

Sitzung vom 17. März 2020

Beschl. Nr. **2020-62**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Wilacker, Neubau Turnhalle und Kindergarten; Machbarkeitsstudie und
Planerwahl

Ausgangslage

Die Schuleinheit Sonnenberg/Wilacker im Südwesten 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.

Mit SRB 2019-136 vom 4. Juni 2019 wurden Zustandsanalysen und eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der beiden Szenarien Sanierung und Erweiterung des Doppelkindergarten Wanneten oder ein alternativer Ersatzneubau gemäss den betrieblichen und baulichen Anforderungen unter Berücksichtigung des Zustands des Gebäudes bewilligt. Die vorliegende Machbarkeitsstudie empfiehlt, unter Berücksichtigung der erstellten Zustandsanalysen, eindeutig das Szenario Ersatzneubau.

Mit der SRU 2019-289 vom 4. Juni 2019 wurde das weitere Vorgehen seitens des Stadtrates definiert. Neben der Prüfung des Neubaus eines Kindergartens auf dem Grundstück an der Wannetenstrasse oder einer möglichen Realisierung des Kindergartens (als Teil einer Gesamtüberbauung privater Grundeigentümer) sollte der Bau des Kindergartens zusammen mit einer Turnhalle auf dem Gelände der Schule Wilacker überprüft werden. Ein gemeinsamer Planungsprozess zur Gebietsentwicklung mit den privaten Eigentümern der Liegenschaften im Dreieck Bernhof- / Wannetenstrasse / Wannetenweg wurde begrüsst.

Die im Anschluss an diese Umfrage erstellte Machbarkeitsstudie zeigt die Möglichkeit der Realisierung einer Turnhalle sowie eines Dreifachkindergartens unter Berücksichtigung der bereits vorbereiteten Realisierung der Spielwiese am Schulstandort Wilacker auf. Als Planungsgebiet wird die Fläche hangseitig der geplanten Spielwiese in Richtung Wilackerstrasse zwischen dem Schulhaus Wilacker 1 und der Landolt-Junker Strasse ausgewiesen und die Realisierbarkeit nachgewiesen. Eine ebenfalls erarbeitete Langfriststrategie für das Gebiet Sonnenberg-Wilacker zeigt die Möglichkeiten hinsichtlich der Schülerzahlprognosen und entsprechender Schulraum- und Kapazitätsplanung auf. Als grosser Treiber zur Anpassung der Raumnutzungskonzepte im Bestand werden die stark steigende Betreuungsquote und damit verbundenen Flächenanforderungen gesehen.

Die Grobkostenschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie (+/- 20 %) für eine Einfachturnhalle und einen Dreifachkindergarten weist Gesamtinvestitionskosten von CHF 10'700'000 für das Gesamtprojekt aus. Dabei entfallen anteilig CHF 4'000'000 auf den Bau eines Dreifachkindergartens und CHF 6'700'000 auf die Turnhalle. Im Finanzplan 2019 - 2023 sind zwei Projekte (138.5040.94 Wilacker, Einfachturnhalle Neubau, CHF 5'000'000 / 138.5040.88 Wanneten, Kindergarten, CHF 2'040'000) bereits eingeplant, wobei noch von einer Sanierung des bestehenden Kindergartens Wanneten ausgegangen wurde.

Mit der SRU 2020-38 vom 4. Februar 2020 wurde die Umsetzung der projektierten und mit dem SRB 2016-339 bewilligten Spielwiese auf dem Areal Wilacker begrüsst. Mit dem Abriss

des Pavillons aus dem Jahr 1972 und dem Bau der Spielwiese wird voraussichtlich im Herbst 2020 begonnen. Ebenfalls begrüsst wurde die Initiierung des Projektes Einfachturnhalle inkl. Dreifachkindergarten auf beschriebenem Perimeter des Areals Wilacker.

Ziele

Auf dem Schulareal Wilacker soll eine bedarfsgerechte Einfachturnhalle samt Nebenräumen entstehen. Damit werden die Turnhallenengpässe im gesamten Schulgebiet Sonnenberg-Wilacker aufgefangen und ein Teil des Raumbedarfs ausserschulischer Aktivitäten abgedeckt.

Ausserdem soll als Ersatz für den sanierungsbedürftigen Doppelkindergarten Wanneten sowie für den sich aktuell im Wilacker 1 befindlichen Kindergarten unter Berücksichtigung der neusten Schulraumprognosen ein neuer Dreifachkindergarten entstehen.

Das beschriebene Projekt soll in die Verantwortlichkeit des Projektausschuss (PA) Sonnenberg-Wilacker gegeben werden, um eine kontinuierliche Entwicklung und Steuerung des Gesamtareals der Schulanlage Wilacker zu gewährleisten.

Ablauforganisation

Der Ablauf des Projektes basiert auf dem Leistungsmodell SIA112 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein).

Vorstudien (Phase 21 SIA) und Planerwahlverfahren (Phase 22 SIA)

In der Vorbereitung werden die aktuellen Interessen und Bedürfnisse der Schule als Besteller und Nutzer abgeholt. Das Raumprogramm wird auf die Zukunft ausgerichtet angepasst. Aufgrund aktueller Erkenntnisse und Anforderungen wird ein Pflichtenheft erstellt, welches für das Planerwahlverfahren als Grundlage dient.

Es wird ein zweistufiges, öffentlich ausgeschriebenes Planerwahlverfahren durchgeführt. Dem Siegerteam wird der Projektierungs- und Realisierungsauftrag als Generalplaner in Aussicht gestellt. Der gesamte Prozess wird intern geleitet.

Das Projekt im engeren Sinne wird nachfolgend mit der Projektierung (Phase 31 SIA) initiiert. Der Auftrag an den Gewinner des Verfahrens wird, zusammen mit der Beantragung des Projektierungskredites für die Phase 31, durch den Stadtrat vergeben. Das Resultat ist dannzumal ein Vorprojekt für den Neubau einer Einfachturnhalle und eines Dreifachkindergartens mit der Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$.

Politischer Entscheidungsprozess

Der Entscheid des Grossen Gemeinderates soll auf der Grundlage des Vorprojektes mit einer Kostengenauigkeit $\pm 15\%$ erfolgen. Nachdem der Soverän in einer Urnenabstimmung ebenfalls über den Realisierungskredit entschieden hat, kann die Umsetzung gestartet werden.

Projektierung und Ausführung

Die Projektierung, Vergaben und Ausführung nehmen ungefähr 24 Monate in Anspruch. Im Anschluss folgt die Inbetriebnahme und Einrichtung. Die Turnhalle und die Kindergärten könnten damit ab dem 3. Quartal 2024 für den Schulbetrieb bereit stehen.

Kreditantrag

Für die Vorstudien (Phase 2 SIA) Machbarkeitsstudie und Planerwahlverfahren wird folgender Kreditantrag gestellt:

1. Machbarkeitsstudie (Teilphase SIA 21)

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Machbarkeitsstudie inkl. Nebenkosten	20'000.-
Eigenleistungen Abteilung Liegenschaften	5'000.-
Kreditbedarf	25'000.-

2. Kosten Planerwahlverfahren (Teilphase SIA 22)

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Durchführung Planerwahlverfahren inkl. Nebenkosten	30'000.-
Entschädigung externe Fachjuroren	10'000.-
Entschädigung externe Spezialisten	10'000.-
Entschädigung für die Einreichung eines Angebotes (2. Phase)	25'000.-
Kosten für Präsentationen & Div. Unterlagen	5'000.-
Nebenkosten & Reserven	10'000.-
Eigenleistung Abteilung Liegenschaften	20'000.-
Kreditbedarf	110'000.-

Im Finanzplan 2019 – 2023 sind für dieses Projekt im Jahr 2020 CHF 800'000 eingestellt. Die Möglichkeit Beiträge Dritter zu erwirken wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes geklärt.

Termine

Auftragsvergabe Planerwahlverfahren	März 2020
Vorbereitung Planerwahlverfahren	Mai 2020
Planerwahl abgeschlossen	Dezember 2020
Projektierungskredit und Planervergabe SIA Phase 31	Dezember 2020
Start SIA Phase 31	1. Quartal 2021
Antrag Projektierungs- und Realisierungskredit	SR 3. Quartal 2021/ GGR 4. Quartal 2021
Urnabstimmung	2. Quartal 2022
Start Projektierungs- und Realisierungskredit	3. Quartal 2022
Inbetriebnahme	3. Quartal 2024

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 5 , der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Machbarkeitsstudie und das Planerwahlverfahren wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 135'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.88 bewilligt und freigegeben.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Schulpflege
 - 3.2 Ressortleiter Bildung
 - 3.3 Ressortleiter Finanzen
 - 3.4 Abteilung Sport, Sportanlagen
 - 3.5 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber