

Volksabstimmung vom 25. September 2022

Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker,
Objektkredit von 11,5 Millionen Franken



Vorwort

Am 25. September 2022 findet in der politischen Gemeinde Adliswil eine kommunale Volksabstimmung über folgende Vorlage statt: Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker, Objektkredit von 11,5 Millionen Franken.

Wir bitten Sie, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit JA bzw. NEIN abzugeben.

Stadtrat Adliswil
Adliswil, im Juli 2022

Das Wichtigste in Kürze

Die Schule Wilacker wurde auf das Schuljahr 2018/2019 als modularer Neubau fertiggestellt. Nun soll in einer nächsten Phase die Erweiterung um einen Neubau mit Turnhalle sowie Dreifachkindergarten erfolgen.

Mit der neuen Turnhalle wird dem dringenden Sportraum-Bedarf der Schulen sowie dem gesamten Quartier Sonnenberg-Wilacker begegnet. Gleichzeitig ist der bestehende Doppelkindergarten Wanneten sanierungsbedürftig. Dieser soll als Dreifachkindergarten neu realisiert werden.

Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass sich die beiden Projekte «Turnhalle» und «Dreifachkindergarten» in einem gemeinsamen Gebäude effizient vereinen lassen. Stadtrat und Grosser Gemeinderat haben dem Objektkredit in der Höhe von 11,5 Mio. Franken zugestimmt.

Empfehlung

Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Schuleinheit Wilacker im Südwesten der Stadt Adliswil umfasst den neu errichteten Primarschul- und Kindergartenstandort Wilacker sowie die aus den 60er und 70er Jahren stammenden Kindergärten Sihlau und Wanneten.

Der Doppelkindergarten Wanneten ist stark sanierungsbedürftig und ein Ersatzneubau aus betrieblichen und baulichen Gründen sinnvoll. Die Realisierung als Dreifachkindergarten soll auf dem Schulareal Wilacker erfolgen. Dabei wird auch der heutige Kindergarten Wilacker integriert. Der freiwerdende Raum kann künftig für den stetig wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen und für die Primarschulstufe genutzt werden.

Parallel zum Bedarf an Schulraum für Kindergartenkinder hat auch der Schulsport heute keinen Platz am Standort Wilacker. So müssen zurzeit Transporte für Schülerinnen und Schüler zu anderen Hallen organisiert werden, was einen hohen logistischen und finanziellen Aufwand verursacht. Es tangiert die Unterrichtszeiten und ist unökologisch. Mit einem Turnhallenneubau können die Engpässe im gesamten Schulgebiet Sonnenberg-Wilacker aufgefangen werden, Schülertransportaufwendungen entfallen dadurch. Auch der Vereinssport würde von zusätzlichem Sportraum im Quartier profitieren. Schliesslich kann auch das Angebot der Betreuung erweitert werden.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Objektkredit von 11,5 Mio. CHF für das Projekt «Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker» annehmen?

Ziele des Bauprojekts

- Die Anlage entspricht städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitätsanforderungen. Das Gebäude ist an die bestehende Schulanlage angebunden und schafft gleichzeitig geschützte Aussenräume für die Kindergärten.
- Funktionale und flexibel nutzbare Räume mit adäquater technischer Ausstattung, ein gemeinsamer, identitätsstiftender, gedeckter Aussenbereich sowie eine interne Verbindung der ansonsten unabhängig funktionierenden Kindergärten entsprechen den heutigen Lehr- und Lernformen.
- Die Architektur schafft eine attraktive Bildungsinfrastruktur. Die Mehrfachnutzungen ermöglicht eine hohe Flexibilität hinsichtlich Grundrissaufteilung und kann sich an verändernde Rahmenbedingungen anpassen.
- Die Turnhalle ergänzt die Schulanlage Wilacker um den dringend benötigten Raum für den Schulsport, ergänzt das Angebot der Betreuung sinnvoll und steht dem Vereinssport zur Verfügung.
- Das Projekt erfüllt die Bedürfnisse des Schul- und Vereinssports unter dem Gesichtspunkt bestmöglicher Integration einzelner Sportarten und Berücksichtigung der Wettkampfbestimmungen der Sportverbände.
- Der Minergie-ECO-Standard wird erreicht. Eine Zertifizierung wird angestrebt, sofern keine Massnahmen umgesetzt werden, die ausschliesslich dem Zertifikat dienen. Mit dieser nachhaltigen Lösung wird ein Beitrag zur Strategie der Energiestadt Gold geleistet.

Die Vorlage im Detail

Projektbeschreibung

1. Gebäudeanordnung und Aussenräume

Der Neubau von Turnhalle und Dreifachkindergarten sieht einen einfachen, rechteckigen Gebäudekörper vor. Das kompakte Volumen richtet sich an der Landolt-Junker-Strasse und an der Spielwiese aus. In den Aussenräumen stellt die Umgebung ein Gleichgewicht zwischen Anbindung an die Schulanlage und der Schaffung geschützter Aussenräume für die Kindergärten her. Ein Wegenetz mit Kiesflächen, Spiel- und Blumenwiesen, ein kleiner Pflanzgarten, Spiel- und Bewegungsgeräte sowie Sitzgelegenheiten sind Teil des Landschaftskonzepts und stehen auch der Bevölkerung zur Verfügung.

2. Turnhalle

Die neue Turnhalle ist ebenerdig vom Sportplatz erschlossen. Alle Räume des Neubaus sind hindernisfrei mit einem Lift verbunden. Die Halle ist für die Sportnutzung gemäss Empfehlungen des Bundesamts für Sport konzipiert. Sie wird von der Nordseite mit Tageslicht versorgt. Im Süden und Osten sind Raumschichten angeordnet, welche im Erdgeschoss die Geräteräume, den Lehrerbereich sowie Lager aufnehmen. In den beiden darüber liegenden Geschossen befinden sich die Garderobenbereiche und die Technikzentralen. Die Garderoben sind in Richtung der Spielwiese sowie des Sportplatzes angeordnet und werden dadurch mit Tageslicht versorgt. Über die interne Erschliessung wird der Einblick in die Turnhalle ermöglicht.



Der Zugang zur Turnhalle erfolgt über bestehenden Spielwiese.

3. Kindergärten

Die Kindergärten werden von der Wilacker- und der Landolt-Junker-Strasse erschlossen. Ein gedeckter Aussenraum auf der Südseite führt zu den separaten Eingängen, erweitert die Klassenzimmer in den Aussenraum, ist Begegnungsraum und dient als Sonnenschutz. Jeder der drei identischen Kindergärten gliedert sich in zwei unterschiedliche Raumschichten. In der niedrigen Raumschicht sind der Zugang, die Erschliessung und Garderobe, die Toiletten, der Material- sowie der Lehrpersonenarbeitsplatz angeordnet. Die Raumhöhe von Haupt- und Gruppenraum ist erhöht. Zusätzlich zu den Fenstern im Norden und Süden sorgen Oberlichter für Tageslicht. Haupt- und Gruppenraum verfügen über eine flexible Raumaufteilung. Die Kindergärten sind über eine interne Erschliessung miteinander verbunden, so dass ein Austausch zwischen den Kindergärten möglich ist. Im Kopfbau sind die Räume für Lehrpersonen, Aussengeräte sowie Nebenräume angeordnet.



einen Weg entlang der



Hohe Räume sorgen für viel Licht in den drei Kindergärten.

Die Vorlage im Detail

Umsetzung und Betrieb

1. Tragwerk und Konstruktion

Mit einer optimierten Baugrube aus Bohrpfehlwänden kann der Aushub minimiert und für die Fassadefläche eine Betonkonstruktion erstellt werden. Der Holzsystembau wird innerhalb dieser Hülle aufgerichtet. Für die Fassaden ist eine Dämmschicht mit einer hinterlüfteten, gestrichenen und vertikal ausgerichteten Holzschalung vorgesehen. Der obere Dachabschluss soll mit Eternitelementen verkleidet werden. Im Kindergartengeschoss gliedern raumhohen Träger die Neben- und Haupträume. Der viergeschossige Kopfbau besteht aus einer Holzbaukonstruktion mit vorfabrizierten Holz-Beton-Verbunddecken. Die gleichbleibende Raumaufteilung über alle Geschosse ermöglicht eine kosten- und materialeffiziente Tragstruktur.

2. Technik und Energie

Die Dächer des Neubaus werden zur Stromproduktion mit einer Photovoltaikanlage belegt. Die Klimatisierung erfolgt mittels Erdwärmesonden und Wärmepumpe. Diese werden mit dem selbst erzeugten Strom aus der Photovoltaikanlage betrieben, was tiefe Betriebskosten nach sich zieht. So wird konsequent auf erneuerbare Energien gesetzt. Die Abgabe der Wärme an die Raumluft erfolgt in den Kindergärten und in der Turnhalle über eine Bodenheizung. Die beheizten Räume werden über eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit frischer Luft versorgt. Mit aussenliegenden Sonnenschutzmarkisen, der Verschattung der südseitig exponierten Räume im Kindergartengeschoss durch die vorgelagerte Loggia und der Nachtauskühlung über die Oberlichter (Querlüftung) wird der sommerliche Wärmeschutz sichergestellt. Es werden ausschliesslich Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt (LED). Die gesamten Sanitärinstallationen erfolgen in einem einfachen und zweckmässigen Standard und sind wartungs-

freundlich. Der Wasserverbrauch wird durch den Einsatz wassersparender Apparate minimiert.

3. Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen hat zum Ziel, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für die Turnhalle samt Dreifachkindergarten bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten. Mit der Entsprechung des Minergie-ECO-Standards kann dies gewährleistet werden.

Die Vorlage im Detail

Situationsplan



Harmonische Einbettung: nördlich das bestehende modulare Schulhaus, südlich davon die heutige Spielwiese, westlich daran anschließend der geplante Kindergarten- und Turnhallenneubau.

Fassaden

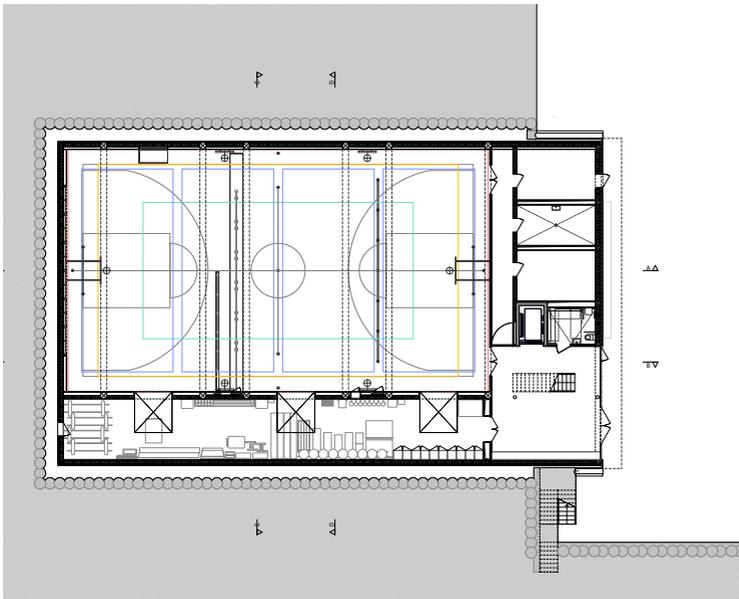


Nord- und Westfassade

Süd- und Ostfassade

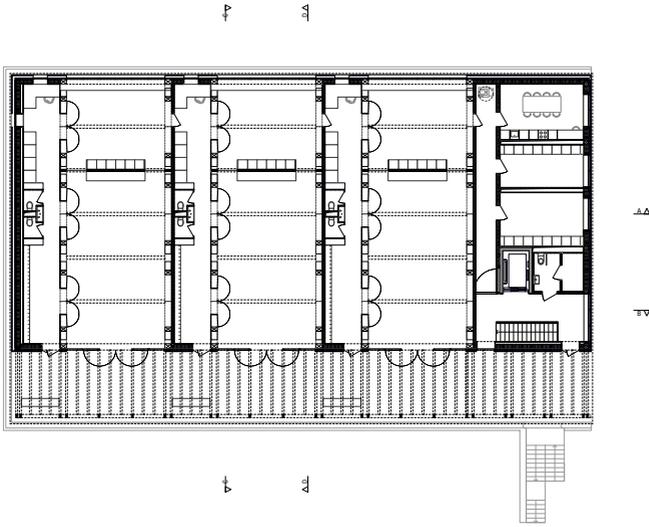
Die Vorlage im Detail

Grundriss Turnhalle



Die Turnhalle entspricht sowohl den Bedürfnissen des Schulsports als auch den Wettkampfbestimmungen der Sportverbände.

Grundriss Kindergärten



Die drei identischen Kindergärten verfügen alle über eine eigene Erschliessung und sind intern miteinander verbunden. Talseitig im Kopfbau sind Nebenräume und Bereiche für Lehrpersonen vorgesehen.

Kosten

Erstellungskosten

| Kostenvoranschlag (+/-10%) | CHF (inkl. MwSt.) |
|----------------------------|-------------------|
| Grundstück | - |
| Vorbereitung | 1'535'000 |
| Gebäude | 7'994'500 |
| Umgebung | 552'000 |
| Nebenkosten | 1'103'000 |
| Ausstattung | 315'500 |
| Total Kosten | 11'500'000 |

Rund 2'510'000 Franken der Erstellungskosten des Gebäudes (BKP 2) entfallen auf die Kindergärten und rund 5'480'000 Franken auf den Bau der Turnhalle. Es werden voraussichtlich Beiträge Dritter in der Höhe von 500'000 Franken geleistet. Eine Subvention der ZKS Swisslos über 10% der Investitionskosten der Sportanlagen wurde in Aussicht gestellt.

Folgekosten

Die Investition generiert ab Bezug für die Nutzungsdauer von 33 Jahren eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von rund 348'000 Franken. Die jährliche Belastung beträgt, zuzüglich der Zinsbelastung von rund 44'000 Franken, betriebliche Folgekosten von 230'000 Franken und personellen Folgekosten von 50'000 Franken. Insgesamt betragen die Folgekosten rund 672'917 Franken jährlich.

Auch bei einem Verzicht auf die Realisierung des vorliegenden Projekts besteht die Notwendigkeit eines Ersatzneubaus für den Doppelkindergarten Wanneten. Ohne die neue Turnhalle entstünden auch weiterhin Kosten für die Organisation und Durchführung des Sportunterrichtes an anderen Schulstandorten oder in Provisorien. Mittelfristig kann ausserdem mit einer Erhöhung der Ausnutzung des Grundstücks an der Wannetenstrasse gerechnet werden. Dies ermöglicht es, das frei werdende Grundstück in das Finanzvermögen zu übertragen und Einnahmen aus einem Baurecht zu generieren.

Termine

| Termine | |
|--------------------------|----------------------------|
| Ausführungsplanung | ab Oktober 2022 |
| Baubewilligungsverfahren | Januar 2023 bis April 2023 |
| Baubeginn | August 2023 |
| Bezug / Inbetriebnahme | April 2025 |

Beschlüsse

Der **Stadtrat** hat der Abstimmungsvorlage «Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker, Objektkredit von 11,5 Millionen Franken» am 25. Januar 2022 zugestimmt.

Der **Grosse Gemeinderat** hat die Vorlage am 1. Juni 2022 mit 34 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung genehmigt.

Der **Stadtrat** und der **Grosse Gemeinderat empfehlen die Annahme** der Vorlage.

Informationen zur Abstimmung

Stimmabgabe am Wahl- oder Abstimmungssonntag

Die Urne im Stadthaus an der Zürichstrasse 10 ist am Abstimmungssonntag von 09.00 bis 11.00 Uhr geöffnet. Nehmen Sie Ihren unterschriebenen Stimmrechtsausweis mit und geben Sie ihn an der Urne ab. Legen Sie die ausgefüllten Wahl- und Stimmzettel persönlich in die Urne.

Brieflich abstimmen

- Unterschreiben Sie den Stimmrechtsausweis;
- Legen Sie alle ausgefüllten Wahl- und Stimmzettel in das Stimmzettelcouvert und verschliessen Sie es;
- Legen Sie das Stimmzettelcouvert und den Stimmrechtsausweis in das Antwortcouvert;
- Kontrollieren Sie, ob im Adressfenster die Anschrift der Stadt Adliswil erscheint;
- Verschicken Sie das Antwortcouvert rechtzeitig, spätestens bis am Dienstag vor dem Abstimmungssonntag. Wahl- und Stimmzettel, die das Wahlbüro nicht bis zur Urnenschliessung am Sonntag erreichen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

Vorzeitige Stimmabgabe beim Briefkasten der Stadtverwaltung

Sie können das verschlossene Antwortcouvert direkt in den Briefkasten beim Stadthaus an der Zürichstrasse 10 einwerfen – bis spätestens am Abstimmungssonntag um 11.00 Uhr.

Vorzeitige Stimmabgabe im Stadthaus

Sie können Ihre Stimmunterlagen ab Erhalt am Schalter des Einwohnerwesens an der Zürichstrasse 10 zu den folgenden Öffnungszeiten persönlich abgeben:

| Wochentag | Öffnungszeiten |
|------------|----------------------------------|
| Montag | 08.00 – 11.30; 13.30 – 18.30 Uhr |
| Dienstag | 08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr |
| Mittwoch | 08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr |
| Donnerstag | 08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr |
| Freitag | 07.00 – 15.00 (durchgehend) |

Weitere Informationen finden Sie unter: adliswil.ch/abstimmungen

Stadt Adliswil
Stadtrat

Zürichstrasse 10 Postfach 8134 Adliswil adliswil.ch