

Sachkommission des Gemeinderats Wädenswil

Mitglieder

Charlotte M. Baer, Präsidentin
Hans Peter Andreoli, Vizepräsident
Edith Brunner
Claudia Bühlmann
Thomas Koch
Patrik Mouron (bis 31.8.2018)
Nadia Schüpbach

Bericht und Antrag zur Weisung 30 vom 23. April 2018

Kindergarten Meierhof, Etzelstrasse 41, Abbruch und Ersatzneubau Doppelkindergarten in Elementbau, Kreditbewilligung

I. Ausgangslage

Der Kindergarten Meierhof ist heute ein Einfachkindergarten und gehört zur Schuleinheit Eidmatt, wo sich bereits zwei weitere Kindergärten befinden. Er hat Baujahr 1948 und weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Auch ist er heute viel zu klein und seine bauliche Konzeption erfüllt die zeitgemässen Anforderungen in keiner Weise.

Aufgrund der Geburtenzahlen, welche von der Einwohnerkontrolle jährlich ermittelt werden, und der mutmasslichen Entwicklung der Bevölkerung ist der Bedarf nach einer vierten Kindergartenklasse ausgewiesen. Bereits heute müssen im Gebiet Meierhof wohnhafte Kinder mit Bussen auf andere Kindergärten verteilt werden, was keine optimale Lösung darstellt, sollten die Kleinen doch möglichst im Wohnquartier zu Fuss den Kindergarten besuchen können.

Auch aus wirtschaftlichen Überlegungen ist ein Ersatzneubau einer Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes vorzuziehen. Bei einer Sanierung müssten das ganze Gebäude komplett ausgehöhlt, die Fassade renoviert und das Dach erneuert werden; ferner wäre ein Anbau für die Gruppenräume nötig.

Das vom Stadtrat mit der vorliegenden Weisung 30 beantragte Projekt sieht deshalb einen Ersatzneubau als Doppelkindergarten in Holzelementbauweise vor. Der entsprechende Kredit beläuft sich auf CHF 1'893'000 (+/-10%) zulasten der Investitionsrechnung. Die Baubewilligung liegt bereits vor. Gerechnet wird mit einer Bauzeit von sieben Monaten ab Kreditbewilligung, so dass der neue Doppelkindergarten ab dem Schuljahr 2019/2020 betriebsbereit wäre.

II. Projektbeschreibung

Der zweigeschossige Neubau ist auf der südöstlichen Freifläche des stadteigenen Grundstücks vorgesehen und wird schräg nach Süden ausgerichtet.

Das bestehende Gebäude muss nicht vorgängig abgebrochen werden, und der Kindergartenbetrieb kann während der Bauzeit aufrechterhalten werden, ohne dass die Lärmemissionsgrenzwerte überschritten würden. Folglich kann auf kostspielige Provisorien verzichtet werden. Nach Bezug des neuen Kindergartens wird das alte Gebäude rückgebaut. Ein kleiner Teil dieses Altbaus bleibt erhalten und wird zu einer offenen Halle umgestaltet, wo die Kinder auch bei schlechter Witterung sich im Freien aufhalten und spielen können.

Das Projekt wurde gemäss Submissionsleitfaden der Stadt Wädenswil im offenen Verfahren ausgeschrieben. Insgesamt gingen fünf Offerten ein; erfreulich ist, dass letztlich eine ortsansässige Firma den Zuschlag erhalten hat.

Das neue Gebäude ist ab Oberkante in Elementbauweise konzipiert; der Unterbau ist aus Ortbeton¹ mit einer leichten Unterkellerung, wo die Haustechnik (Wärmepumpe, Boiler usw.) untergebracht ist. Sowohl auf dem Erd- wie auch auf dem Obergeschoss befinden sich ein Kindergartenraum je mit einem Gruppenraum sowie WC-Anlagen. Vorgesehen sind ferner ein Büro, Lagerräume und Räumlichkeiten für die Hauswartung. Im Erdgeschoss befindet sich ausserdem ein Invaliden-WC. Der Zugang zum Kindergarten ist vom Meierhofweg her geplant.

Das ganze Gebäude entspricht den Anforderungen von Minergie-P-ECO bzw. dem vom Stadtrat beschlossenen Gebäudestandard 2011. Die Photovoltaikanlage (PVA) ist auf dem gesamten Schrägdach vorgesehen und ersetzt somit eine andere Dachabdeckung. Ausserdem wird der Neubau über eine kontrollierte Lüftung verfügen, die Effizienzvorschriften nach SIA-Normen erfüllen und über eine hundertprozentig fossil-freie Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe beheizt werden.

Sämtliche Räumlichkeiten entsprechen im Übrigen den von der Bau- und der Bildungsdirektion des Kantons Zürich erlassenen Empfehlungen für Schulhausanlagen vom 1. Januar 2012.

III. Finanzielle Aspekte

Die Investitionskosten für den Ersatzneubau des Doppelkindergartens Meierhof werden mit CHF 1'893'000 veranschlagt bei einer Kostengenauigkeit von +/-10%. Im Voranschlag pro 2018 sind in der Investitionsrechnung CHF 200'000 eingestellt worden. Die noch verbleibenden Investitionskosten werden ins Budget 2019 aufgenommen.

Die jährlichen Folgekosten unter Berücksichtigung von HRM2 werden mit CHF 77'079 beziffert. Für die Details sei verwiesen auf Ziff. 5 der Weisung 30. Gemäss ergänzenden Ausführungen des Leiters Finanzen beträgt der korrekte Abschreibungszinssatz aber 1.5% und nicht, wie irrtümlich angegeben, 1.75%; auf die Kalkulation des Kindergartenprojekts hat dieser Verschieb indessen keinen Einfluss. Der Abschreibungszinssatz wird vom Stadtrat jährlich im Rahmen der Budgetgrundsätze definiert, er kann sich folglich von Jahr zu Jahr verändern.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten mit Mobiliar usw. wird durch die Abteilung Schule & Jugend budgetiert; gerechnet wird mit rund CHF 65'000. Mit der Einrichtung einer vierten Kindergartenklasse für die Schuleinheit Eidmatt muss eine weitere Kindergartenlehrperson angestellt werden; hierfür ist mit Personalkosten von CHF 130'000–160'000 zu rechnen.

IV. Debatten in der Sachkommission

Das Ersatzneubau-Projekt für den Doppelkindergarten Meierhof ist von der Sachkommission positiv aufgenommen worden. Die offenen Fragen wurden vom Projekt- und Bauleiter Immobilien, Hansueli Brechbühler, wie immer speditiv und umfassend beantwortet. In den Debatten hat die Sachkommission das Augenmerk auf folgende Punkte gerichtet:

1. Ausnutzung des Grundstücks und Positionierung des Neubaus

Die Sachkommission äusserte anfänglich etwas Bedenken wegen der abgedrehten Anordnung des neuen Kindergartens auf dem Grundstück. Wie den plausiblen Erklärungen des Projekt- und Bauleiters Immobilien indessen zu entnehmen war, hat diese

¹ Ortbeton wird in flüssigem Zustand auf die Baustelle geliefert und dort verarbeitet.

Positionierung bei weitem nicht nur ästhetische Gründe, auch wenn in den Erwägungen der Baubewilligung folgender Satz steht:

«[...] der vorliegende Bau sticht aus diesem Sammelsurium positiv heraus und setzt mit der abgedrehten Stellung zur Strasse einen schönen Kontrast entlang der Etzelstrasse.»

Vielmehr erhalten die Kindergartenräume durch die schräge Ausrichtung nach Süden eine optimale Besonnung und Belichtung. Die Räume richten sich so auch nicht frontal gegen das benachbarte vierstöckige Mehrfamilienhaus und schützt dieses vor allfälligem Spiellärm. Weiter erzielt man mit der Halle des alten Gebäudes und der Ausrichtung des Eingangs zum Meierhofweg eine kleine Hofsituation. Und sollte sich die Anzahl Kinder inskünftig in einem Ausmass steigern, welches die Eröffnung eines weiteren Kindergartens notwendig macht, hätte ein zusätzliches Gebäude immer noch gut Platz.

2. Energetische Aspekte

2.1 PVA und Brandschutz

Zu einiger Diskussion Anlass gab die Grösse der PVA, welche die vom Gebäudestandard 2011 definierten Mindestanforderungen übersteigt. Diese leichte Überdimensionierung der PVA erklärt sich dadurch, dass sie im vorliegenden Projekt eine andere Dacheindeckung (bspw. mit Ziegeln) ersetzt und somit im Schrägdach integriert ist. Würde man stattdessen die PVA auf das gebotene Minimum redimensionieren, müssten für die restliche Dacheindeckung andere Materialien verwendet werden, was nicht nur ästhetisch unvorteilhaft, sondern mit einem Mehrpreis von ca. CHF 15'000 vor allem auch kostspieliger wäre.

Damit der durch die PVA überschüssig produzierte Strom (etwa während der Sommerferien) einen höheren Ertrag abwirft, kann die Rückspeise-Energie mittels «Herkunftsnachweis HKN» zertifiziert und verkauft werden. Auch besteht die Möglichkeit, den Überschuss in Nachbarliegenschaften einzuspeisen bzw. ihnen zu verkaufen.

Ein weiteres Thema in der Kommissionsdebatte war die Frage der Brandsicherheit einer ins Dach integrierten PVA. Hansueli Brechbühler konstatiert, dass bei Stromerzeugungsanlagen theoretisch durchaus ein gewisses Brandrisiko besteht. Zu diesem Zweck verweist er auf ein von der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) herausgegebenes Merkblatt betreffend Brandschutz für Solaranlagen.² Dieses Merkblatt definiert die einschlägigen Grundsätze und Kriterien für einen optimalen Schutz von Personen und Sachen. Wichtig ist, dass bei sämtlichen PVA (Indach und Aufdach) die Stromzuleitungen vom Dach zum Wechselrichter im Keller möglichst weit ausserhalb der Fassade verlegt werden, damit allfällige Blitzeinschläge nicht durch das ganze Haus hindurch abgeleitet werden. Über jede fertiggestellte PVA ist überdies der Feuerwehr Wädenswil eine Dokumentation gemäss den Vorgaben der Gebäudeversicherung Zürich einzureichen. Diese Dokumentation muss über Lage und Grösse der PVA sowie Standort von Sicherungen und Wechselrichter Auskunft geben. Die Feuerwehr ist für Brandfälle bei Gebäuden mit PVA ausgebildet.

2.2 Heizung und Warmwasser

Eindrücklich ist sodann, dass sich die Kosten für Heizung und Warmwasser dank Minergie-P-ECO-Standard – wenn überhaupt – nur unwesentlich erhöhen werden, obwohl das neue Gebäude mehr als doppelt so gross sein wird, wie das ursprüngliche. Im neuen Kindergarten werden Bodenheizungen eingesetzt, welche mit einer deutlich

² VKF, Brandschutzmerkblatt Solaranlagen vom 1. Januar 2017; die jeweils aktuelle Fassung findet sich unter <www.praever.ch/de/bs/vs>.

tieferen Vorlauftemperatur von 30–35°C (Radiatoren: 55°C), die Wärme besser verteilen.

3. Verkehrssicherheit und Umgebungsarbeiten

Ein wichtiges Anliegen ist der Sachkommission die Verkehrssicherheit für die Kleinen. Mit Bezug auf die Ausrichtung des Kindergarteneingangs gegen den Meierhofweg wurde moniert, dass teilweise kein Trottoir vorhanden ist, obwohl reger Auto- und Veloverkehr herrscht. Gemäss den Ausführungen von Hansueli Brechbühler wird diesem Anliegen Rechnung getragen, indem von der Etzelstrasse zum neuen Haupteingang ein neues Trottoir gebaut wird.

Der Aussenraum ist noch nicht im Detail geplant. Sicher ist indessen, dass er kinderfreundlich gestaltet werden wird. Der vorhandene Sandkasten sowie die Spielgeräte bleiben erhalten und werden teilweise noch ergänzt.

4. Beurteilung und Empfehlung

Das Projekt für den Ersatzneubau für den Doppelkindergarten Meierhof wird insgesamt als ausgewogen, zweckmässig und aufgrund der mutmasslichen Entwicklung der Schülerzahlen notwendig beurteilt.

Der geplante Neubau entspricht im Wesentlichen demjenigen des Doppelkindergartens Toblerweg in der Au, welcher auf das Schuljahr 2018/2019 in Betrieb genommen worden ist und welchen die Sachkommission im Juli 2018 besichtigt hat. Dabei hat sich die Kommission von einem schnörkellosen, zweckmässigen und soliden Modulbau, der aber gleichwohl allen zeitgemässen Anforderungen gerecht wird, überzeugen können. Zwar vermisste man auf Anhieb den Gemütlichkeitsfaktor etwas, doch dürften kreative Kindergartenlehrpersonen zusammen mit einer bunten Kinderschar die Räumlichkeiten bald farbiger und wohnlich gestalten. Insgesamt scheinen der Sachkommission die bewilligten Steuergelder sinnvoll investiert.

Vor diesem Hintergrund spricht sich die Sachkommission einstimmig für die Weisung 30 aus.

IV. Anträge der Sachkommission

Die einstimmige Sachkommission stellt folgende Anträge:

1. Auf Weisung 30 ist einzutreten.
2. Für den Ersatzneubau des Doppelkindergartens Meierhof, Etzelstrasse 41, wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 1'893'000 (+/-10%) 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, 20. September 2018

Sachkommission Wädenswil

Die Präsidentin:



Charlotte M. Baer