

Sitzung vom 20. Dezember 2016

Beschl. Nr. **2016-339**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Wilacker, Projektgenehmigung und Realisierungskredit

Ausgangslage

Die Schuleinheit Sonnenberg/Wilacker im Südosten der Stadt Adliswil umfasst die beiden Primarschulstandorte Sonnenberg und Wilacker sowie die Kindergärten Sihlau, Sonnenrain und Wanneten. Sämtliche Gebäude wurden in den 60er und 70er Jahren erstellt. Die Stadt Adliswil ist in den letzten Jahren stark gewachsen und die Unterrichtsformen haben sich im Laufe der Zeit geändert. Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, sind räumliche Anpassungen erforderlich geworden.

Die Abteilung Liegenschaften und die Schulverwaltung sind darauf bedacht, die Schulraumprojekte effizient umzusetzen. Es sollen möglichst wenig finanzielle Ressourcen für Provisorien aufgewendet werden. Die Bauprojekte werden deshalb zeitlich aufeinander abgestimmt.

Die Bevölkerung der Stadt Adliswil hat in den Jahren 2004 bis 2015 um rund 18 % zugenommen auf 18'551 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2015). Damit einher ging eine rege Bautätigkeit. Die Geburtenzahlen haben – nach einer langen stabilen Phase mit rund 170 Geburten pro Jahr – seit 2010 markant auf deutlich über 200 Geburten pro Jahr zugenommen. Die Bevölkerungsprognosen gehen von einer Zunahme der Einwohnerinnen und Einwohner auf 19'685 (2020) bzw. 21'785 (2030) aus (RegioROK 2015). All diese Faktoren haben Auswirkungen auf die Entwicklung der Schülerzahlen.

Am 24. März 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie für den Schulstandort Wilacker durch die Abteilung Liegenschaften in Auftrag gegeben. Vorgelagert hat die Geschäftsleitung der Schule am 27. November 2015 eine Prognose zum Schulraumbedarf im Schuljahr 2015/2016 mit dem Titel Schulraumplanung 2015 in Auftrag gegeben. Diese Prognose bildet die Grundlage für die Schulraumentwicklung in der Stadt Adliswil.

Für den Schulkreis Sonnenberg-Wilacker bedeutet dies einen Anstieg von aktuell 13 Primarschulklassen und 5 Kindergärten (Schuljahr 2015/2016) auf 20 Primarschulklassen und 7 Kindergärten (Schuljahr 2025/2026). Dies ausgehend vom Szenario „mittel“ der aktualisierten Prognose. Das Planungsrisiko im Schuljahr 2020/2021 mit dem Szenario „mittel“ besteht in einer Abweichung nach oben von 0.6 Klassen (+2.5 %) und nach unten von 0.8 Klassen (-3.3 %).

Projektziele

- Auf dem Grundstück „Wilacker“ soll als Ersatz zum aktuellen Schulraumbestand ein flexibles und modulares Schulgebäude (z.B. Züri Modular oder gleichwertig) erstellt werden. Die Grösse wurde im Rahmen des Vorprojektes festgelegt. Die Anlage soll Raum für 8 Klassenkapazitäten, d.h. Klassenzimmer plus zugehörige Fachzimmer, Betriebsräume und Tagesstrukturen bieten. Diese Räume sollen zusammen mit dem

bestehenden Pavillon auch die Möglichkeit bieten, während der Erweiterung und Sanierung des Schulhauses Sonnenberg und des Kindergartens Wanneten temporär Klassen zu verschieben und damit entstehende Spitzen zu decken.

- In einem zweiten Schritt wird der hochwertige Pavillon Dietlimoos (Züri Modular) ab Ende 2020 (nach Bezug Neubau Schulhaus Dietlimoos) im Wilacker aufgestellt. Dieser wird für Tagesstrukturen, Klassen- oder Fachzimmer genutzt und den auf das Schuljahr 2018/19 neu zu erstellenden Pavillon ergänzen. Die bestehenden Pavillons aus den 70er-Jahren sollen nach Abschluss der Projekte Sonnenberg und Wanneten zurück gebaut werden, weil deren Lebenszyklus überschritten und eine Instandsetzung nicht wirtschaftlich ist.
- Die Schulanlage soll städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitätsanforderungen entsprechen. Die Gebäude bilden einen hofartigen Aussenraum für den gemeinsamen Aufenthalt.
- Ansprechende und identitätsstiftende Gemeinschaftszonen sowie funktionale und flexibel nutzbare Räume mit adäquater technischer Ausstattung kommen den in den letzten Jahren stark erweiterten Lehr- und Lernformen entgegen. Die Räume sind hinsichtlich der Entwicklung zur ganztägigen Betreuung auch Begegnungs- sowie Erlebnisort.
- Neben den funktional-räumlichen Anforderungen soll das Augenmerk auf eine langfristige Nutzung der Bauten gelegt werden. Um einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten, werden laufend und über alle Projektphasen 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.
- Das Bauprojekt erfüllt die pädagogischen und sozialen Kriterien umfassend und entspricht den ökonomischen und ökologischen Kriterien. Die umwelt- und gesundheitsschonende Konstruktion und Materialwahl wird durch den Minergie-Eco Standard gewährleistet.
- Die Planung und Realisierung des Schulhauses ist an einen straffen Terminplan gebunden. Um die weiteren Meilensteine erreichen zu können – die Realisierung im Winter 2018 und die Inbetriebnahme des Schulhauses für das Schuljahr 2018/19 – ist eine Urnenabstimmung im Sommer 2017 erforderlich.

Projektbeschreibung

1. Gebäudeanordnung und Aussenräume

Das Projekt ist eine campusartige Konfiguration mit zwei in der Höhe gestaffelten Gebäudekörpern. Die Gebäude bilden die Nutzungsschwerpunkte ab; Primarschule, Mehrzwecknutzung mit Singsaal und Bibliothek sowie die Betreuung.

Der Hauptzugang zu den Gebäuden und das Areal erfolgt über die Bernhofstrasse von Südosten oder die Wilackerstrasse von Norden. Der Innenhof markiert den Platz als zentralen Begegnungsort. Um den Nutzer gerecht zu werden, ist die Umgebung vielfältig gestaltet. Neben einem Spiel- und Sportfeld werden Schattenplätze unter Bäumen und verschiedene Spielgeräte angeboten.

Die Platzierung der modularen Baukörper ist so gewählt, dass auf dem Perimeter in Zukunft eine Erweiterung durch eine Turnhalle oder ein Schulhaus möglich wäre. Landreserven werden mit diesem Projekt bestmöglich geschont und die vorhandenen Flächen haushälterisch genutzt.

2. Schulgebäude Etappe 1

Der modulare Neubau ist dreigeschossig und bietet für 6 Klasseneinheiten mit Nebenräumen Platz. Je nach Anbieter und Modulen kann der Grundriss leicht variieren. Das Gebäude wird mit einer Treppen- und Liftanlage von Osten erschlossen.

3. Schulgebäude Etappe 2

Das modulare Schulgebäude Züri-Modular, das sich bereits im Eigentum der Stadt Adliswil befindet, wird nach Bezug des neuen Schulhauses Dietlimoos zum Wilacker umplatziert. Es soll für zusätzliche 2 Klasseneinheiten und Tagesstrukturen Platz bieten. Die Fundamente werden bereits in der Etappe 1 vorbereitet. Auf diese Weise wird der laufende Schulbetrieb durch die Realisierung der Etappe 2 kaum tangiert. Der Züri-Modular könnte bei Bedarf um ein drittes Geschoss erhöht werden.

Umsetzung und Betrieb

1. Statik und Fassade

Die modularen Baukörper zeichnen sich durch eine einfache Tragstruktur aus und sind in Holzbauweise erstellt. Baugrunduntersuchungen in der Vorprojektphase haben ergeben, dass es für die Foundation eine Pfählung braucht und der Aushub auf eine Deponie abgeführt werden muss.

Der bestehende Züri-Modular hat eine Holzfassade. Der Neubau wird mit grossformatigen Platten in einem leichten Farbton verkleidet. Um den sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten sind elektrisch betriebene Lamellenstoren vorgesehen. Die Gebäude haben Flachdächer und auf dem Neubau wird eine Photovoltaikanlage platziert.

2. Technische Einrichtungen

Insgesamt ist der Technisierungsgrad der modularen Gebäude tief gehalten bzw. auf die Grösse und Nutzung der Gebäude angepasst. Der Neubau wird mit einer kontrollierten Lüftung nach Minergiestandard ausgerüstet. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Split-Luft/Wasser- Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung wird durch Wandheizkörper 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.

3. Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen hat zum Ziel, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität 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 und entspricht damit den geltenden Sonderbauvorschriften.

4. Betriebskonzept

Mit einem Betriebskonzept werden alle betriebsrelevanten Verantwortlichkeiten übergeordnet definiert und die Rahmenbedingungen der zentralen Betriebsprozesse abgebildet. Das Betriebskonzept wird als ein generell gültiger Leitfaden für die am Betrieb beteiligten Parteien dienen. Das Dokument enthält alle notwendigen Informationen, um die Verantwortlichkeiten und kritische Parameter für die Bereitstellung von Leistungen und Diensten aufzuzeigen und letztendlich die geplanten Werte auch im Betrieb erreichen zu können.

Projektorganisation

Für dieses Projekt wurde ein Projekthandbuch erarbeitet, welches das Ziel verfolgt, die Projektorganisation und alle für das reibungslose Zusammenarbeiten notwendigen Regelungen festzuhalten. Aufgaben und Kompetenzen werden festgelegt, die Schnittstellen definiert, die Prozesse dargelegt und Mechanismen zur Überwachung und Steuerung des Projektes definiert. Alle diese und folgende Punkte im Kapitel Massnahmen sind im Projekthandbuch detailliert definiert und beschrieben.

Aufbauorganisation

Das Organigramm im Projekthandbuch stellt den Aufbau der Projektorganisation dar. Die einzelnen Rollen im Projekt und ihre Aufgaben sind im Handbuch beschrieben.

Der Projektausschuss (PA) ist das strategische Koordinations- und Entscheidungsorgan, in dem Anliegen der Projektpartner koordiniert, aufeinander abgestimmt und entschieden werden. Der PA ist verantwortlich für die übergeordnete Projektsteuerung und Einhaltung der Projektziele. Er gibt Phasen frei, legt die Informationsstrategie fest, entscheidet über grössere Projektänderungen und bereinigt Konflikte im Projektteam.

Die Projektpartner (Eigentümer, Bauherr, Nutzer und Betreiber) haben die für das Projekt verantwortlichen Delegierten bezeichnet. Der strategische Projektausschuss verfügt somit über die Kenntnisse und Kompetenzen, um verbindliche Entscheide für ihre Organisationseinheit zu fällen oder innert einer nützlichen Frist herbeizuführen. Der Projektausschuss setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Farid Zeroual	Vorsitz mit Stimmrecht	Behördendelegiertes
Harald Huber	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegiertes
Raphael Egli	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegiertes

Der PA beschliesst Vergaben für Aufträge im freihändigen und Einladungsverfahren mit den zugehörigen Schwellenwerten gemäss Leitfaden zum Submissionswesen und der öffentlichen Beschaffung. Er trifft alle erforderlichen taktischen Entscheidungen innerhalb des vorgegebenen Kreditrahmens. Vergaben im offenen Verfahren erfolgen auf Empfehlung des PA durch den Stadtrat.

Kreditantrag

Für das Projekt wird folgender Gesamtkreditantrag gestellt:

Leistungen	Kreditbedarf CHF (inkl. MwSt.)		
	Etappe 1 2018 Neubau	Etappe 2 2020/2021 Umzug "Dietlimoos"	Total
BKP 0 Grundstück	0	0	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	75'000	105'000	180'000
BKP 2 Gebäude	4'725'000	1'685'000	6'410'000
BKP 4 Umgebung	440'000	435'000	875'000
BKP 5 Nebenkosten und Reserve	395'000	190'000	585'000
BKP 9 Möblierung	300'000	150'000	450'000
Gesamtkosten	5'935'000	2'565'000	8'500'000

Im Finanzplan 2016 - 2020 sind aufgrund einer Grobkostenschätzung, basierend auf den Erfahrungswerten des Provisoriums II im Dietlimoos, für die Etappe 1, CHF 6'000'000 eingestellt.

Folgekosten

Die Investition generiert ab dem Bezug während der Nutzungsdauer eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von CHF 214'000 (berechnet gemäss den kantonalen Vorgaben nach dem neuen Harmonisierten Rechnungsmodell HRM 2). Hinzu kommen die Zinsbelastung von CHF 53'000 sowie betriebliche Folgekosten von CHF 277'000. Dies führt zu einer jährlichen Belastung von rund CHF 544'000.

Es besteht keine Möglichkeit, Beiträge Dritter zu erwirken.

Auftragsvergabe

Es wird eine Submission gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergabe für Arbeiten im freihändigen und Einladungsverfahren erfolgen auf Antrag der Gesamtprojektleitung (GPL) durch den Projektausschuss. Vergaben für „öffentliche“ Ausschreibungen erfolgen auf Empfehlung des PA durch den Stadtrat.

Termine

Realisierungskredit mit Bauprojekt Kostenvoranschlag +/- 10 %	4. Quartal 2016 Stadtrat 1. Quartal 2017 Grosser Gemeinderat
Baueingabe	2. Quartal 2017
Ausführungsplanung	2. Quartal 2017
Urnenabstimmung	3. Quartal 2017
Baubewilligung	3. Quartal 2017
Baubeginn	4. Quartal 2017
Bezug Neubau	Auf Schuljahr 2018/2019
Bezug Teil 2 (ZüriModular von Dietlimoos)	Auf Schuljahr 2021/2022

Auf Antrag des Projektausschusses Sonnenberg-Wilacker fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Zum Projekt Neubau Schulhaus Wilacker
 - 1.1 Das Projekt Neubau Schulhaus Wilacker wird genehmigt.
 - 1.2 Für das Projekt Neubau Schulhaus Wilacker wird, unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und der Urnenabstimmung, ein Bruttokredit von CHF 8'500'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.55 bewilligt und freigegeben.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Dem Bruttokredit von CHF 8'500'000 (inkl. MwSt.) für das Projekt Neubau Schulhaus Wilacker wird, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Urnenabstimmung, zugestimmt.
 - 2.2 Der Kredit für das Projekt Neubau Schulhaus Wilacker erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand April 2016) und der Inbetriebnahme.
 - 2.3 Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
 - 2.4 Der Beleuchtende Bericht für die Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Bei Minderheitsanträgen wird ebendieser vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
- 3 Der Projektausschuss Schulkreis Sonnenberg/Wilacker wird ermächtigt, Auftragsvergaben im Rahmen bewilligter Kredite und Kompetenzen auszulösen.
- 4 Das Projekthandbuch (Version 1.0, Basisversion vom 12. Oktober 2016) Schulhaus Wilacker wird bewilligt.
- 5 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

- 6 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 8 Mitteilung an:
 - 8.1 Grosser Gemeinderat
 - 8.2 Stadtrat
 - 8.3 Projektausschuss
 - 8.4 Ressortleiter Finanzen
 - 8.5 Geschäftsleitung Schule
 - 8.6 Abteilung Liegenschaften
 - 8.7 Leiter Dienst Einheit Infrastruktur Schule

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin