

Sitzung vom 09. Juli 2019

Beschl. Nr. **2019-199**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Werd, Kindergarten Neubau; Projektgenehmigung sowie Kreditbewilligung
Projektierung

Ausgangslage

Im Gebiet Sood-Isengrund ist der Doppelkindergarten Isengrund mit zusätzlichen zwei Wohnungen gelegen. Dieses Gebäude stammt aus der Zeit um 1950. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aus Immobilien-strategischen und insbesondere auch aus betrieblichen Überlegungen der Schule wird eine Gesamtsanierung inkl. räumlicher Anpassungen an die heutigen Anforderungen dieses Standorts ausgeschlossen und beabsichtigt, den künftigen Kindergartenstandort in das Schulareal Werd zu verlegen.

Projektunabhängig kann der Betrieb des bestehenden Kindergartens im Isengrund bis zur Inbetriebnahme eines Neubaus aufrechterhalten werden. Damit werden während der Neubauphase des projektierten Kindergartens Schulraumprovisorien vermieden. Nach Bezug des Kindergartenneubaus kann das Gebäude im Isengrund bis zur Umsetzung einer neuen langfristigen Lösung intern oder extern zwischengenutzt werden. Zusammen mit den benachbarten Liegenschaften im Eigentum der Stadt Adliswil in der gleichen Bauzone besteht ein Wertentwicklungspotenzial, dessen Aktivierungszeitpunkt aber massgeblich von den übrigen benachbarten Wohnliegenschaften abhängt.

Mit SRB 2018-98 vom 17. April 2018 hat der Stadtrat für einen Neubau des Kindergartens Werd das Planerwahlverfahren mit dem Projektierungskredit von CHF 240'000 genehmigt. Zwecks Bereinigung der Eigentumsverhältnisse entsprechend der tatsächlichen und historisch gewachsenen Situation wurde mit SRB 2018-347 vom 6. November 2018 das angrenzende Landstück ohne Ausnützung der Zone W4 erworben und in die Planung miteinbezogen. Aufgrund der unterschiedlichen Zonen beider stadteigenen Parzellen wird für den Neubau ein Näherbaurecht benötigt.

Mit SRB 2018-273 vom 10. Juli 2018 wurde die Firma Reichel Architekten als Planer durch den Stadtrat mit der Projektierung beauftragt. Der Planer hat das vorliegende Bauprojekt SIA Phase 32 mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ als Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess erstellt.

Projektziele

- Auf dem Grundstück der bestehenden Schulanlage Werd wird als Ergänzung zum aktuellen Schulraumbestand ein neues Gebäude mit zwei zusätzlichen Kindergarten-Klassenkapazitäten plus zugehörige Nebenräume realisiert.
- Die zentrale Lage der bestehenden öffentlichen Zone soll so genutzt werden, dass für das neue Kindergartengebäude eine optimale Erreichbarkeit für die Schulkinder gewährleistet ist. Die nachbarliche Anordnung von Schule, Hortgebäude, Turnhalle und Freizeitanlage bietet einerseits die Möglichkeit der funktionalen Verknüpfungen

miteinander und andererseits die räumliche Fassung des Areals durch Bebauung und Bepflanzung.

- Das Bauprojekt erfüllt die pädagogischen und sozialen Kriterien umfassend und entspricht den ökonomischen und ökologischen Kriterien. Die umwelt- und gesundheitsschonende Konstruktion mit Holzelementbauweise und die entsprechende Materialwahl werden durch den Minergie-Eco Standard gewährleistet.
- Ansprechende und identitätsstiftende Gemeinschaftszonen sowie funktionale und flexibel nutzbare Räume mit adäquater technischer Ausstattung dienen den in den letzten Jahren stark gewandelten Lehr- und Lernformen.
- Neben den funktional-räumlichen Anforderungen liegt das Augenmerk auf einer langfristigen Nutzung der Bauten. Um einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten, werden über alle Projektphasen hinweg Überprüfungen hinsichtlich der Facility-Management-Aspekte durchgeführt. Ziel ist eine Balance zwischen Erstellungs- und Unterhaltskosten sowie eine Optimierung der Raum- und Bewirtschaftungskosten über den Lebenszyklus der Anlage.

Projektbeschreibung

1. Gebäudeanordnung und Aussenraumqualitäten

Das bestehende Schulensemble mit Bauten und Aussenräumen mit unterschiedlicher Ausprägung und Nutzung soll in seinen Qualitäten erweitert und aufgewertet werden. Die neuen Zugänge bzw. dem Kindergarten zugeordneten Aufenthalts- und Aktivitätsräume sind im Verhältnis zum Neubauvolumen und insbesondere zu den bestehenden Aussenräumen gut in das Areal eingepasst und gewährleisten kurze interne Verbindungen.

Das vor allem an Randzeiten noch durch die Musikschule genutzte Pfadfinderheim wird rückgebaut. Der Weg zum Rückbau des alten Holzgebäudes wurde bereits im Jahr 2014 hinsichtlich des Hort-Neubaus festgelegt. Die Auslagerung und Unterbringung der Musikschule wird in einem separat erarbeiteten Gesamtkonzept berücksichtigt. Durch die Übernahme des Standortes des alten Pfadfinderheims können bestehende Grossgehölze erhalten und in die Aussenräume integriert werden.

Jede Klasse hat einen direkten Zugang in ihren eigenen Aussenraum, welcher durch eine Hecke geschützt wird. Punktuell werden die Flächen mit ganz unterschiedlichem Spielwert als Funktionsinseln in den Bestand eingefügt. Der grüne Hof mit Spielplatz steht beiden Klassen und dem Hort gemeinschaftlich zur Verfügung, ebenso die bereits vorhandene Spielwiese, welche direkt nebenan liegt.

Als Ersatz für das bestehende Biotop wird im geschlossenen Zwischenbereich vor dem Primarschulhaus das Dachwasser des Neubaus oberflächlich in eine wechselfeuchte Zone geleitet. Dies wird im Zusammenhang mit der extensiven Dachbegrünung als Beitrag zur ökologischen Ausgleichsmassnahme verstanden und dient gleichzeitig der Schule als Anschauungs- und Studienobjekt für den Unterricht.

2. Typologie Neubau

Ein Versatz im neuen Gebäude gliedert das Volumen in zwei Kuben und schafft eine räumliche Fassung für die Eingangsbereiche mit Vordach. Mit dieser volumetrischen Gliederung reagiert der Kindergarten auch auf die bereits bestehende Staffelung der bestehenden Bauten. Jeder Kubus ist nach dem zugehörigen Aussenbereich orientiert und beinhaltet einen Klassen- und Gruppenraum mit Nebenräumen. Der von aussen zugängliche Geräteraum ist dem rückwärtigen Bereich angegliedert, dafür wird der Technikraum im Gegenzug für Wartungszwecke von der öffentlichen Seite her bedient.

Die Garderobe als Verbindungsteil der beiden Kindergärten wird vom Haupteingang am Schöнауweg direkt erschlossen und zeigt die Innen-Aussenqualität mit Sicht direkt auf den rückwärtigen Spielplatz. Die Garderobe ist nutzergerecht ausgebildet und dient als Erschliessungs- und Begegnungszone für Schüler, Lehrer und Eltern. Beide Kindergartenräume, das Lehrerzimmer wie auch die Toilettenanlagen mit Nebenraum sind direkt der Erschliessungszone angeschlossen. Die Klassenräume haben jeweils ein Fenster mit Brüstung auf Kindertischhöhe und sind zum jeweiligen Garten hin orientiert. Die Gruppenräume umschliessen übereck mit einem Sichtbezug zum Klassenzimmer die Nebenräume. Die übertiefen und raumhohen Schrankräume dienen als Verteilzonen der Lüftung und Technik. Neben dem integriertem Waschbecken kann so der benötigte Stauraum angeboten werden.

3. Statik und Fassade

Der Betonsockel des Neubaus schafft den nötigen Höhenunterschied zum Terrain, um den Holzbau vor Nässe zu schützen. Der darauf abgestellte tragende Holzelementbau wird mit vorvergrauten Lärchenholzplatten verkleidet.

Die Fassadengestaltung nimmt Bezug auf die Innenräume und Disposition der beiden Kindergärten. Im Bereich der Garderobe signalisieren grosszügige Verglasungen den Eingangsbereich, gleichzeitig werden diese Verglasungen aber durch die Vordächer im Sommer beschattet. Das Dach bietet mit einem grosszügigen Vordach zum einen Schutz für die Holzfassade und schafft vor den zwei Eingängen jeweils eine grosse gedeckte Vorzone.

4. Technische Einrichtungen

Insgesamt ist der Technisierungsgrad auf die Grösse und Nutzung der Gebäude angepasst. Der Neubau wird mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet, wobei ergänzend Fenster mit Lüftungsflügel vorhanden sind. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung wird im Neubau durch eine Bodenheizung gewährleistet. Es werden ausschliesslich Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt (LED). Die gesamten Sanitärinstallationen erfolgen in einem einfachen und zweckmässigen Standard und sind wartungsfreundlich.

5. Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen hat zum Ziel, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Qualität für die Nutzenden umzusetzen. Für das Schulgebäude bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten. Mit dem

Minergie-ECO-Standard, dessen Anforderungen der Neubau erfüllt, kann dies gewährleistet werden.

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ beantragt:

Leistungen	Kreditbedarf CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	163'920
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare	1'740'360
BKP 4 Umgebung inkl. Honorare	406'220
BKP 5 Neben- und Bauherrenkosten	129'240
BKP 6 Reserve	131'240
BKP 9 Ausstattung	124'930
Total brutto (inkl. MwSt.)	2'695'000

Der Projektierungskredit von CHF 240'000.00 gemäss SRB 2018-98 vom 17. April 2018 ist im Realisierungskredit inkludiert. Im Finanzplan 2018 – 2022 sind CHF 2,5 Mio. eingestellt. Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten.

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 33 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 125'000 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen, einer Zinsbelastung sowie betrieblichen Folgekosten und personellen Folgekosten.

Im Gegenzug entfallen ab Inbetriebnahme die jährlichen personellen Folgekosten des bisherigen Kindergartens Isengrund wie auch die jährlichen Betriebs- und personellen Folgekosten des Pfadfinderheimes in der Höhe von rund CHF 47'320.

Fällt bei der Aufgabe des heutigen Kindergartens Isengrund die öffentliche Nutzung weg, ist diese Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen. Mit der damit einhergehenden Neubewertung der Liegenschaft wäre ein Bewertungsgewinn von approx. CHF 1,893 Mio (Anmerkung: 1'262m² der Parzelle Kat. Nr. 6948 zu einem Landpreis von mind. CHF 1'500.00) zu verbuchen.

Auftragsvergabe

Für die Erstellung des Kindergartens Werd werden Submissionen gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergabe der Arbeiten unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen) und erfolgt auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen durch den Stadtrat.

Termine

Ausschreibungen SIA-Phase 41:	4. Quartal 2019
Baubewilligung	1. Quartal 2020
Realisierung SIA-Phasen 51 - 53	ab Frühjahr 2020
Inbetriebnahme:	Frühjahr 2021

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen und Ressortvorstehers Bildung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 6 und 47 Ziff. 13 der Gemeindeverordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt Neubau Doppelkindergarten Werd wird genehmigt.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - I. Für das Projekt Neubau Doppelkindergarten Werd wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'695'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.03 bewilligt.
 - II. Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand März 2019) und der Inbetriebnahme
 - III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - IV. Der Beleuchtende Bericht im Falle einer Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - V. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-IV im amtlichen Publikationsorgan.
 - VI. Mitteilung von Dispositivziffer I-V an den Stadtrat.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird befugt, alle notwendigen Dokumente für ein Näherbaurecht zulasten der Parzelle Nr. 6954 zugunsten der Parzelle Nr. 7867 auf dem Notariat zu unterzeichnen.

5 Dieser Beschluss ist öffentlich

6 Mitteilung an:

- 6.1 Grosser Gemeinderat
- 6.2 Ressortleiter Bildung
- 6.3 Ressortleiter Finanzen
- 6.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Gregor Matter
Stadtschreiber a.i.