



Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

Inhaltsverzeichnis

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

Gemäss § 2 der Gemeindeordnung vom 15. Mai 2011 ist die Oberstufenschulgemeinde Wädenswil eine Kreisschulgemeinde und umfasst das Gebiet der politischen Gemeinden Hütten, Schönenberg und Wädenswil.

Antrag

Das Wichtigste in Kürze

Bericht

1. Ausgangslage
2. Bedarf und Nutzung
3. Projekt
4. Investitionskosten der Stadt Wädenswil
5. Folgekosten für die Oberstufenschulgemeinde
6. Finanzielle Situation der Oberstufenschulgemeinde
7. Ökologie
8. Termine
9. Schlussbemerkung
10. Bericht und Antrag der GRPK der Stadt Wädenswil

Situationsplan

Grundrisse

Antrag

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013

An die Stimmberechtigten der Oberstufenschulgemeinde Wädenswil

Gestützt auf Art. 9. Abs. 2 der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen folgenden Beschluss der Oberstufenschulpflege vom 26. März 2013 zur Abstimmung, mit Bericht und Antrag der GRPK vom 11. April 2013:

Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

1. Für die während 33 Jahren jährlich wiederkehrende Abgeltung an die Stadt Wädenswil, im Zusammenhang mit deren Investition von CHF 26'279'000 für den Ersatz- und Neubau des Schulhauses Rotweg, wird ein jährlicher Kredit von CHF 1'135'500 bewilligt (Basis Kostenschätzung mit einer Abweichungsunsicherheit von +/-15%; ohne Bauteuerung).
2. Der Betrag des wiederkehrenden Kredits (Annuität) erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Entwicklung des vom Bund publizierten mietrechtlichen Referenz-Zinssatzes (Stand März 2013: 2,25%) sowie aufgrund von allfälligen vorzeitigen Amortisationen.
3. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Wädenswil zum Kredit von CHF 26'279'000 für den Ersatz- und Neubau des Oberstufenschulhauses Rotweg vom 9. Juni 2013.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 9. Juni 2013, Ihre Stimme zur Annahme oder Ablehnung des Antrags auf dem Stimmzettel mit «Ja» oder «Nein» abzugeben.

Wädenswil, 26. März 2013

Oberstufenschulgemeinde Wädenswil

Kurt Egli, Schulpräsident

André Dommann, Leiter Schulverwaltung

Das Wichtigste in Kürze

Aufgrund des stetigen Wachstums stossen die Oberstufenschule Wädenswil (OSW) sowie die Primarschule Wädenswil immer wieder an ihre Kapazitätsgrenzen, die nur noch mit Provisorien abgedeckt werden können. Verschiedene Lösungsvarianten wurden deshalb geprüft. Dabei zeigte sich, dass die Zusammenführung der Oberstufe am Standort Rotweg langfristig die zweckmässigste Lösung darstellt.

Im Rahmen eines Planungswettbewerbs wurden die Bedürfnisse definiert und ein Siegerprojekt auserkoren, welches sich in die bestehende Gebäudestruktur des Schulhauses Rotweg einordnet. Mit der vorgeschlagenen Lösung können gleichzeitig wichtige Anforderungen an die Infrastruktur eines Oberstufenschulhauses erfüllt werden, die durch veränderte Lehr- und Lernformen ausgelöst werden. Die mit dem Neubau frei werdenden Räume im Primarschulhaus Untermosen können wieder der Primarschule zur Verfügung gestellt werden.

Der Baukörper zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Dreigeschossiger, freistehender und holzverkleideter Oberbau
- Zurückgesetztes Erdgeschoss
- 16 helle flexible Unterrichtsräume inkl. zwei Therapieräume im ersten und zweiten Obergeschoss
- Kontrollierte Lüftungsanlage und Fenster, die sich öffnen lassen
- Neubau im Minergie-P-Standard
- Option für spätere Installation einer Photovoltaikanlage
- Tiefgarage mit 40 Parkplätzen

Der Osttrakt und der Verbindungsbau werden abgebrochen. Der Westtrakt bleibt bestehen, wird jedoch mit Treppenhaus und Liftanbau neu erschlossen.

Die Oberstufenschule wird der Stadt Wädenswil die Investition von CHF 26'279'000 während 33 Jahren mit jährlichen Zahlungen von CHF 1'135'500 abgelten.

Nach einer positiven Entscheidung an der Urne wird die Detailplanung vorgenommen, um im Herbst 2014 mit der Realisierung des Projekts zu beginnen. Der voraussichtliche Bezug soll mit Schulbeginn 2016 erfolgen.

Die Oberstufenschulpflege hat diese Vorlage am 26. März 2013 einstimmig genehmigt und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme dieser Vorlage.

Bericht

1. Ausgangslage

Schon seit Jahren stossen die Primar- und Oberstufenschule in der gemeinsam genutzten Schulanlage Untermosen an die Kapazitätsgrenzen. Die verschiedenen elementaren Raumbedürfnisse können nur noch mit Provisorien abgedeckt werden, weshalb dringend benötigte Gruppen- und Nebenräume fehlen. Die Oberstufenschule Wädenswil hat gemeinsam mit dem Stadtrat verschiedene Varianten studiert und geprüft. Neben der Erweiterung der Schulbauten Untermosen wurde auch eine Mietlösung in einem geplanten Neubau auf dem Molkiareal in Erwägung gezogen. Diese Variante wurde aufgrund der langfristigen Kostenfolgen wieder verworfen. Zudem hätte dies der strategischen Ausrichtung widersprochen, wonach sämtliche Schulbauten im Eigentum der politischen Gemeinde stehen sollen. Die Erweiterung der Schulanlage Untermosen ist für die Schulen keine Option, da mittelfristig mit den unterschiedlichen Nutzungen eine zu starke Verdichtung entstehen würde. Letztlich zeigte sich im Planungsprozess, dass eine Zusammenführung der Oberstufe mit einem Neubau auf dem Areal Rotweg langfristig die zweckmässigste Lösung darstellt.

2. Bedarf und Nutzung

Die Oberstufe Wädenswil erwartet für das Schuljahr 2013/14 581 Schüler/-innen und 32 Klassen. Die Oberstufenschüler/-innen für die weiteren Jahre lassen sich anhand der Primarschüler/-innen von Wädenswil, Schönenberg und Hütten sowie der erwarteten Übertritte in die Gymnasien abschätzen. Auf dieser Basis wird, jährlich jeweils schwankend, im Schuljahr 2018/19 mit 560 Schüler/-innen sowie 31 Klassen gerechnet. Zwischen 2002 und 2011 nahmen die Geburtenzahlen in der Schweiz um knapp 12% zu. Langfristig dürfte deshalb eher mit einer Zunahme der Anzahl Schüler/-innen zu rechnen sein. Eine verlässliche, langfristige Prognose für die Oberstufe Wädenswil ist jedoch schwierig. Das neu zu bauende Schulhaus Rotweg wird auf 250 bis 280 Schüler/-innen ausgelegt sein.

Der Bedarf ergibt sich weniger aus möglicherweise langfristig zunehmenden Schülerzahlen, sondern aus veränderten Unterrichtserfordernissen (neues Volksschulgesetz, Neugestaltung der dritten Sekundarstufe, Einführung von Lernateliers, Integrative Förderung IF, Fachlehrpersonensystem sowie Tages- und Randzeitenbetreuungen). Ferner besteht ein Nachholbedarf an heute fehlenden Gruppen und Nebenräumen. Wechselnde Lerngruppen, Wahlfachklassen und Unterricht in Lernlandschaften ersetzen die herkömmlichen Klassenzimmer. Flexible Anordnun-

gen und Ausgestaltungen der Schulräume sollen individuelle Aufgabenstellungen, Gruppenarbeiten, Medienzugriffe und Tagesstrukturen ermöglichen.

3. Projekt



Für den Neubau des Schulhauses Rotweg wurde ein dreistufiges Verfahren festgelegt. Dieses bestand aus einer Präqualifikation, einem Studienauftrag und einer Vertiefung von zwei ausgewählten Projekten mit ökologischem und wirtschaftlichem Nachweis. Als Sieger ging das Projekt Dreiklang des Architektenteams Meletta Strebel aus Zürich hervor.

Das neue Schulhaus integriert sich in die Gebäudestruktur der bestehenden Schulanlage. Das Gebäude befindet sich nördlich des grossen Pausenplatzes. Es übernimmt die Höhe der übrigen Schulbauten und lässt den Blick Richtung See für die Anwohnenden im Süden frei.

Beim Gebäude handelt es sich um einen dreigeschossigen, holzverkleideten Oberbau, welcher auf einem Betonsockel steht. Die Fassade besteht aus horizontal angeordneten Holzbändern und einem vertikalen Sonnenschutz, ebenfalls aus Holz. Das zurückgesetzte Erdgeschoss lässt das Gebäude leicht erscheinen und schafft Durchlässigkeit vom Pausenplatz zur Stadt hin sowie einen gedeckten Aussichtsrundgang. Auf den vier Geschossen sind in den oberen zwei 16 Unterrichtsräume mit Lernlandschaften, im Erdgeschoss die öffentliche Nutzung und im Sockelgeschoss die Kreativnutzung untergebracht. Die Pausenhalle ist gleichzeitig Foyer zur Aula. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind rund um die Erschliessung und den Lichthof die Klassenzimmer mit ihren Gruppenräumen angeordnet. Von den Klassenzimmern können immer zwei nebeneinanderliegende zu Lernlandschaften zusammengelegt werden.

Die Kompaktheit und die geringe Fassadenoberfläche sind beste Voraussetzungen für ein ökonomisches und ökologisches Gebäude und Holz ist in der heutigen ökologischen Beurteilung eines der führenden Materialien.

Sämtliche beheizten Räume werden mit einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Frischluft versorgt. Die Lüftungsanlagen verfügen über hochwirksame Wärmerückgewinnungen und sind so dimensioniert, dass sie den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Zusätzlich können bei Bedarf die Fenster geöffnet werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt ab der bestehenden Heizzentrale, welche sich im südlich gelegenen Schultrakt befindet. Die Heizkörper sind thermostatisch geregelt. In den Unterrichtszimmern ist eine energieeffiziente, dimmbare und tageslichtabhängige Beleuchtung vorgesehen.

4. Investitionskosten der Stadt Wädenswil

Die politische Gemeinde Wädenswil tätigt die Investitionen für den Ersatz- und Neubau des Oberstufenschulhauses Rotweg. Die Wädenswiler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben gleichentags über den entsprechenden Kredit von CHF 26'279'000 abzustimmen.

Die Investitionskosten von CHF 26'279'000 setzen sich wie folgt zusammen (Kostenstand April 2012):

Kosten Gesamtübersicht		Neubau	Westtrakt	Gesamt
		CHF	CHF	CHF
BKP 0	Grundstück	0	0	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1'699'000	134'500	1'833'500
BKP 2	Gebäude	19'204'000	808'000	20'012'000
BKP 4	Umgebung	2'030'000	80'000	2'110'000
BKP 5	Baunebenkosten	1'479'000	31'500	1'510'500
BKP 0 – 5	Erstellungskosten	24'412'000	1'054'000	25'466'000
BKP 6	Unvorhergesehenes	0	0	0
BKP 9	Ausstattung	808'000	5000	813'000
BKP 0 – 9	Gesamtkosten (+/-15%) inkl. MwSt. 8.0%	25'220'000	1'059'000	26'279'000

5. Folgekosten für die Oberstufenschulgemeinde

Gemäss dem zwischen der Oberstufenschulgemeinde und der politischen Gemeinde Wädenswil bestehenden Vertrag (Vereinbarung I vom 30. Mai 2003) wird für Neu- und Erweiterungsbauten und den grossen Unterhalt eine Miete geschuldet, soweit diese Investitionen nicht durch die Oberstufe vorfinanziert werden. Der massgebliche Annuitätensatz basiert dabei auf dem vom Bund publizierten mietrechtlichen Referenz-Zinssatz (Stand März 2013: 2.25%) und einer Amortisationsdauer von 33 Jahren. Daraus resultiert ein Annuitätensatz von 4.32%. Dies ergibt bei einer Investitionssumme von CHF 26'279'000 eine jährliche Belastung für Verzinsung und Amortisation von CHF 1'135'500. Diesen hier beantragten Betrag hat die Oberstufe während 33 Jahren, d.h. bis zur vollständigen Amortisation, als Mietzins an die Stadt Wädenswil abzuliefern. Für die Abschätzung der finanziellen Folgen ist zu berücksichtigen, dass die Kreditvorlage eine Abweichungsunsicherheit von +/-15% beinhaltet (ohne Bauteuerung). Diese ergibt sich aus der Bewertung der einzelnen Bauteile und entsprechenden Richtofferten.

Übersicht	Einheit	Kosten
Nettoinvestition		CHF 26'279'000
Amortisationsdauer	33 Jahre	
Aktueller Zinssatz	2.25%	
Verzinsung und Amortisation (Annuität) über 33 Jahre, jährlich	4.32%	CHF 1'135'500
Jährliche Folgekosten für die Oberstufe		CHF 1'135'500

Nach Bezug des Ersatz- und Neubaus Rotweg fallen die bisherigen jährlichen Mietkosten für die Schulanlage Untermosen in der Höhe von CHF 220'000 weg. Der sich im Eigentum der Oberstufenschule befindende Pavillon auf der Schulanlage Untermosen wird jährliche Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 20'000 generieren. Der im Minergie-P-Standard erstellte Ersatz- und Neubau wird zudem tiefere Energiekosten zur Folge haben.

Gesamthaft werden damit im Liegenschaftsbereich nach Bezug des Ersatz- und Neubaus Rotweg Mehrkosten in der Höhe von ca. CHF 900'000 entstehen. Dies entspricht 1,6 Steuerprozenten.

Während der Bauzeit werden für die im Osttrakt wegfallenden Schulräume, soweit sie nicht durch Platzoptimierungen der bestehenden Schulanlagen Untermosen und Steinacher kompensiert werden können, Provisorien auf dem Sportplatz der Schulanlage Fuhr erstellt. Die Kosten belaufen sich für die gesamte Bauzeit auf ca. CHF 820'000 und verteilen sich gemäss Projektterminplan wie folgt:
2014: CHF 150'000, 2015: CHF 330'000, 2016: CHF 340'000.

Diese Kosten werden in den Voranschlägen der entsprechenden Jahre eingestellt und jeweils den laufenden Rechnungen belastet.

6. Finanzielle Situation der Oberstufenschulgemeinde

Per Anfang 2013 verfügt die Oberstufe über ein Eigenkapital von CHF 2'858'990, wobei die BVK-Sanierungsbeiträge von einer Million Franken für die nächsten 7 Jahre bereits verbucht worden sind. Mit dem geplanten Defizit für 2013 wird sich das Eigenkapital auf gut CHF 1 Mio. reduzieren. Abhängig vom zukünftigen wirtschaftlichen Umfeld und der damit zusammenhängenden Entwicklung der Steuererträge, dürfte eine Steuererhöhung in den nächsten Jahren unumgänglich werden.

7. Ökologie

Der Stadtrat hat in einem Grundlagenpapier für Neubauten und wesentliche Gesamtumbauten bei städtischen Liegenschaften den Minergie-P-Standard festgelegt. Die bestehende Gasheizung Fuhrstrasse/Rotweg wurde vor zwölf Jahren installiert und ist spätestens im Jahre 2025 zu ersetzen. Aufgrund des guten Zustands wird diese beibehalten. Daher wird das Minergie-P-Label vorläufig noch nicht ganz erreicht. Der höhere verlangte Standard bezüglich Wärmedämmung und Komfortlüftung wird jedoch ausreichend erfüllt.

Das Gebäudekonzept sieht Installationsschächte und -leitungen für die Montage von Solarmodulen auf dem Flachdach vor (Photovoltaikanlage). Die Option einer späteren Installation einer Photovoltaikanlage ist somit gegeben.

8. Termine

Bei einem positiven Entscheid kann das Projekt, nach erfolgter Detailplanung und rechtskräftiger Baubewilligung sowie durchgeführter Submission, frühestens ab Herbst 2014 realisiert werden. Somit könnte aus heutiger Sicht das neu erstellte Schulhaus Rotweg auf Schulbeginn 2016 bezogen werden.

9. Schlussbemerkungen

Mit dem vorliegenden Ersatz- und Neubau erreicht die Oberstufenschule die bereits seit Jahrzehnten angestrebte Konzentration der Infrastruktur auf je einen Standort im Zentrum und einen in der Au. Die flexible Raumgestaltung des Bauprojektes stellt sicher, dass den Entwicklungen des Schulbetriebs optimal Rechnung getragen wird und gleichzeitig auch für allfällige zukünftige Richtungsänderungen alle Möglichkeiten offen gelassen werden. Der Stadtrat und die Oberstufenschule sind überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt ein hervorragender und nachhaltiger Schulbau erstellt wird.

Die Schulpflege der Oberstufenschulgemeinde hat sowohl den Ersatz- und Neubau der Schulanlage Rotweg sowie die Folgekosten einstimmig genehmigt und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme der Vorlage.

10. Bericht und Antrag der GRPK der Stadt Wädenswil zur Gemeindeabstimmung Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg

In ihrem Bericht vom 21. März 2013 beantragte die einstimmige Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) dem Gemeinderat Wädenswil, für den Ersatz- und Neubau des Oberstufenschulhauses Rotweg zu Lasten des Verwaltungsvermögens der politischen Gemeinde Wädenswil einen Kredit von CHF 26'279'000 (inklusive MwSt.) auf der Basis einer Kostenschätzung mit einer Abweichungsunsicherheit von +/-15% (ohne Bauteuerung) zu bewilligen. Die GRPK der politischen Gemeinde Wädenswil amtiert gleichzeitig als Rechnungsprüfungskommission (RPK) der Oberstufenschulgemeinde Wädenswil. Die RPK klärt die finanzrechtliche Zulässigkeit, die finanzielle Angemessenheit und die rechnerische Richtigkeit der Kreditvorlage in Bezug auf den Finanzhaushalt der Oberstufenschulgemeinde ab.

Der jährlich wiederkehrende Kredit (Annuität, bestehend aus Amortisationen und zurzeit 2.25% Zinsen) von CHF 1'135'500 basiert auf den in der Weisung dargelegten Gesamtbaukosten inklusive Bauzinsen von CHF 26'279'000 (Kostenschätzung). Die Abweichungsunsicherheit von +/-15% kann entsprechend jährlich 170'300 tiefere oder höhere wiederkehrende Kosten bewirken. Ferner wird die Höhe der tatsächlichen Annuität durch die Bauteuerung sowie den periodisch vom Bund publizierten mietrechtlichen Referenz-Zinssatz von zurzeit 2.25% beeinflusst.

Die Amortisations- und Zinsdauer von 33 Jahren basiert auf einer vom Gemeindeamt und dem Volksschulamt des Kantons Zürich gemeinsam festgelegten Nutzungsdauer für Schulhäuser.

Einsparend wirkt sich die Kostenreduktion im Zusammenhang mit den nicht mehr durch die Oberstufenschule genutzten Räumlichkeiten auf dem Schulareal Untermosen aus. Die jährliche Entlastung beträgt voraussichtlich rund CHF 240'000. Weitere, nicht näher bezifferte jährliche Kostenreduktionen sind wegen der Bauweise nach Minergie-P-Standard sowie mittelfristig wegfallenden Sanierungskosten für das zu ersetzende Gebäude zu erwarten.

In den genannten Gesamtbaukosten und damit den jährlich wiederkehrenden Annuitäten nicht inbegriffen sind Aufwendungen von schätzungsweise CHF 820'000 für Schulraumprovisorien während der voraussichtlichen Bauphase vom Herbst 2014 bis Sommer 2016 sowie aufgelaufene Honorare und Auslagen für den Architekturwettbewerb von rund CHF 260'000. Diese ausserordentlichen Kosten führen zu einmaligen Belastungen der laufenden Rechnungen der Oberstufenschulgemeinde in den nächsten Jahren.

Das Eigenkapital der Oberstufenschulgemeinde dürfte sich gegen Ende 2013 auf schätzungsweise eine Million Franken reduzieren. Wie in der Weisung der Schulpflege erläutert, ist mit einer Steuerfusserhöhung zu rechnen, um die absehbaren Mehrkosten zu decken. Die Genehmigung des jährlichen Budgets und die Festlegung des Steuerfusses liegen in der alleinigen Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Die einstimmige RPK beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Schulpflege zuzustimmen.

Wädenswil, 11. April 2013

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission Wädenswil

Beat Wiederkehr, Vizepräsident

Karin Pfister, Sekretärin

Situationsplan

Situationsplan Ersatz- und Neubau Rotweg

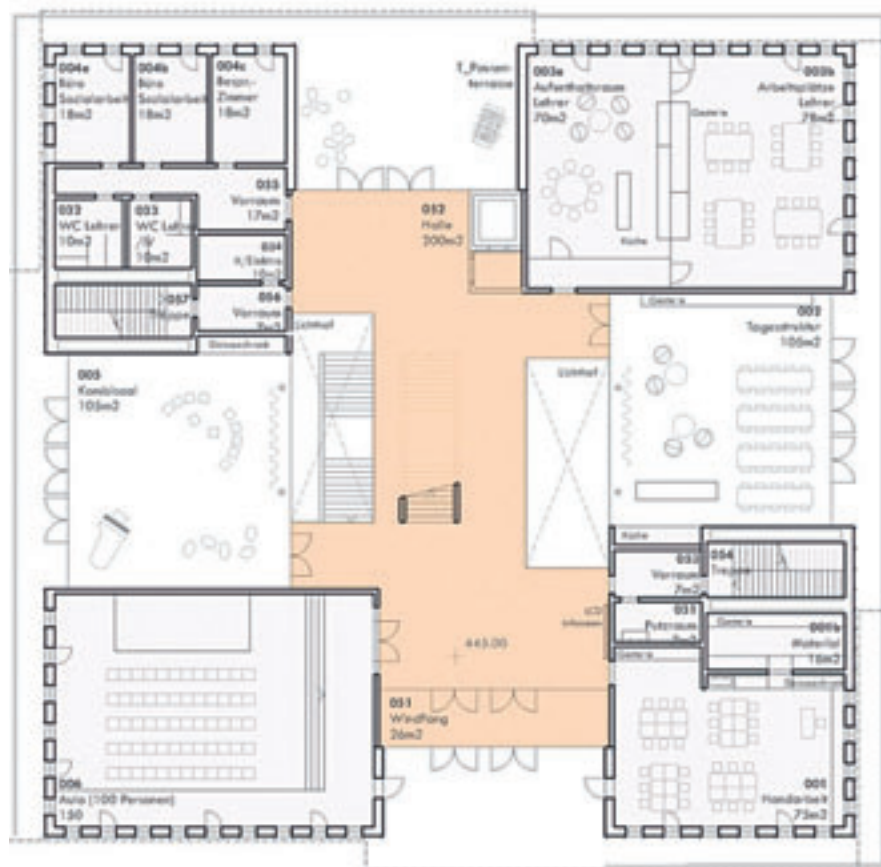


Grundrisse

Sockelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



1:200
ERDGESCHOSS

Oberstufenschule Wädenswil

Postfach 373

8820 Wädenswil

Telefon 044 / 783 10 00

sekretariat@oswaedenswil.ch

www.oswaedenswil.ch

bilden und forschen
wädenswil 