

Sitzung vom 04. Oktober 2016

Beschl. Nr. **2016-259**
L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Sonnenberg; Umbau und Erweiterung Schulanlage; Projektierungskredit

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 ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Die Unterrichtsformen haben sich im Laufe der Zeit geändert und erfordern Anpassungen. Um aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, sind räumliche Veränderungen 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 zeitlich aufeinander abgestimmt. Weil die Raumsituation aufgrund der stark ansteigenden Schülerzahlen aber bereits jetzt sehr schwierig ist, wird man in einem gewissen Masse Engpässe mit Provisorien lösen müssen.

Mit dem Beschluss 2015-236 vom 22. September 2015 wurde eine Machbarkeitsstudie im Umfang von CHF 140'000 für den Schulstandort Sonnenberg in Auftrag gegeben und das Planerwahlverfahren gestartet. 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. Die Prognose bildet die Grundlage für die Schulraumentwicklung in Adliswil.

Die Bevölkerung der Stadt Adliswil hat von 2004 bis 2015 um rund 18 % zugenommen und liegt heute bei 18'551 EinwohnerInnen (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 zugenommen auf deutlich über 200 Geburten pro Jahr. Die Bevölkerungsprognosen gehen von einer Zunahme der EinwohnerInnen auf 19'685 (2020) bzw. 21'785 (2030) aus (RegioROK 2015). All diese Faktoren haben Auswirkungen auf die Entwicklung der Schülerzahlen.

Für den Schulkreis Sonnenberg-Wilacker bedeutet das in Bezug auf die Anzahl Klassen in der Primarschule sowie den Kindergärten ein Anstieg von aktuell 13 Primarschulklassen und 5 Kindergärten (Schuljahr 2015/2016) auf 20 Primarschulklassen und 7 Kindergärten (Schuljahr 2025/2026). Für die Planung wird vom Szenario „mittel“ der aktualisierten Prognose ausgegangen. 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 %).

Projektbeschreibung

1. Ziele

Um den erforderlichen Schulraum im Quartier Sonnenberg-Wilacker bereitzustellen, werden die drei Umsetzungsschritte empfohlen.

Schritt 1:

Auf dem Perimeter „Wilacker“ soll ergänzend zum aktuellen Schulraumbestand ein flexibles, modulares Schulgebäude (z.B. Züri-Modular oder gleichwertiges) erstellt werden. Diese Räume sollen auch die Möglichkeit bieten, während der Erweiterung und Sanierung des Schulhauses Sonnenberg und des Kindergartens Wanneten temporär Klassen zu verschieben und den aktuellen Spitzenbedarf zu decken. Die Schüler vom Wilacker werden weiterhin die Turnhallen Sonnenberg und neu die der Schule Hofern nutzen. Durch diese Belegungsoptimierung kann der Neubau einer zusätzlichen Turnhalle im Wilacker vermieden werden. Der Stadtrat hat mit SRB 2016-194 vom 5. Juli 2016 die Projektierung des modularen Schulgebäudes Wilacker bewilligt.

Schritt 2:

Das Schulhaus Sonnenberg soll von insgesamt 8 Klassen auf 12 Primar- und 2 Kindergartenklassen erweitert und somit der Standort Sonnenberg-Hofern als Hauptstandort im Schulkreis etabliert werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Areal wurden mit der Machbarkeitsstudie analysiert. Die Aussenanlagen und Turnhallen der Schulhäuser Hofern und Sonnenberg sollen in Zukunft baulich und betrieblich als eine gesamte und gemeinsame Anlage betrachtet werden. Die Sanierung der Aussenflächen soll zusammen mit der Erweiterung geplant und ausgeführt werden.

Schritt 3:

Der hochwertige Pavillon Dietlimoos (Züri-Modular) könnte ab Ende 2020, nach Bezug des Schulhausneubaus Dietlimoos, im Wilacker aufgestellt werden. Dieser würde je nach Bedarf (Tagesstrukturen, Klassen- oder Fachzimmer) genutzt und den auf das Schuljahr 2018 neu zu erstellenden Pavillon ergänzen. Die bestehenden Pavillons aus den 70er-Jahren werden dann zurückgebaut, weil deren Lebenszyklus überschritten und eine Instandsetzung nicht wirtschaftlich ist.

Auf dem Grundstück Wilacker könnten die modularen Schulräume erweitert oder reduziert werden, sollte das Szenario „hoch“ oder „tief“ eintreffen. Die vorgeschlagene Strategie ermöglicht kurz- und mittelfristig ein flexibles Reagieren aufgrund der dynamischen Geburten- und Schülerzahlen. Der Standort Sonnenberg gewinnt an Qualität und wird den aktuellen Bedürfnissen gerecht. Die neuen Schulräume im Sonnenberg sollen für das Schuljahr 2020/2021 zur Verfügung stehen.

2. Leistungsfähigkeit des Schulkreises Sonnenberg/Wilacker

Der Schulstandort Sonnenberg ist langfristiger Hauptstandort der Schuleinheit Sonnenberg/Wilacker. Er ist kurz-/mittelfristig auf die geforderten Kapazitäten und Angebote auszubauen und kann schulbetrieblich, insbesondere auch während der Bauphase, mit dem Standort Wilacker koordiniert werden. Die beiden Standorte haben zusammen mit ihren zugehörigen Satelliten-Kindergärten den Schulbetrieb zu gewährleisten.

Der Standort Sonnenberg stellt zusammen mit der Sekundarschule Hofern die Turnhallenkapazitäten für die Schule Sonnenberg/Wilacker zur Verfügung.

Der Standort Wilacker ist strategische Landreserve für einen weiteren langfristigen Ausbau der Klassenkapazitäten. Die Anlage ist entsprechend ausbaubar konzipiert.

3. Massnahmen

Aus der qualifizierten Variantenprüfung ist die Lösung mit einem 5-geschossigen Neubau sowie der Sanierung und Umnutzung im Bestand als zielführendste Variante hervorgegangen.

Die Umsetzung erfolgt in Etappen:

- a) Neuer Schulhaustrakt im Bereich Nord-West mit 12 Klassenzimmern und Singsaal (auf ehemaliger Zivilschutzanlage im Bereich der Turnhallengarderoben).
Geplanter Bezug Schuljahr 2020/21.
- b) Umorganisation bestehendes Schulhaus mit Einrichtung Kindergarten und schulergänzender Betreuung etc.
Geplanter Bezug Schuljahr 2021/22.
- c) Je nach Bauetappen (Neubau, Sanierung und Umbau) Umquartierung von Klassen in Schulstandort Wilacker vorsehen.
- d) Rückbau Schwimmbad und Neuerstellung Aussenanlage zur Säntisstrasse. Umbau ehemalige Garderoben Schwimmbad und Hauswartwohnung in Lehrpersonenbereich.

Umgang mit dem Bestand:

Das bestehende attraktive Schulensemble mit Bauten und Aussenräumen soll in seinen Qualitäten erhalten bleiben. Ein besonderes Augenmerk wird auf das Erdgeschoss und den Bezug zu den Aussenräumen gelegt. So sollen die gesellschaftlichen/sozialen Räume (Singsaal, Foyer und Betreuung), welche von einem direkten Bezug zum Aussenraum profitieren, in diesem Geschoss angeordnet werden.

Projektorganisation

Projekthandbuch:

Ziel des vorliegenden Projekthandbuches ist es, 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	Behördendelegierter *
Harald Huber	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter *
Raphael Egli	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter *

* Entscheidungsbefugnis für Vergaben (ohne öffentliche Ausschreibungen) ausschliesslich bei den Delegierten des Stadtrates. Sie rapportieren quartalsweise dem Gesamtstadtrat über den aktuellen Vergabe- und Kostenstand sowie über die Endkostenprognose.

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 für „öffentliche“ Ausschreibungen erfolgen auf Empfehlung des PA durch den Stadtrat.

Ablauforganisation:

Der Ablauf des Projektes basiert auf dem Leistungsmodell SIA112 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein). Die Phase 31 Vorprojekt wird mit der Genehmigung des Projektierungskredits zu 100 % ausgelöst. Um schnell auf Veränderungen reagieren zu können und die Risiken zu minimieren, werden die Phasen 32, 33 und 41 zwar bewilligt, aber erst zu gegebenem Zeitpunkt durch den PA freigegeben. Um einen entsprechenden Planungsstand mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 % zu erreichen und das Projekt an die Urne zu bringen, sind in einem komplexen Projekt dieser Art bis und mit Phase 32 notwendig. Die Phasen 33 und 41 werden erst ausgelöst, wenn der Realisierungskredit im Grossen Gemeinderat gutgeheissen wurde. Wenn die Baueingabe (Phase 33) und die Ausschreibungen (Phase 41) im Herbst 2018 gemacht werden können, kann der Bezugstermin 2020 der Schulräume Neubau eingehalten werden.

Kredit Antrag

Nachfolgende Zusammenstellung im Sinne einer Grobkostenschätzung dient der Berechnung des Honorarbedarfs bzw. des Projektierungskredits. Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 25 %. Der Kreditantrag setzt sich aus zwei Teilbeträgen zusammen. Diese sind jeweils durch den Stadtrat resp. den Grossen Gemeinderat zu bewilligen.

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Grobkostenschätzung (inkl. MwSt.) Vorgabe Planerwahl
0	Grundstück	Machbarkeitsstudie	51'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Abbrüche und Anpassungsarbeiten	971'100.00
2	Gebäude	Umbau und Neubau	11'291'100.00
3	Betriebseinrichtungen		
4	Umgebung	Neugestaltung und Erweiterung Bereich Schulschwimmbad	765'000.00
5	Baunebenkosten	Planerwahl, Bewilligungen, Gebühren, Eigenleistungen (abzügl. Machbarkeit)	739'000.00
6	Reserven		1'194'060.00
9	Ausstattung	Einrichtungen für den Neubau	688'740.00
Gesamtkosten			15'700'000.00

Nachfolgende Zusammenstellung abgeleitet aus der Grobkostenschätzung entspricht dem Honorar Generalplaner und den Zusatzkosten bzw. des Projektierungskredits Phasen 31 bis 41.

Die Kostengenaugigkeit liegt bei +/- 25 %.

BKP		Vorprojekt SIA 31	Bauprojekt SIA 32/33	Ausschreibung SIA 41
		9%	23.5%	18%
		Teilleistungsprozente	Teilleistungsprozente	Teilleistungsprozente
	Gesamtleitung Generalplaner	1'885.00	7'385.00	5'656.00
291	Architekt / Bauleitung	62'845.00	246'142.00	188'535.00
296	Landschaftsarchitekt	9'553.00	18'650.00	16'376.00
292	Bauingenieur	20'908.00	91'236.00	38'015.00
293	Elektroingenieur	5'484.00	24'680.00	28'793.00
294	Heizung-Ing	7'670.00	21'915.00	25'202.00
	Lüftungs-Ing	14'728.00	31'189.00	39'852.00
295	Sanitär-Ing	8'701.00	43'505.00	50'031.00
	Bauphysik		3'900.00	1'950.00
	Akkustik		1'300.00	3'900.00
	Brandschutz		1'300.00	1'950.00
	Reserve	226.00	6'798.00	2'740.00
	MwSt.	10'560.00	39'840.00	32'240.00
Total Generalplaner		142'560.00	537'840.00	435'240.00

Geometer	10'000.00		
Projektleitung Bau	20'000.00	35'000.00	40'000.00
Nebenkosten/Spesen 5 %	1'000.00	1'750.00	2'000.00
Projektleitung Nutzung / Betrieb	10'000.00	10'000.00	20'000.00
Nebenkosten/Spesen 3%	500.00	500.00	1'000.00
Unterlagen Urne (Doku erstellen, Druck etc.)		15'000.00	
MwSt.	3'320.00	4'980.00	5'040.00
Total Zusatzkosten	44'820.00	67'230.00	68'040.00
Eigenleistungen für Ausschreibung; Präsentation und Doku; Vorbereitung Projektierung	75'000.00	0.00	0.00
Rundung	3'620.00	4'930.00	6'720.00
Total pro SIA Phase	266'000.00	610'000.00	510'000.00
Projektierungskredit inkl. MwSt.			1'386'000.00
Machbarkeitsstudie und Planerwahlverfahren (inkl. MwSt.)			140'000.00
Total (inkl. MwSt.)			1'526'000.00

Im Finanzplan 2016 – 2020 sind für die Projektierung in den Jahren 2017 und 2018 total CHF 1,75 Mio. eingestellt.

Folgekosten

Die Folgekosten der Phasen 31 bis 41 belaufen sich auf jährlich rund CHF 81'000. 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

Um den gewünschten Bezugstermin zu gewährleisten, werden folgende Termine angestrebt:

- | | |
|--|--|
| • Projektierungskredit | SR 4. Oktober 2016 / GGR 1. Quartal 2017 |
| • Auftragserteilung | 2. Quartal 2017 |
| • Realisierungskredit mit Bauprojekt mit KV +/- 10 % | SR 1. Quartal 2018 / GGR 3. Quartal 2018 |
| • Baueingabe | 3. Quartal 2018 |
| • Ausführungsplanung | 4. Quartal 2018 |
| • Baubewilligung | 1. Quartal 2019 |
| • Urnenabstimmung | 1. Quartal 2019 |
| • Baubeginn | 2. Quartal 2019 |
| • Bezug Neubau | Auf Schuljahr 2020/2021 |
| • Bezug best. Schulhaustrakt | Auf Schuljahr 2021/2022 |

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Vorbereitung der Ausschreibungen wird durch den Stadtrat ein im Gesamtkredit enthaltener Bruttokredit von CHF 75'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.25 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Projektierung Schulhaus Sonnenberg wird, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat, ein Bruttokredit von CHF 1'386'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.25 bewilligt und freigegeben.
- 3 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 3.1 Für den Projektierungskredit Schulhaus Sonnenberg wird ein Bruttokredit von CHF 1'386'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 980.5030.25 bewilligt.
 - 3.2 Der Kredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand Auftragsvergabe 2017) und der Ausführung (Preisstand Inbetriebnahme).
 - 3.3 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum. Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Bei Minderheitsanträgen wird ebendieser vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
- 4 Der Projektausschuss Schulkreis Sonnenberg/Wilacker wird ermächtigt, Auftragsvergaben im Rahmen bewilligter Kredite und Kompetenzen auszulösen (ohne öffentliche Submission).
- 5 Das Projekthandbuch (Version 1.0, Basisversion vom 23. September 2016) Schulhaus Sonnenberg wird bewilligt.
- 6 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 8 Zu diesem Beschluss soll eine Medienmitteilung verschickt werden.
- 9 Mitteilung an:
 - 9.1 Grossen Gemeinderat
 - 9.2 Geschäftsleitung Schule
 - 9.3 Ressortleiter Finanzen
 - 9.4 Abteilung Liegenschaften
 - 9.5 Leiter Dienst Einheit Infrastruktur Schule

Stadt Adliswil
Stadtrat



Harald Huber
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin