

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 25. November 2018**

Schulanlage Glärnisch, Ersatzneubau Kindergarten und  
Hort sowie Erweiterung Schulräume



## **Inhaltsverzeichnis**

---

### **Schulanlage Glärnisch, Ersatzneubau Kindergarten und Hort sowie Erweiterung Schulräume**

---

<b>Antrag</b>	<b>3</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Bericht</b>	<b>5</b>
<b>Pläne</b>	
<b>Situation Neubau</b>	<b>9</b>
<b>Grundrisse</b>	<b>10</b>
<b>Fassaden</b>	<b>13</b>

## Antrag

---

### Gemeindeabstimmung vom 25. November 2018

Sehr geehrte Stimmbürgerin  
Sehr geehrter Stimmbürger

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

**Bewilligung eines Kredits von CHF 8'348'000 für den Ersatzneubau von  
Kindergarten und Hort sowie für die Erweiterung der Schulräume auf der  
Schulanlage Glärnisch.**

Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2017) und der Bauausführung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 25. November 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, 1. Oktober 2018

## Das Wichtigste in Kürze

---

Auf der heutigen Schulanlage Glärnisch befinden sich nebst den eigentlichen Schulräumlichkeiten, der Sporthalle und der Kulturhalle auch ein Kindergarten sowie die familienergänzende Betreuung mit Mittagstisch (Hort). Letztere sind in zwei Pavillon-Gebäuden untergebracht, die aus den 50er und 60er Jahren stammen. Sie sind sowohl baulich wie energetisch in einem schlechten Zustand, so dass nur ein Ersatzneubau in Frage kommt.

Die mittelfristige Prognose zur Entwicklung der Schülerzahlen zeigt, dass die Anzahl Schülerinnen und Schüler konstant auf hohem Niveau bleibt. Der vorhandene Raum im Schulhaus Glärnisch reicht nicht mehr aus. Es fehlen unter anderem Gruppenräume und die Nachfrage nach familienergänzender Betreuung der Kinder nimmt stetig zu.

Die beiden Altbauten (Pavillons) des Kindergartens und Hortes werden rückgebaut. Sie werden durch ein neues Gebäude ersetzt, das auf drei Geschossen Platz für zwei Kindergartenklassen, zwei Kinderhorte mit Mittagstisch sowie Schul- und Gruppenräume bietet. In Bezug auf Erscheinungsbild, Form, Breite und Anordnung orientiert es sich an der denkmalgeschützten Kulturhalle.

Das neue Gebäude wird im Hanggeschoss direkt mit der bestehenden Sporthalle verbunden. Durch die Konzentration in nur einem Baukörper entsteht für die Kinder ein attraktiver neuer Aussenraum.

Die Projektkosten belaufen sich insgesamt auf CHF 8'348'000.-. Mit der Realisierung des Ersatzneubaus kann dem Raumbedarf für Schule mit Kindergärten sowie für die familienergänzende Betreuung langfristig entsprochen werden.

Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 9. Juli 2018 mit 27:0 Stimmen bei 5 Enthaltungen zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

### 1. Ausgangslage

Auf der Schulanlage Glärnisch befinden sich nebst den eigentlichen Schulräumlichkeiten, der Sporthalle und der Kulturhalle auch ein Kindergarten sowie die familienergänzende Betreuung mit Mittagstisch (Hort). Letztere sind in den Pavillon-Gebäuden an der Glärnischstrasse 7 und 9 untergebracht, welche in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden. Beide Bauten sind in einem desolaten Zustand, sowohl baulich als auch energetisch und müssen deshalb ersetzt werden. Ebenso fehlen dringend benötigte Schulräume.

Ursprünglich wurde in Erwägung gezogen, auch die Kinderkrippe in einem Neubau auf dem Schulareal Glärnisch unterzubringen, weil das Gebäude an der Etzelstrasse 6, in dem sich die Kinderkrippe aktuell befindet, in die Jahre gekommen und ebenfalls sanierungsbedürftig ist.

Der Gemeinderat hatte an seiner Sitzung vom 3. November 2014 für die Gesamtplanung einen Projektierungskredit von CHF 463'000.- bewilligt. In der Folge wurde ein Bauprojekt bestehend aus zwei Neubauten mit Kostenvoranschlag erarbeitet. Für das Gebäude mit Kindergarten und Hort sowie Schulräumen wurden Kosten in der Höhe von CHF 8'379'500.- und für das separate Krippengebäude CHF 4'409'500.- veranschlagt. Diese Gesamtkosten von CHF 12'789'000.- lagen deutlich höher als erwartet, weshalb Alternativen geprüft wurden.

### 2. Neubeurteilung der Gesamtplanung

Das Projekt wurde nochmals von Grund auf überprüft und auch die Standortfrage der Krippe aufs Neue hinterfragt. Eine technische und wirtschaftliche Machbarkeitsprüfung ergab, dass eine Sanierung des Krippengebäudes an der Etzelstrasse 6 deutlich günstiger käme als ein Ersatzneubau auf dem Schulareal Glärnisch. Dazu ist anzumerken, dass das Gebäude an der Etzelstrasse 6 bereits im Jahr 1906 spezifisch für die Bedürfnisse einer Kinderkrippe gebaut worden war. Es ist auch der Wunsch der Trägerschaft der Krippe, am heutigen Standort zu verbleiben.

Der Stadtrat stimmte in der Folge der Sanierung der Kinderkrippe zu und beantragte dem Gemeinderat am 14. Mai 2018 dafür einen Kredit von CHF 1'491'000.-. Damit soll auch für die Zukunft die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft Etzelstrasse 6 als Kinderkrippe erhalten bleiben.

Auf der Schulanlage Glärnisch wurde allein die Planung des Ersatzneubaus für Kindergarten und Hort sowie die Erweiterung der Schulräume weiterverfolgt.

### **3. Raumbedarf**

Die mittelfristigen Prognosen der Primarschule Wädenswil zur Entwicklung der Schülerzahlen zeigt, dass die Anzahl Schülerinnen und Schüler konstant auf hohem Niveau bleibt. Die zurzeit herrschende Raumknappheit im Schulhaus Glärnisch kann mit Klassenverschiebungen ins Schulhaus Untermosen aufgefangen werden. Dies wird jedoch nur so lange möglich sein, bis in die neuen Überbauungen im Hangenmoos sowie rund um die Speerstrasse Familien mit primarschulpflichtigen Kindern zuziehen. Dann werden die Schülerzahlen im Untermosen wieder steigen. Es kommt erneut zu Engpässen und es muss zurück ins Glärnisch oder in andere Schulhäuser ausgewichen werden.

Daher erscheint es unausweichlich, mit dem Ersatzneubau von Kindergarten und Hort gleichzeitig den Schulraum zu erweitern, um so für die Zukunft vorbereitet zu sein.

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

#### **4.1 Ersatzneubau Kindergarten und Hort sowie Erweiterung der Schulräume**

Die als Pavillon erstellten Altbauten des Kindergartens und Horts werden rückgebaut und durch ein festes Gebäude ersetzt. Durch den Bau von nur einem Gebäude wird auf der Schulanlage Glärnisch mehr Aussenraum für die Kinder zum Spielen gewonnen.

Der Ersatzbau bietet im Hanggeschoss Platz für zwei Kindergartenklassen mit eigener Erschliessung von der Glärnischstrasse her. Im Erdgeschoss, welches sich zum Pausenplatz hin orientiert, werden zwei Kinderhorte und der Mittagestisch Platz finden. Das Obergeschoss ist für vier Schulzimmer mit zugehörigen Gruppenräumen, drei Kleineräume zur individuellen Nutzung (zum Beispiel als Musikzimmer) sowie den Lehrerbereich vorgesehen. Im Gebäudeinnern verbindet eine grosszügige Erschliessungszone mit zwei Treppen die einzelnen Etagen miteinander. Zudem wird das neue Gebäude im Hanggeschoss direkt mit der bestehenden Sporthalle verbunden. Materiallager, Haustechnik und Maschinenräume finden ebenfalls im Hanggeschoss Platz.

Durch die geschickte Ausnützung des abfallenden Geländes kann die Höhe des Gebäudes gut an die benachbarte und denkmalgeschützte Kulturhalle angepasst werden. Das Sockelgeschoss wird in Sichtbeton erstellt. Für das Erd- und das Obergeschoss ist eine Holzverkleidung vorgesehen, die entsprechend leicht wirkt. Das vorliegende Projekt wurde mit der Denkmalpflege abgesprochen. Der Neubau erfüllt den Gebäudestandard 2011 von Energie Schweiz. Details sind in den beiliegenden Plänen ersichtlich.

#### **4.2 Variantenprüfung**

Bei der Projektierung ist als alternative Bauausführung der Modulbau mit Holz geprüft worden. Aus folgenden Gründen konnte diese Lösung nicht weiter verfolgt werden:

- Das Hanggeschoss, das teilweise ins Erdreich gebaut wird, erfordert eine Ausführung in Beton.
- Die Grundrissform eignet sich nicht für einen Modulbau.
- Die Fassadengestaltung bezüglich denkmalpflegerischen Vorgaben ist kaum realisierbar.

Ebenfalls überprüft wurden verschiedene Varianten der Etappierung. Eine Variante sah vor, das Obergeschoss, welches für Schulräume dienen wird, erst später zu realisieren. In einer zweiten Variante wurde geprüft, ob das Obergeschoss nur im Rohbau realisiert werden könnte. Schliesslich zeigte es sich, dass eine Etappierung weder finanzielle noch betriebliche Vorteile bringen würde, weil

- sowohl für eine spätere Aufstockung als auch für einen späteren Ausbau bereits im ersten Projekt kostspielige bauliche Vorbereitungsmaßnahmen getroffen werden müssten, die den Einspareffekt teilweise aufheben würden
- während der späteren Aufstockungsphase Kindergarten, Hort und Mittagstisch in einem Provisorium untergebracht werden müssten, was mit erneuten Kosten verbunden wäre
- aus denkmalpflegerischer Sicht mit Rücksicht auf die Kulturhalle es nicht möglich ist, einfach auf ein Stockwerk zu verzichten. Es müsste ein neues Bauprojekt geplant werden, das sich harmonisch an den geschützten Bestand anschliesst.

### **4.3 Wärmeezeugung/Ökologie**

Der Neubau bezieht die Wärme aus der bestehenden Energiezentrale der Schulanlage Glärnisch. Die Leistung der vorhandenen Heizzentrale kann den Energiebedarf abdecken. Die beiden Pavillons sind ebenfalls daran angeschlossen.

Um den Gebäudestandard 2011 zu erfüllen, wird eine kontrollierte Lüftung eingebaut sowie eine Photovoltaikanlage (PV) auf dem Dach installiert. Die PV-Anlage wird die zur Verfügung stehende Dachfläche des Neubaus voll ausnutzen. Die so erzeugte elektrische Energie wird vollumfänglich auf dem Schulareal genutzt werden können, wodurch sich die PV-Anlage vor Ablauf ihres Lebenszyklus amortisiert.

### **4.4 Provisorium**

Einer der bestehenden Pavillons wird so lange belassen, bis der Ersatzneubau bezogen werden kann. In diesem Pavillon wird weiterhin der Hort mit Mittagstisch betrieben. Für den Kindergarten sowie den zweiten Hort mit Mittagstisch werden während der Bauzeit im Schulhaus Glärnisch provisorische Räumlichkeiten eingerichtet, wozu dannzumal

eine Schulklasse vorübergehend im Schulhaus Untermosen untergebracht wird. Ausser den Umzugskosten entstehen für die Provisorien keine weiteren Ausgaben.

#### 4.5 Projektkosten

Mit der Ausarbeitung des Bauprojekts liegt ein Kostenvoranschlag +/- 10% vor.

<b>BKP Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag in CHF</b>
0	Grundstück	0.-
1	Vorbereitung inkl. Abbrüche	590'000.-
2	Gebäude	6'984'000.-
3	Betriebseinrichtungen	0.-
4	Umgebung	290'000.-
5	Baunebenkosten	209'000.-
6	Diverses und Reserve	80'000.-
8	Photovoltaikanlage	150'000.-
9	Ausstattung (Wandtafeln)	<u>45'000.-</u>
<b>0-9</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>8'348'000.-</b>

#### 4.6 Folgekosten

Die Abschreibungen zusammen mit den kalkulatorischen Zinsen ergeben Kapitalfolgekosten von durchschnittlich CHF 327'383.- pro Jahr.

Die Personalkosten für Hauswartung und Reinigung werden etwa gleich hoch ausfallen wie heute. Mit dem Gebäudestandard 2011 und dem Abbruch der alten Gebäude werden die Betriebskosten trotz geringer Mehrfläche günstiger zu stehen kommen.

#### 5. Zeitplan

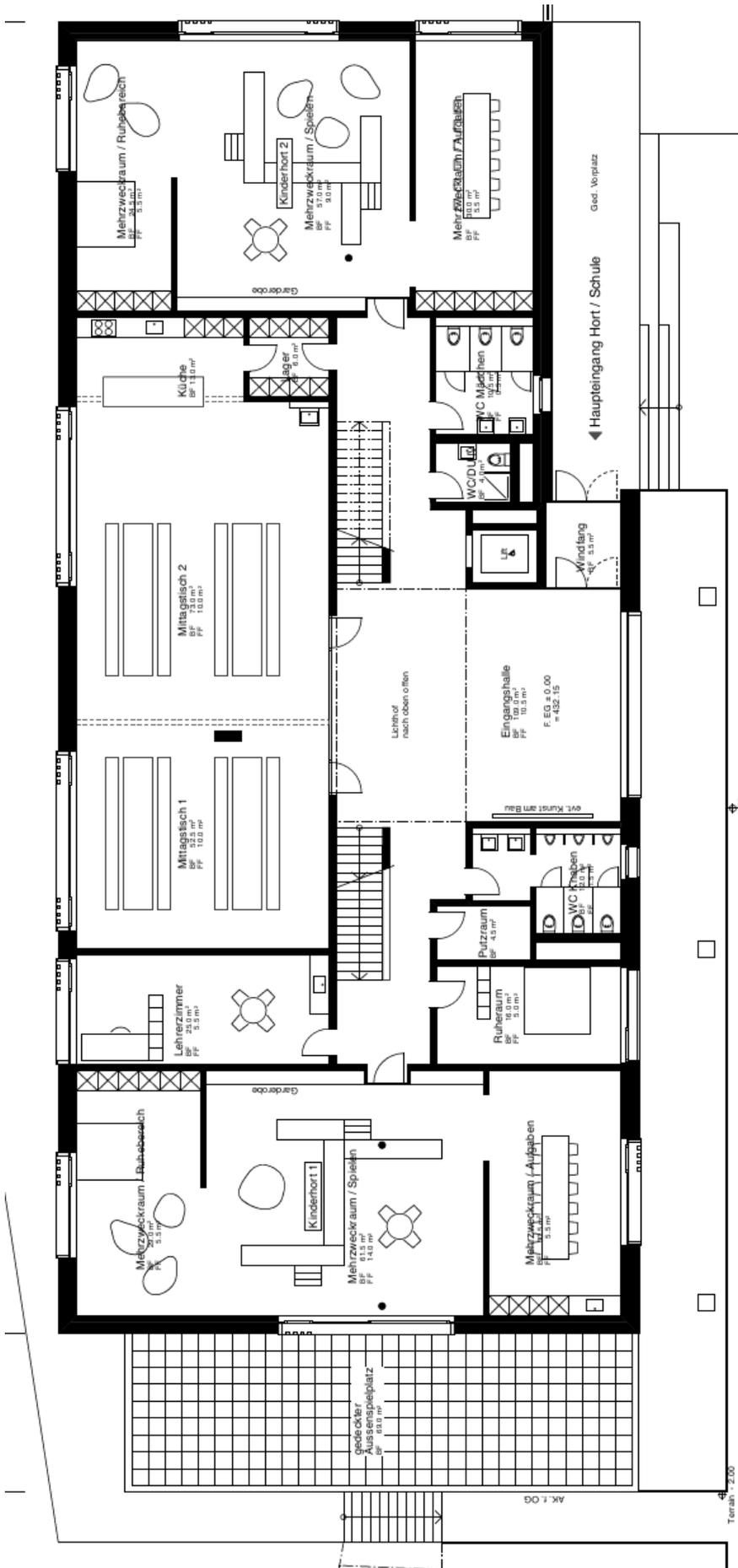
Fällt der Volksentscheid positiv aus, kann nach erfolgter Detailplanung und den Arbeitsvergaben im Sommer 2019 mit dem Bau begonnen werden. Es wird mit einer Bauzeit von rund 15 Monaten gerechnet.

#### 6. Antrag

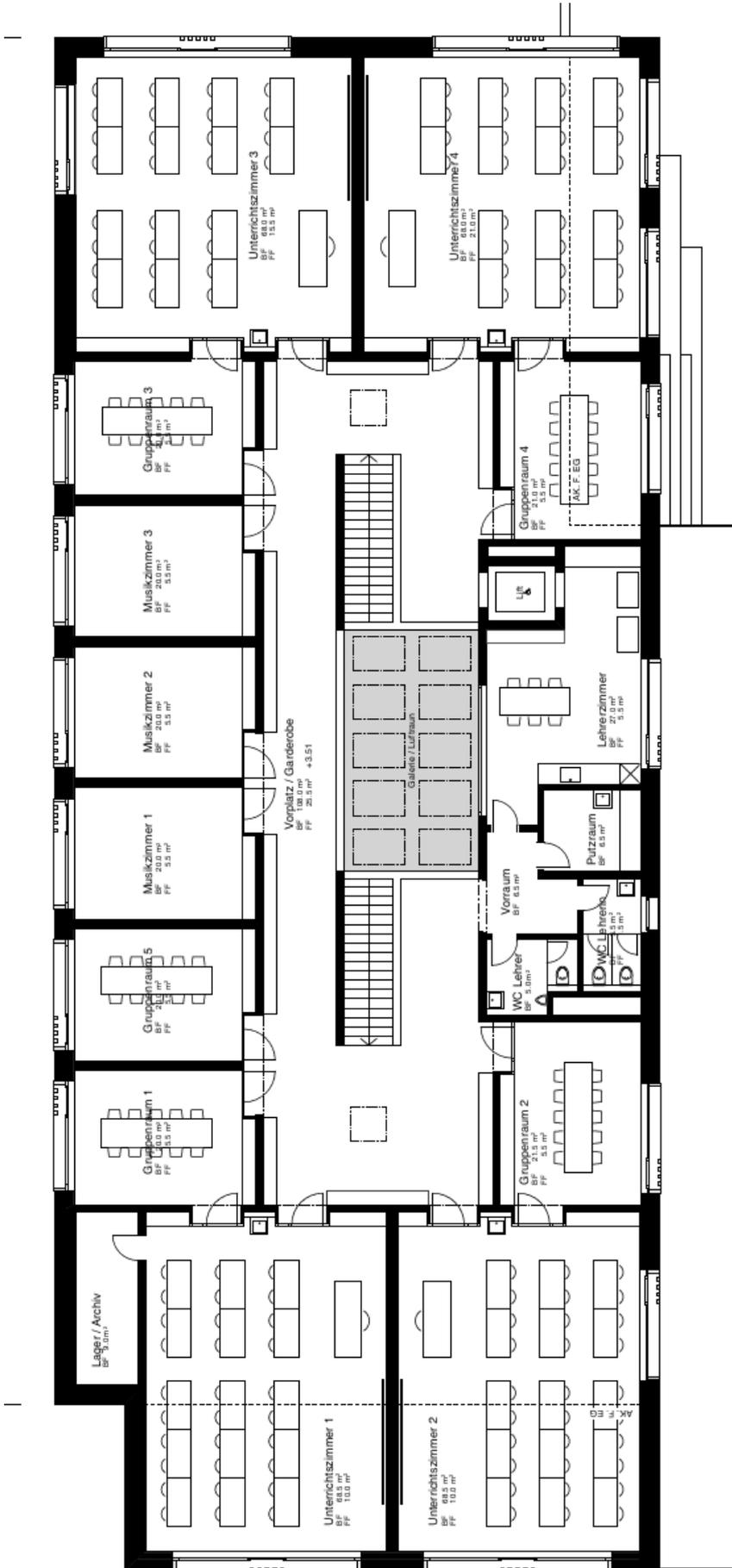
Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.







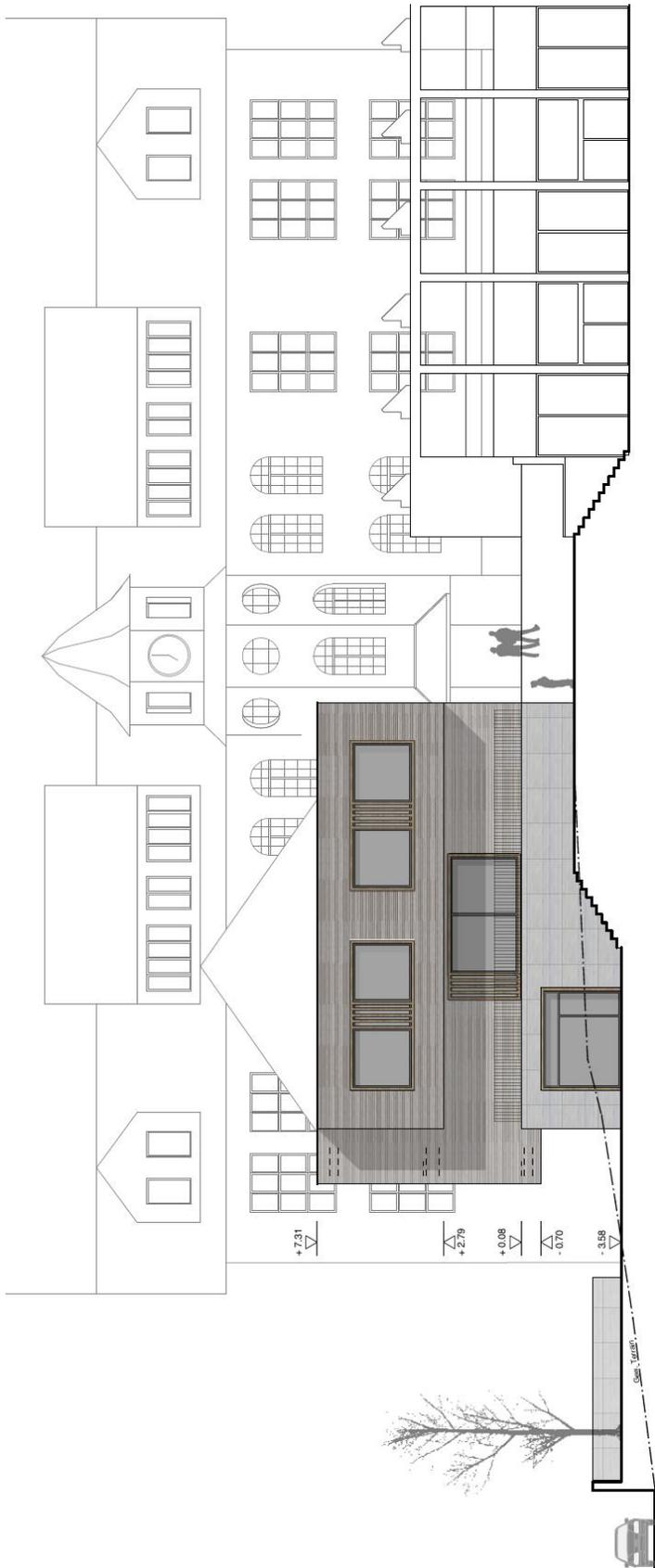
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Nord Fassade



West Fassade

**Stadt Wädenswil**

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 16

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