

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident
Edith Brunner
Claudia Bühlmann
Thomas Koch
Nadia Schüpbach
Joël Utiger

Bericht und Antrag zur Weisung 2 vom 14. Mai 2018

Sanierung Kinderkrippe, Etzelstrasse 6, Wädenswil

I. Vorgeschichte

1. Krippenbetrieb

Die Kinderkrippe Wädenswil blickt auf eine über 110-jährige Geschichte zurück. Das Haus an der Etzelstrasse 6 wurde 1906 als Kinderkrippe gebaut. Entsprechend ist das Gebäude vom Grundriss her an den Bedürfnissen der Kinderbetreuung ausgerichtet. Die KiBe Wädenswil ist als Verein organisiert und gehört nicht der Stadt. 1991 hat der damalige Krippenverein jedoch die Liegenschaft Etzelstrasse 6 unentgeltlich an die Stadt Wädenswil übertragen. Seither mietet der Verein KiBe Wädenswil die Liegenschaft und bezahlt einen Nettomietzins von aktuell CHF 23'928 im Jahr. Es besteht somit eine historische Verbindung zwischen dem Verein und der Stadt; Vorteile, bspw. finanzieller Art, resultieren daraus freilich nicht.

Für die Bewilligungserteilung an die Kinderkrippen ist die Abteilung Soziales zuständig; sie überprüft, ob die einschlägigen Gesetzesvorschriften und Richtlinien eingehalten werden.

Die Belegung der Kinderkrippe Etzelstrasse ist permanent hoch und bewegt sich zwischen 96–98%. Für ein Baby werden 1.5 Plätze berechnet. Aufgrund der Bautätigkeit und des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ist der Bedarf der Krippe auch für die Zukunft ausgewiesen.

In der Zeit seines über hundertjährigen Bestehens sind am Gebäude nur die notwendigsten Sanierungsarbeiten vorgenommen worden. Das Untergeschoss ist gemauert, die Obergeschosse in Holz konstruiert. Der Dachstock ist nicht ausgebaut und das Dach nicht isoliert; es hat nicht einmal ein Unterdach. Entsprechend gelangen immer wieder Feuchtigkeit und Flugschnee auf den Estrichboden, was zu Schäden auch in den Obergeschossen führt. Die Fassade war anfänglich mit Holzschindeln verkleidet, welche später mit Eternitschindeln ersetzt oder überdeckt worden sind. Einen hohen Stellenwert hat der Garten, welcher es den Kindern ermöglicht, bei schönem Wetter ausgiebig im Freien zu spielen.

2. Langjährige Sanierungspläne

Sanierungs- bzw. Umzugspläne für die Kinderkrippe sind schon seit rund zehn Jahren ein Thema bei der Stadt Wädenswil. Am 3. November 2014 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit von CHF 463'000 für die Erweiterung der Schulanlage Glärnisch gesprochen.¹ Geplant waren zwei Neubauten: Nebst einem Gebäude für Kindergarten, Hort und Schulräume für ca. CHF 8.38 Mio. ein zweites für eine Kinderkrippe für ca. CHF 4.4 Mio. Mit Kosten von total über CHF 12.78 Mio. lag das Gesamtprojekt indes- sen deutlich über den im Finanz- und Entwicklungsplan 2014–2018 eingestellten Aus- gaben von CHF 8.4 Mio.

Infolgedessen ging der Stadtrat eingehend über die Bücher und prüfte auch nochmals die Standortfrage der Kinderkrippe, indem die technische und wirtschaftliche Machbar- keit einer Sanierung der Liegenschaft Etzelstrasse 6 eruiert worden ist. Diese Unters- suchung ergab, dass eine Sanierung deutlich günstiger wäre, im Vergleich einerseits zu einem Abbruch und Neubau am heutigen Standort der Krippe als auch zur Alternative auf dem Glärnisch-Areal.

Aufgrund dieser Erkenntnisse, hat der Stadtrat beschlossen, die Kinderkrippe an der Etzelstrasse 6 zu belassen und deren Sanierung losgelöst vom Glärnisch-Projekt wei- terzuverfolgen.² Dieser Entschluss ist auch ganz im Sinne der Betreibenden der Kin- derkrippe, welche schon immer wünschten, am gegenwärtigen Standort zu verbleiben.

II. Vorprojekt für die Sanierung der Kinderkrippe Etzelstrasse gemäss Weisung 2

1. Überblick

Das von der Firma Hotz Partner AG, Wädenswil, ausgearbeitete Vorprojekt für die Sa- nierung der Kinderkrippe Etzelstrasse betrifft die Innensanierung des Gebäudes und umfasst die folgenden Massnahmen:

- ♣ Zwingende brandschutztechnische Massnahmen;
- ♣ Sanierung sämtlicher Nasszellen;
- ♣ Erneuerung der Gastküche sowie Einbau eines Waren- und Speiselifts;
- ♣ Neue Nasszelle und eigene Garderobe für den Koch im Untergeschoss und dadurch notwendige Anpassungen an die Grundrisse;
- ♣ Energetische Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses;
- ♣ Teilweiser Ersatz der Fenster;
- ♣ Anpassungen und Ergänzungen von Absturzsicherungen;
- ♣ Erstellung eines Unterstandes für Kinderwagen.

Nach einem positiven Entscheid des Gemeinderats werden für die Detail- und Ausführungsplanung sowie die Submission sechs bis acht Monate benötigt. Die eigentliche Bauzeit dürfte rund zehn Monate betragen. Geplant ist der Bezug der sanierten Kin- derkrippe auf das Schuljahr 2020/2021.

¹ Weisung 34 vom 2. Dezember 2013: Schulanlage Glärnisch, Ersatz- und Neubau Kindergarten/Hort/Krippe und Schulräume; Projektierungskredit.

² Siehe dazu auch die Weisung 27 vom 12. Februar 2018, Ziff. 2.

2. *Kernpunkte des Sanierungsvorhabens*

Der Kernbestand der gemäss Weisung 2 beantragten Sanierung der Kinderkrippe Etzelstrasse umfasst somit den Brandschutz im ganzen Haus, die energetische Sanierung und den Ausbau des Dachstocks, die Neugestaltung der Küche samt eigener Infrastruktur für den Koch sowie den Ersatz sämtlicher Armaturen und Leitungen in den Nasszellen.

2.1 *Brandschutztechnische Massnahmen*

Um den Brandschutz bestmöglich zu gewährleisten, müssen das aus Holz geschaffene Treppenhaus sowie sämtliche Decken verkleidet werden. Die Beleuchtung muss angepasst und es müssen teilweise neue Türen und Fluchttüren mit Brandwiderstand EI 30 verwendet werden. Ferner sind Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) vorzusehen und teilweise die Fenster zu ersetzen.

Die Immobilieneigentümer sind verpflichtet, die geltenden Brandschutznormen jederzeit einzuhalten; bei Nichtbeachtung können sie im Schadenfall haftbar gemacht werden. Folglich müssen die gebotenen Schutzvorkehrungen unabhängig von den übrigen Sanierungsmassnahmen *zwingend* umgesetzt werden. Die entsprechenden Kosten gelten daher als gebundene Ausgaben und sind im zu bewilligenden Kredit *nicht* enthalten.³

2.2 *Energetische Sanierung des Dachgeschosses*

Das äusserst grosszügige Dachvolumen des Krippengebäudes blieb bis heute ungenutzt, was sowohl räumlich als vor allen Dingen auch energetisch unwirtschaftlich ist. Das Dach besteht einzig aus einer Ziegelabdeckung, welche nur dürftig vor Witterungseinflüssen schützt. Der Estrichboden kann daher lediglich als Lagerraum für schmutz- und witterungsresistente Gegenstände dienen.

In Kombination mit den zwingend erforderlichen Brandschutzmassnahmen sieht das vorliegende Sanierungsprojekt einen Ausbau des Dachgeschosses vor. Das Dach wird erneuert und dabei isoliert und mit Lukarnen versehen, was eine Nutzung als Gruppenraum überhaupt erst ermöglicht. Der Grundriss wird angepasst und mit einer Toilette und einer Teeküche ergänzt. Die so geschaffenen Räumlichkeiten sollen von einer dritten Kleinkindergruppe genutzt werden, welche von der Krippe im Grüental an die Etzelstrasse übersiedeln wird. Mit der Zusammenlegung der beiden Standorte können Synergien genutzt und die betrieblichen Abläufe vereinfacht werden, was sich kostensparend auswirken wird.

Der Ausbau und die Sanierung des Dachgeschosses sind wertvermehrende Massnahmen, denen eine Refinanzierung durch die Mieterträge gegenübersteht.

2.3 *Renovation der Gastroküche*

Die Kücheneinrichtungen genügen den modernen hygienischen Anforderungen nicht mehr. Das Lebensmittelinspektorat des Kantonalen Labors Zürich hat die bestehenden Zustände lediglich deshalb toleriert, weil eine Sanierung geplant war. Namentlich hat es die fehlende Lüftung – es ist lediglich ein kleiner Ventilator vorhanden – sowie den Mangel einer eigenen Toilette und Garderobe für das Küchenpersonal beanstandet.

Die neu konzipierte Gastroküche wird sämtliche Hygienevorschriften erfüllen. Die Küche wird aber nur teilweise mit neuen Geräten bestückt. Sie wird auch nicht vergrössert, jedoch optimaler genutzt.

³ Siehe dazu hinten Ziff. II/5.2.

2.4 Totalsanierung der sanitären Anlagen

Die sanitären Anlagen im Krippengebäude sind uralt und befinden sich in einem desolaten Zustand, die Leitungen sind marod. Während vieler Jahre beugten sich die Verantwortlichen über Neubau- und Umzugspläne und beschränkten sich folglich auf die gerade notdürftigen Sanierungsmassnahmen. Deshalb müssen nun in sämtlichen Nasszellen alle Apparate, Armaturen und Leitungen dringend ersetzt werden.

3. Verzicht auf eine (energetische) Sanierung der Gebäudehülle

Nicht Gegenstand der vorliegenden Weisung 2 ist eine energetische Sanierung der Gebäudehülle (Fassade). Eine solche wurde zwar erwogen. Eine Grobkostenschätzung der Firma Hotz Partner AG vom 21. März 2017 ergab einen Betrag von CHF 620'000 (+/-25%). Die Fassade ist baulich in einem guten (aber nicht einwandfreien) Zustand.

Die bestehende Gasheizung funktioniert einwandfrei und auch die Radiatoren sind in gutem Zustand, so dass sich kein Ersatz aufdrängt.

Gemäss stadträtlichem Beschluss vom 24. Oktober 2016 ist für Neubauten und Sanierungsprojekte der Gebäudestandard 2011 anzuwenden; bei Ausnahmen müsste die Energiekommission orientiert werden. Vorliegendenfalls braucht es jedoch keine Ausnahmeregelung, weil keine Totalsanierung des Krippengebäudes vorgesehen ist.

Der Verzicht auf eine Fassadensanierung hat freilich zur Folge, dass das zumindest ästhetisch nicht durchwegs ansprechende äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft Etzelstrasse 6 nur wenig verändert wird. Dies, obwohl für die Dachsanierung das gesamte Haus eingerüstet werden muss. Gemäss den Ausführungen des Projekt- und Bauleiters Immobilien, Hansueli Brechbühler, hat eine Rücksprache mit dem Architekten jedoch ergeben, dass die Sanierung gemäss der vorliegenden Weisung 2 immerhin eine *kosmetische Instandstellung einzelner Fassadenteile* (Fenstergewände und Fenstersimse) einschliesst; auch der Fassadensockel wird örtlich ausgebessert.

4. Auslagerung des Krippenbetriebs

Allein schon für die zwingend vorzukehrenden Brandschutzmassnahmen (s. vorne Ziff. II/2.1) muss der gesamte Krippenbetrieb im Interesse der Sicherheit der kleinen Kinder in ein Provisorium ausgelagert werden.

Nach dem Auszug der Werke bietet sich die städtische Liegenschaft an der Eintrachtstrasse 24 als Provisorium für die Kinderkrippe während der rund zehnmonatigen Bauzeit an. Hierzu sind lediglich einige einfache Anpassungen an den sanitären Einrichtungen sowie die Miete eines Küchencontainers erforderlich.

Zu den Kosten für das Provisorium und ihrer Qualifikation s. hinten Ziff. II/5.2.

5. Finanzielle Aspekte

5.1 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Kinderkrippe Etzelstrasse sind in Ziff. 4.1 der Weisung 2 aufgelistet und mit CHF 2'125'000 veranschlagt. Vom Gemeinderat zu bewilligen ist hingegen lediglich die Kreditsumme von CHF 1'491'000 (+/-15%). Die Differenz von CHF 634'000 umfasst die Kosten für die Brandschutzmassnahmen sowie für das Provisorium während deren Ausführung.

5.2 Anteil gebundener Ausgaben

Die *Brandschutzmassnahmen* müssen auf jeden Fall zwingend umgesetzt werden, selbst dann, wenn man auf die weiteren Renovationen von Dach, Küche, Nasszellen usw. verzichten würde. Folglich sind die Ausgaben für den Brandschutz von CHF 494'000 als gebunden zu qualifizieren und von dem vom Gemeinderat zu bewilligenden Kredit zu separieren. Denn gemäss Art. 31 lit. c GO befindet ausschliesslich der Stadtrat über gebundene Ausgaben.

Um die Brandschutzmassnahmen ausführen zu können, muss der Krippenbetrieb in ein *Provisorium* verlegt werden (s. vorne Ziff. II/4). Folglich sind auch die Kosten für das Provisorium von CHF 140'000 als gebundene Ausgaben zu betrachten. Diese Kosten werden der Laufenden Rechnung belastet.

5.3 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten unter Berücksichtigung von HRM2 werden mit durchschnittlich CHF 56'463 beziffert. Für die Details sei verwiesen auf Ziff. 4.2 der Weisung 2.

III. Debatten in der Sachkommission

1. Allgemeiner Eindruck – Besichtigung

Die Sachkommission hat sich gründlich mit der Sanierung der Kinderkrippe Etzelstrasse auseinandergesetzt und die Liegenschaft besichtigt. Das Haus versprüht durchaus einen altertümlichen und heimeligen Charme. Es ist denn auch gerade diese Atmosphäre, welche die Kinderkrippe Etzelstrasse nicht nur bei den Kindern und ihren Eltern, sondern auch bei den Betreuungspersonen, besonders beliebt macht. Doch vermag dieser erste behagliche Eindruck nicht über den *hohen Sanierungsbedarf* hinwegzutäuschen, der bei genauerem Hinsehen offensichtlich wird. In der Kommission von Anfang an unbestritten waren denn auch die – ohnehin zwingenden – brandschutztechnischen Massnahmen, die Dämmung und der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Sanierung sämtlicher Nasszellen. Einig ist sich die Sachkommission auch, dass die Krippe an ihrem Standort an der Etzelstrasse 6 belassen werden soll, wurde das Haus doch eigens zu diesem Zweck erbaut. Für alternative Nutzungen, wie beispielsweise die Einrichtung preisgünstigen Familienwohnraums, eignet sich die Liegenschaft nicht.⁴

Verschiedene offene Fragen wurden von Hansueli Brechbühler in gewohnter Manier speditiv und umfassend beantwortet.

Im Rahmen des stadträtlichen Antrags hat die Sachkommission ein besonderes Augenmerk auf den Neuanstrich der Wände, die Gastroküche sowie auf die Frage einer allfälligen Schadstofffreisetzung gerichtet (s. sogleich Ziff. III/2–4). Darüber hinaus hat sie den Zusatzantrag einer Kommissionsminderheit für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle geprüft (s. hinten Ziff. III/5).

2. Neuanstrich der Wände

Wegen den Brandschutzauflagen wird es im ganzen Haus neue Gipsdecken und eine neue Beleuchtung geben. Ein Neuanstrich für sämtliche Wände, welcher schätzungsweise ca. CHF 45'000 kosten dürfte, ist hingegen im Kostenvoranschlag nicht eingerechnet. Vielmehr soll lediglich dort neu gestrichen werden, wo es tatsächlich nötig ist.

⁴ Vgl. dazu die Interpellation der Sachkommission vom 31. August 2014 sowie die Beantwortung durch den Stadtrat vom 9. Februar 2015.

Die Sachkommission äussert sich dazu skeptisch und befürchtet ein Flickwerk. Sie **appelliert daher an die ausführenden Fachleute, mit der gebotenen Grosszügigkeit und Vernunft ans Werk zu gehen**, damit am Ende in einem Zimmer nicht aus Spargründen eine von vier Wänden offensichtlich ungestrichen bleibt. Das Haus ist über hundertjährig. Die seitherigen Renovationen blieben auf Sparflamme. Selbst wenn es sich um eine Kinderkrippe handelt, wo viel gespielt und herumgetollt wird, so ist der ganze Betrieb dennoch sehr strukturiert, und Ordnung und Reinlichkeit (Händewaschen) haben einen hohen Stellenwert. In einem gepflegten Umfeld tragen auch kleine Kinder mehr Sorge.

3. Notwendigkeit einer Gastroküche

Die Schülerclubs und Mittagstische an den Schulen verfügen über keine voll ausgerüsteten Gastroküchen, weil die Mahlzeiten bei den Frohmattbetrieben gekocht werden. Wie die Sachkommission in Erfahrung gebracht hat, wäre dies für die Kinderkrippe indessen kein gangbarer Weg. Täglich werden rund 60 Mahlzeiten zubereitet. Manchmal ist erst am Morgen bekannt, wie viele Kinder ein Mittagessen einnehmen werden. Da auch Säuglinge die Krippe besuchen, muss viel flexibler auf unterschiedliche Altersstufen Rücksicht genommen werden, als in einer Schule. Zudem gehört es zum Angebot für die Kinder, dass sie dem Koch bei der Zubereitung der Mahlzeiten zuschauen dürfen, um zu erfahren, woher das Essen kommt.

Der Koch arbeitet in einem 75%-Pensum und besorgt auch die Bestellungen, den Einkauf sowie den Abwasch und die Küchenreinigung. Auch Znüni und Zvieri werden von ihm zubereitet.

In finanzieller Hinsicht bliebe der Spareffekt bei einem Verzicht auf eine vollständig ausgerüstete Gastroküche klein. Kühlgeräte, Kochfelder sowie eine wirkungsvolle Lüftung wären auch nötig, wenn die Mahlzeiten angeliefert würden, ebenso eine Geschirrwaschmaschine. Zudem müsste auch für diese leichteren Küchenarbeiten eine Person eingestellt werden, da die Betreuerinnen dies nicht übernehmen könnten.

4. Schadstoffabklärung (Asbestgefahr)

Da das Krippengebäude lange vor 1990 errichtet worden ist, besteht die Gefahr von Asbestvorkommen. Wie die Sachkommission in Erfahrung gebracht hat, war die Stadt als Immobilieneigentümerin und Bauherrin verpflichtet, eine Schadstoffuntersuchung durch ein anerkanntes Büro durchführen zu lassen; diese ist für die Baubewilligung bzw. -freigabe unabdingbar. Der entsprechende Bericht (Gebäudecheck) des Ingenieurbüros Gysi Leoni Mader AG, Zürich, vom 22. Dezember 2017 stand der Sachkommission zur Verfügung. Die Experten gelangten darin zum Schluss, «dass in einzelnen Räumen asbesthaltige Materialien vorhanden [sind]. Solange man diese Anwendungen nicht beschädigt bzw. ihre Oberflächen intakt sind, besteht keine Gefährdung für Mensch und Umwelt» (S. 17). Die Experten folgern daraus, dass die weitere Nutzung der Kinderkrippe ohne Gefährdung möglich ist. Bei normaler Nutzung ergibt sich keine Freisetzung von Schadstoffen. Bei besonderen Vorkommen wie Schadenereignisse oder unkontrollierte Einwirkungen wäre jedoch eine Neubeurteilung vorzunehmen (S. 17).

5. Insbesondere: Zusatzantrag für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle

Im Lichte von «Energierategie 2050», «Energierstadt Wädenswil», «Energie-Gold-Label» und «Gebäudestandard 2011» erachtet es eine Minderheit der Sachkommission als angezeigt, diese Vorgaben auch in die Tat umzusetzen und zugleich mit der

beantragten Innensanierung eine energetische Sanierung der Gebäudehülle vorzunehmen, unter entsprechender Erhöhung des Kredites. Allein schon die Tatsachen, dass wegen den Brandschutzmassnahmen das Gebäude sowieso geräumt werden muss und für die Dachisolation vollständig eingerüstet wird, und mit der Eintrachtstrasse 24 erst noch ein günstiges Provisorium in unmittelbarer Nähe zur Verfügung steht, liesse ein solches ganzheitliches Vorgehen als zweckmässig erscheinen. Die Kommissionsminderheit hat deshalb von dritter Seite eigens eine Kostenschätzung für eine Aussensanierung eingeholt und dem Gesamtgremium einen entsprechenden Vorschlag für einen Zusatzantrag unterbreitet, der wie folgt lautet:

«Für die energetische Sanierung der Gebäudehülle einschliesslich der Fenster und den Ersatz der Gasheizung durch eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenheizung wird ein *Zusatzkredit von CHF 484'000* bewilligt. Der Objektkredit erhöht sich somit von CHF 1'491'000 auf CHF 1'975'000.»

Augenfällig ist die erhebliche Differenz der CHF 484'000 zu der von der Stadt Wädenswil eingeholten Kostenschätzung von CHF 620'000 (+/-25%).⁵ Wie die Dienststelle Immobilien in ihrer Stellungnahme vom 24. September 2018 zu diesem Zusatzantrag ausführt, dürfte diese vor allen Dingen darin begründet sein, dass die städtische Berechnung von einer separaten Bauetappe ohne Dachsanierung ausging. Auch sehen die beiden Kostenschätzungen unterschiedliche Fassadenkonstruktionen vor. Wie die Dienststelle Immobilien weiter feststellt, fehlen im Zusatzantrag verschiedene Arbeitsgattungen, Positionen und Informationen, weshalb sie zur Vorsicht mahnt, die beiden Berechnungen einander direkt gegenüberzustellen.

Gleichwohl hat sich die Sachkommission mit beiden Positionsbezügen gründlich auseinandergesetzt, denn aufgrund der Ausgangslage – vollständige Räumung des Hauses, kostengünstiges Provisorium in unmittelbarer Nähe, Einrüstung der Liegenschaft für die Dachsanierung – will eine energetische Gesamtsanierung reiflich überlegt sein. Letztlich gelangte die Sachkommission jedoch grossmehrheitlich zum Schluss, auf eine energetische Sanierung der Gebäudehülle zu verzichten und der Weisung 2 in der vorliegenden Fassung zuzustimmen. Dies im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

- ♣ Die Innen- und Dachsanierung der Kinderkrippe gemäss Weisung 2 ist dringend notwendig. Dass innerhalb der nächsten zehn Jahre sich auch eine Gebäudehüllensanierung aufdrängen wird, ist gemäss Einschätzung der Dienststelle Immobilien derzeit nicht ersichtlich, weshalb nach Auffassung der Kommissionsmehrheit Notwendiges von Wünschenswertem getrennt und vorgezogen werden soll.
- ♣ Bei allem Respekt gegenüber den Beweggründen für den Zusatzantrag, teilt die grossmehrheitliche Sachkommission letztlich die Zweifel der Dienststelle Immobilien an dessen Vollständigkeit und Genauigkeit und will es nicht verantworten, auf dieser unsicheren Basis eigenmächtig einen Ergänzungskredit zu sprechen. Für eine Fassadensanierung sowie allenfalls eine neue Heizung und Lüftung wäre wiederum ein Vorprojekt mit Kostenvoranschlag von +/-15% notwendig. Ein solches einzuholen ist indessen Sache der Stadt Wädenswil als Bauherrin.
- ♣ Die Dienststelle Immobilien schliesst ihrerseits Gesamtkosten von deutlich über CHF 2 Mio. für eine komplette Innen- und Aussenrenovation des Krippengebäudes nicht aus. In finanzieller Hinsicht will man deshalb in der Sachkommission lieber den sprichwörtlichen Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach. Die Sanierungsmassnahmen gemäss Weisung 2 sind gemeinhin unbestritten und aufgrund der Kompetenzsumme kann der Gemeinderat abschliessend darüber befinden (Art. 25 lit. d GO). Mit einer Erhöhung der Kreditsumme für eine Fassadensanierung stiege die Wahrscheinlichkeit einer Urnenabstimmung, zumal Finanzge-

⁵ S. dazu vorne Ziff. II/3.

schäfte über CHF 2 Mio. dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 6 lit. c GO). Damit einher geht immer auch das Risiko einer Ablehnung, so dass am Ende das *gesamte Renovationsvorhaben verworfen* und lediglich die zwingenden Brandschutzmassnahmen ausgeführt werden könnten.

- ♣ Schliesslich würde das Krippengebäude mit neuen Fensterleibungen und Storenkästen, wie im Zusatzantrag enthalten, seinen historischen und identitätsstiftenden Charakter verlieren und den Eindruck eines architektonischen Flickwerks vermitteln. Auch wenn die Liegenschaft nicht denkmalgeschützt ist, bleibt fraglich, ob hierfür überhaupt eine Baubewilligung erteilt würde.

Nach Auffassung der grossmehrheitlichen Sachkommission wird mit der Weisung 2 die gebotene Vernunftgrenze gezogen und absolut Notwendiges von Wunschbedarf getrennt. Eine überwiegende Kommissionsmehrheit spricht sich daher für die Weisung 2 aus.

Eine kleine Kommissionsminderheit ist zwar ebenfalls vom Konzept der beantragten Innensanierung überzeugt, plädiert aber gleichwohl für Rückweisung der Weisung 2, verbunden mit der Forderung, eine Totalrenovation einschliesslich einer energetischen Fassadensanierung auszuarbeiten. Die Kommissionsminderheit bedauert, dass der Stadtrat die Prioritäten suboptimal gesetzt hat: Die Weisung 2 möglichst schlank durch alle Verfahrensstadien durchzubringen schien ihm wichtiger, als das Ja des Souveräns zum revidierten eidgenössischen Energiegesetz bzw. zur Energiestrategie 2050 vom Mai 2017. Danach wären, auch bei öffentlichen Bauten, der Energieverbrauch zu senken, die Energieeffizienz zu erhöhen und erneuerbare Energien zu fördern – alles Zielsetzungen, welche auch dem Gebäudestandard 2011 zugrundeliegen und mit einer energetischen Totalsanierung der Kinderkrippe erfüllt werden könnten.

IV. Anträge der Sachkommission

Die grossmehrheitliche Sachkommission stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 2 ist einzutreten.
2. Für die Sanierung der Kinderkrippe, Etzelstrasse 6, Wädenswil, wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 1'491'000 (+/-15%) bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Januar 2018) und der Bauausführung.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 9. Januar 2019

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:



Charlotte M. Baer