

## **Geschäfts- und Rechnungsprüfungs- kommission des Gemeinderates Wädenswil**

### **Mitglieder**

Christina Zurfluh Fräfel, Präsidentin  
Beat Wiederkehr, Vizepräsident  
Beatrice Gmür  
Christian Gross  
Christoph Lehmann  
Walter Münch  
Ivo Peyer  
Berti Stocker  
Adrian Stucki

## **Bericht und Antrag zur Weisung 28 „Ersatz- und Neubau Oberstufenschulhaus Rotweg“**

### **A Bericht**

#### **Vorbemerkungen**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von CHF 25'779'000 für den Ersatz- und Neubau des Oberstufenschulhauses Rotweg zulasten des Verwaltungsvermögens. Wie unter Ziffer 4 der Weisung erwähnt, ist der Objektkredit mit einer Abweichungsunsicherheit von +/- 15% behaftet (Kostenschätzung). Im Kreditantrag an den Gemeinderat fehlt dieser Hinweis.

Die vorgesehenen Bauten und Einrichtungen befinden sich auf einem Grundstück der politischen Gemeinde Wädenswil („Stadt“) und sind in ihrem Eigentum. Die Oberstufenschulgemeinde Wädenswil Schönenberg Hütten („OSW“) soll diese Anlagen nutzen und zuzüglich Zinsen über 33 Jahre amortisieren (jährlich gleich bleibende Annuitäten). Der Grundsatz, dass Neu- und Erweiterungsbauten durch die Stadt vorfinanziert und zur alleinigen Nutzung der OSW zur Verfügung gestellt werden, ist in einer Vereinbarung zwischen der Stadt und der OSW festgehalten (Vereinbarung I vom 23. Januar 1997). Das Vorhaben wird von Vertretern beider Gemeinden („Projektteam“) gemeinsam geplant und umgesetzt. Bauherrin ist die Stadt. Eine ergänzende schriftliche Grundsatzvereinbarung über das Vorhaben wird deshalb nicht als notwendig erachtet. Das Projektteam ist sich einig, dass die bestehende Vereinbarung im Hinblick auf die Bauvollendung voraussichtlich im Juli 2016 neu überarbeitet werden muss.

Der Verpflichtungskredit unterliegt bei der Stadt der Urnenabstimmung. Gleichzeitig werden den Stimmberechtigten der OSW die wiederkehrenden Kosten im Zusammenhang mit der Miete der Gebäude und Ausstattungen (Annuitäten) zur Genehmigung unterbreitet. Die Kreditsprechung zum Eingehen der eingangs erwähnten finanziellen Verpflichtung erfolgt nur, falls beide Gemeinden zustimmen.

Im vorliegenden Bericht und Antrag klärt die GRPK die finanzrechtliche Zulässigkeit, die finanzielle Angemessenheit und die rechnerische Richtigkeit des Vorhabens in Bezug auf

den Finanzhaushalt der Stadt ab. Neben den finanziellen Aspekten geht die GRPK auch auf die Zweckmässigkeit des geplanten Vorhabens ein.

Das Projekt hat auf die OSW finanzielle Konsequenzen, die nicht Gegenstand der Weisung 28 sind. Die GRPK wird anlässlich der Urnenabstimmung der Schulgemeinde in einem separaten Bericht und Antrag jene Auswirkungen kommentieren.

### **Standortwahl**

Die Oberstufenschüler werden in den Schulanlagen Rotweg/Fuhrstrasse (14 Klassen), Untermosen (acht Klassen) und Steinacher I in der Au (zehn Klassen) unterrichtet. Die gemeinsame Nutzung der Schulanlage Untermosen durch Primar- und Oberstufe und die Verteilung der Oberstufeninfrastruktur auf drei Standorte wird schon seit Jahren von OSW und Stadt nicht als eine für die Zukunft optimale Lösung erachtet.

Das Projektteam prüfte deshalb verschiedene Szenarien. In einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2009 untersucht, ob und wie viele Unterrichtsräume auf dem städtischen Grundstück Rotweg realisiert werden können und wie sich demgegenüber eine zusätzliche Nutzung des angrenzenden „Molki“-Areal in Miete eignen könnte, den künftigen Raumbedarf der OSW zu decken (Variante I). Ebenfalls in Erwägung gezogen wurde eine Aufstockung des heutigen Pavillons im Untermosen (Variante II).

### *Beurteilung*

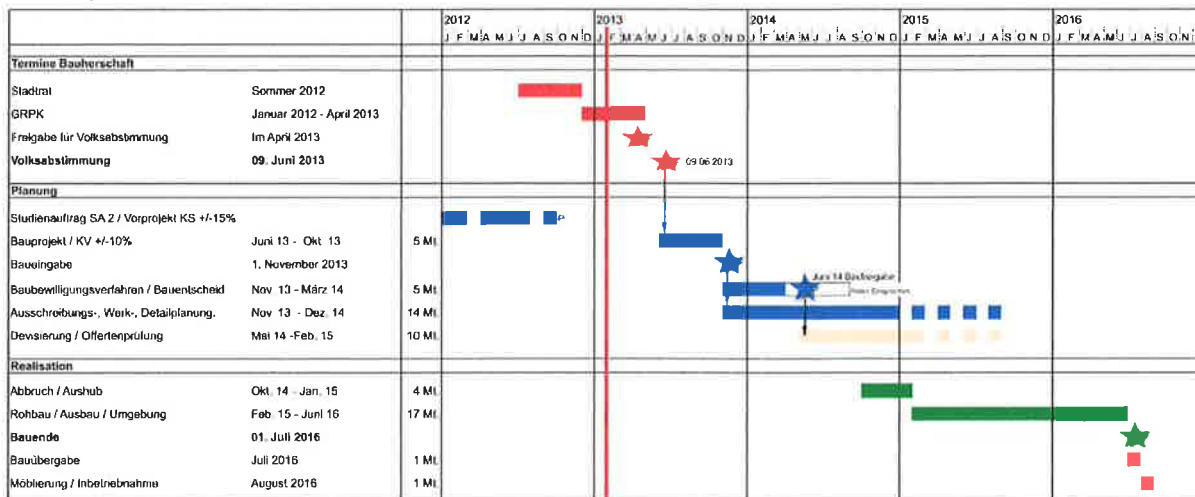
Die Variante I („Molki“-Areal) würde auf Basis Rohbaumiete jährlich wiederkehrende, der Teuerungsanpassung unterliegende Kosten von gegen 0.5 Mio. CHF auslösen. Gleichzeitig müsste der Osttrakt in absehbarer Zeit saniert werden. Konzeptionell hätten die Schulräume zusammen mit Gewerbe und Wohnungen im selben Komplex genutzt werden müssen, was nicht optimal ist. Die Stadt will aus strategischen Gründen Eigentümerin von Schulgebäuden sein und somit unabhängig und flexibel agieren können. Die Variante II (Aufstockung Pavillon Untermosen) wäre eine Verlängerung des heute unbefriedigenden Zustands in baulicher und pädagogischer Hinsicht und verunmöglichte eine Integration der extern gelegenen Kleingruppenschule im Untermosen. Neben diesen Varianten wäre theoretisch denkbar, städtisches Land für einen Neubau zu nutzen. Dadurch würde das heutige Konzept dezentral verteilter Infrastrukturen weitergeführt und die mittel- bis langfristig anstehende Sanierung des bestehenden Gebäudes müsste trotzdem vorgenommen werden.

Die GRPK unterstützt die strategische Ausrichtung des Projektteams: Konzentration der Oberstufeninfrastruktur an je einem Standort in Wädenswil und in der Au, möglichst flexible Nutzung der Anlagen im Eigentum der Stadt, auf die nächsten fünfzig Jahre ausgerichtete Lösung statt Weiterführung kurzfristig angelegter Konzepte, Entflechtung von Primar- und Oberstufenschule im Untermosen sowie optimalere Gestaltungsmöglichkeiten des Schulareals Untermosen.

### **Vorgehen und Zeitplan**

Das Projektteam verzichtete aus zeitlichen und finanziellen Gründen auf die Beantragung eines vielfach üblichen Projektierungskredits. Die Weisung wurde deshalb auf der Grundlage eines Vorprojekts erarbeitet, weshalb die Genauigkeit im Vergleich zu einem Kostenvoranschlag fünf Prozentpunkte abweicht (+/- 15% statt +/- 10%). Nach Einschätzung des Projektteams hätte die Erarbeitung eines Projektierungskredits zwar eine bessere Kostensicherheit ermöglicht, dafür wären aber Planerleistungen von rund CHF 700'000 ausgelöst worden. Ein verfeinertes Hauptprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% soll erst nach Zustimmung durch die Stimmberechtigten der beiden Gemeinden im Zeitraum zwischen Juni und Oktober 2013 ausgearbeitet werden.

Die Baueingabe ist auf anfangs November 2013 vorgesehen; Abbruch und Aushub sind ab Oktober 2014 geplant. Die Bauübergabe ist im Juli 2016 beabsichtigt.



Quelle: Präsentation des Projektteams vom 31. Januar 2013

## Beurteilung

Für die GRPK sind die aufgezeigten Gründe für den Verzicht auf den üblichen Projektierungskredit nachvollziehbar. Die Kommission unterstützt das gewählte Vorgehen.

Die GRPK erachtet den Zeitplan als sinnvoll, aber ambitioniert. Mögliche Einsparungen aus der Umgebung sind ein erhebliches Risiko und könnten die termingerechte Realisierung verunmöglichen, was nicht nur den Schulbetrieb beeinträchtigt, sondern bedeutende Mehrkosten nach sich ziehen könnte. Die GRPK empfiehlt dem Projektteam, bereits vor der Volksabstimmung proaktiv das Gespräch mit der Nachbarschaft zu suchen, um Verzögerungen bei der Umsetzung möglichst zu vermeiden.

## Bedarf und Nutzung

Die OSW rechnet im Schuljahr 2013/14 mit 581 Schülern und 32 Klassen. Die Oberstufenschüler für die weiteren Jahre lassen sich anhand der Primarschüler von Wädenswil, Schönenberg und Hütten und der erwarteten Übertritte in Gymnasien abschätzen. Auf dieser Basis wird, jährlich jeweils schwankend, im Schuljahr 2018/19 mit 560 Schülern und 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 Schülerzahl gerechnet werden. Eine verlässliche langfristige Prognose für die OSW ist jedoch praktisch unmöglich. Die Unterrichtsräume sind heute für 250 bis 280 Schüler vorgesehen, würden aber eine rechnerische Maximalauslastung von 350 Schülern zulassen.

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 ergibt sich ein Nachholbedarf an heute fehlenden Gruppen- und Nebenräumen. Wechselnde Lerngruppen, Wahlfachklassen und Unterricht in Lernlandschaften ersetzen die herkömmlichen Klassenzimmer. Flexible Anordnungen und Ausgestaltungen der Schulräume sollen individuelle Aufgabenstellungen, Arbeiten in Gruppen, Medienzugriffe und Tagesstrukturen ermöglichen.

Die Weisung erwähnt 16 Klassenzimmer (14 Unterrichts- und zwei Therapieräume). Das Raumprogramm und deren Kennwerte gehen aus dem Anhang hervor. Beim Vorhaben Rotweg entfallen für eine Schulanlage üblichen Räume für Schulküchen, Mediothek, Schulleitungsbüro und Sporthallen, weil diese bereits im Schulhaus Fuhr vorhanden sind.

Die der Weisung zugrundeliegende Schulanlage DREIKLANG ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs. Die daraus hervorgegangenen beiden Siegerprojekte wurden unter Mitwirkung eines Orts- und Raumplanungsbüros durch ein Beurteilungsgremium hinsichtlich Gestaltung, Nutzen und Kosten überprüft. Aufgrund der Gegenüberstellung entschied sich das Projektteam für DREIKLANG. In seiner Schlussfolgerung hält der Bericht fest, dass die Stärken der Anlage in der grosszügigen und identitätsprägenden Innenraumgestaltung und der inneren Raumorganisation liegen. Die Anordnung der Unterrichtsräume verspreche einen leistungsfähigen Schulbetrieb. Verbesserungspotentiale wurden beispielsweise im Bereich der Umgebungsgestaltung und bei der Platzierung der Tiefgarageneinfahrt festgestellt. Obwohl sich das Projekt noch in der Vorbereitungsstufe befindet, wurden Abklärungen vorgenommen, um den Anregungen Rechnung zu tragen. Für die Lokalisierung des Zugangs zur Tiefgarage konnte keine bessere Lösung gefunden werden. Weitere Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sollen im Zuge der Umsetzung des Hauptprojekts angegangen werden.

### *Beurteilung*

Für die Beurteilung der Angemessenheit und Zweckmässigkeit und daraus resultierenden Finanzen stützt sich die Kommission auf die Empfehlungen für Schulhausanlagen der Bildungs- und der Baudirektion vom 1. Januar 2012. Schulbauvorhaben müssen die Einhaltung des kantonalen Lehrplans gewährleisten. Alle öffentlichen Anlagen sind zudem behindertengerecht zu erschliessen und auszugestalten (Anpassung per 1. Juni 2013). Die Pflicht zur Bereitstellung von Räumen für den Musikunterricht leitet sich aus der kantonalen Musikschulverordnung vom 29. September 1998 ab. Die Elternbeiträge dürfen nicht mit Raumkosten belastet werden. Obwohl der Aufwand zwischen Primarschule und OSW im Verhältnis von 65 : 35 aufgeteilt wird, stellt heute ausschliesslich die Stadt den Raumbedarf sicher. Im Moment müssen extern Räume gemietet werden, um alle Schüler zu unterrichten.

Neben den genannten Vorschriften sind die Schulen frei in der Konzeption ihrer Infrastruktur. Die GRPK hat die Empfehlungen dem Raumprogramm gegenübergestellt und stellt im Wesentlichen folgendes fest:

- über alles gesehen liegen die Nutzflächen für Unterricht und Werken etwa 330 m<sup>2</sup> (18%) über den minimalen Empfehlungen;
- die PC-Räume übersteigen mit 36m<sup>2</sup> (25%), Aula, Singsaal mit Bühne mit 34m<sup>2</sup> (27%), die Tagesstruktureinrichtung mit 26m<sup>2</sup> (31%) und der gedeckte Pausenbereich mit 32m<sup>2</sup> (25%) die vorgeschlagenen Limiten.

Das zugrundeliegende Raumprogramm berücksichtigt grundsätzlich Standards wie sie auch im Steinacher und in der Fuhr gelten. Die Räume für Holzen und Metall sind so ausgestaltet, dass sie ein grosszügiges Werken erlauben. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass der Werkunterricht in halben Klassen erfolgt, weshalb auch mehr Räume beansprucht werden.

Die heutige Aula ist auf 100 Personen ausgerichtet. Die geplante ist auf etwa 150 Personen ausgerichtet (die Hälfte der Schülerzahl) und ist somit nicht überdimensioniert. Gleiche Überlegungen gelten für den gedeckten Pausenbereich. Die Tagesstruktureinrichtungen sollen eine multifunktionale Nutzung für Aufenthalt, Essen und Hausaufgaben ermöglichen und sind deshalb ebenfalls zweckmässig ausgerichtet. Die vorgesehenen PC-Räume für 25 Arbeitsplätze werden auch für Stellwerktests genutzt. Es ist nicht auszuschliessen, dass bis in zehn Jahren Schüler mit individueller IT ausgerüstet sind, so dass jene PC-Zimmer für mathematisch-naturwissenschaftliche Fächer genutzt werden können, die in Zukunft

vermutlich einen höheren Stellenwert im Unterricht einnehmen werden. Die übrige vorgesehene Infrastruktur (Werkstatt und Büro Hauswart, Schulsozialarbeit, Lager, Technik, usw.) ist als Ersatz zum heutigen Gebäude geplant.

Das Bauvorhaben ist grosszügig ausgestaltet. Die GRPK anerkennt den im Raumprogramm dargelegten Bedarf und unterstützt dieses Konzept, weil der OSW flexibel nutzbare und auf die Zukunft ausgerichteter Lern- und Aufenthaltsorte zur Verfügung gestellt werden sollen. Ein Schulhausneubau ist auf mindestens 50 Jahre ausgerichtet. Denkbare Einsparungen im Raumkonzept wären nicht unmöglich, doch nur mit einer kurzfristigen Optik begründbar. Ein grosszügig gestaltetes Vorhaben verhindert unnötige, unter Umständen teure Sachzwänge in der Zukunft.

### **Tiefgarage**

Das Programm sieht den Bau einer Tiefgarage mit 40 Abstellplätzen vor. Aufgrund der untersuchten geologischen Gegebenheiten (gewachsenes Terrain und Felsenverlauf) lässt sich das Geschoss der geplanten Tiefgarage gleichzeitig mit dem Neubau realisieren. Im Gegenzug werden die 32 oberirdischen Parkplätze entlang der Fuhrstrasse und auf dem Schulhausareal aufgehoben.

### *Beurteilung*

Die GRPK ist sich einig, dass die natürliche Beschaffenheit des Geländes genutzt werden soll, um Fahrzeuge unter den Boden zu verlegen. Die gebührenpflichtige Bewirtschaftung der Tiefgarage soll eine optimale Auslastung ermöglichen (Nutzung durch Lehrpersonen, Mitarbeitende, Öffentlichkeit, Mehrfachnutzung, usw.). Eine Minderheit der GRPK verlangt, dass so viele oberirdische Parkplätze aufgehoben werden, wie Parkplätze in der Tiefgarage erstellt werden.

### **Ökologie**

Die stadträtliche Energieplanung strebt Sanierungen nach Minergie-Grundsätzen an. Neubauten auf stadteigenen Grundstücken sollen die Anforderungen des Minergie-P-Standards erfüllen (Stadtratsbeschluss vom 19. Januar 2009). Der höhere Standard wird im Wesentlichen durch bessere Wärmedämmung und strengere Anforderungen an Komfortlüftungen erreicht. Erforderlich ist auch der ausschliessliche Einsatz erneuerbarer Energien. Die heute mit Erd- und Biogas betriebene Heizanlage muss aufgrund der abschätzbaren restlichen Nutzungsdauer erst in etwa zehn bis zwölf Jahren ersetzt werden. Ohne Ersatz jener Anlage kann das Minergie-P-Label somit nicht erreicht werden. Mit Minergie-P reduzieren sich die Betriebskosten im Vergleich zum Minergiestandard.

Das Gebäudekonzept sieht Installationsschächte und -leitungen für die Montage von Solarmodulen auf dem Flachdach vor (Photovoltaikanlage). Von der GRPK verlangte Abklärungen haben ergeben, dass mit einer Investition von etwa CHF 450'000 eine Jahresproduktion von etwa 114'000 kWh möglich wäre. Die Warteliste für die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) umfasst heute rund 24'500 Anlagen. Ein rascher Abbau dieser Warteliste zeichnet sich ab.

### *Beurteilung*

Die GRPK ist sich einig, dass die bestehende Gasheizung nicht vor Ablauf der Nutzungsdauer ersetzt werden soll. Alle anderen Kriterien für Minergie-P sind hingegen zu realisieren. Die Kommission ist sich bewusst, dass die vom Projektteam nicht näher quantifizierten tieferen Betriebskosten die zusätzlichen Investitionen für Minergie-P nicht wirtschaftlich zu amortisieren vermögen. Sie erachtet die Zusatzkosten jedoch als eine sinnvolle Investition, um einen nachhaltigen und haushälterischen Umgang mit der Energie zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Stadtrat das Energie

Gold-Label anstreben möchte; eine entsprechende Weisung an den Gemeinderat ist noch ausstehend.

Die GRPK begrüsst die Option für eine mögliche spätere Installation einer Photovoltaikanlage. Über die Kosten-/Nutzenrelation ist sich die Kommission nicht einig. Sie unterstützt jedoch einhellig die Auffassung, dass mit der möglichen Realisierung einer Anlage zugewartet werden soll, um das Einspracherisiko im Baubewilligungsverfahren nicht zu erhöhen und damit das ganze Vorhaben zu verzögern.

Die GRPK empfiehlt generell, bei der weiterführenden Planung des Hauptprojekts weitere energiesparende Optionen zu prüfen (z.B. die Nutzung von Regenwasser für die sanitären Anlagen).

## Kosten

In einer Medienmitteilung des Stadtrats und der OSW vom Juni 2012 wurden die Projektkosten auf knapp CHF 20 Mio. veranschlagt; die vorliegende Weisung vom November des gleichen Jahres beziffert die Kostenschätzung nun auf CHF 25.8 Mio. (plus ca. 30%). Der ursprünglich kommunizierte Betrag zur heutigen Summe lässt sich wie folgt herleiten:

	CHF	CHF
Gesamtbaukosten gemäss Medienmitteilung vom Juni 2012		19'950'000
Irrtümlich in der Medienmitteilung nicht berücksichtigter Anbau Westtrakt		500'000
0.7% Teuerung	143'000	
Ausstattungen (Wandtafeln, Whiteboards, Orientierungssysteme, Akustikvorhänge, Kunst am Bau, Honorare, usw.)	813'000	
Bauliche Betriebseinrichtungen (Schrankeinbauten, Garderoben, Möbel, Akustikmassnahmen an Decken, Anforderungen Feuerpolizei, Honorare, usw.)	3'058'500	
Irrtümlich nicht in Vorgabe an Wettbewerbsteilnehmer enthaltene Aufrüstung auf Minergie-P (Wärmedämmungen, Fenster, Haustechnik, Honorare, usw.)	844'500	
Aufzug im Treppenhaus Anbau Westtrakt (barrierefreier Zugang)	470'000	
Total Investitionen ausserhalb des Wettbewerbes		5'329'000
Gesamtkosten gemäss Weisung (inkl. MWSt)		25'779'000

Die von den beiden Siegerprojekten eingereichten Kostenschätzungen für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebung und Baunebenkosten (Gesamtbaukosten inklusive Anbau Westtrakt) wurden durch ein externes Gutachten auf ihre Verlässlichkeit überprüft.

Nicht in der Kreditvorlage enthalten sind Kosten von total ca. CHF 821'000 für die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs während der 2½-jährigen Neubauphase. Gemäss Zusicherung des Projektteams sind jene Aufwendungen nicht durch die Stadt vorzufinanzieren, sondern werden direkt von der OSW zulasten ihrer Laufenden Rechnung beglichen.

## Beurteilung

In Ergänzung zum vom Projektteam eingeholten Gutachten hat die GRPK die vergleichenden CHF 702 pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen von einem weiteren Architekten plausibilisieren lassen. Der Kommission wurde bestätigt, dass der Kennwert eher tief angesetzt sei. Darüberhinaus hat die GRPK die Gesamtkosten mit anderen Schulanlagen verglichen (vgl. NZZ vom 3. Oktober 2012 und Tages-Anzeiger vom 9. Oktober 2012). Dieser sehr grobe Vergleich ist am ehesten aufgrund der Baukosten pro Klasseneinheit sinnvoll, wobei berücksichtigt werden muss, dass im Projekt Rotweg Investitionen für Mediothek und Sportanlagen entfallen. Bei 16 Unterrichtsräumen (inklusive für IF nutzbare Therapieräume) betragen die Baukosten für eine Klasse rund CHF 1.3 Mio.. Für den Quervergleich am ehesten eignet sich ein im Jahr 2003 vollendetes Schulhaus in Volketswil mit rund CHF 1.4 Mio. Baukosten pro Klasse.

Abschliessend hat sich ein GRPK-Ausschuss aufgrund der vom Architekten und dem Projektteam dargelegten Plänen, Richtofferten sowie Konzepten für Elektro-, Lüftungs- und Heizungsanlagen überzeugt, dass die Kostenschätzung auf einer verlässlichen Basis erfolgte. Anhand ihrer Untersuchungen folgert die GRPK, dass die Investitionen einen zweckmässigen, grosszügigen und guten Schulbetrieb ermöglichen, aber kein Luxusbau angestrebt wird. Positiv zu vermerken ist, dass sich bei einem Neubau die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten verringern, und die mittelfristig anfallenden Sanierungskosten für das heutige Gebäude entfallen gänzlich.

Die Weisung legt nicht dar, dass die Zusammenführung der Oberstufenschule im Schulhaus Rotweg die städtische Rechnung jährlich mit rund CHF 150'000 belasten wird (Wegfall der Einnahmen für die Einmietung der OSW im Untermosen von CHF 220'000 abzüglich künftiger Mietertrag von etwa CHF 70'000 aus einer städtischen Liegenschaft nach Integration der Kleingruppenschule ins Untermosen). Offensichtlich ist, dass nach dem Wegzug der OSW Sanierungsvorhaben auf dem Schulareal Untermosen an die Hand genommen werden müssen. Jene Investitionen stehen aber nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem Projekt Rotweg und sind deshalb zu Recht auch nicht Gegenstand der Kreditvorlage.

Eine nähere Überprüfung hat ergeben, dass die Finanzierungskosten während der Bauzeit (Oktober 2014 bis Juni 2016) nicht in der Kostenschätzung berücksichtigt worden sind. Zwecks vollständiger Kostentransparenz sollen diese wie folgt in die Kreditvorlage einfließen: 2.25% \* durchschnittliche Investitionssumme von ca. CHF 12.9 Mio. über 21 Monate, entsprechend rund CHF 0.5 Mio.. Die Kreditvorlage erhöht sich somit auf CHF 26'279'000.

Für die Abschätzung der finanziellen Folgen ist zu berücksichtigen, dass die Kreditvorlage eine Abweichungsunsicherheit von +/- 15% beinhaltet (ohne Bauteuerung). Basierend auf der angepassten Investitionssumme ergeben sich somit folgende Zahlen:

	Kostenschätzung		
	- 15% CHF	Basis CHF	+ 15% CHF
Investition	22'337'000	26'279'000	30'221'000
Gesamtabweichung	- 3'942'000	0	+ 3'942'000
Jährliche Annuität ( <i>Amortisation und zurzeit 2.25% Zinsen</i> ) über 33 Jahre	965'200	1'135'500	1'305'800
Jährliche Abweichung	- 170'300	0	+ 170'300

Die Investitionen stellen aus Sicht der Stadt wirtschaftlich eine Vorfinanzierung dar, welche von der OSW mit Zinskosten von zurzeit 2.25% (= Referenzzinssatz) amortisiert werden. In der städtischen Investitionsrechnung werden die Ausgaben als Hoch- und Tiefbauten bzw. als Mobilien erfasst und jährlich degressiv mit 10% bzw. 20% abgeschrieben. Mit Einführung des harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) werden voraussichtlich ab 2015 die Güter linear über die geschätzte restliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Buchungsmethodik bringt es mit sich, dass die Belastung der Laufenden Rechnung der Stadt rein buchhalterisch gesehen in den ersten Jahren mehr als doppelt so hoch ist als die jährlichen Erträge aus den Annuitäten der OSW. Über die vereinbarte Amortisations- und Zinsdauer von 33 Jahren gesehen, gleichen sich Aufwand und Ertrag für die städtische Rechnung aus.

Trotz sorgfältigster Kostenschätzung und eingehender Überprüfung lässt sich gerade bei einem Bauprojekt dieser Grössenordnung nicht ausschliessen, dass aufgrund von Unwägbarkeiten und nachträglicher Feststellungen im Rahmen der weiteren Detailplanung und der Erstellung des genaueren Kostenvoranschlags (Abweichungsunsicherheit +/- 10%) Unterschiede zur heutigen Kreditvorlage entstehen können. Die GRPK erwartet, dass mögliche Überschreitungen der heutigen Kreditbasis von CHF 26'279'000 durch Minderausgaben kompensiert werden. Der Stadtrat und die OSW haben sich bereit erklärt, die GRPK vor Realisation über den detaillierten Kostenvoranschlag zu informieren.

### **Projektumsetzung und -überwachung**

Das Projektteam hat das Architekturbüro Meletta Strebel Architekten AG, in Zürich, mit der Projektplanung und -umsetzung beauftragt. Das Büro verfügt auch über einschlägige Erfahrungen beim Neu- und Umbau sowie in der Sanierung von Schulanlagen (z.B. Pädagogische Hochschule in Goldau SZ, Oberstufenschulanlage in Pfäffikon SZ, Kantonsschule Hohe Promenade in Zürich, usw.). Das Vorhaben soll im Rahmen eines Werkvertrags realisiert werden. Für die Umsetzung und Überwachung sieht das Projektteam die Einsetzung einer Baukommission vor, in welcher neben Vertretern der Stadt, der OSW und des Architekten auch eine Fachperson der städtischen Abteilung Finanzen und Controlling Einsitz nehmen wird.

Insbesondere die Projektphasen Abbruch und Aushub erfordern eine optimale Organisation der Baustellenzufahrt (Einbezug der verkehrstechnischen Situation an der Ecke Rotweg/Oberdorfstrasse, Tempo 30-Zone, Gewährleistung der Sicherheit der Schüler und Verkehrsteilnehmer, usw.). Das Projektteam hat versichert, dass diesen besonderen Umständen in Zusammenarbeit mit der Baupolizei Rechnung getragen wird.

### *Beurteilung*

Die GRPK begrüsst, dass ein durch Erfahrung und Grösse ausgewiesenes Architekturbüro berücksichtigt worden ist und die Baukommission durch das finanzielle Controlling unterstützt wird. Aus Sicht der Kommission sind die bis heute möglichen Vorkehrungen getroffen worden, das Vorhaben erfolgreich umzusetzen.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

Das Projekt überzeugt hinsichtlich der Standortwahl, der räumlichen Konzeption von Schulanlage und Tiefgarage sowie den energetischen Massnahmen. Die Infrastruktur ist grosszügig, aber dennoch zweckmässig ausgestaltet und flexibel auf die heutigen und künftigen schulischen Bedürfnisse der OSW ausgerichtet. Die Ausgaben sind auch unter Berücksichtigung einer Abweichungsunsicherheit von +/- 15% zuverlässig geschätzt worden. Die erforderlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung im neuen Kreditrahmen von CHF 26'279'000 sind gegeben.

## B) Empfehlungen

Die GRPK empfiehlt die Umsetzung folgender Massnahmen:

- a) proaktiver Einbezug der Nachbarschaft vor dem Baubewilligungsverfahren
- b) Prüfung der Umsetzung weiterer ökologischer Massnahmen (z.B. Nutzung von Regenwasser für sanitäre Anlagen)
- c) die Vereinbarung zwischen OSW und Stadt wird dahingehend angepasst, dass eine Nutzung des Daches zur Herstellung erneuerbarer Energien ermöglicht wird
- d) nach Annahme des Bauprojektes durch das Stimmvolk soll der Stadtrat die mögliche Photovoltaik-Anlage für eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) anmelden

## C) Anträge

- Die einstimmige GRPK ist für Eintreten auf Weisung 28.
- Die einstimmige GRPK ist für Zustimmung zur Weisung 28 mit folgendem Änderungsantrag:  
Ziffer 1 (bisher): Für den Ersatz- und Neubau des Schulhauses Rotweg für die Oberstufenschule wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens ein Kredit von CHF 26'279'000 (inkl. MWSt) bewilligt auf der Basis einer Kostenschätzung mit einer Abweichungsunsicherheit von +/- 15% (ohne Bauteuerung);
- Eine Minderheit der GRPK stellt zudem folgenden Antrag:  
Ziffer 4 (neu): Es müssen so viele oberirdische Parkplätze aufgehoben werden, wie Parkplätze in der Tiefgarage erstellt werden.

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission  
(GRPK) des Gemeinderates Wädenswil



Beat Wiederkehr  
Vizepräsident



Karin Pfister  
Protokollführerin

Wädenswil, 21. März 2013

Anhang: Raumprogramm

## Anhang: Raumprogramm

	Anzahl	Nutzflächen		Geschoss- flächen m2	Gebäude- volumen m3
		m2/ Anzahl	m2/ Total		
<i>Schulgebäude</i>					
Unterrichtsräume (auch flexibel nutzbar als Lernlandschaften)	14	80	1'120		
Gruppenräume	16	20	320		
Therapieräume (auch nutzbar für IF integrierte Förderung)	2	80	160		
Zusatzflächen (Lernen, Multifunktionen)	4	56	224		
Handarbeiten (Fachlehrerzimmer)	1	80	80		
Materialraum Handarbeiten (Fachlehrerzimmer)	1	20	20		
Werkstattraum Metall	1	80	80		
Maschinenraum Metall	1	20	20		
Werkstattraum Holz	1	80	80		
Maschinenraum Holz	1	20	20		
Kombiraum Zeichnen/Gestalten/Musik	1	120	120		
PC-Räume (25 Arbeitsplätze)	2	90	180		
Aula, Singsaal mit Bühne	1	160	160		
Räume für Musikschule (Musikkojen)	4	37	150		
Raum für Tagesstrukturen (Aufenthalt, Essen, Hausaufgaben)	1	110	110		
Lehrpersonenbereich Aufenthaltsraum/Arbeitsplätze	2	80	160		
Sammlungsräume	2	20	40		
gedeckte Pausenbereiche	1	158	158		
Sanitarische Einrichtungen	8	20	160		
Büro Schulsozialarbeit	2	20	40		
Besprechungszimmer Schulsozialarbeit/Lehrpersonen	1	20	20		
Büro Hauswart	1	20	20		
Werkstatt Hauswart	1	40	40		
Magazin/Reinigungsraum pro Etage	4	10	41		
Magazin Lehrmittel (Untergeschoss)	1	40	40		
Lager Holz/Metall (Untergeschoss)	1	10	10		
Technik	3	59	176		
<i>Subtotal</i>			<b>3'749</b>	<b>5'369</b>	
<i>Tiefgarage</i>					
40 Einstellplätze			<b>1'144</b>	<b>1'583</b>	
<b>Total Gebäude</b>		m2 / m3	<b>4'893</b>	<b>6'952</b>	<b>25'854</b>
<b>Umgebungsfläche</b>		m2		<b>6'471</b>	