

230

28.03.32 Schulhäuser Primarschule

## **Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der Fraktion der Grünen, vom 19. Januar 2020, betreffend Kosten Schulraumprovisorien**

### **Wortlaut der Anfrage**

Seit Jahren werden an zahlreichen Orten Schulraumprovisorien aufgestellt, die dann mangels einer zeitgerechten Planung von definitiven Schulräumen über viele Jahre bestehen bleiben. Provisorien haben den Nachteil, dass ergänzende Nebenräume – z.B. bestehende WC-Anlagen oder Turnhallen – überlastet sind oder fehlen. Provisorien verursachen hohe Miet- und Betriebskosten. Das Barackenklima führt im Sommer zu hohen Temperaturen und im Winter zu sehr tiefer Luftfeuchtigkeit, was die Schleimhäute austrocknet.

Wir bitten den Stadtrat um Auskunft zu folgenden Fragen:

#### **Frage 1:**

An welchen Standorten sind Schulraumprovisorien in Betrieb (Kindergarten, Klassenzimmer, Schülerclub, Mittagstisch etc. für Primar- und Oberstufe)?

An welchen Standorten sind ab 2020 zusätzliche Provisorien zu erwarten (Anzahl Container pro Standort)?

#### **Frage 2:**

Wann wurden die Baubewilligungen für die einzelnen Provisorien erteilt?

Für welche Dauer wurden sie erteilt und sind bereits Fristen für die Betriebsbewilligung abgelaufen?

#### **Frage 3:**

Wie hoch sind die jährlichen Betriebskosten (Miete, Unterhalt, Reinigung, Energie) für die Provisorien an den einzelnen Standorten?

Welchen Konti und Abteilungen werden diese Betriebskosten belastet?

#### **Frage 4:**

Welche Provisorien werden elektrisch bzw. mit fossiler Energie beheizt?

#### **Frage 5:**

In der abgebrochenen Grossüberbauung Hangenmoos musste ein Kindergarten und ein Schülerclub aufgegeben werden. In der neuen Überbauung mit 300 Wohnungen werden wiederum zahlreiche Familien mit Kindern einziehen, für die der bestehende Kindergarten Pfannenstilstr. 2 höchstwahrscheinlich nicht ausreichen wird. In der neuen Überbauung sind deshalb Kindergarten/Schülerclubs eingeplant, deren Mietkosten aber erheblich höher ausfallen werden als die bisherigen.

Wie hoch waren die Miet- und Jahresbetriebskosten der bisherigen Einrichtungen in der alten Überbauung (pro m<sup>2</sup>)?

Welche Jahresmietkosten verlangt die Bauherrschaft Hangenmoos für die neuen Räumlichkeiten in der geplanten Grossüberbauung?

**Frage 6:**

Welche Alternativstandorte (z.B. Erweiterung des bestehenden Kindergarten Pfannenstilstr. 2) bzw. Bauprovisorien hat der Stadtrat bisher evaluiert?  
Wann ist mit einem Kreditantrag zu rechnen?

**Antwort des Stadtrats**

Vorbemerkungen:

Die Stadt Wädenswil muss den Raumbedarf für Primarschule, Kindergärten und Betreuung derzeit mit zahlreichen Provisorien decken. Die Provisorien werden hierbei aus verschiedenen Beweggründen erstellt. Zum einen dienen sie dazu, die Lücke zwischen akutem Bedarf und vorhandenem Angebot kurzfristig zu decken, bis eine langfristige und dauerhafte Lösung herbeigeführt werden kann. Solche Provisorien haben naturgemäss eine Lebenserwartung von mehreren Jahren. Zum anderen werden immer wieder Temporärbauwerke benötigt, wenn an bestehenden Bauten solch grosse bauliche Eingriffe notwendig sind, dass ein längerer Nutzungsunterbruch erforderlich wird.

Wenn abzusehen ist, dass ein Provisorium für die Dauer von maximal drei Jahren benötigt wird, dann wird zumeist eine Mietlösung angestrebt. Wenn die Nutzungsdauer länger ist, dann wird auch ein Kauf in Erwägung gezogen.

Ziel des Stadtrats ist es, mittels einer strategischen, langfristig ausgerichteten Schulraumplanung den zukünftigen Einsatz von Provisorien signifikant zu reduzieren. Die Erarbeitung einer solchen Strategie ist derzeit im Gange und erste Resultate liegen vor. Die Erkenntnisse hieraus laufen bereits in die aktuellen Planungen ein. Eine grosse Herausforderung bleibt jedoch der Umstand, dass auf politischer Ebene ein "Schulraumbau auf Vorrat" keine Akzeptanz findet.

In nachstehender Tabelle sollen die wichtigsten Fragen zunächst übersichtlich beantwortet werden.

<b>Frage 1</b>	<b>Frage 2</b>		<b>Frage 3</b>		<b>Frage 4</b>
<i>Vorhandene Standorte</i>	<i>Baubewilligung erteilt</i>	<i>Baubewilligung gültig bis</i>	<i>Jährliche Miete</i>	<i>Gestehungskosten</i>	<i>Energieträger Heizung</i>
Ort Container 1 (2-geschossig, Eigentum)	April 2012	Unbefristet	-	580'000.-	Luft-Luft-Wärmepumpe (Klimasplitgerät)
Ort Container 2 (neu)	Juni 2019	Juli 2022	24'297.00	113'000.-	Elektrisch
Eidmatt	Juni 2018	Ende 2020	26'365.20	112'000.-	Elektrisch

Untermosen	Mai 2019	Juli 2022	21'648.00	71'000.-	Elektrisch
Steinacher (Eigentum)	Juli 2014	Unbefristet	-	830'000.-	Luft-Luft-Wär- mepumpe (Klimasplitge- rät)

**Frage 1:** An welchen Standorten sind Schulraumprovisorien in Betrieb (Kindergarten, Klassenzimmer, Schülerclub, Mittagstisch etc. für Primar- und Oberstufe)?  
An welchen Standorten sind zusätzliche Provisorien zu erwarten (Anzahl Container pro Standort)?

**Antwort:** Siehe obenstehende Tabelle. Auf der Schulanlage Eidmatt zeichnet sich derzeit ab, dass der Raumbedarf in der Betreuung weiter signifikant steigen wird und mit einem weiteren Provisorium gedeckt werden muss. (Für die Oberstufe kann die Frage nicht beantwortet werden.)

**Frage 2:** Wann wurden die Baubewilligungen für die einzelnen Provisorien erteilt? Für welche Dauer wurden sie erteilt und sind bereits Fristen für die Betriebsbewilligung abgelaufen?

**Antwort:** Siehe obenstehende Tabelle. Für das Provisorium Eidmatt ist ein Ersatz im Sinne einer Erweiterung in Planung. Das bestehende Provisorium muss allenfalls bis zur Bereitstellung des Ersatzes verlängert werden.

**Frage 3:** Wie hoch sind die jährlichen Betriebskosten (Miete, Unterhalt, Reinigung, Energie) für die Provisorien an den einzelnen Standorten?  
Welchen Konti und Abteilungen werden diese Betriebskosten belastet?

**Antwort:** Siehe obenstehende Tabelle. Die Kosten der laufenden Rechnung fallen zunächst bei der Abteilung Finanzen, Dienststelle Immobilien auf verschiedenen Konten an und werden der Primarschule summarisch als Raumkosten für Provisorien weiterverrechnet. Die Gestehungskosten für die unbefristeten Provisorien fallen zunächst als Investition bei der Dienststelle Immobilien an und werden später in Form von Abschreibungen bei der Primarschule erfolgswirksam. Die Kosten für Reinigung und Energie werden bei den Provisorien nicht gesondert erfasst. Bezogen auf die Fläche bewegen sich diese Kosten aber im Rahmen gewöhnlicher Schulbauten. Sonstige Unterhaltskosten fallen nur bei den unbefristeten Provisorien an, da diese teilweise bereits mehrfache Nutzungsänderungen mit entsprechenden baulichen Anpassungen erfahren haben (von Schulraum zu Schülerclub zu Kindergarten). Je nach Art der Anpassung variieren diese Kosten sehr stark von wenigen tausend Franken für einfache Anpassungen am Grundriss bis hin zu CHF 100'000 für den kompletten Umbau von Schulräumen zu Schülerclubs, inklusive Einbau von sanitären Anlagen und Küchen.

**Frage 4:** Welche Provisorien werden elektrisch bzw. mit fossiler Energie beheizt?

**Antwort:** Vergleiche obenstehende Tabelle.

**Frage 5:** In der abgebrochenen Grossüberbauung Hangenmoos musste ein Kindergarten und ein Schülerclub aufgegeben werden. In der neuen Überbauung mit 300 Wohnungen werden wiederum zahlreiche Familien mit Kindern einziehen, für die

der bestehende Kindergarten Pfannenstilstr. 2 höchstwahrscheinlich nicht ausreichen wird. In der neuen Überbauung sind deshalb Kindergarten/Schülerclubs eingeplant, deren Mietkosten aber erheblich höher ausfallen werden als die bisherigen.

Wie hoch waren die Miet- und Jahresbetriebskosten der bisherigen Einrichtungen in der alten Überbauung (pro m<sup>2</sup>)?

Welche Jahresmietkosten verlangt die Bauherrschaft Hangenmoos für die neuen Räumlichkeiten in der geplanten Grossüberbauung?

**Antwort:** In der abgebrochenen Überbauung Hangenmoos mussten zwei Kindergärten (Hangenmoos I, angemietet seit 1968 und Hangenmoos II, angemietet seit 1971) aufgegeben werden. Hiervon konnte einer in den nicht mehr benötigten Schülerclub an der Pfannenstilstrasse 2a gezügelt werden. Für den zweiten Kindergarten musste das in der Tabelle erwähnte Provisorium Untermosen errichtet werden.

Die Mieten beliefen sich bei insgesamt 214m<sup>2</sup> auf zuletzt rund CHF 150/m<sup>2</sup>\*a, zzgl. Nebenkosten und eigenen Aufwand für die Umgebungspflege. Die exakten Betriebskosten können zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr verlässlich beziffert werden. In der neuen Überbauung sollen wieder zwei Kindergärten angemietet werden, welche dann mit insgesamt rund 400m<sup>2</sup> den heutigen Standards entsprechen. Der finale Mietzins steht noch nicht fest, zumal dieser noch abhängig von der Abgrenzung zwischen Eigentümer- und Nutzerausbau ist. Der spezifische Endausbau ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend bezifferbar.

**Frage 6:** Welche Alternativstandorte (z.B. Erweiterung des bestehenden Kindergartens Pfannenstilstr. 2) bzw. Bauprovisorien hat der Stadtrat bisher evaluiert? Wann ist mit einem Kreditantrag zu rechnen?

**Antwort:** Für Provisorium und Dauerlösung sind alle möglichen Standorte in Betracht gezogen worden, welche jeweils mit Vor- und Nachteilen behaftet sind. Im Folgenden seien die Alternativen kurz dargestellt.

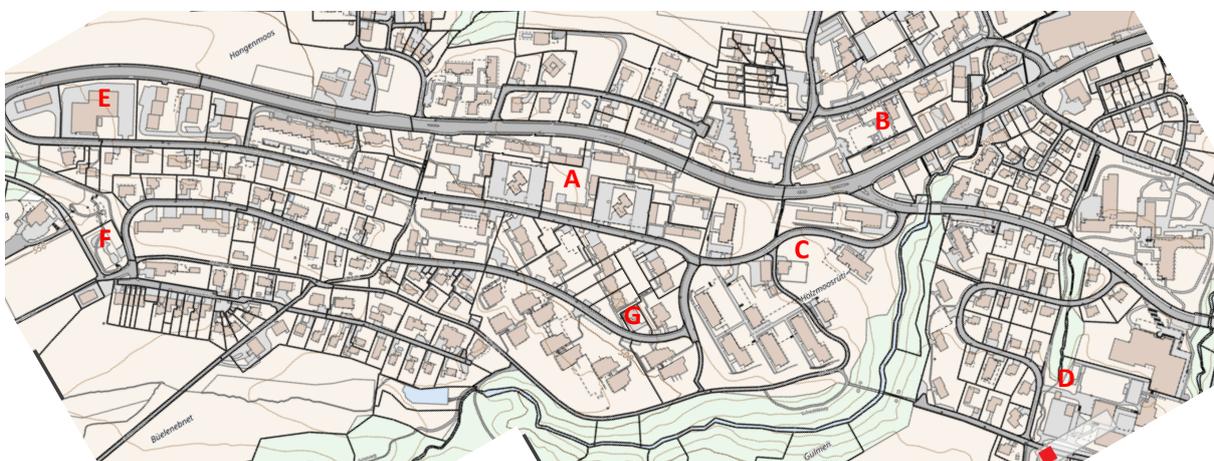


Abbildung 1: Übersichtsplan mit sämtlichen Alternativen

**A – Neubau Hangenmoos**

Der Neubau Hangenmoos betrifft die oben beschriebene Antwort zu Frage 5. Die Vorteile dieser Lösung sind, dass mit einem Doppelkindergarten Synergieeffekte im Betrieb erzielt werden können und dass die Lage im Quartier optimal ist.

**B – Siedlung Gulmenmatt**

In der Siedlung Gulmenmatt wurde dem Stadtrat seitens der Hangenmoos AG eine Fläche angeboten, welche nur für ein Provisorium geeignet gewesen wäre. Die Vorteile lagen darin, dass die Option bereits auf dem Tisch lag und schnell hätte umgesetzt werden können, sowie in den günstigen Mietkonditionen. Der Nachteil betraf klar die Lage ausserhalb des Quartiers, auf der gegenüberliegenden Seite der stark befahrenen Zugerstrasse.

**C – PKE Vorsorgestiftung Energie**

Auf dem Areal der PKE hätte sich allenfalls ein Provisorium oder auch eine Dauerlösung erstellen lassen. Eine Option hätte auch die Anmietung bestehender Flächen sein können. Mit der Verwaltung der PKE (Apleona) wurde seitens Dienststelle Immobilien Kontakt aufgenommen. Die Lage wäre auch hier nahezu optimal gewesen. Die angebotenen Räumlichkeiten haben sich dann aber doch als ungeeignet erwiesen, zumal hier noch sehr hohe Investitionen seitens der Stadt erforderlich gewesen wären.

**D – Schulanlage Untermosen**

Auf dem Areal der Schulanlage Untermosen konnte zumindest Platz für ein Provisorium gefunden werden. Für eine Dauerlösung müsste die langfristige Planung der Schulanlage abgewartet werden. Für das erstellte Provisorium wurde letztendlich auch die Fussgängerbrücke über den Gulmenbach ertüchtigt (Beleuchtung und Geländeerhöhung). Selbst bei einer dauerhaften Lösung wäre dieser Standort nur für einen Einzelkindergarten geeignet gewesen, da der Weg für Kinder aus dem westlichen Ende des Quartiers sonst zu weit wäre. Diese Kinder müssten dann mit dem bestehenden Kindergarten an der Pfannenstilstrasse 2a versorgt werden.

**E – Pro Ciné**

Am westlichen Ende des Quartiers liegt in einer Industrie- und Gewerbezone das Pro Ciné Gebäude, welches heute verschiedenste Mieter beherbergt. Für ein Provisorium hätte hier zumindest theoretisch ein Kindergarten eingemietet werden können, wobei die Zonenkonformität noch zu klären gewesen wäre. Wegen der Gehdistanzen vom anderen Ende des Quartiers wäre dieser Standort vorderhand auch nur für einen Einzelkindergarten in Frage gekommen.

**F – Schönegg**

Die Parzelle 10593, am Fusse der Wirtschaft Schönegg, am Panoramaweg liegend, ist im Eigentum der Stadt Wädenswil. Die Liegenschaft beherbergt derzeit einen Spielplatz und ein Reservoir und befindet sich in einer Erholungszone. Das Grundstück liegt ausserdem in Hanglage. Es wäre noch abzuklären gewesen, ob ein Kindergarten hier zonenkonform und bautechnisch mit vertretbarem Aufwand machbar wäre. Aufgrund der Lage am westlichen Ende des Quartiers käme dieser Standort vorderhand auch nur für einen Einzelkindergarten in Frage.

**G – Pfannenstilstrasse 2a**

An der Pfannenstilstrasse 2a betreibt die Stadt derzeit den bereits erwähnten einzelnen Kindergarten in einer eingeschossigen, freistehenden Liegenschaft. Zumindest rein technisch könnte die Liegenschaft aufgestockt und somit zu einem Doppelkindergarten ausgebaut

werden. Der Aussenraum ist allerdings heute schon eher knapp bemessen und würde im Betrieb als Doppelkindergarten nicht genügen.

### **Beschluss bezüglich Standort**

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat der Stadtrat beschlossen, das Provisorium auf der Schulanlage Untermosen zu errichten und den definitiven Standort in der neuen Hangenmoos-Überbauung festzusetzen, wobei die Dienststelle Immobilien mit den Mietvertragsverhandlungen beauftragt worden ist. Den Abschluss des Mietvertrags sieht der Stadtrat in eigener Kompetenz, da es sich hierbei nicht um neue Ausgaben handelt, zumal auch nach gründlicher Prüfung keine Alternativstandorte gefunden werden konnten. Der Investitionskredit von CHF 250'000 für den Innenausbau ist im Budget 2021 abgebildet und liegt ebenfalls in der Ausgabenkompetenz des Stadtrats.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der Grünen-Fraktion vom 19. Januar 2020, überwiesen am 21. Januar 2020, betreffend Kosten Schulraumprovisorien, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Abteilung Finanzen
  - Mitglieder des Stadtrats
  - Mitglieder des Gemeinderats



Esther Ramirez  
Stadtschreiberin

Versand: 3. November 2020  
era