

Sitzung vom 18. März 2014

Beschl. Nr. **2014-59**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Hort Werd / Neubau – Kreditbewilligung und –freigabe eines Bruttokredits im Betrag von CHF 820'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.54

Ausgangslage

Das ehemalige Pfadiheim auf dem Schulareal Werd wird seit 2007 als Mittagstisch und seit 2009 als Schülerhort genutzt. Nachdem zu Beginn genügend Plätze angeboten werden konnten, ist die Kapazitätsgrenze dieses Gebäudes seit längerer Zeit permanent mit durchschnittlich 20 Mittagstisch-Plätzen und 14 Hort-Plätzen erreicht. Deswegen werden gegenwärtig 24 Mittagstisch-Kinder und fünf Hort-Kinder extern im Schulhaus Kronenwiese und in der Kinderkrippe Luftibus platziert. Dies hat mehrfach zu Unzufriedenheit bei Eltern geführt. Eine Haftung der Stadt für Ereignisse auf diesem Schulweg muss angenommen werden.

Es werden täglich bis zu 45 Kinder im Mittagstisch und 17 Kinder im Hort der Schule Werd betreut. Insgesamt sind 84 Kinder in der Tagesbetreuung der Schule Werd angemeldet. Die Prognose geht davon aus, dass der Bedarf weiter steigen wird und die Nutzungszahlen auch langfristig auf diesem Niveau bleiben werden.

Die Umfrage 14/12 vom 16.2.2012 der Schulpflege behandelte verschiedene Varianten für die Behebung der Raumnot und die Sanierung des 30 Jahre alten Holzbaus (ehemals Pfadiheim); sie kam zum Schluss, dass eine Gesamtlösung für alle Hort- und Mittagstischkinder auf dem Schulareal Werd unabdingbar sei.

Der Entscheid über die möglichen Varianten, d.h. Anbau/Umbau oder Neubau wurde bisher vertagt auf den Zeitpunkt des Vorliegens der Auflagen aus der nachträglichen Umnutzungsbewilligung des ehemaligen Pfadiheims vonseiten Planung und Bau. Diese liegt mit Verfügung Nr. 15 vom 23.08.2012 inzwischen vor und macht Auflagen, die erhebliche Investitionen in den bestehenden Holzbau nach sich ziehen würden. Neben den Erfordernissen des hindernisfreien Bauens (Bau Eingangsrampe, Einbau IV-WC) und feuerpolizeilicher Massnahmen (Einbau Küchentrennwand, Anordnung Türöffnungen in Fluchtrichtung) müsste aufgrund der heutigen Energiegesetzgebung die gesamte Gebäudehülle wärmetechnisch saniert sowie die Heizung (derzeit Elektroheizung) ersetzt werden. Bestehen bliebe einzig die Grundstruktur, welche aufgrund ihres ursprünglichen Zwecks sowie ihres Alters schlecht als Basis für Umbau- und Erneuerungsmassnahmen nach heutigen Kriterien geeignet ist.

Inzwischen wurde die Schulsozialarbeit auch im Schulhaus Werd eingeführt. Mangels anderer Räume ist die Nutzung in den – später abzubrechenden – Containern auf dem Pausenhof untergebracht. Es macht Sinn die Raumbeschaffung zu bündeln und die Bauaufgabe des Hortes und des Schulsozialarbeiterbüros in einem Projekt umzusetzen.

Im zurückgezogenen Antrag 27/13 (21. März 2013) der Schulpflege sind einander die Projektvarianten Um- und Anbau Holzbau sowie Neubau gegenüber gestellt worden. Beim

Vergleich der zu erwartenden Baukosten ergaben sich in der damaligen Betrachtung keine grossen Unterschiede.

Lösung Um-/ Anbau	CHF 563'200.00
Lösung Neubau	CHF 550'000.00

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde der Neubaulösung der Vorrang gegeben. Nach dem Rückzug des ersten Antrags und den damit verbundenen, vertieften Abklärungen hat sich das Kostenbild zu Ungunsten der Neubau-Variante verändert. Geblieben sind jedoch die Vorteile in baulicher, organisatorischer und betrieblicher Hinsicht, welche für einen Neubau sprechen.

Zielsetzung

Mittels sinnvoller und nachhaltiger Baumassnahme soll eine Gesamtlösung für alle Hort- und Mittagstischkinder realisiert werden.

Folgende Randbedingungen sind mit dem Vorhaben einzuhalten:

- Nutzflächen gemäss kantonalen Richtlinien
- Hortbetrieb und Schulsozialarbeit funktionieren autonom (keine Beanspruchung betriebsnotwendiger Räume in übrigen Schulgebäuden Werd)
- Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes

Massnahmen

Denkbar ist entweder der Anbau eines zusätzlichen Raumes an der Ostseite des Holzbaus, inkl. Sanierung des Bestandes oder ein Neubau.

Aufgrund der fehlenden Bausubstanz beim bestehenden Holzbau und der schlechten Anbindung an die Schulanlage, wäre eine grosse Investition in das 30 Jahre alte Holzgebäude nicht nachhaltig. Ausserdem müsste für den Anbau das Näherbaurecht erweitert bzw. neu verhandelt werden.

Die Bauteile des bestehenden Holzgebäudes sind von Schädlingen befallen. Zudem erweisen sich seine schlechten akustischen Eigenschaften für den einzubauenden Besprechungsraum, in welchem vertrauliche Gespräche abgehalten werden, als problematisch. Der etwas abgelegene Standort kann bei konfliktreichen Gesprächen nicht die gleiche Sicherheit bieten wie eine zentrale Situierung mit intensiverem Publikumsverkehr. Während der Bauzeit müssten Ersatzräumlichkeiten bereitgestellt werden.

In der Neubau-Variante können die Räume für den Hortbetrieb optimal angeordnet und eingerichtet werden. Der geplante Standort im Freiraum zwischen Schulhaus und Turnhalle erlaubt eine gute An- und Einbindung in der bestehenden Schulanlage. Anordnung und Ausrichtung des Neubaus gewähren die Einhaltung der Bau- und Feuerpolizeivorschriften und führen nicht zu störenden Einflüssen auf die nahen Schulräume.

Der Neubau ist als Holz-Systembau geplant, was eine kurze Realisierungszeit garantiert. Die Umsetzung ist jederzeit möglich und beeinträchtigt den Schul- oder Hortbetrieb nur geringfügig.

Raumprogramm

Beim Vergleich des Raumprogramms erfüllen beide Varianten die Flächenanforderungen der Hortrichtlinien sowie die Anforderungen an die Durchführung des Mittagstisches für maximal 50 Kinder.

Nutzung	Neubau (m2)	Um-/Anbau (m2)
Betreuung (Hort)	50	64
Mittagstisch	50	47
Ruheraum	9	23
Aufenthalt / Garderobe / Korridor	50	20
Regenerier-Küche	12	9
Personal / IV WC	6	9
WC Kinder	12	
Waschraum	0	12
Putzen / Technik	3	3
Aussengeräteraum	3	0
Schulsozialarbeit	15	17
Total Nutzflächen (m2)	210	204
Bruttofläche	234	224

Finanzielle Auswirkungen

Im Zug der Weiterbearbeitung und der damit verbundenen, vertieften Abklärungen haben sich Randbedingungen geändert und neue Erkenntnisse sind hinzugekommen.

- Das Horthaus soll entgegen früherer Absichten autonom betrieben werden können und nicht Toiletten und weitere Nebenräume von andern Gebäuden der Schulanlage beanspruchen müssen.
- Die Anwendung neuer Bedarfs-Richtlinien führt zur Erhöhung der Bruttofläche von 206 auf 234 m2.
- Die Kosten für den Holz-Systembau werden von Anbieterseite ca. 10 % höher angegeben als vor Jahresfrist.
- Für neue Möbel sind in der Kostenzusammenstellung CHF 50'000.00 vorgesehen.

Trotz den für die Variante Neubau gestiegenen Kosten, erweist sich dieser gemäss den bisherigen Ausführungen als eindeutig sinnvollere und bessere.

Der Neubau ist aufgrund des geringen Bauvolumens, des energetischen Nutzens und der Kosten nicht zur Ausführung im Minergiestandard geplant, sondern nach den kantonalen Energievorschriften.

Kosten Neubau

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Kosten inkl. MwSt.
111	Räumungen / Vorbereitung	Rodungen, Anpassungen	15'000.00
211	Baumeisterarbeiten	Aushub, Kanalisation, Foundation	50'000.00
2	Erweiterung	TU / Kosten pro m2 (ab Foundation)	556'000.00
258	Küchen	Mittagstischküche	40'000.00
287	Baureinigung	Feinreinigung	2'000.00
421	Umgebungsarbeiten		20'000.00
450	Werkleitungsanschlüsse	Strom / Wasser	20'000.00
511	Bauprofile / Bewilligungen		5'000.00
512	Anschlussgebühren	Wasser + Abwasser	10'000.00
524	Kopierkosten		3'000.00
530	Versicherungen		4'000.00
691	Architekt	BKP 1, 211, 4 / TU-Submission	25'000.00
711	Reserve		20'000.00
903	Möbel		50'000.00
Gesamtkosten			820'000.00

Es sind keine Beiträge von Dritten zu erwarten.

Im Investitionsprogramm 2013 - 2017 für den Neubau des Hortes Wird auf Grund einer früheren Schätzung CHF 611'000.00 eingesetzt.

Für den Neubau des Hortes ist mit jährlichen Folgekosten für Abschreibungen, Zinsen und Betrieb/Unterhalt von durchschnittlich rund CHF 65'000.00 pro Jahr zu rechnen.

Bis auf weiteres kann das frühere Pfadiheim wieder im ursprünglichen Sinn für Freizeitaktivitäten der Schule und evtl. anderer Nutzer, d.h. entsprechend der ersten Baubewilligung weiterverwendet werden.

Abbruchkosten sind im Neubauprojekt nicht eingerechnet.

Die Kosten sind auf dem Preisstand April 2013 ermittelt worden. Der Kredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1.4.2013) und der Ausführung (Preisstand Arbeitsvergabe).

Rechtsgrundlagen

Es wird eine Submission gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergabe der Arbeiten erfolgt auf Antrag der Liegenschaftenverwaltung durch den Stadtrat.

Gemäss Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2.1 GO unterliegen Spezialbeschlüsse für neue einmalige Ausgaben bis CHF 2 Mio. der Bewilligung durch den Gemeinderat.

Das Ressort Planung/Infrastruktur der Schulpflege hat sich mit Beschluss vom 13. März 2014 befürwortend zu diesem Projekt geäußert und empfiehlt dem Stadtrat und dem Gemeinderat Zustimmung.

Termine

Genehmigung im Gemeinderat:	Juli 2014
Baueingabe:	Oktober 2014
Baubeginn:	Juni 2015
Fertigstellung, Bezug:	Oktober 2015

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat gestützt auf Art. 36, Abs. 2.1, der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt Neubau eines Hortgebäudes für das Schulhaus Werd wird genehmigt.
- 2 Dem Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 2.1 Für den Neubau eines Hortgebäudes für das Schulhaus Werd wird ein Bruttokredit von CHF 820'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.54 bewilligt.
 - 2.2 Der Kredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1.4.2013) und der Ausführung (Preisstand Arbeitsvergabe).
- 3 Unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat wird für die Ausführung des Neubaus eines Hortgebäudes für das Schulhaus Werd ein Bruttokredit von CHF 820'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.54 freigegeben.
- 4 Unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat wird die Abteilung Liegenschaften mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

5 Mitteilung durch Protokollauszug an:

- 5.1 Gemeinderat
- 5.2 Schulpflege
- 5.3 Abteilung Liegenschaften
- 5.4 Dienstleitung Schulergänzende Angebote
- 5.5 Leiter Finanzen

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin / Geschäftsleiterin