – der Schulraum und die Dreifachsporthalle gleichzeitig realisiert werden, womit das *Erfordernis der Etappierung obsolet* geworden ist. Entsprechend unterstützt sie einstimmig die Argumentation und den Entscheid des Stadtrats zugunsten der Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» gemäss Ziff.2.2 der vorliegenden Weisung 4. Die Studie verspricht insgesamt ein städtebaulich und ästhetisch ansprechendes, kompaktes und von der statischen Struktur her überzeugendes Bauwerk, welches auch sämtlichen zeitgemässen energetischen Anforderungen entspricht.

#### *3.2 Flexibilität am Bau*

Ein erfreulich hoher Stellenwert wird der Flexibilität am Bau eingeräumt. Gemäss Schulraumprogramm ist die Basisausstattung auf drei Klassen ausgerichtet. Jedoch wird das Gebäude so konzipiert, dass auf eine erste Nutzererhöhung (bspw. Wohnungen im AuPark) mit variablen Raumunterteilungen, Mehrfachbelegungen und Umnutzungen rasch und unkompliziert reagiert werden kann. Konkret würde dies heissen, dass notfalls bspw. Gruppenräume zu einem Schulzimmer zusammengefügt oder die Aula durch ein Klassenzimmer verkleinert werden könnte. In diesem Zusammenhang ruft die Sachkommission abermals in Erinnerung, dass die vom Kanton erlassenen Empfehlungen für Schulhausanlagen<sup>15</sup> kein zwingendes Recht darstellen und in zumutbarem Rahmen auch einmal etwas unterschritten werden dürfen. Sollte der Schulraumbedarf weiter steigen, gewährt die Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» die Option eines Anbaus für weitere Schul- und Betreuungsräume für vier Klassen. Sowohl die Planungsverantwortlichen als auch die Sachkommission halten jedoch fest, dass diese Erweiterungsmöglichkeit als ultima ratio zu verstehen ist.

Der Sachkommission ist es ein Anliegen, dass diese Flexibilität am Bau nicht nur auf dem Papier der Machbarkeitsstudie besteht, sondern im Projekt auch tatsächlich umgesetzt wird. *Sie fordert daher für das Bauprojekt eine bestmögliche Maximierung der Nutzfläche gegenüber den Funktions- und Verkehrsflächen. Das Raumprogramm ist so flexibel zu definieren, dass kurzfristige Mehrfachbelegungen und Umnutzungen von Bereichen (bspw. Aula, Spezialzimmer) mit einfachen baulichen Massnahmen realisiert werden können.* Darüber hinaus sind Mehrfachnutzungen über die Stundenplanzeiten hinaus aufzuzeigen, bspw. für Tagesstrukturen, die Musikschule oder Drittnutzungen der Aula für die Bevölkerung oder Vereine.

---

<sup>15</sup> Siehe Fn. 11.

Um den Lehr- und Betreuungspersonen die Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten zu erleichtern und Überschneidungen zu vermeiden, *empfiehlt die Sachkommission, ein elektronisches Raumreservationssystem einzurichten.*

Selbstverständlich müssen die Schulkinder optimal lernen und arbeiten können, was in einem randvollen Schulhaus kaum der Fall sein dürfte. Die Grenze der Mehrfach- und Umnutzung von Schulraum wird im konkreten Anwendungsfalle dort zu ziehen sein, wo die Qualität des Unterrichts ernsthaft gefährdet ist. Neben einem sorgsamem Umgang mit den Steuergeldern wird auch ein gesundes Augenmass zwischen Luxus und Zweckmässigkeit gefordert sein.

### 3.3 *Veränderte bauliche Anforderungen, erhöhter Flächenbedarf*

Zu einiger Diskussion Anlass gaben die veränderten und teilweise verschärften baulichen und energetischen Anforderungen im Vergleich zu GRISU und der Projektstudie für einen Modulbau gemäss Weisung 15/2016. Letzterer verkörpert zwar lediglich einen Schulhaustrakt (ohne Sporthalle). Erstellt man nun eine Vergleichsrechnung, indem man den zwischenzeitlich massgebenden Gebäudestandard 2011 mitberücksichtigt und vom vorliegenden Projekt «Schulraum auf Sporthalle» lediglich den Schulraum einbezieht, werden für den Modulbau CHF 2950/m<sup>2</sup> ausgewiesen und für den Schulhaustrakt gemäss Weisung 4 CHF 3150/m<sup>2</sup>. Dieser lediglich um CHF 200 bzw. 7% günstigere Preis für den Modulbau erstaunt umso mehr, als der Stadtrat alternative Bauweisen, wie Modul- oder Elementbau in letzter Zeit verschiedentlich als kostengünstig bezeichnet hat.<sup>16</sup> Offenbar gilt diese Aussage aber nur sehr limitiert und vor allem dann, wenn ein Projekt sozusagen auf der grünen Wiese und nur mit einem Streifenfundament errichtet werden kann.<sup>17</sup>

Auch der Modulbau gemäss Weisung 15/2016 wurde mit einer Streifenfundation ohne Unterkellerung berechnet und das Gebäude hätte an die vorhandene Heizzentrale angeschlossen werden können. Der Gebäudestandard 2011 sowie die MuKEN 2014 gestatten das aber nicht mehr. Es braucht eine eigene Heizzentrale und eine Lüftung, was eine Unterkellerung voraussetzt. Um den Gebäudestandard beim Modulbau einzuhalten, wäre die Vorfabrikation der Module eingeschränkt und Arbeitsgattungen wie Fassadenkonstruktion (Minergie P), Unterlagsböden usw. müssten vor Ort erstellt werden. Auch eine allfällige Standortverschiebung dieser Module wäre entsprechend aufwändiger.

Die Aula ist mit der vorgefertigten Grundrissform für Modulbauten ebenfalls nicht kompatibel, was sich zusätzlich auf die Kosten auswirkt. Ein Modulbau lebt von einem Rastermass, welches in grosser Stückzahl kostengünstig produziert werden kann und exakt auf ein Raumprogramm passt. Sobald jedoch individuelle Anpassungen nötig werden, ist Modulbau nicht geeignet.

Die Unterkellerung sowie die Aula erklären die Mehrfläche der Variante «Schulraum auf Sporthalle» von insgesamt 64% gegenüber dem Modulbau gemäss Weisung 15/2016. Hinzu kommen weitere Lager- und Technikräume im Untergeschoss, ferner Garderoben und Wandschränke, welche bei der Modulbauvariante schlicht vergessen gegangen sind.

Im Übrigen werden die Materialien bei einer Machbarkeitsstudie aber noch nicht thematisiert. Folglich wäre es durchaus noch denkbar, dass der Schultrakt über der Sporthalle in Elementbau konstruiert werden könnte. Die Turnhalle muss sowieso mit Trägern überspannt werden, um die Kräfte der Schulräume abzufangen. Bei einem Elementbau wären spätere Umnutzungen im Schulhaustrakt einfacher auszuführen als bei konventioneller Bauweise.

<sup>16</sup> Vgl. etwa Beantwortung der Interpellation der SVP-Fraktion betreffend Schulhaus Bauten – quo vadis? vom 15. November 2018, insbes. Antwort zu Frage 5.

<sup>17</sup> Beispielsweise Kindergarten Toblerweg 1+2, siehe Weisung 20 vom 6. Februar 2017.

*Die Sachkommission fordert daher von den Planungsverantwortlichen, die Räume und Materialien so auszuwählen, dass effiziente Abläufe für den Betriebsunterhalt ermöglicht und damit die Kosten tief gehalten werden können.*

### 3.4 Erarbeitung eines Energiekonzepts

Die derzeit vorhandene Heizung wird mit Gas betrieben. Deren Leistung wäre für das neue Gebäude unzureichend. Zudem gestattet der Gebäudestandard 2011 keine reinen fossilen Energieträger mehr. Welche Beheizung wo installiert wird, ist noch nicht Gegenstand der vorliegenden Variantenstudie und wird im Projekt definiert. Wie dem Bericht der GRPK zur Rechnung 2018 der Stadt Wädenswil entnommen werden kann, prüft die Energiekommission aber bereits die technische und wirtschaftliche Machbarkeit von Energieverbunden bei den Schulhäusern Steinacher und Ort.<sup>18</sup> Die Sachkommission nimmt hiervon mit Befriedigung Kenntnis. *Sie fordert den Stadtrat auf, ein strategiekonformes (Gebäudestandard 2011, Minergie-P-Eco) und unter dem Gesichtswinkel der Investitions- und Betriebskosten wirtschaftliches Energiekonzept zu erarbeiten.*

## 4. Frage einer frankenmässigen Kostenvorgabe an die Planungsverantwortlichen im Besonderen

### 4.1 Ausgangslage

Keine Einmütigkeit erzielte die Sachkommission bei der Frage, ob dem Architekten für die Projektierung eine frankenmässige Zielvorgabe gemacht werden soll. Anlässlich der Debatte zur GRISU-Weisung 7/2015 hatte die Mehrheit der Kommission eine solche beschlossen und in Ziff. 3.3/C ihres Antrags gefordert, das Alternativprojekt müsse deutlich unter CHF 20 Mio. ausfallen, ausserdem sei dem Architekten ein verbindliches Kostendach vorzugeben.<sup>19</sup>

Nun nennt die Weisung 4 für die Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» eine Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. (+/-20%), was letztlich nur unwesentlich unter den von der Sachkommission eruierten CHF 19.3 Mio. für GRISU liegt. Auf eine Vorgabe an den Architekten wird abermals verzichtet. Im Extremfall könnte die aktuelle Variante die Steuerzahlenden somit über CHF 22.5 Mio. zu stehen kommen.

### 4.2 Versuch einer gemeinsamen Lösung mit den Planern

Die Kommissionsmehrheit ist damit unzufrieden. Sie anerkennt zwar, dass es seit Beginn der Planung im Jahr 2011 verschiedene neue Entwicklungen und Vorschriften zu beachten gilt, welche es verunmöglichen, das Projekt qualitativ angemessen zu einem Tiefstpreis zu realisieren; erwähnt seien hier nur die erhebliche Mehrfläche (Aula, Kellergeschoss) und die verschärften energetischen Anforderungen.

Dass aber die aktuelle Variantenstudie fast gleich teuer ausfällt, wie GRISU, ist schlecht angekommen, waren doch auch die hohen Kosten mit ein triftiger Grund für dessen Scheitern. Zudem kann sich die Kommissionsmehrheit des Eindrucks nicht erwehren, dass der Stadtrat das Sparpotential nicht voll ausgeschöpft hat und sich sämtliche Zahlen und Berechnungen am oberen Limit bewegen. Deshalb setzte sie sich zum Ziel, sich mit den Planern nicht auf Konfrontationskurs zu begeben, sondern gemeinsam mit ihnen eine realistische, betragsmässige Richtgrösse zuhanden des Architekten zu ermitteln. Zu diesem Zweck hat sie eine vierköpfige Delegation gebildet, welche sich in zwei Sitzungen mit dem verantwortlichen Stadtrat sowie den Exponenten der Dienststelle Immobilien getroffen hat. Letztere stellten sich indessen konse-

<sup>18</sup> GRPK, Bericht und Antrag zur Rechnung 2018 und zum Geschäftsbericht 2018 der politischen Gemeinde Wädenswil vom 23. Mai 2019, S. 4.

<sup>19</sup> Bericht und Antrag der Sachkommission vom 8. Mai 2016 zur Weisung 7/2015, S. 8.

quent auf den Standpunkt, im Stadium der Variantenstudie sei es schlicht zu früh und zu ungewiss, sich auf eine betragsmässige Zielvorgabe irgendwelcher Art zu fixieren. Darüber hinaus zeigten sie einiges Verständnis für die durch die GRISU-Debatte alimentierte, sehr kritische Haltung der Kommissionsmehrheit. Der Leiter Immobilien, Frank Wadenpohl, war zwar bestrebt, das Thema Kosten anzugehen, freilich unter dem Gesichtswinkel der Optimierung: Anstatt sich bereits im Stadium der Variantenstudie auf eine numerische Zielgrösse festzusetzen, will man sich dahingehend verpflichten, beim Projekt die Kosteneffizienz nachzuweisen und aufzuzeigen, dass die Lösung mit den günstigsten Lebenszykluskosten ausgewählt worden ist – frei von irgendwelchen architektonischen Entfaltungs- oder Selbstverwirklichungsgelüsten. Ferner will sich der Stadtrat verpflichten, zwecks Sicherstellung der Kosteneffizienz einen im Schulhausbau erfahrenen Kostenplaner beizuziehen.

Obwohl die beiden Delegationssitzungen insgesamt harmonisch verliefen, konnte letztlich keine gemeinsame Lösung erzielt werden.

#### *4.3 Einholung eines Drittgutachtens durch den Stadtrat*

Um eine zusätzliche, neutrale Sicht auf die Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» zu erhalten, hat der Stadtrat die Firma Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG, Zürich – ein auf Baueffizienz, Baumanagement und Bauherrenberatung spezialisiertes Unternehmen – damit beauftragt, als unabhängige Instanz das Bauvorhaben auf Optimierungspotential, Chancen und Risiken zu prüfen. Daraus resultierte folgender Befund: Es handelt sich um ein kompaktes, schnörkelloses und zweckmässiges Projekt ohne Luxus, welches in der gewählten Beton/Holz-Konstruktion überzeugt. Bescheidenes Optimierungspotential ortet das Gutachten zwar bei den Treppenhäusern und Liftschächten sowie beim Geräteraum für die Sporthalle, doch Millionen lassen sich dadurch nicht einsparen. Die Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. sei nicht nur mit ähnlichen Projekten vergleichbar, sondern sogar «sportlich» berechnet.

Wolle man rigorosere sparen, müsste die Fläche reduziert, d.h. die Dreifachturnhalle verkleinert und der Schulraum entsprechend redimensioniert werden – beides jedoch Aspekte, welche aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten auch für die Sachkommissionsmehrheit keine Option darstellen. Dieses Fazit vermag verhandlungstechnisch durchaus zu überzeugen. Ob damit aber auch der seit der GRISU-Debatte anhaftende, etwas fahle Beigeschmack beseitigt wird, ist freilich eine andere Frage.

#### *4.4 Frankenmässige Richtgrösse von CHF 18 Mio. – Pro und Contra*

Trotz Einigkeit über die dringende Notwendigkeit von zusätzlichem Schul- und Sportraum in der Au und offensichtlicher Sympathie gegenüber der Variantenstudie «Schulraum auf Sporthalle» schieden sich die Geister letztlich bei der Frage, ob dem Architekten für die Projektierung eine zahlenmässige Richtgrösse vorgegeben werden soll oder nicht.

Die Kommissionsmehrheit zeigt sich enttäuscht, dass der Stadtrat keinen Sparwillen manifestieren und als Bauherr keinen Preis als Richtwert vorgeben will. Auch in der Privatwirtschaft wird einem Planer in aller Regel ein Maximalbetrag angesetzt, den auszugeben man in der Lage ist. Plant er teurer, müssen Sparpotentiale eruiert werden. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich oder müsste auf allzu tiefe Standards ausgewichen werden, welche das Projekt nur vordergründig verbilligen, muss die Kostenüberschreitung einlässlich begründet werden. Fehlt hingegen eine Richtgrösse von Beginn weg, wird am Ende jede Kostenüberschreitung «gut» begründet daher kommen; erst recht, nachdem das eingeholte Drittgutachten besagt, die Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. +/-20% sei «sportlich». Daran wird auch eine allfällige Baukommission nichts ändern, tritt diese doch erst in der Bauphase in Aktion; die *Baupläne* hingegen hinterfragt sie nicht mehr. Der Kommissionsmehrheit geht es keineswegs darum, dem Architekten ein übermässig enges Korsett anzulegen und auf Kosten

der Kinder rigoros zu sparen. Sie erinnert aber an die langwierigen und teils unrühmlichen Diskussionen rund um das letztlich vom Gemeinderat versenkte Projekt GRISU, wo auch die Kosten prominent im Brennpunkt standen. Solches darf sich beim *Bauprojekt* «Schulraum auf Sporthalle» nicht wiederholen und kann nach Auffassung der Kommissionsmehrheit verhindert werden, wenn *den Planungsverantwortlichen jetzt ein gewisser finanzieller Rahmen vorgegeben wird, den sie bei CHF 18 Mio. ansetzen will*. Dabei will sie diesen Betrag explizit nicht als fixes Kostendach verstanden wissen, sondern als *Richt- bzw. Zielgrösse*, welche dem Architekten durchaus eine gewisse Flexibilität zugesteht.

Die Kommissionsminderheit demgegenüber will den Planungsverantwortlichen keine zahlenmässigen Vorgaben machen. Sie vertraut dem Stadtrat, dass er angesichts der zahlreichen Signale aus den Kommissionsdebatten kein kostenmässig überdimensioniertes Projekt vorlegen wird. Weiter erinnern sie daran, dass mit Hansueli Brechbühler verschiedene gute Projekte realisiert werden konnten und die Zusammenarbeit mit ihm stets als konstruktiv, seriös und kompetent bezeichnet werden darf; das dürfte sich auch mit seinem Nachfolger Marcus Wieser fortsetzen. Die ausgezeichnete Kooperation mit Hansueli Brechbühler wurde allerdings auch von der Kommissionsmehrheit nie in Frage gestellt. Weiter moniert die Minderheit der Sachkommission, dass gerade auch die Schulkinder im Ortsteil Au Anspruch auf Qualität und moderne Unterrichtsbedingungen haben. Weder sollen daher zu viele Klassen in das Schulhaus «gestopft», noch soll bei den Materialien gespart werden. Als fatales Negativbeispiel sei die Stadtbibliothek erwähnt, wo vermutlich wegen einem unisolierten Boden lautstarke Trittgereusche vom oberen Stockwerk in Kauf genommen werden müssen. Mit der Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. ist sehr wohl eine Zahl ausgewiesen. Für die Kommissionsminderheit ist es Aufgabe des Kostenplaners, deren Einhaltung möglichst zu gewährleisten. Sollte eine erhebliche Überschreitung dennoch unausweichlich sein, wird er dies einlässlich begründen müssen. Irgendwann muss vielleicht auch einmal akzeptiert werden, dass es unter CHF 18.8 Mio. einfach nicht geht.

##### **5. Exkurs: Anhörung der Arbeitsgruppe «Sport- und Bewegungsnetz Wädenswil»**

Um den Bedarf der Dreifachsporthalle über die schulischen Zwecke hinaus zusätzlich zu untermauern, hat die Sachkommission einer Delegation der Arbeitsgruppe «Sport- und Bewegungsnetz Wädenswil» (ArG) auf deren Ersuchen ein Anhörungsrecht gewährt. Obwohl die ArG bei der Sachkommission diesbezüglich offene Türen einrannte und die Option einer blossen Zweifachhalle mit der Ansiedlung der Kantonsschule Zimmerberg im Ortsteil Au definitiv vom Tisch ist, erwies sich der kurze Austausch als aufschlussreich:

Die ArG steht unter der Leitung der Stadt Wädenswil und setzt sich zusammen aus Vertretern der Schule, der IWS, der grössten Sportvereine sowie weiterer sportinteressierter Personen. Sie hat zum Ziel, die Stadt in sämtlichen Belangen von Sport und Bewegung zu unterstützen sowie die Situation der Sporttreibenden zu optimieren, indem sie Behörden, Schulen, Vereine, kommerzielle Anbieter sowie die Bevölkerung untereinander vernetzt.

Auswertungen der ArG zeigen, dass wöchentlich durchschnittlich 2077 Sporttreibende die Hallen von Wädenswil benutzen; dies ergibt von Montag bis Freitag eine tägliche Belegung durch 400 Personen, Tendenz steigend. Vor allem für Fussball, Handball und Unihockey ist der Bedarf sehr hoch und es müssen Wartelisten geführt werden. Aber auch die OSW macht einen erhöhten Hallenbedarf geltend: Zum einen, weil der Sportunterricht für Mädchen und Knaben getrennt stattfindet, zum andern, weil an der OSW in absehbarer Zeit eine Sporttalentklasse geführt werden soll.

## VI. Anträge der Sachkommission

A. Die **einstimmige Sachkommission** stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 4 ist einzutreten.
2. Für die Planung der Erweiterung der Schulanlage Ort, Schulraum auf neuer Sporthalle, wird zur Ausarbeitung eines Vorprojekts ein Projektierungskredit von CHF 450'000 bewilligt. Zusätzlich wird der Stadtrat beauftragt:
  - 2.1 bei der Projektierung das Raumprogramm zu überprüfen und auf das Notwendige zu beschränken;
  - 2.2 die Räume so flexibel zu bauen, dass eine Umbesetzung schnell und kostengünstig realisiert werden kann;
  - 2.3 eine möglichst kostengünstige Umsetzung anzustreben unter Einbezug der Lebenszykluskosten;
  - 2.4 seinen Ermessensspielraum bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben auszunutzen;
  - 2.5 das Ergebnis seiner Abklärungen zu den Ziffern 2.1–2.4 in der Weisung zum Objektkredit darzulegen;
  - 2.6 zur Sicherstellung der Kosteneffizienz eine Kostenplaner mit ausgewiesener Erfahrung im Schulhausbau beizuziehen.

B. Eine **Mehrheit der Sachkommission** beantragt überdies:

Die Planungsverantwortlichen haben sich bei der Projektierung an eine betragsmässige Zielgrösse von CHF 18 Mio. zu halten.

C. Für eine **Minderheit der Sachkommission** wird mit dem Beizug eines Kostenplaners und der Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. (+/-20%) in der Weisung 4 den finanziellen Anforderungen an die Projektierung genügend Rechnung getragen, weshalb sie explizit folgenden Antrag stellt:

Auf die Vorgabe einer frankenmässigen Zielgrösse zuhanden der Planungsverantwortlichen ist zu verzichten.

Wädenswil, 26. Juni 2019

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:



Charlotte M. Baer