



# **Gemeindeabstimmung vom 4. März 2018**

Aufstockung, Umbau/Sanierung Primarschulhaus  
Steinacher II in der Au



## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **Aufstockung, Umbau/Sanierung Primarschulhaus Steinacher II in der Au**

---

<b>Antrag</b>	<b>3</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Bericht</b>	<b>5</b>
<b>Pläne Ansicht/Grundriss</b>	<b>10</b>

## Antrag

---

### Gemeindeabstimmung vom 4. März 2018

Sehr geehrte Stimmbürgerin  
Sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 6 lit. c) der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgendes Kreditbegehren zur Abstimmung:

**Bewilligung eines Kredits von CHF 5'530'000 für die Aufstockung sowie den Umbau und die Sanierung des Primarschulhauses Steinacher II.**

Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand Oktober 2016) und der Bauausführung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 4. März 2018, Ihre Stimme brieflich oder an der Urne abzugeben. Die Annahme oder Ablehnung des Kredits ist auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 8. Januar 2018

## Das Wichtigste in Kürze

---

Schon seit Jahren stösst der Schulraum im Ortsteil Au an seine Grenzen. Elementare Raumbedürfnisse mussten mit Provisorien abgedeckt werden. In der Schulanlage Ort konnte mit einem Erweiterungsbau um vier Klassenzimmer eine Entlastung herbeigeführt werden. Ein Ersatzbau des Osttrakts befindet sich in Planung.

In der Schulanlage Steinacher mussten für die fehlenden Schulräume Container beschafft werden. Zusätzlich fehlt nach wie vor der Platz für dringend benötigte Nebenräume sowie einen Multifunktionsraum.

Zurzeit besuchen 520 Schülerinnen und Schüler, inklusive Kindergarten, die Schulen im Ortsteil Au, aufgeteilt in 19 Primarschul- und 8 Kindergartenklassen. In den nächsten vier Jahren wird mit einem Anstieg von 50 Schülerinnen und Schülern gerechnet ohne Berücksichtigung des Projekts AuPark, dessen Auswirkungen heute noch nicht absehbar sind. Eine notwendige Erweiterung wäre dazuzumal auf der Schulanlage Ort möglich.

Um die Raumnot in der Schulanlage Steinacher zu beheben soll das Gebäude Steinacher II in Leichtbauweise aufgestockt werden. Für einen herkömmlichen Aufbau würde die Statik nicht ausreichen. Die Erweiterung um ein Stockwerk umfasst drei Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum, ein Handarbeitszimmer mit Gruppenraum sowie einen Multifunktionsraum. Zudem sind ein Therapieraum, ein Büro für die Schulleitung, Toiletten-Anlagen sowie Nebenräume für die Hauswartung und Reinigung vorgesehen. Die Aufstockung wird behindertengerecht mit einem Lift erschlossen.

Die Projektkosten belaufen sich insgesamt auf CHF 5'530'000 inklusive erforderliche Massnahmen zur Erdbebensicherheit sowie für Brandschutzanpassungen. Mit dem beantragten Kredit würde eine langfristig vernünftige Lösung zur Behebung des Schulraumproblems ermöglicht.

Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 27. November 2017 mit 30:3 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

# Bericht

---

## 1. Ausgangslage

Schon seit Jahren stösst die Primarschule im Ortsteil Au an ihre Kapazitätsgrenzen. Die verschiedenen elementaren Raumbedürfnisse konnten lediglich mit Provisorien abgedeckt werden. Bei der Schulanlage Ort konnte mit der Erweiterung um vier Klassenzimmer und zwei Gruppenräume mit einem Anbau an den Westtrakt bereits eine Entlastung erreicht werden. Ein Ersatzbau des Osttrakts befindet sich in der Projektierungsphase. In der Schulanlage Steinacher mussten für fehlende Schulräume zwischenzeitlich Container beschafft werden. Die dringend benötigten Nebenräume sowie ein Multifunktionsraum fehlen nach wie vor. Mit einer Aufstockung des bestehenden Schulhauses Steinacher II kann langfristig eine vernünftige Lösung realisiert und die bestehenden Container können auch hier abgelöst werden.

Für die Erweiterung der Schulanlage Steinacher kommt einzig die Aufstockung in Frage, da für eine Einzelbaute keine Landreserven bestehen.

## 2. Entwicklung Schülerzahlen

Im Schuljahr 2017/18 besuchen 520 Schülerinnen und Schüler (inkl. Kindergarten-schüler) die Schulen im Ortsteil Au. Die Schüler sind zurzeit auf 19 Primarschul- und 8 Kindergartenklassen aufgeteilt. Aufgrund der heute bekannten Zahlen wird sich die Schülerzahl in den nächsten vier Jahren um 50 Kinder erhöhen. 570 Schüler werden dannzumal 8 bis 9 Kindergarten- und 22 bis 23 Primarschulklassen belegen. Die Auswirkungen des Projekts AuPark, der weiteren Bautätigkeit sowie der Zu- und Wegzüge sind dabei noch nicht berücksichtigt. Eine später nötige Erweiterung wäre auf der Schulanlage Ort möglich.

## 3. Übersicht über die geplanten Schulraumprojekte im Ortsteil Au

Der Stadtrat verfolgt das Ziel, die Schulanlagen möglichst bald den heutigen Anforderungen anzupassen. Dazu hat er im Ortsteil Au folgende Projekte angestossen:

2017	Schulanlage Ort, Anbau Westtrakt, 4 Klassenzimmer, 2 Gruppenräume Bereits umgesetzt.
2017/18	Doppelkindergarten Toblerweg, Ersatzneubau In Ausführung.
2018/19	Primarschulhaus Steinacher II, Aufstockung Vorliegendes Kreditbegehren.

2019/20	Schulanlage Ort, Ersatz-/Neubau Osttrakt im Modulbau
Ca. 2020/21	Schulanlagen Ort und Steinacher, Rückbau Containeranlagen
Noch offen	Schulanlage Ort, Ersatz-/Neubau Turn- und Sporthalle

## **4. Projekt- und Baubeschrieb**

### **4.1 Erweiterung durch Aufstockung (Neubau)**

Die Erweiterung um ein Stockwerk soll in Leichtbauweise (Elementbau) realisiert werden. Als Foundation der Aufstockung dient das heutige Flachdach, wobei der Dachrand teilweise rückgebaut werden muss. Zudem ist das bestehende Oblichtband zu entfernen. Die beiden Treppen werden neu bis in das zweite Obergeschoss geführt. Damit die Aufstockung die Auflagen für behindertengerechtes Bauen erfüllen kann, wird ein Lift erstellt.

Die Aufstockung umfasst drei Klassenzimmer mit je einem Gruppenraum, ein Handarbeitszimmer mit Gruppenraum sowie einen Multifunktionsraum. Zudem sind ein Therapieraum, ein Büro für die Schulleitung, Toiletten-Anlagen sowie Nebenräume für die Hauswartung und Reinigung vorgesehen. Die Aufstockung wird den Gebäudestandard 2011 erfüllen.

### **4.2 Erdbebensicherheit/Brandschutzanpassungen (Umbau/Sanierung)**

Gemäss diversen SIA-Normen (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) müssen bestehende öffentliche Gebäude bezüglich Erdbebensicherheit überprüft werden, sobald Veränderungen oder Erweiterungen geplant sind. Kann der minimale Erfüllungsfaktor von 0.25 (entspricht 25%) nicht erreicht werden, müssen Massnahmen ergriffen werden. Das heutige Schulgebäude mit Baujahr 1984 weist keine Bodenplatte auf, sondern steht lediglich auf Einzelfundamenten. Um den minimalen Erfüllungsfaktor zu erreichen, sind einzelne Wände als armierte Betonscheiben zu verstärken. Dies ist nur mit grossem finanziellem Aufwand von rund CHF 400'000.- zu realisieren. Die Kosten aus diesen Massnahmen sind im Gesamtaufwand eingerechnet. Ein heute neu erstelltes Gebäude hat einen Erfüllungsfaktor von 100% aufzuweisen.

Um die Brandschutzaufgaben zu erfüllen, müssen im bestehenden Gebäude alle Türen im Fluchtbereich durch Türen der Feuerwiderstandsklasse EI 30 ersetzt werden. Ferner sind einige Anpassungen am Treppenverlauf vorzunehmen.

### **4.3 Fassadensanierung**

Der Aussenwandaufbau besteht zum grossen Teil aus einer beidseitig verputzten Zweischalenkonstruktion und einer hinterlüfteten Verkleidung mit glasfaserarmierten Spritzbetonelementen. Die Fassaden am bestehenden Gebäude vermögen die heutigen energetischen Vorgaben nicht mehr zu erfüllen. Bedingt durch die Aufstockung muss der obere Teil der Fassaden demontiert werden. Damit die Fassaden der Aufstockung mit den bestehenden Fassaden übereinstimmen, ist es sinnvoll, letztere gleichzeitig zu sanieren. Mit der Sanierung wird der Minergie-Standard erreicht.

### **4.4 Provisorium**

Während der Umbauarbeiten kann im Schulhaus kein Unterricht stattfinden. Zwei bis drei Klassen können vorübergehend in der Schulanlage Ort in den bestehenden Provisorien untergebracht werden. Für die übrigen drei bis vier Klassen wird in der Schulanlage Steinacher eine Übergangslösung erstellt. Diese kann auf dem Sportplatz mit Mietcontainern errichtet werden.

Der Unterricht im bereits bestehenden und aktuell genutzten Provisorium erfährt keine Anpassungen oder Einschränkungen.

### **4.5 Wärmeerzeugung/Ökologie**

Die gesamte Schulanlage Steinacher inklusive der Oberstufenschule bezieht die Wärme aus der im Gebäude des Lernschwimbeckens untergebrachten Zentralheizung. Die Leistung der bestehenden Heizzentrale kann den zusätzlichen Energiebedarf für die Aufstockung abdecken.

### **4.6 Projektkosten**

Ursprünglich war vorgesehen, die Aufstockung durch einfache und etwas günstigere Modulbauten zu realisieren. Davon musste jedoch Abstand genommen werden. Der Einsatz von Modulteilen hätte zu ungünstigen Raumgrössen und -aufteilungen der Klassenzimmer und Gruppenräume geführt. Den schulischen Raumanforderungen kann durch die Planung im Elementbau besser Rechnung getragen werden. Verteuert wird das Projekt ebenfalls durch die ab 2015 geltenden Brandschutzanforderungen. Sinnigerweise wird gleichzeitig die Fassadensanierung vorgenommen.



Die Gesamtkosten (Kostengenauigkeit +/- 15%) setzten sich wie folgt zusammen:

<b>Übersicht Gesamtkosten CHF (inkl. 8% MWSt)</b>						
<b>BKP Nr.</b>		<b>Aufsto- ckung / Neubau</b>	<b>Erdbe- ben</b>	<b>Brand- schutz Umbau &amp; Lift</b>	<b>Fassade</b>	<b>Gesamt</b>
0	Grundstück	0	0	0	0	0
1	Vorbereitung	59'500	0	83'000	2'500	145'000
2	Gebäude Betriebseinrichtun- gen	3'127'215	400'000	168'550	942'670	4'638'435
3		0	0	0	0	0
4	Umgebung	13'500	0	30'000	0	43'500
5	Baunebenkosten	304'054	0	72'650	97'335	474'039
6	Diverses, Reserve	7'631	0	51'000	19'795	78'426
9	Ausstattung	600	0	0	0	600
<b>0-9</b>	<b>Total Kredit Investi- tionsrechnung</b>	<b>3'512'500</b>	<b>400'000</b>	<b>405'200</b>	<b>1'062'300</b>	<b>5'380'000</b>

<b>Provisorium</b>	
Transport und Montage	31'590
Foundation	8'750
Demontage und Transport	29'000
Mietkosten Container (9 Monate)	70'860
Erschliessung & Gebühren	9'800
<b>Total Provisorium</b>	<b>150'000</b>
<b>Laufende Rechnung</b>	

<b>Gesamtkosten</b>	<b>CHF</b>	<b>5'530'000</b>
---------------------	------------	------------------

Nebst den Investitionskosten für den Neu- und Umbau von CHF 5'380'000 fallen wie oben aufgeführt Kosten für das Provisorium in Form von Schulcontainern an. Diese Ausgaben in der Höhe von CHF 150'000 werden der Laufenden Rechnung belastet, da sie buchhalterisch keinen mehrjährigen Nutzen und keine Investitionen in das Gebäude, sondern Mietkosten für den Schulbetrieb darstellen.

Je nach Projektstart können im 2018 das Baubewilligungsverfahren, die Submission und Ausführungsplanung sowie erste Vorbereitungsarbeiten durchgeführt werden, was CHF 400'000 an Kosten verursachen wird.

#### 4.7 Kapitalfolgekosten

Aus den geplanten Investitionen im Jahr 2018 von CHF 400'000 und dem aktuellen internen Zinssatz für die Fremdfinanzierung von 1.75%, ergeben sich folgende Kapitalfolgekosten, berechnet nach heutigem Finanzhaushaltgesetz (HRM1):

<b>Jahr</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>Zinsen</b>	<b>Folgekosten Total</b>
2018	400'000	40'000	7'000	47'000

-----Einführung HRM2 per 1.1.2019 -----

Ab 2019 sind die Vorgaben für den Finanzhaushalt (HRM2) im neuen Gemeindegesetz anzuwenden. Auf Basis des gleichen internen Fremdfinanzierungszinssatzes betragen die Kapitalfolgekosten durchschnittlich CHF 220'999 pro Jahr.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in CHF	Anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kapitalfolgekosten CHF / Jahr		
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	Total
BKP 1						
Vorbereitungsarbeiten	145'000	2.7	33	4'394	1'269	5'663
BKP 2 Gebäude	4'638'435	86.2	33	140'559	40'586	181'145
BKP 4 Umgebung	43'500	0.8	33	1'318	381	1'699
BKP 5 Baunebenkosten	553'065	10.3	20	27'653	4'839	32'493
<b>Total</b>	<b>5'380'000</b>	<b>100</b>	<b>31.7*</b>	<b>173'924</b>	<b>47'075</b>	<b>220'999</b>

\* kostengewichtete Nutzungsdauer

#### 5. Termine

Ausgehend von einem positiven Volksentscheid kann nach erfolgter Detailplanung und Arbeitsvergaben im 4. Quartal 2018 mit dem Bau begonnen werden. Es wird mit einer Bauzeit von rund neun Monaten gerechnet.

#### 6. Antrag

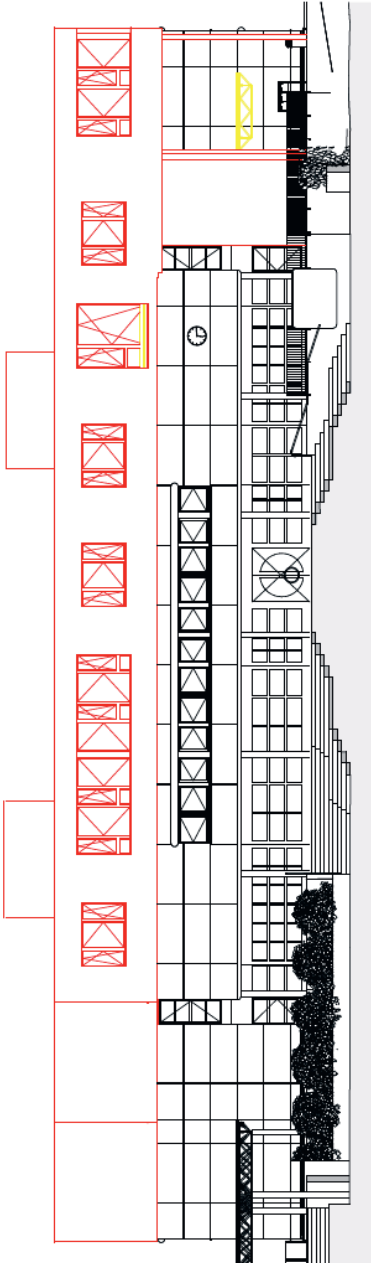
Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.



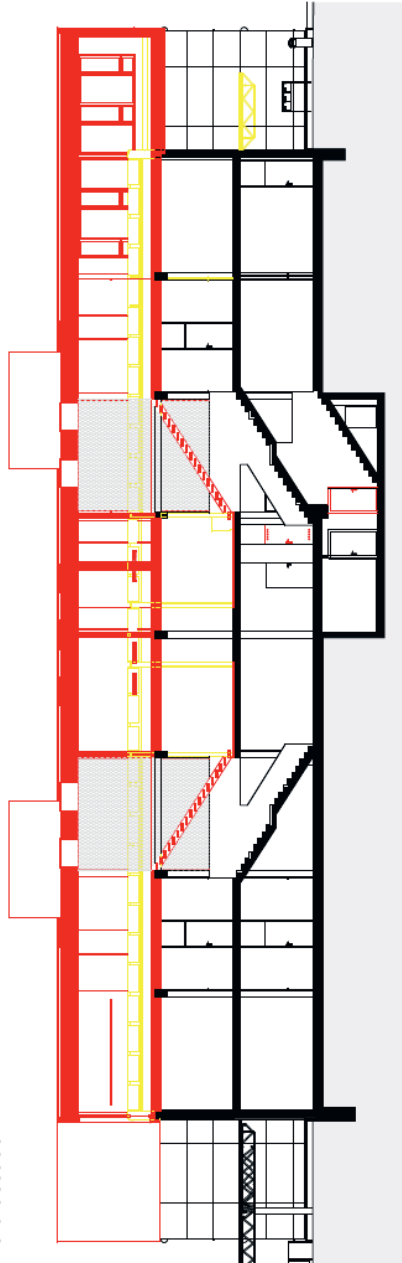
Außenansicht



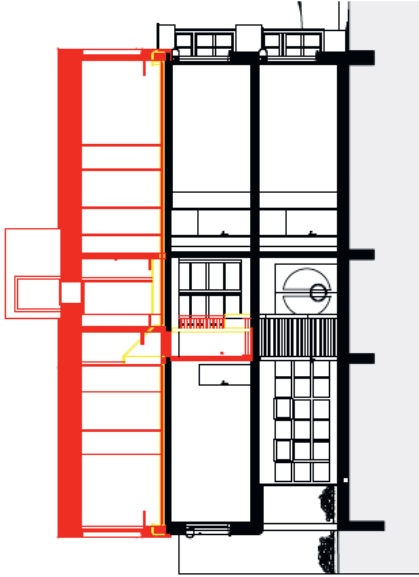
Grundriss 2. Obergeschoss



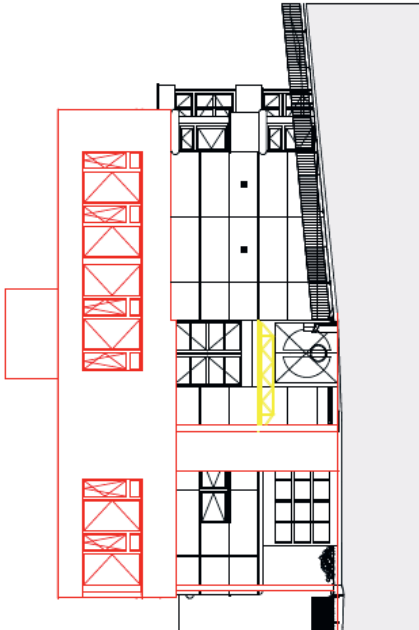
Nordfassade



Längsschnitt



Querschnitt



Westfassade



**Stadt Wädenswil**

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 16

[praesidiales@waedenswil.ch](mailto:praesidiales@waedenswil.ch)