Protokollauszug
26. Sitzung vom 23. September 2024

199 6.1.5.1 2022.133 **Schulanlage Untermosen, Ersatzneubau, Untermosenstrasse 16, 2022 - 2032**
Kreditbewilligung Grundlagenbeschaffung und Definition der Rahmenbedingungen zur Erstellung der Gesamtleistungssubmission

1. Ausgangslage

Die Stadt Wädenswil hat dringenden Handlungsbedarf im Umgang mit der gesamten Schulanlage Untermosen, ausgenommen der sanierten Sportbauten. Das Gebäudeensemble bestehend aus Klassentrakt, Spezialtrakt und dem Verbindungstrakt wurde 1975 erstellt.

Einerseits ist der bauliche Zustand als sehr bedenklich einzustufen, da sämtliche Gebäudeteile - bis auf punktuelle Eingriffe zur Abdichtung der Dächer - nie saniert wurden. Eine 2012 durchgeführte Analyse des Gebäudezustands ergab zudem, dass die Flachdächer und die Fassaden nach wie vor gravierende Mängel aufweisen, die sich auch durch vereinzelte Massnahmen vor etwa fünf Jahren nicht gänzlich beheben liessen und nur im Sinne der provisorischen Sicherung der Gebrauchstauglichkeit für maximal 10 Jahre zu verstehen sind. Darüber hinaus entspricht die Anlage weder energetisch noch brandschutztechnisch den heutigen Bauvorschriften.

Andererseits musste das Raumangebot in Hinsicht auf die zukünftigen schulischen Anforderungen überprüft und auf die zu erwartende Entwicklung der Schülerzahlen angepasst werden.

In der Folge wurde eine Detailanalyse über das Schulhaus Untermosen angefertigt, da sich hier ein Entscheid betreffend Sanierung oder Ersatzneubau aufgedrängt hat.

Für die Bereitstellung der bislang erstellten Planungsgrundlagen, mit der unter anderem die Landis AG beauftragt wurde, sind von den mit Abteilungsbeschlüssen vom 13. Juni 2022 und 4. September 2023 insgesamt CHF 70‘000.00 bewilligten Betrag bereits gut CHF 55‘000.00 beansprucht worden. In diesen Kosten enthalten ist die Überarbeitung einer früheren Kostenschätzung zur Sanierung des Doppelkindergartens an der Untermosenstrasse durch Florian Voemel Architekten aus Zürich.

1.1 Machbarkeitsstudie

Nach einer eingehenden Analyse der Optionen sowie einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, unter anderem mit einer Lebenszykluskosten-Betrachtung, hat sich der Stadtrat für die Variante eines Ersatzneubaus des Schulhauses entschieden (Stadtratsbeschluss vom 9. Juni 2020). In der Folge wurde die Dienststelle Immobilien vom Stadtrat beauftragt, nur noch diese Strategie zu verfolgen und im Sinne einer Machbarkeitsstudie weiter zu vertiefen. Die

Machbarkeitsstudie wurde unter Einbezug von je einer Vertretung der Primarschule und des Betriebsunterhalts erstellt. Die Ergebnisse liegen seit geraumer Zeit vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden die planerischen wie auch baulichen Rahmenbedingungen der Parzelle erarbeitet und verifiziert. Das dazumalige Raumprogramm auf Basis des Richtraumprogramms der Stadt Wädenswil wurde quantitativ und qualitativ auf dem Planungsperimeter plaulibisiert.

1.2 Zielsetzung der Schulraumplanung

Derzeit werden in der Primarschule Untermosen zehn Primarklassen unterrichtet.

Der Schulstandort Untermosen hat jedoch aufgrund der regen Bautätigkeit (primär wären hier die bereits erstellte Überbauung Hangenmoos und die geplanten Überbauungen MEWA, Coop und Alti Fabrik zu nennen) in den nächsten Jahren einen Anstieg der Schülerzahlen zu erwarten. Um den Bedarf gezielt zu erfassen und Lösungsvarianten für dessen bauliche Umsetzung definieren zu können, hatte die Stadt Wädenswil eine Schulraumplanung bei Basler & Hofmann in Auftrag gegeben (Schlussbericht und Machbarkeitsstudie vom 2. Februar 2022).

Da die Schulraumsituation insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung nicht statisch ist, sollte die Schulraumstrategie periodisch aufdatiert werden.

Die Landis AG in Geroldswil wurde daher beauftragt, nach der Überprüfung der Schulraumplanung von Basler und Hofmann eine Masterplanung Primarschule zu erarbeiten.

2. Lösungsstrategien

2.1 Raumrelevante und demografische Entwicklungserwartungen

Der aktuelle Stand der Schulraumplanung aller vier Schulkreise macht deutlich, dass das Schulhaus Untermosen langfristig Raum für 15 Klassen zuzüglich zweier Ausgleichszimmer bieten sollte. Die Ausgleichsklassenzimmer werden benötigt, um auf Schwankungen der Geburtschuljahrgänge im Zentrum reagieren zu können. So kann eine Bereitstellung späterer Provisorien, welche sechs Jahre stehen müssten, vermieden werden. Diese Ausgleichklassenzimmer können, bis sie für die Schule aktivert werden müssen, einem anderen Zweck zugeführt werden. Auf Basis der aktuellen Schulraumplanung wird zudem konzeptionell von einem Ersatzneubau für die Primarschule mit Raum für eine ausbaufähige Betreuungsfläche von ca. 900 m^2 Nutzfläche ausgegangen. Die schulergänzende Betreuung setzt dabei auf eine Doppelnutzung der Flächen für den Mittagstisch und die Nachmittagsbetreuung.

Die Frage nach einer sinnvollen Integration der bestehenden Flächen der Freizeitanlage und Zivilschutzanlage in die Planung des Neubaus sowie die Abklärung der Realisierbarkeit, wird im Rahmen der angestrebten Gesamtleistungssubmission als Bestandteil der Aufgabenstellung zu beantworten sein. Eine Schliessung der Freizeitanlage oder Verschiebung an einen anderen Ort wurde auch diskutiert. Die Räume könnten wohl nur eingeschränkt für schulische Bedürfnisse gebraucht werden (zu wenig Tageslicht, unpassende Grössen usw.).

Der Bedarf für eine Aula ist vorhanden, da hier unter anderem weiterhin öffentliche Aufführungen und schulische Veranstaltungen sowie Gemeinderatssitzungen stattfinden

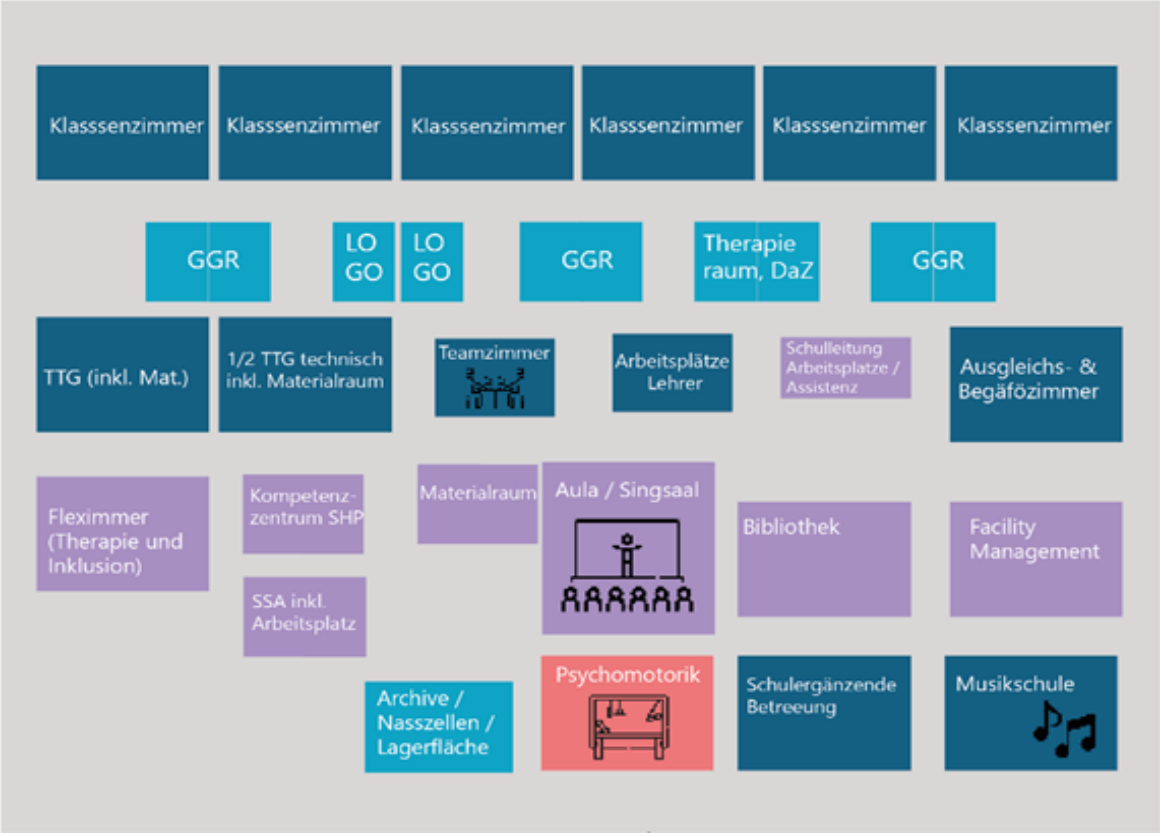
sollen. Die Gemeinderatssitzungen müssten während der Bauphase an einem Ersatzort wie zum Beispiel Kulturhalle oder Dorfhuus abgehalten werden.

Die Masterplanung sieht vor, dass im Rahmen der Entwicklung des Standort Untermosen Raum für drei Kindergärten geschaffen werden soll. Sicher weitergeführt werden der jetztige Doppelkindergarten an der Untermosenstrasse (Untermosen 1 + 2) unterhalb der Speerstrasse und der Kindergarten Hangenmoos 3 (Holzmoosrüti) an der Pfannenstilstrasse. In der Folge der Weiterentwicklung des Projektes muss geprüft werden, ob eine Integration der zwei angemieteten Kindergärten in der Siedlung Hangenmoos im Schulneubau Untermosen aus finanzieller und schulischer Sicht Sinn macht. Durch die Konzentration der Kindergärten auf das Schulareal könnten Synergien in der Betreuung gestärkt werden.

Der Raumbedarf mit den notwendigen Aussenanlagen ist auf dem vorgesehenen Areal der Schulanlage Untermosen realisierbar, zumal nach Verabschiedung der Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung durch Beschluss des Stadtrats am 21. März 2022 mit negativer Vorwirkung eine Reduktion der jetzigen Waldabstandslinien zum Tragen kommt und das Baufeld entsprechend vergrössert.

2.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm baut auf dem nachfolgenden Raumschlüssel für eine Standard-6er Schulhaus der Masterplanung Primarschule, Wädenswil auf. Dieses ist provisorisch und muss im Rahmen der weiteren Planung sowohl von der Primarschule aus schulischer Sicht und vom Projektsteuerungsausschuss aus finanzieller Sicht hinterfragt werden.



Sinngemäss abgeleitet ist nachfolgendes Raumprogramm nebst Nebenräumen wie Garderoben, Hauswarträume, Regenerationsküche und Kühlräume Betreuung, Putzräume, Lager, Toiletten, Technik etc. vorgesehen:

Primarschule total		**2'862 m²**		
15 Klassenzimmer	à	72 m²		
2 Ausgleichszimmer	à	72 m²		
9 Grossgruppenräume	à	36 m²		
1 Psychomotoriktherapieraum	à	72 m²		
3 Therapieräume	à	36 m²		
3 Textiles Gestalten	à	72 m²	mit 3 Lagerräumen	à 18 m²
2 Technisches Gestalten	à	72 m²	mit 2 Lagerräumen	à 18 m²
1 Mehrzweck-/Singsaal (Aula)		144 m²	mit Nebenraum	18 m²
1 Bibliothek		108 m²		
1 Teamzimmer		144 m²		
1 Schulleitungsbüro		36 m²		
1 Schulassistenz		36 m²		
1 Arbeitsplätze (Teamvorbereitung)		144 m²		
1 Schulsozialarbeit		36 m²		
1 Sitzungszimmer		18 m²		
Sonderpädagogik total		**216 m²**		
3 Logopädie	à	36 m²		
1 Heilpädagogik		36 m²		
1 Flexzimmer		72 m²		
Musikschule total		**36 m²**		
2 Räume für die Musikschule	à	18 m²		
Kindergarten total		**384 m²**		
3 Klassenzimmer	à	72 m²		
3 Gruppenraum	à	36 m²		
2 Lehrpersonenbereich	à	12 m²		
2 DaZ/Therapieraum Kiga	à	18 m²		

Betreuung 570 m²

Für die Betreuung werden 570 m², ausbaufähig auf 900 m² benötigt.

Freizeitanlage

Weiter ist ein Fortbestand des heutigen Raumprogramms der Freizeitanlage zu gewähren. Das bestehende Raumprogramm wird im Verfahren aufgenommen und in die Ausschreibung integriert.

2.3 Ausblick

Die Planung und Realisierung eines Ersatzneubaus für die Schulanlage Untermosen stellt in mehrerlei Hinsicht ein äusserst anspruchsvolles Unterfangen dar:

- Der Planungsperimeter beherbergt derzeit neben der Primarschule
    - den Pavillon,
    - die Freizeitanlage mit einem neueren Annexbau welcher seitlich an das Trinkwasserreservoir gebaut wurde und von der Schule und der Freizeitanlagen genutzt wird,
    - eine grosse öffentliche Zivilschutzanlage,
    - die Energiezentrale Untermosen,
    - ein Trinkwasserreservoir,
    - und ein Schülerclub-«Providurium».
- An den Planungsperimeter grenzt unmittelbar die Sporthalle sowie das Hallenbad Untermosen an.
- Der Planungsperimeter ist flankiert von Bachläufen und Wäldern.
- Ebenfalls befindet sich ein freistehender Eisenbahnwagon auf dem Gelände und diverse Spielplätze.
- Nach derzeitigem Stand des Projekts ist frühestens mit einem Baubeginn Mitte/Ende 2027 zu rechnen (GLA-Submission Januar 2025 bis ca. September 2026). Somit würde der Neubau auf das Schuljahr 2030/2031 zur Verfügung stehen. Während der Bauzeit muss vermutlich ein Teil des notwendigen Schulraumes mit Provisorien bereitgestellt werden. Teil des Wettbewerbs mit dem Ziel möglichst weniger Provisorien.
- Die Zivilschutzanlagen im Untergeschoss mit insgesamt Platz für etwa 300 Personen sollten auf die Möglichkeit der Entlassung aus dem Inventar des Zivilschutzes überprüft werden. Andernfalls muss die bestehende Anlage in den Neubau integriert werden.

3. Planungsleistungen

Um den genannten Punkten Rechnung tragen zu können, soll für das Projekt eine Gesamtleistungssubmission (GLS) ausgeschrieben werden. Im Gegensatz zum reinen Architekturwettbewerb bietet die Gesamtleistungssubmission vor allem hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wesentliche Vorteile. Dies bedingt eine vorausschauende Zusammenarbeit zwischen Bestellerin (Primarschule und Abt. Gesellschaft) und der Dienststelle Immobilien, was die Konkretisierung und sämtliche Details und Anforderungen an die neue Schulanlage Untermosen angeht. So kann bestmöglich vorgebeugt werden, dass es nicht zu Projektänderungen nach erfolgter Ausschreibung mit entsprechenden Kostenfolgen kommt. Die Anforderungen an das Bauwerk müssen vor der Durchführung des Verfahrens klar festgelegt werden. Da dies noch ohne Projekt erfolgt, stellen sich hohe Anforderungen an den mit der Vorbereitung beauftragten Projektsteuerungsausschuss.

Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Im Vergleich zum Architekturwettbewerb ist der bauherrenseitige Aufwand für die Vorbereitung entsprechend grösser. Die Dienststelle Immobilien hat deshalb geeignete Unternehmen evaluiert, welche die Stadt bei der Erarbeitung der Grundlagen für den Wettbewerb zielführend unterstützen können.

Die Firma Landis AG mit Sitz in Geroldswil verfügt über ausgewiesene Erfahrung in der Vorbereitung und Durchführung von Gesamtleistungswettbewerben, explizit für Schulbauten. Die Landis AG wurde deshalb gebeten, eine Offerte in Teilphasen zu erstellen.

4. Kostenschätzung (+/- 15 %)

Grundlagenbeschaffung und Definition der Rahmenbedingungen durch die Landis AG

Raumprogramm erstellen und bereinigen	CHF	10‘000.00
Geologisches Gutachten	CHF	20‘000.00
Aufnahmen Grundleitungen	CHF	10‘000.00
Koordination Schnittstelle Wasserreservoir	CHF	7‘000.00
Schadstoffuntersuchungen und Sondagen	CHF	35‘000.00
Erstellen Pflichtenheft Haustechnik	CHF	30‘000.00
Erstellen Vorgaben Baurecht/Zivilschutz	CHF	5‘000.00
Diverses/ Unvorhergesehenes	CHF	13‘000.00
Voraussichtlicher Aufwand exkl. MwSt.	CHF	130‘000.00
MwSt.	CHF	10‘530.00
	CHF	140‘530.00
Eigenleistungen für 2024	CHF	4‘000.00
Rundung	CHF	5'470.00
Total Aufwendungen 2024	CHF	150‘000.00

Durchführung GLA-Submission ab Anfang 2025 durch die Landis AG

Abklärung Grundlagen Submission	CHF	7‘000.00
Präqualifikation erarbeiten	CHF	10‘000.00
Präqualifikation durchführen	CHF	13‘000.00
Bereitstellen Submissionsunterlagen	CHF	45‘000.00
Durchführung GLA-Submission	CHF	30‘000.00
Diverses/Unvorhergesehenes	CHF	10‘000.00
	CHF	115‘000.00
Kostendach	CHF	110‘000.00
MwSt.	CHF	8‘910.00
	CHF	118‘910.00
Eigenleistungen für das Jahr 2025	CHF	6‘000.00
Rundung	CHF	5’090.00
Total Aufwendungen 2025	CHF	130‘000.00
Total (inkl. MwSt.)	**CHF**	**280‘000.00**

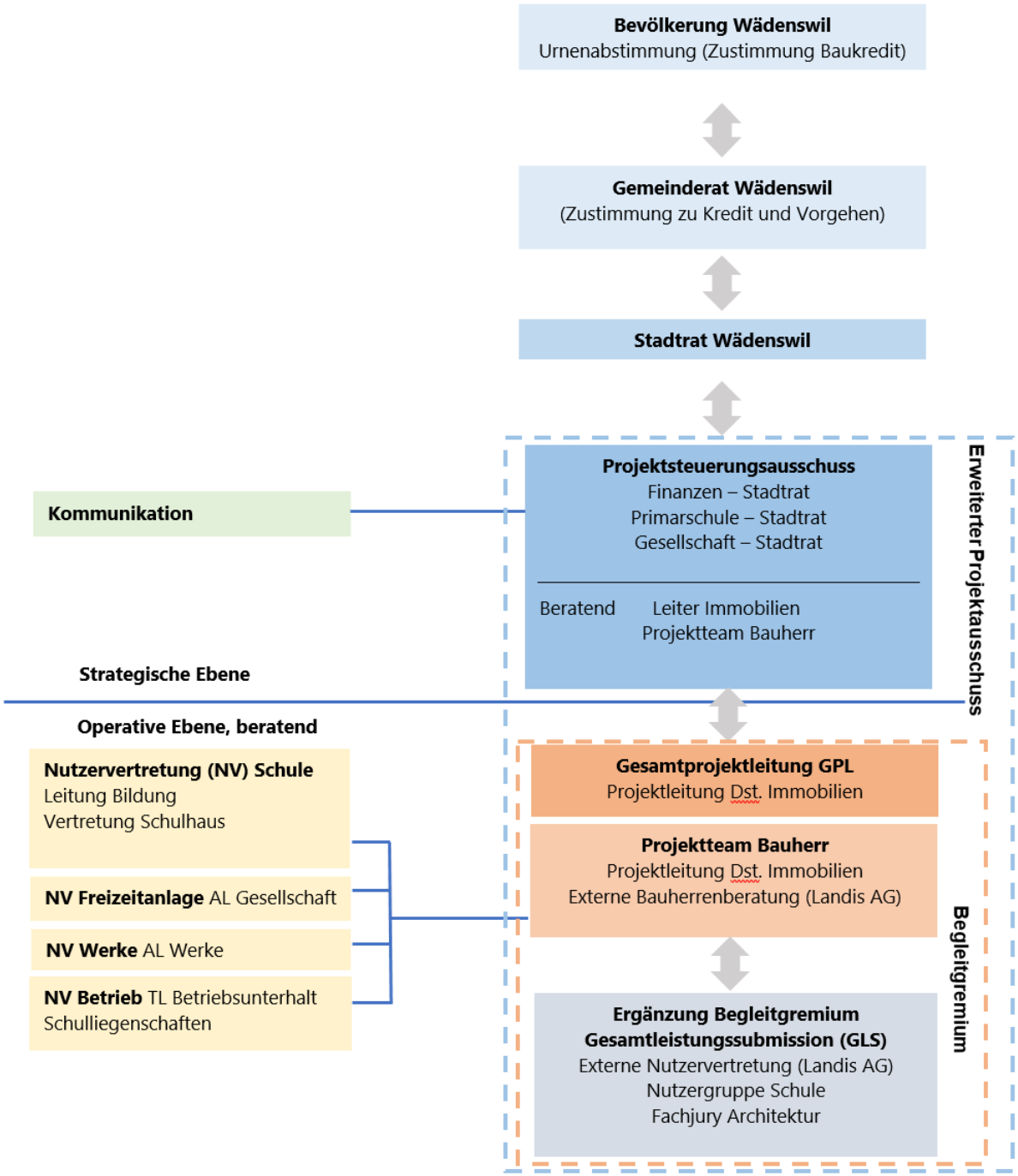
5. Projektorganisation

Für die Begleitung des gesamten Projekts und als Vertreter der Bauherrschaft soll ein Projektsteuerungsausschuss gebildet werden. Dieser ist verantwortlich für die Ergebnisse des Projekts und die Erreichung der Ziele innerhalb des gesetzten Kosten- und Terminrahmens.

Der Projektsteuerungsausschuss soll drei stimmberechtigte Mitglieder aus dem Stadtrat aufweisen. Vorgeschlagen sind Stadtrat Finanzen, Stadtrat Primarschule sowie entweder Stadtrat Werke oder Gesellschaft. Weitere Mitglieder können mit beratender Stimme hinzugezogen werden. Die Zusammensetzung des Projektsteuerungsausschusses sowie die bauherrenseitige Projektorganisation kann nachstehender Abbildung entnommen werden. Die Kompetenzen des Projektsteuerungsausschusses mit einer genauen Auflistung sind dem Projekthandbuch Ersatzneubau Primarschule Untermosen zu entnehmen.

Gesamtleistungswettbewerb Schulanlage Untermosen, Wädenswil

Projektorganisation, Stand 23.09.2024



6. Weiteres Vorgehen und Terminplan

Es empfiehlt sich, dass für die weiteren Planungsarbeiten alle Optionen detailliert überprüft und die Rahmenbedingungen präzisiert werden.

Die Ausarbeitung respektive Schärfung des Raumprogramms wird in der ersten Phase der Planung erfolgen.

Die geschätzten Aufwendungen für das Jahr 2024 sind unter Ziffer 4 aufgeführt und beinhalten neben der Grundlagenbeschaffung die Definition der Rahmenbedingungen.
Im Budget 2024 sind CHF 400‘000.- eingestellt.

Terminplan:

- Einholen Projektierungskredit beim Stadtrat im Oktober 2024
- Grundlagenbeschaffung und Definition der Rahmenbedingungen bis Ende 2024
- Erarbeitung und Durchführung Präqualifikation bis ca. April 2025
- Erarbeitung und Durchführung der GLA-Submission bis ca. Juni 2026
- Politischer Prozess und Urnenabstimmung bis Frühjahr 2027
- geplanter Baubeginn Ende 2027
- frühester Bezug Schuljahr 2029/2030

Der Terminplan ist als subsidiär zu betrachten.

Die Landis AG geht davon aus, dass vier bis fünf Gesamtleistungsanbietern präqualifiziert werden und diese dann ein Projekt mit einem verbindlichen Angebot abgeben. Zu den für 2025 erwarteten Aufwendungen muss Mitte 2026 mit einer Entschädigung der Anbieter sowie Kosten für die externe Beurteilungsjury gerechnet werden. Landis kalkuliert hierfür ca. CHF 350‘000.-. Für die Freigabe dieses Postens soll ein entsprechender Antrag an den Stadtrat Ende 2025 erfolgen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilungen Primarschule und Finanzen, beschliesst:

1. Die Masterplanung und der davon abgeleitete Entwurf des Raumprogramms werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Landis AG wird mit der Vertiefung der Schulraumplanung zuhanden der Schulpflege und des Projektsteuerungsausschusses beauftragt. Zusätzlich wird sie mit der Überprüfung auf Reduktionspotenzial, einer Kosten-/Nutzenanalyse (inkl. Verschiebung Standort Kindergärten Hangenmoos) und der Erstellung einer Grobkostenschätzung zuhanden des Projektsteuerungsausschusses beauftragt. Parallel dazu kann mit der Grundlagenerarbeitung und der Ausschreibung der Präqualifikationsunterlagen gestartet werden.

3. Für die Grundlagenbeschaffung und Definition der Rahmenbedingungen zur Erstellung und Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission wird ein Kredit von CHF 280'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 10.0222.5040.041 bewilligt und freigegeben. Der bewilligte Kredit erhöht sich damit auf insgesamt CHF 350'000.

4. Es wird ein Projektsteuerungsausschuss gebildet. Er setzt sich wie folgt zusammen:

   - Stadtrat Finanzen, Christof Wolfer, Vorsitz
   - Stadtrat Primarschule, Pierre Rappazzo
   - Stadtrat Gesellschaft, Daniel Tanner

   Mit beratender Stimme nehmen zudem Einsitz:

   - Leiter Immobilien, Frank Seboldt
   - Projektteam Bauherr

5. Das vorliegende Projekthandbuch Ersatzneubau Primarschule Untermosen sowie die Projektorganisation gemäss obigem Abschnitt 5 werden genehmigt.

6. Die Finanz- u. Entscheidungskompetenzen des Projektsteuerungsausschusses sind auf die im obigen Abschnitt 4 aufgelistete Kostenschätzung für die Grundlagenbeschaffung und Definition der Rahmenbedingungen beschränkt. Erst mit Kreditbewilligung des Gesamtbaukredites durch das Volk, gelten die Finanz- und Entscheidungskompetenzen vollumfänglich gemäss Beschrieb im Projekthandbuch.

7. Mitteilung an:
   - Landis AG, Geroldswil, durch die Abteilung Finanzen
   - Abteilung Finanzen
   - Dienststelle Immobilien
   - Abteilung Primarschule
   - Abteilung Gesellschaft

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Stadtrat Wädenswil

Esther Ramirez
Stadtschreiberin