

The background features several large, white, abstract geometric shapes that resemble stylized arrows or chevrons pointing in various directions. These shapes are layered and overlap, creating a dynamic, modern aesthetic. The main text is centered and positioned over these shapes.

Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022

Schulanlage Ort, Ersatzneubau Schule, Sporthalle und
Betreuung

Inhaltsverzeichnis

Schulanlage Ort, Ersatzneubau Schule, Sporthalle und Betreuung

Antrag	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Bericht	6
1. Ausgangslage	6
2. Schulraumbedarf und Raumorganisation	6
3. Projektentwicklung	7
4. Projektbeschrieb	8
4.1. Ersatzneubau für Schule und Sporthalle	8
4.2. Wärmeerzeugung / Energiestandard / Photovoltaikanlage (PVA)	8
4.3. Aussenraum	8
4.4. Umbau Erdgeschoss Westtrakt für Betreuung	9
4.5. Provisorien	9
5. Kosten / Finanzierung	9
5.1. Projektkosten	9
5.2. Folgekosten	10
5.3. Finanzierung / Erträge / Vergütungen	11
6. Terminplan	11
7. Empfehlung der Behörden	12
Pläne und Visualisierung	13

Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gestützt auf Art. 11 Abs. 7 der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung:

Schulanlage Ort, Ersatzneubau Schule, Sporthalle und Betreuung

1. Für den Ersatzneubau sowie die Erweiterung von Schulraum, Sporthalle und Betreuungsraum auf der Schulanlage Ort wird ein Kredit von CHF 21'730'000 +/- 15% (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Dezember 2020) und der Bauausführung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis spätestens am Abstimmungssonntag, 13. Februar 2022, Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung des Antrags auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ abzugeben.

Stadtrat Wädenswil



Philipp Kutter
Stadtpräsident



Esther Ramirez
Stadtschreiberin

Wädenswil, 6. Dezember 2021

Das Wichtigste in Kürze

Im Wädenswiler Ortsteil Au steigt der Bedarf an Schulraum aufgrund wachsender Schülerzahlen stetig an. Die Primarschule Wädenswil stösst auf der Schulanlage Ort deshalb seit längerem an ihre Kapazitätsgrenzen.

Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs wurden ein Siegerprojekt erkoren, welches als Ersatzneubau auf dem östlichen Teil der Schulanlage Ort zu stehen kommen soll.

Der neue Baukörper zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Teilweise unterirdischer Gebäudesockel in Massivbauweise. Oberirdischer Gebäudeteil in Holzbauweise.
- Dreifachsporthalle mit Geräteräumen, Garderoben- und Duschanlagen, Technik- und Lagerräumen im Untergeschoss.
- Foyer mit pausenplatzseitigem Haupteingang im Erdgeschoss.
- Acht Klassenzimmer, Gruppen- und Sonderpädagogikräume, Aula, Bibliothek, Lehrervorbereitung und flexibel nutzbare Erschliessungszonen im Obergeschoss.
- Hindernisfreies Gebäude mit Liftanlage und gedecktem Verbindungsgang zum Hauptgebäude.
- Neubau nach Gebäudestandard 2019 mit Zertifizierung nach Minergie-A-Eco.
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Die Kreditkosten belaufen sich auf CHF 21'730'000 (inkl. 7.7% MwSt.). Den Ausgaben stehen substantielle Einnahmen durch die beabsichtigte Mitnutzung der Sporthalle durch die Kantonsschule gegenüber.

Nach positivem Entscheid an der Urne wird die Bauprojektierung aufgenommen, um im Sommer 2023 mit der Realisierung des Projekts zu beginnen. Der voraussichtliche Bezug des Ersatzneubaus soll mit Schulbeginn im Sommer 2025 erfolgen.

Der Gemeinderat (Parlament) hat dieser Vorlage am 8. November 2021 mit 33 zu 0 Stimmen zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen die Annahme der Vorlage

Bericht

1. Ausgangslage

Wädenswil wächst. Begünstigt durch eine rege Bautätigkeit, steigen vor allem im Wädenswiler Ortsteil Au die Bevölkerungs- und somit die Schülerzahlen stetig an. Zudem haben sich die pädagogischen Ansätze und damit auch die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren stark verändert. Insbesondere ergeben sich durch den Lehrplan 21 neue Herausforderungen und Ansprüche in Bezug auf den Raumbedarf pro Schüler mit der dazu gehörigen Infrastruktur für Sport, Betreuung, Sonderpädagogik, Logopädie, Psychomotorik etc. Durch diesen Mehrbedarf an Schulraum pro Kind sowie die steigenden Schülerzahlen stösst die Primarschule Wädenswil an ihre Kapazitätsgrenzen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 8. Juli 2019 (Weisung 4) wurde zur Ausarbeitung eines Vorprojekts für die Planung der Erweiterung der Schulanlage Ort, Variante Schulraum auf neuer Sporthalle, ein Projektierungskredit von CHF 450'000 bewilligt.

2. Schulraumbedarf und Raumorganisation

Um den Schulraumbedarf resp. das Raumprogramm festlegen zu können, wurde eine Bestandsprüfung wie auch eine Schülerzahlprognose für den Ortsteil Au in Auftrag gegeben. Durch die geografische Distanz zu den anderen städtischen Schuleinheiten bildet dieser Ortsteil hinsichtlich Schulraumbedarf ein unabhängiges Einzugsgebiet.

Der vorliegende Bericht weist den heutigen Bedarf sowie verlässliche Bedarfsprognosen für die Schuljahre 2024/25 und 2034/35 aus:

	Kindergartenklassen	Primarschulklassen	Schülerclubs
Schuljahr 2019/20	8	20	6
Schuljahr 2024/25	8	22	8
Schuljahr 2034/35	9	25	11

In der familienergänzenden Betreuung (Schülerclubs / Horte) lässt sich die Bedarfsentwicklung nicht alleine von der Schülerzahlentwicklung ableiten. In diesem Bereich wird ein überproportionales Wachstum prognostiziert, was sich mehr mit dem gesellschaftlichen Wandel als mit dem Bevölkerungswachstum begründet. Für das Schuljahr 2024/25 wird nun im Raumprogramm mit 8 Gruppen (ursprünglich 7 Gruppen) gerechnet.

Was den Schulsport betrifft, gilt der Bedarf einer Dreifachhalle seit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark als unbestritten, da die dort geplante Kantonsschule die Sporthalle im Ort etwa hälftig mitnutzen will.

3. Projektentwicklung

Nach Freigabe des Projektierungskredits durch den Gemeinderat wurde für die Planung des Ersatzneubaus ein Generalplanervertrag abgeschlossen und vom Stadtrat eine Planungskommission eingesetzt. Weiter wurden zur Projektbegleitung die Nutzergruppen Schule und Sport gebildet und ein unabhängiger Kostenplaner mit der Bauherrenberatung beauftragt.

Um dem erhöhten Stellenwert und Bedarf im Bereich der Betreuung gerecht zu werden, hat die Primarschule mit Projektstart entschieden, dass künftig auf beiden Schulanlagen in der Au (Schulanlagen Ort und Steinacher) Betreuungsstrukturen angeboten werden. Im Steinacher sind zwei Schülerclubs eröffnet worden und ein Dritter wird mittelfristig folgen.

Auf der Anlage Ort wird das Betreuungsangebot umorganisiert. Um den Schul- und Betreuungsbetrieb entflechten zu können, soll die Betreuung neu räumlich zusammengefasst werden. Zur Ausgabe der Mahlzeiten wird eine leistungs- und mehrschichtbetriebsfähige Regenerationsküche die kleinen Einzelküchen ablösen. Hierdurch kann der am stärksten wachsenden Nachfrage im Bereich Mittagstisch Rechnung getragen werden. Durch die Platzierung der Betreuung im Erdgeschoss des bestehenden Westtrakts kann zudem der kantonalen Schulraumempfehlung entsprochen werden, welche vorgibt, dass Betreuungsräume über einen ebenerdigen Aussenraumzugang verfügen sollen.

4. Projektbeschreibung

4.1. Ersatzneubau für Schule und Sporthalle

Der geplante Ersatzneubau bietet im Obergeschoss Platz für acht Klassenzimmer, Gruppen- und Sonderpädagogikräume sowie Aula, Bibliothek, Lehrervorbereitung und entsprechende Nebenräume. Die Erschliessungszonen können flexibel als Lernlandschaften genutzt werden. Im Untergeschoss finden sich die Dreifachsporthalle mit zugehörigen Geräteräumen, Garderoben- und Duschanlagen wie auch die nötigen Technik-, Infrastruktur- und Lagerräume. Das Erdgeschoss beinhaltet im Wesentlichen das Foyer mit pausenplatzseitigem Haupteingang. Die Geschosse werden über zwei Treppenanlagen und auch hindernisfrei durch einen Lift erschlossen. Ein weiterer Zugang im Untergeschoss erschliesst die Sporthalle mit den Aussenanlagen. Der Neubau erhält gleich dem bestehenden Westtrakt einen gedeckten Verbindungsgang zum Hauptgebäude.

Baulich soll der teilweise unterirdische Gebäudesockel in Massivbauweise und der oberirdische Gebäudeteil in Holzbauweise errichtet werden.

4.2. Wärmeerzeugung / Energiestandard / Photovoltaikanlage (PVA)

Mit Inbetriebnahme bezieht der Neubau die Wärme von der bestehenden Heizzentrale der Schulanlage. Die Leistung ist gemäss Prüfung ausreichend. Zu einem späteren Zeitpunkt soll der Erweiterungsbau an einen Wärmeverbund angeschlossen werden. Hierzu sind verschiedene Planungen (u.a. Seewasserwärmeverbund) im Gange. Nach erfolgtem Anschluss an einen Wärmeverbund kann der angestrebte Gebäudestandard 2019 mit Zertifizierung nach Minergie-A-Eco erfüllt werden. Die Installation einer PVA auf dem Neubaudach stellt dazu eine weitere Voraussetzung dar, wobei das vorgesehene System die komplette Dachfläche belegen wird.

4.3. Aussenraum

Nordöstlich des Neubaus werden neue Sport- und Spielanlagen erstellt. Neben Rasenspielfeld und asphaltiertem Allwetterplatz sind Spiel- und Sitzelemente unter frisch gepflanzten Bäumen vorgesehen. Eine Treppe

verbindet die neuen Sportanlagen mit dem höherliegenden Pausenplatz. Zur Erhöhung der Sicherheit von Schülerinnen und Schülern erstreckt sich zwischen Pausenplatz und Alter Landstrasse ein Grünstreifen mit Baumreihe, welcher auch den bestehenden Velounterstand beherbergt. Hierin wird ein zusätzlicher Verbindungsweg zu den Sportanlagen erstellt und die Parkplätze werden neu angeordnet.

4.4. Umbau Erdgeschoss Westtrakt für Betreuung

Es wird ein eigenständiges Betreuungsangebot im Erdgeschoss des bestehenden Westtrakts eingerichtet. Dazu werden die derzeitigen Klassen- und Gruppenräume mit minimalsten Eingriffen zu geeigneten Betreuungsräumen umgestaltet sowie eine Regenerationsküche und zusätzliche sanitäre Einrichtungen eingebaut.

4.5. Provisorien

Vor Baubeginn müssen die Gebäude der alten Sporthalle, Hortpavillon und Hortcontainer, welche im Bauperimeter stehen, rückgebaut werden. Für die Bauzeit (Ersatzneubau und Umbau Westtrakt) werden auf dem westlichen Nachbargrundstück (Eigentum der Stadt) Provisorien für die wegfallenden Horte und zur Parkierung errichtet. Der Schulsport wird vorübergehend im Sporthallenprovisorium Langwis stattfinden. Entsprechende Vereinbarungen zur Mitbenutzung sind zwischen Stadt und Kantonsschule getroffen worden. Nach Ende der Bauarbeiten können die Provisorien im Ort, inkl. der bereits bestehenden Container auf dem Pausenplatz rückgebaut werden.

5. Kosten / Finanzierung

5.1. Projektkosten

Die folgende Aufstellung umfasst alle Kosten zur Umsetzung des Ersatzneubaus wie auch sämtliche Kosten für den Umbau Westtrakt. Der Umbau wird hierbei als integraler Bestandteil des Gesamtprojekts erachtet, da diese Lösung aus wirtschaftlicher und technischer Sicht die mit Abstand beste Alternative ist.

Die ausgewiesenen Beträge verstehen sich in CHF (inkl. MwSt.), mit einer Genauigkeit von +/- 15%.

BKP-Nr.	Bezeichnung	Projekt
0	Grundstück (Altlasten)	172'500
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Abbrüche)	477'000
2	Gebäude	16'662'000
3	Betriebseinrichtungen	1'253'000
4	Umgebung	1'076'500
5	Baunebenkosten	981'000
6	Reserve	772'000
9	Ausstattung	336'000
0-9	Gesamtkosten	21'730'000

Aus der Summe dieser Positionen ergibt sich somit der von den Stimmberechtigten zu bewilligende Verpflichtungskredit von CHF 21'730'000.

5.2. Folgekosten

Die Investitionsfolgekosten werden nach Inbetriebsetzung der Anlage in der Erfolgsrechnung sichtbar. Sie setzen sich aus Personal-, Sach- und Finanzaufwand zusammen.

Beim Personalaufwand ist eine Stellenplanerhöhung für Hauswartung und Reinigung erforderlich. Die aus dem Neubau resultierende Mehrfläche von rund 2'250m² entspricht einem zusätzlichen jährlichen Aufwand von ca. CHF 100'000.

Beim Sachaufwand treten die Ausgaben für baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie für Energie als nennenswert hervor. Entsprechend der Mehrflächen ist hier mit einem jährlichem Mehraufwand von CHF 150'000 zu rechnen.

Betreffend Finanzaufwand betragen die jährlichen Kapitalfolgekosten CHF 760'645. Diese ergeben sich aus den Abschreibungen sowie den kalkulatorischen Zinsen, errechnet auf Basis der Investitionen und dem internen Zinssatz für Fremdfinanzierung (0.35%).

Als Summe aus den jährlichen Kapitalfolgekosten von CHF 760'645 plus Personalaufwand (CHF 100'000) plus Sachaufwand (CHF 150'000) resultieren somit gesamthaft neue jährlich wiederkehrende Folgekosten

von brutto CHF 1'010'645. Der Nettoaufwand ergibt sich nach Abzug der zu erwartenden Vergütungen und Erträge gemäss nachfolgendem Abschnitt.

5.3. Finanzierung / Erträge / Vergütungen

Den Investitionsausgaben und Folgekosten stehen Finanzierungsbeiträge sowie Erträge in der Erfolgsrechnung gegenüber. Förderbeiträge in Form von Einmalvergütungen sind vom Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS), vom Förderprogramm für familienergänzenden Betreuung und vom Bundesamt für Energie (für die PVA) zu erwarten.

Zusätzlich zu den Einmalvergütungen sind wiederkehrende Einnahmen, respektive Aufwandminderungen infolge der Mitnutzung der Sporthalle durch die Kantonsschule sowie aufgrund der Photovoltaikanlage zu erwarten. Diese wird über die Lebensdauer so viel Energie produzieren, dass sie sich selber amortisiert.

Eine exakte Bezifferung der Einmalvergütungen und wiederkehrenden Einnahmen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

6. Terminplan

Bei einem positiven Volkentscheid am 13. Februar 2022, stellen sich die weiteren Projektschritte wie folgt dar:

Projektierung ab	März 2022
Baubeginn	Sommer 2023
Fertigstellung, Bezug	Sommer 2025

7. Empfehlung der Behörden

Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 8. November 2021 mit 33 zu 0 Stimmen zugestimmt.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen die Annahme der Vorlage.

- ➔ *Weitere Unterlagen zur Vorlage, wie die Weisung an den Gemeinderat, den Bericht und Antrag der vorberatenden Parlamentskommission und Pläne finden Sie auf der städtischen Internetseite <http://www.waedenswil.ch> unter der Rubrik Politik/Wahlen&Abstimmungen/Termine.*

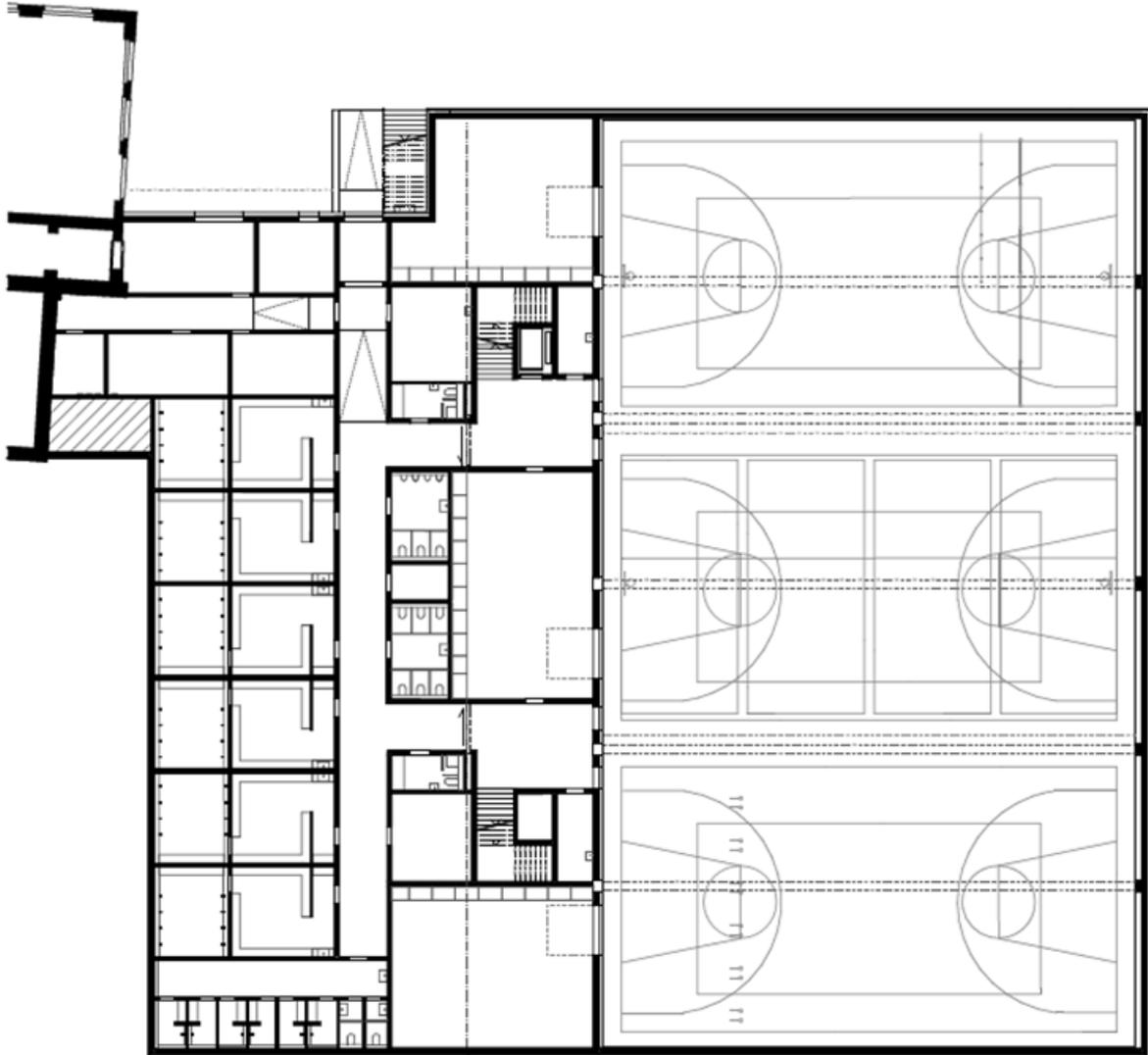
Pläne und Visulisierung

Lageplan gesamtes Schulareal



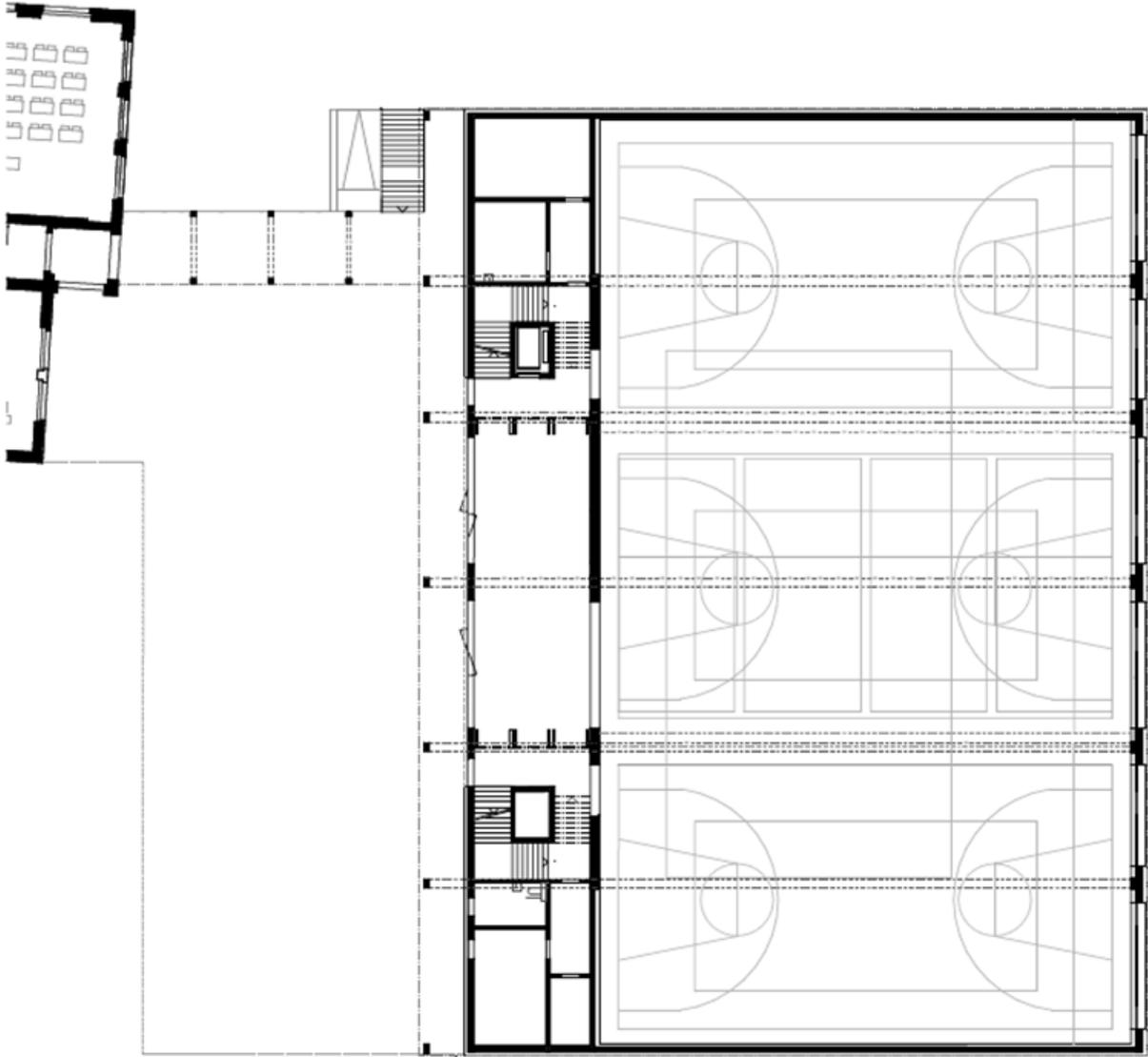
Grundriss Untergeschoss

Dreifachsporthalle mit Geräteräumen, Garderoben- und Duschanlagen, Technik- und Lagerräume



Grundriss Erdgeschoss

Foyer mit pausenplatzseitigem Haupteingang, Einblick in die Dreifachsporthalle

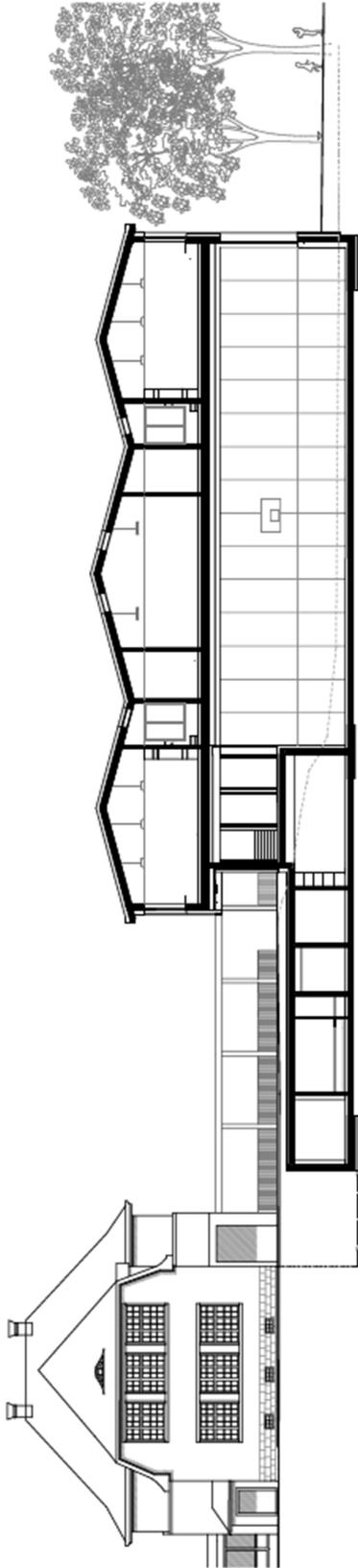


Grundriss Obergeschoss

Acht Klassenzimmer, Gruppen- und Sonderpädagogikräume, Aula, Bibliothek, Lehrervorbereitung und flexibel nutzbare Erschliessungszonen



Querschnitt



Visualisierung



Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 75 75

immobilien@waedenswil.ch