

Sitzung vom 27. März 2018

Beschl. Nr. 2018-66

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Sonnenberg; 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 Bevölkerung der Stadt Adliswil hat in den Jahren 2004 bis 2017 um rund 19 % auf 18'731 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2017) zugenommen. 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 rund 19'700 (2020) bzw. 21'800 (2030) aus (RegioROK 2015). All diese Faktoren haben Auswirkungen auf die Entwicklung der Schülerzahlen.

Im März 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie für den Schulstandort Sonnenberg in Auftrag gegeben. Vorgelagert hat die Schule im 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 %).

Mit Beschluss vom 8. März 2017 wurde durch den Grossen Gemeinderat ein Projektierungskredit von CHF 1'386'000 genehmigt. Mit SRB 2017-73 vom 14. März 2017 wurde die Firma Büro für Bauökonomie als Generalplaner durch den Stadtrat beauftragt. Der Generalplaner hat das Bauprojekt SIA Phase 32 mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ als Grundlage für den politischen Prozess und die Urnenabstimmung erstellt.

Projektziele

- Auf dem Grundstück der bestehenden Schulanlage Sonnenberg wird als Ergänzung zum aktuellen Schulraumbestand ein neues Gebäude mit verschiedenen Schulnutzungen erstellt. Die Gesamtanlage Sonnenberg wird neu Raum für 12 Primar-

und 2 Kindergarten-Klassenkapazitäten, d.h. Klassenzimmer plus zugehörige Fachzimmer, Betriebsräume und Tagesstrukturen, bieten.

- Der Schulhaustrakt wird mit der Tagesbetreuung ergänzt und bleibt weitestgehend bestehen. Das stillgelegte Hallenbad wird zum Sing- und Mehrzwecksaal und der Hauswarttrakt zum Arbeits- und Aufenthaltsraum für Lehrpersonen und Schulleitung umgebaut. Die bestehenden Bauten werden an die aktuell geltenden Richtlinien, Gesetze und Normen angepasst. Das betrifft den Innenraum in Bezug auf die brandschutztechnischen und die Gebäudehüllen hinsichtlich der energetischen Anforderungen. Die Richtlinien für hindernisfreies Bauen werden erfüllt.
- Ansprechende und identitätsstiftende Gemeinschaftszonen sowie funktionale und flexibel nutzbare Räume mit adäquater technischer Ausstattung dienen den in den letzten Jahren stark erweiterten Lehr- und Lernformen. Die Räume sind hinsichtlich der Entwicklung zur ganztägigen Betreuung auch Begegnungs- sowie Erlebnisort.
- Neben den funktional-räumlichen Anforderungen liegt das Augenmerk auf einer langfristigen Nutzung der Bauten. Um einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten, werden über alle Projektphasen hinweg 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 ab Frühling 2019 und die Inbetriebnahme des Neubautraktes für das Schuljahr 2020/21 – ist eine Urnenabstimmung im Herbst 2018 erforderlich.

Projektbeschreibung

1. Gebäudeanordnung und Aussenräume

Das bestehende attraktive Schulensemble mit Bauten und Aussenräumen soll in seinen Qualitäten erhalten und erweitert werden. Ein besonderes Augenmerk wird auf das Erdgeschoss und den Aussenbezug gelegt. Die bestehende diagonale Durchwegung von Sântisstrasse zu Sonnenbergstrasse über eine Abfolge von Schulhöfen wird belassen. Um eine bessere Verbindung zum Schulhaus Hofern zu gewährleisten, wird die Wegführung über den Pausenplatz im Bereich der Sonnenbergstrasse angepasst. Als Ersatz für den sanierungsbedürftigen Pausenplatz wird ein multifunktionaler Sportplatz erstellt. Die Neugestaltung der Umgebung auf der Nordseite schafft zusätzlichen Pausen- und Aussenschulraum ohne den öffentlichen Weg Haldensteig zu beeinträchtigen. Durch die Veränderung erhält der Sing- und Mehrzwecksaal einen repräsentativeren Eingang.

Der Neubau übernimmt die Gliederung des bestehenden Schulensembles und fügt sich ins Gelände ein. Der neue Baukörper bildet, als Ersatz der abgebrochenen eingeschossigen Garderoben, das neue Kopfgebäude in Richtung Sonnenbergstrasse.

Im Erdgeschoss entsteht zum Pausenplatz hin ein gedeckter Aussenraum. Die ehemalige Zivilschutzanlage dient dem Neubau als Foundation.

2. Typologie Neubau

Der Neubau übernimmt vom Bestand die in der Höhe halbversetzten Geschosse und hat dadurch auch innenräumliche Ähnlichkeiten. Der Gebäudekern mit den Treppen und dem Aufzug dient als Erschliessungs- und Begegnungszone für Schüler und Lehrer. Der Aufzug bedient alle Geschosse, inkl. der ehemaligen Zivilschutzanlage im Untergeschoss. Beidseitig neben der Vertikalerschliessung, bestehend aus Lift und Treppenanlage, bringen zwei vertikale Durchdringungen Licht auf jedes Geschoss. Gleichzeitig erlaubt diese vertikale Verbindung eine effiziente Nachtauskühlung. Im Erschliessungsbereich sind jeweils auch die Garderoben und Toiletten angeordnet.

3. Ausdruck Neubau

Die bestehende Sichtbetonfassade der Turnhalle mit horizontaler und vertikaler Bretterschalung wird im betonierten Sockelbereichen des Neubaus weitergezogen. Der darauf abgestellte Holzelementbau wird mit einer hinterlüfteten Holzfassade verkleidet. Im Innern sind die gemeinschaftlichen Bereiche um den betonierten Lift- und Treppenkerne grösstenteils mit keramischen Platten verkleidet. Wände und Decken der Klassenzimmer und Gruppenräume werden dagegen komplett aus Holz realisiert.

4. Nutzungsverteilung

Die unterschiedlichen Nutzungen sind den Gebäuden (Neubau und Bestand) zugeordnet, so dass sie einerseits integrativ miteinander in Verbindung stehen und Synergien genutzt werden, andererseits aber auch für sich als Einheiten funktionieren.

Der Kleinkinderbereich ist im bestehenden Schulhaus vorgesehen und besteht aus zwei Kindergartengruppen inkl. Gruppenräumen. Der Garten in Richtung Sonnenbergweg ist ebenerdig und kann als Aussenspielplatz genutzt werden. Auf gleichem Niveau befindet sich der Essraum für die Kindergartenkinder. Alle Essräume werden auch als Betreuungsräume für den Hort genutzt. Die Ess- und Betreuungsräume sowie eine der beiden Kindergartengruppen können durch den neuen Aufzug behindertengerecht erschlossen werden. Für die Kinder der Unterstufe sind im bestehenden Schulhaus sechs Klassenzimmer mit Gruppenräumen geplant.

Die Mittelstufe ist im Neubau untergebracht. Dort befinden sich sechs Klassenzimmer mit den jeweils direkt angeschlossenen Gruppenräumen. Im Erdgeschoss auf der Seite des neuen Haupteinganges befindet sich die Bibliothek. Sie erhält durch die Positionierung eine zentrale Bedeutung. Im unteren Geschoss befindet sich, ausgerichtet zum Haldensteig, das Forschungslabor mit direktem Zugang zum zugehörigen Aussenbereich. Der gesamte Mittelstufenbereich ist hindernisfrei und behindertengerecht erschlossen. Im Untergeschoss der ehemaligen Zivilschutzanlage sind neu vier Garderoben mit Duschen für die Sportanlagen, verschiedene Lager- und Archivräume und die Haustechnik eingeplant. Der Zugang zu den Umkleiden ist auch für externe Sportvereine möglich.

Die bestehende Arkade entlang der Turnhalle verbindet den Neubau witterungsgeschützt mit der ehemaligen Hauswartwohnung. Dort entsteht der neue Lehrerbereich, der entweder von oben barrierefrei über den bestehenden Pausenhof oder von unten über den Eingang seitens Haldensteig/Säntisstrasse erschlossen ist. Der Sing- und Merzwecksaal wird über ein Foyer direkt vom Haldensteig erschlossen und kann dank seiner Grösse und Form vielfältig, z.B. als Versammlungslokal, als Konzert- oder als Theatersaal mit Bühne, genutzt und auch an Dritte vermietet werden.

Umsetzung und Betrieb

1. Statik und Fassade

Der Sockel des Neubaus wird betoniert um den Anschluss an die Betondecke des Zivilschutzraums zu gewährleisten. Das übrige Tragwerk ist mit Ausnahme des Treppenhauskerns als reiner Holzbau konzipiert. Die Gewichtseinsparung der Eigenlasten von rund 50 % im Vergleich zum Massivbau macht es möglich auf der ehemaligen Zivilschutzanlage aufzubauen. Diese bildet das Fundament für den Neubau. Der mehrschichtige Aufbau der Zwischendecken aus Hohlkastenelementen gewährleistet den Schall- und Brandschutz.

Die Aussenhülle bildet eine hinterlüftete Vertikalschalung aus einheimischer Fichte. Es werden Holzmetallfenster mit 3-fach Verglasung eingesetzt. Die Fassaden und Dächer der Bestandesbauten werden, mit Rücksicht auf die bestehende Architektursprache und Konstruktion, mehrheitlich aussen und im Bereich des Sichtbetons innen gedämmt. Die bestehenden Fenster werden ebenfalls durch neue Holzmetallfenster ersetzt.

2. Technische Einrichtungen

Insgesamt ist der Technisierungsgrad auf die Grösse und Nutzung der Gebäude angepasst. Der Neubau wird mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden kombiniert mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Im Bestand erfolgt sie über die bestehende Gasheizung. Alternativ und in Abhängigkeit zum Sanierungsprojekt der Holzschntzelheizungsanlage des Schulhaus Hofern besteht die Möglichkeit eines Wärmeverbundes zwischen den beiden Objekten. Die Kosteneinsparung durch einen Wärmeverbund liegen bei rund CHF 350'000. Durch den Systemwechsel entfällt jedoch die passive Auskühlung des Neubaus. Der Entscheid muss nach Vorliegen des Vorprojektes Hofern getroffen werden. Die Wärmeverteilung wird im Neubau durch eine Bodenheizung 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 Qualität 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.

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.

Kreditantrag

Für das Projekt wird folgender Gesamtkreditantrag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % gestellt:

Leistungen	Kreditbedarf	Anteil nicht gebundene Ausgaben	Anteil gebundene Ausgaben
BKP 1 - Vorbereitung	513'000	170'000	343'000
BKP 2 - Gebäude	17'688'000	9'321'000	8'367'000
BKP 3 – Betriebseinrichtung	163'000	163'000	0
BKP 4 – Umgebung	1'297'000	1'217'000	80'000
BKP 5 – Neben- und Bauherrenkosten	912'000	872'000	40'000
BKP 6 - Reserve	927'000	927'000	0
BKP 9 - Ausstattung	650'000	650'000	0
Total brutto inkl. MwSt.	22'150'000	13'320'000	8'830'000

Der Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 12. Oktober 2016 für die Projektierung von CHF 1'386'000 ist im Gesamtkredit inkludiert.

Die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten in den Bestandesbauten sind als gebundene Ausgaben ausgewiesen. Dazu gehören im Groben die Gebäudehüllensanierung, der Ersatz der Wärmeerzeugung (exkl. Erdsonden) sowie diverse Arbeiten im Inneren des Gebäudes. Die Aufzugsanlage und die Brandschutzertüchtigung sind Anpassungen an neue Richtlinien und Gesetze und sind deshalb ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen. Die Rechtsgrundlage hierfür ist das Zürcher Gemeindegesetz §103 Abs. 1 und die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die gebundenen Ausgaben stehen in Abhängigkeit der Genehmigung des Gesamtprojektes durch die Urnenabstimmung.

Finanzielle Auswirkungen

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind aufgrund einer Grobkostenschätzung CHF 15'610'000 eingestellt. Die Sanierung des bestehenden Schulhauses und Hauswart-/Hallenbadtrakts war in der Planung noch nicht enthalten.

Die GVZ hat eine Subventionszusage für die Brandschutzmassnahmen von rund CHF 80'000 in Aussicht gestellt. Für die Photovoltaikanlage und die Gebäudehüllensanierung darf mit Fördergeldern in der Höhe von rund CHF 70'000 gerechnet werden.

Die Investition generiert ab dem Bezug während der Nutzungsdauer eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von rund CHF 670'000 p.a. (berechnet gemäss den kantonalen Vorgaben nach dem neuen Harmonisierten Rechnungsmodell HRM 2). Hinzu kommt die Zinsbelastung von rund CHF 370'000 p.a. Die bestehenden betrieblichen und personellen Kosten betragen Total CHF 380'000 p.a. Der geschätzte Mehraufwand durch die baulichen und räumlichen Veränderungen beträgt rund CHF 150'000 p.a. Dieses Vorhaben führt total zu einer jährlichen Mehrbelastung von knapp CHF 1'200'000 p.a.

Auftragsvergabe

Es werden Submissionen gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergabe für Arbeiten unter CHF 500'000 erfolgen auf Antrag der Gesamtprojektleitung durch den Projektausschuss. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.

Termine

Realisierungskredit mit Bauprojekt Kostenvoranschlag +/- 10 %	1. Quartal 2018 Stadtrat 2. Quartal 2018 Grosse Gemeinderat
Urnenabstimmung	3. Quartal 2018
Baueingabe	4. Quartal 2018
Ausführungsplanung	4. Quartal 2018
Baubewilligung	1. Quartal 2019
Baubeginn	2. Quartal 2019
Bezug Neubautrakt	Auf Schuljahr 2020/2021
Bezug Umbau Bestand	Auf Schuljahr 2021/2022

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen und des Projektausschusses Sonnenberg-Wilacker fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33 Ziff. 3, Art. 41 sowie Art. 47 Ziff. 13 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt Umbau und Erweiterung Schulhaus Sonnenberg wird genehmigt.

- 2 Für den Umbau und die Erweiterung Schulhaus Sonnenberg wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 8'830'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 980.5030.25 bewilligt und freigegeben.
- 3 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 3.1 Für den Umbau und die Erweiterung Schulhaus Sonnenberg wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 13'320'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.
 - 3.2 Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand März 2018) und der Inbetriebnahme.
 - 3.3 Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
 - 3.4 Der Beleuchtende Bericht für die Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Bei Minderheitsanträgen wird ebendieser vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
- 4 Der Projektausschuss Sonnenberg-Wilacker wird ermächtigt Auftragsvergaben, die kleiner sind als CHF 500'000, im Rahmen des bewilligten Kredits, auszulösen. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.
- 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 Projektausschuss Sonnenberg-Wilacker
 - 8.3 Ressortleiter Finanzen
 - 8.4 Ressortleiter Bildung
 - 8.5 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Harald Huber
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin