

Sitzung vom 25. Januar 2022

Beschl. Nr. **2022-28**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
 Wilacker; Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten; Projektgenehmigung
 inkl. Realisierungskredit

Ausgangslage

Die Schuleinheit Wilacker (ehemals Sonnenberg/Wilacker) im Südwesten der Stadt Adliswil umfasst den neu errichteten Primarschulstandort Wilacker sowie die aus den 60er und 70er Jahren stammenden Kindergärten Sihlau, Sonnenrain und Wanneten.

Mit SRB 2019-136 vom 4. Juni 2019 wurden Zustandsanalysen und eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der beiden Szenarien Sanierung und Erweiterung des Doppelkindergartens 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.

Gleichzeitig wurde seitens der Schule der Bedarf nach zusätzlichem Raum für Schulsport am Standort Wilacker angemeldet. Mit einem Turnhallenneubau können die Engpässe im gesamten Schulgebiet Sonnenberg-Wilacker aufgefangen werden, Schülertransportaufwendungen entfallen, die Unterrichtszeiten können voll ausgenutzt werden und das Angebot der Betreuung kann erweitert werden.

Eine Machbarkeitsstudie zum Schulstandort Wilacker unter Berücksichtigung der neusten Schulraumprognosen zeigt die Möglichkeit der Realisierung einer Turnhalle sowie eines Dreifachkindergartens auf. Als Planungsgebiet wird die Fläche hangseitig der Spielwiese in Richtung Wilackerstrasse zwischen dem Schulhaus Wilacker 1 und der Landolt-Junker Strasse definiert 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 wird die stark steigende Betreuungsquote und damit verbundenen Flächenanforderungen gesehen.

Mit SRB 2020-62 vom 17. März 2020 wurde eine Planerwahl im selektiven Verfahren bewilligt und der Verantwortung des Projektausschusses Sonnenberg/Wilacker unterstellt. Das zweistufige Planerwahlverfahren wurde im Frühjahr 2020 initiiert.

Mit dem SRB 2020-312 vom 16. Dezember 2020 wurde der Projektierungskredit von CHF 785'000 (inkl. MwSt.) bewilligt und der Generalplaner Bernath + Widmer Architekten AG mit der Projektierung beauftragt. An der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 7. April 2021 wurde das Vorhaben bewilligt.

Die Bauprojektphase wurde nach Prüfung und Genehmigung des Vorprojektes durch den Projektausschuss am 24. August 2020 ausgelöst. Das vorliegende Urnenprojekt wurde anschliessend termingerecht und mit Erreichung der Zielvorgaben erstellt.

Die Planung und Realisierung der Turnhalle und des Dreifachkindergartens sind an einen straffen Terminplan gebunden. Um die weiteren Meilensteine erreichen zu können – die Baueingabe im Januar 2023, den Baustart im Sommer 2023 und die Inbetriebnahme des Gebäudes im Frühjahr 2025 – ist eine Volksabstimmung im September 2022 erforderlich.

Projektziele

- Die Anlage soll städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitätsanforderungen entsprechen. Das Gebäude ist mit dem Zugang zur Turnhalle 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 in den letzten Jahren stark erweiterten Lehr- und Lernformen. Die Räume sind hinsichtlich der steten Zunahme ganztägiger Betreuung auch Begegnungs- sowie Erlebnisort und laden zum Verweilen ein.
- Die funktionale, flexible und zeitgemässe Architektur schafft eine attraktive Bildungsinfrastruktur, die Mehrfachnutzungen ermöglicht, eine hohe Flexibilität hinsichtlich Grundrissaufteilung bietet und sich an verändernde Rahmenbedingungen anpassen kann.
- 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 der einzelnen Sportarten und Berücksichtigung der Wettkampfbestimmungen der Sportverbände. Die sparsame und wirtschaftliche Gesamtlösung berücksichtigt die Anforderungen an die Sicherheit beim Sportbetrieb.
- Neben den funktional-räumlichen Anforderungen soll das Augenmerk auf eine langfristige Nutzung 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 ökonomische und ökologische Optimierung der Raum- und Bewirtschaftungskosten über den Lebenszyklus der Anlage.
- Der Minergie-ECO-Standard wird erreicht. Eine Zertifizierung wird mit der Ausführung angestrebt, sofern nicht Massnahmen umgesetzt werden müssten, die ausschliesslich dem Zertifikat dienen. Zudem kann mit dieser nachhaltigen Lösung ein Beitrag zur Strategie der Energiestadt Gold geleistet werden.

Projektbeschreibung

1. Gebäudeanordnung und Aussenräume:
Der Neubau von Turnhalle und Dreifachkindergarten der Schulanlage Wilacker sieht einen einfachen, längsförmigen und rechteckigen Gebäudekörper vor. Das kompakte Volumen richtet sich an der Landolt-Junker-Strasse und an der Spielwiese aus. In den Aussenräumen stellt die neugeschaffene Umgebung ein Gleichgewicht zwischen Anbindung an die Schulanlage und der Schaffung geschützter Aussenräume für die Kindergärten her. Die Zugänge und Innenräume haben einen direkten Bezug zur bestehenden Situation. Während die Turnhalle ebenerdig von der Spielwiese erschlossen wird, haben die Kindergärten ihren Zugang von der Westseite gegen die Wilacker- und Landolt-Junker-Strasse. Ein Wegenetz mit Kiesflächen, Spiel- und Blumenwiesen, ein kleiner Pflanzgarten, Spiel- und Bewegungsgeräte und Sitzgelegenheiten sind Teil des Landschaftskonzepts und stehen auch der Bevölkerung als Freiraum im Quartier zur Verfügung.
2. Turnhalle:
Die neue Turnhalle ist hindernisfrei und ebenerdig vom Sportplatz erschlossen. Alle Räume des Neubaus sind hindernisfrei via Treppenhaus mit einem Lift verbunden. Für die Sportnutzung ist die Halle gemäss den Empfehlungen des Bundesamts für Sport BASPO konzipiert und mit den Anforderungen der Ressorts Bildung sowie Sicherheit, Gesundheit und Sport abgestimmt. Die grösstenteils erdberührte Halle wird von der Nordseite mit Tageslicht versorgt. Im Süden und Osten sind Raumschichten angeordnet, welche im Erdgeschoss die Geräteräume, den Lehrerbereich und Lager aufnehmen. In den beiden darüber liegenden Geschossen befinden sich die Garderobenbereiche und die Technikzentralen. Die Garderoben sind in Richtung der Spielwiese/Sportplatz im sogenannten Kopfbau vorgelagert und können so auch mit Tageslicht versorgt werden. Über die interne Erschliessung in allen oberen Geschossen wird der Einblick in die Turnhalle ermöglicht.
3. Kindergärten:
Die Kindergärten sind von der Wilacker- und der Landolt-Junker-Strasse erschlossen. Ein gedeckter Aussenraum auf der Südseite führt zu den separaten Eingängen der drei Kindergärten, erweitert die Klassenzimmer in den Aussenraum, ist Begegnungsraum und dient den Klassenzimmern als Sonnenschutz. Jeder der drei identischen Kindergärten gliedert sich in zwei unterschiedlich hohe 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 grösser, und sie erhalten so, zusätzlich zu den Fenstern im Norden und Süden, Tageslicht über die Oberlichter. Haupt- und Gruppenraum sind durch nicht tragende Einbaumöbel und Schiebetüren voneinander getrennt, was auch in Zukunft eine flexible Raumaufteilung ermöglicht. Die Kindergärten sind über eine interne, untergeordnete Erschliessung miteinander verbunden, so dass ein Austausch zwischen den Kindergärten möglich ist und auch der Kopfbau intern erschlossen werden kann. Der Kopfbau in Richtung der Spielwiese/Sportplatz nimmt im Kindergartenengeschoss die Räume für Lehrpersonen, Aussengeräte, die Werkstatt des Hauswarts und weitere Nebenräume auf.

Umsetzung und Betrieb

1. Tragwerk und Konstruktion:

Mit einer optimierten Baugrube aus Bohrpfahlwänden kann der Aushub minimiert und für die erdberührte Fassadefläche eine Betonkonstruktion erstellt werden. Der Holzsystembau mit rigider Rasterstruktur wird innerhalb dieser Hülle aufgerichtet. Zwischen Baugrubenabschluss und Holzbau wird ein belüfteter Revisionsgang zur dauerhaften Überwachung des anfallenden Hangwassers und der Baugrubensicherung erstellt. In diesem Bereich sollen auch die Erdsonden positioniert werden. Die Turnhalle wird mit raumhaltigen Trägern überspannt. Im Kindergartengeschoss gliedern diese raumhohen Träger die Neben- und Haupträume. Durch die Konstruktion der Hallendecke mit Röhren und Rippendecken kann diese im Vergleich mit einer konventionellen Flachdecke äusserst effizient ausgebildet werden. Der viergeschossige Kopfbau besteht aus einer Holzbau-Ständerkonstruktion mit vorfabrizierten Holz-Beton-Verbunddecken. Die Räume werden pro Geschoss jeweils innenseitig mit einem Korridor erschlossen. Die gleichbleibende Raumaufteilung über alle Geschosse ermöglicht eine kosten- und materialeffiziente Tragstruktur. Aufgrund der Platzverhältnisse in der Hangsituation ist eine Situierung der Baustelleninstallation nur auf dem heutigen Sportfeld möglich. Für die Fassaden ist eine aussenliegende Dämmschicht mit einer hinterlüfteten, gestrichenen und vertikal ausgerichteten Holzschalung vorgesehen. Der obere Dachabschluss soll mit Eternitelementen verkleidet werden.

2. Technische Einrichtungen:

Die Dächer der Anlage werden zur Stromproduktion mit einer Photovoltaikanlage belegt. Durch deren Ost-West-Ausrichtung erreicht die Produktion einen optimalen Ertrag über den gesamten Tag. 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 sowohl in den Kindergärten als auch der Turnhalle über eine Bodenheizung, in der Sporthalle ergänzt durch die Lüftung. Im Sommer wird der Kreislauf mit «Free Cooling» für die Kühlung der Innenräume und die zwingende Regeneration des Erdreichs genutzt. Die beheizten Räume werden über eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit frischer Luft versorgt. Die Technikzentrale liegt längsseitig an der Turnhalle und ermöglicht so kurze Installationswege. 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 Beleuchtung der Klassenzimmer wird halbautomatisch gesteuert und garantiert ein Abschalten der Beleuchtung sobald länger keine Bewegung registriert wird. Die gesamten Sanitärinstallationen erfolgen in einem einfachen und zweckmässigen Standard und sind wartungsfreundlich. 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.

4. Betrieb:

Sowohl Nutzerin als auch Betreiberin sind in allen Phasen der Projektierung miteinbezogen, um einen hohen Nutzwert des Gebäudes zu gewährleisten. Detaillierte Spezifikationen für den Gebäudebetrieb und die qualitative Beschreibung der Leistungsprozesse sind in den Pflichtenheften der Stadt Adliswil beschrieben. Die wichtigsten Punkte zum Betrieb des Gebäudes werden ergänzend dazu spezifisch in einem Betriebskonzept festgehalten. Alle notwendigen Informationen, um die Verantwortlichkeiten und kritischen Parameter für die Bereitstellung von Leistungen und Diensten aufzuzeigen und letztendlich die geplanten Werte auch im Betrieb erreichen zu können werden geregelt.

Kosten / Kreditantrag

| Kostenvoranschlag (+/- 10 %) | Betrag in CHF (inkl. MwSt.) |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| 0 - Grundstück | - |
| 1 - Vorbereitung | 1'535'000 |
| 2 - Gebäude | 7'994'500 |
| 4 - Umgebung | 552'000 |
| 5 - Nebenkosten | 1'103'000 |
| 9 - Ausstattung | 315'500 |
| Total (inkl. MwSt.) | 11'500'000 |

Dabei entfallen ca. CHF 2'510'000 der Erstellungskosten des Gebäudes (BKP 2) auf die Kindergärten und ca. 5'480'000 CHF auf den Bau der Einfachturnhalle.

Der Beschluss SRB 2020-312 vom 16. Dezember 2020 sowie der Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 7. April 2021 über den Projektierungskredit für die Planung über CHF 785'000 (inkl. MwSt.) ist im Gesamtkredit inkludiert.

Folgekosten

Im Finanzplan 2021 – 2025 sind für das Projekt Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker CHF 10'460'000 im Konto 138.5040.88 eingestellt. Es werden voraussichtlich Beiträge Dritter in der Höhe von CHF 500'000 geleistet. Eine Subvention der ZKS Swisslos über 10 % der Investitionskosten der Sportanlagen wurde in Aussicht gestellt.

Die Investition generiert ab Bezug für die Nutzungsdauer von 33 Jahren eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von rund CHF 348'000 (berechnet gemäss den kantonalen Vorgaben nach dem neuen Harmonisierten Rechnungsmodell 2). Die jährliche Belastung beträgt, zuzüglich der Zinsbelastung von rund CHF 44'000, betrieblichen Folgekosten von CHF 230'000 und personellen Folgekosten von CHF 50'000.00, insgesamt rund CHF 672'916.67.

Auch bei einem Verzicht auf Realisierung des vorliegenden Projektes besteht die Notwendigkeit eines Ersatzneubaus für den bestehenden Doppelkindergarten. Ohne die neue Turnhalle entstünden zudem 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 das frei werdende Grundstück in das Finanzvermögen zu übertragen und Einnahmen aus einem Baurecht zu generieren.

Auftragsvergabe

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

Termine

Vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und das Stimmvolk sowie der Rechtskraft der Baubewilligung sind folgende Meilensteine im Projekt vorgesehen:

- Baubewilligungsverfahren: Januar 2023 bis April 2023
- Ausführungsplanung: ab Oktober 2022
- Submission in Etappen: gestaffelt von Februar 2023 bis Dezember 2023
- Baubeginn: August 2023
- Realisierung: September 2023 bis April 2025
- Bezug / Inbetriebnahme: April 2025

Die Baukommission wurde über alle Meilensteine des Projektes durch die Abteilung Bau und Planung in Kenntnis gesetzt, und das Projekt wurde während der Bauprojektphase durch die Bauherrschaft vorgestellt.

Auf Antrag des Projektausschusses Sonnenberg-Wilacker fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 12 Bst. g, Art. 25 Bst. a und Art. 37 Abs. 1 Bst. c der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wird genehmigt.
- 2 Für das Projekt Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wird, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und das Stimmvolk, ein Bruttokredit von CHF 11'500'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.88 freigegeben.
- 3 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 3.1 Dem Bruttokredit von CHF 11'500'000 (inkl. MwSt.) für das Projekt Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wird, vorbehaltlich der Genehmigung durch das Stimmvolk, zugestimmt.
 - 3.2 Der Kredit für das Projekt Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenvoranschlag (Preisstand Oktober 2021) und der Inbetriebnahme.
 - 3.3 Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
 - 3.4 Der Beleuchtende Bericht für die Volksabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Minderheitsanträge werden vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
 - 3.5 Veröffentlichung von Dispositivziffer 3.1 – 3.3 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 3.6 Mitteilung von Dispositivziffer 3.1 – 3.3 an den Stadtrat.
- 4 Der Projektausschuss Sonnenberg-Wilacker wird ermächtigt, Auftragsvergaben im Rahmen bewilligter Kredite bis CHF 500'000 auszulösen und wird verpflichtet, dem Stadtrat laufend über die Vergaben zu rapportieren.
- 5 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des 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 Schulpflege
- 8.4 Ressortleiter Bildung
- 8.5 Ressortleiter Finanzen
- 8.6 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
- 8.7 Abteilung Schulverwaltung
- 8.8 Abteilung Sport, Sportanlagen
- 8.9 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber