

# Volksabstimmung vom 21. Mai 2017

Neubau Schulhaus Dietlimoos  
Realisierungskredit von 29,83 Millionen Franken



# Vorwort

Am 21. Mai 2017 findet in der Politischen Gemeinde Adliswil eine kommunale Volksabstimmung über folgende Vorlage statt:

Neubau Schulhaus Dietlimoos, Realisierungskredit von 29,83 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 von Adliswil

Adliswil, 14. März 2017

# Das Wichtigste in Kürze

1996 hat die Stadt Adliswil das Gebiet Dietlimoos von der Stadt Zürich erworben und damit die Stadtentwicklung im Norden von Adliswil ermöglicht. In einem ersten Schritt wurde das Quartier Lebern-Dietlimoos neu erstellt. Heute leben dort rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die bauliche Entwicklung ist aber noch nicht abgeschlossen. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass bis ins Jahr 2023 mit rund 340 schulpflichtigen Kindern im Quartier zu rechnen ist.

Um den dringenden Bedarf an Schulraum zu decken, wurde ein Neubauprojekt für ein Schulhaus ausgearbeitet. Im Sommer 2014 wählte eine Wettbewerbsjury, bestehend aus Fachleuten sowie Vertreterinnen und Vertretern von Stadt und Schule Adliswil, ein Siegerprojekt aus. Dieses sieht drei Gebäudekörper vor: eine Primarschule, ein Mehrzweckgebäude sowie ein Kindergarten- und Hortgebäude. Insgesamt sollen 16 Klassen der Primar- und Kindergartenstufe im neuen Schulhaus Platz finden. Über einen gemeinsamen Vorplatz werden die drei Bauten miteinander verbunden.

Für das neue Schulhaus haben der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat einen Baukredit über 29,83 Millionen Franken verabschiedet.

## Empfehlung

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

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie den Realisierungskredit von CHF 29,83 Mio. für den Neubau der Schule Dietlimoos annehmen?

## Ausgangslage

Im Jahr 1996 erwarb die Stadt Adliswil 106'791 Quadratmeter Land von der Stadt Zürich im Gebiet Dietlimoos. Damit wurde der Grundstein für die bauliche Gebietsentwicklung des Nordens der Stadt Adliswil gelegt. In einem ersten Schritt ist das Quartier Lebern-Dietlimoos neu entstanden. Heute leben dort rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner. In den nächsten Jahren wird die Überbauung des Areals fortgesetzt. Aktuelle Schülerprognosen gehen davon aus, dass bis im Jahr 2023 rund 340 schulpflichtige Kinder im Gebiet wohnen werden. Um den dringenden Bedarf an Schulraum zu decken, soll ein neues Schulhaus gebaut werden.

Die Annahme der Kulturlandinitiative im Jahr 2012 führte zu einem Planungsunterbruch im Quartier Dietlimoos, sowohl für die Wohn- und Geschäftsüberbauungen als auch für die Schulbauten. Die Baudirektion beauftragte alle Gemeinden, Verfahren zur Schaffung neuer Bauzonen zu sistieren. Aufgrund der Verzögerungen sowie der gleichzeitig weiter ansteigenden Schülerzahlen reagierte die Stadt Adliswil in den Jahren 2013 und 2015 mit dem Bau von zwei Provisorien, in welchen die schulpflichtigen Kinder des Quartiers heute unterrichtet werden. Im Oktober 2015 hat die Baudirektion die Zone für öffentliche Bauten (Oe) genehmigt. Mit dem Entscheid wurde die zonenrechtliche Grundlage für den Schulhausneubau gelegt und die Planungsarbeiten konnten weitergeführt werden.

## Zurich International School

Die Zurich International School (ZIS) plant am gleichen Standort eine Erweiterung zu ihren bestehenden Bauten sowie eine neue Dreifachturnhalle. Bereits 2012 hat das Adliswiler Stimmvolk die Miete einer Turnhalle der ZIS durch die Stadt Adliswil bewilligt, woraufhin in der Projektierung des Schulhausneubaus Dietlimoos auf eine Turn-

halle verzichtet wurde. Die Erweiterung der ZIS umfasst neben der bisher ansässigen Highschool zusätzlich die Middleschool für 850 Schülerinnen und Schülern.

## Ziele des Neubaus

- Mit dem Neubau soll eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Schulanlage geschaffen werden.
- Die zentrale Lage der öffentlichen Zone im Entwicklungsgebiet Dietlimoos soll so genutzt werden, dass eine optimale Erreichbarkeit und eine qualitative Quartiergestaltung für die Schulkinder und auch für die Anwohnerinnen und Anwohner erzielt wird.
- Die Schulen, der geplante Quartierhain sowie das vorgesehene Quartierzentrum werden sinnvoll und funktional miteinander verknüpft. So können übergreifende Nutzungen und Veranstaltungen durch die Bevölkerung ermöglicht werden.
- Funktionale und flexibel nutzbare Räume mit adäquater technischer Ausstattung sowie ansprechende und identitätsstiftende Gemeinschaftszonen kommen den heutigen Lehr- und Lernformen entgegen. Die Räume sind hinsichtlich der Entwicklung zur ganztägigen Betreuung auch Begegnungs- und Erlebnisorte.
- Der Neubau ist für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Um einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten, soll eine optimale Balance zwischen Erstellungs- und Unterhaltskosten gefunden werden, mit dem Ziel, die Raum- und Bewirtschaftungskosten über den Lebenszyklus der Anlage ökonomisch und ökologisch zu gestalten.

# Die Vorlage im Detail

- Eine umwelt- und gesundheitsschonende Materialwahl sowie Gebäudekonstruktion entspricht den Kriterien von Minergie-ECO und damit auch den im Quartier geltenden Sonderbauvorschriften. Zudem wird mit dieser nachhaltigen Lösung den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung getragen.

## Projektbeschreibung

Im Sommer 2014 fand ein Projektwettbewerb statt, um ein qualitativvolles Bauprojekt zu finden. Die Jury, bestehend aus Sachvertreterinnen und -vertretern von Stadt und Schule Adliswil sowie Baufachleuten und Experten, wählte das Projekt LINKEDIN des Teams ADL unter der Federführung des Architekturbüros Kuhlbrodt & Peters, Zürich, zum Sieger des Wettbewerbs.

### Arealgestaltung

Das Bauprojekt sieht eine campusartige Konfiguration mit drei in der Höhe unterschiedlichen Gebäudekörpern vor. Der Hauptzugang zu den Gebäuden erfolgt über einen gemeinsamen Vorplatz. Ein verbindendes Vordach markiert den Platz als zentralen Begegnungsort. Um die drei Schulbauten sind Aufenthaltsbereiche für die entsprechenden Altersgruppen und Nutzungen angeordnet. Die Umgebung soll vielfältige und altersgerechte Spiel- und Sportgelegenheiten sowie Sitz- und Schattenplätze bieten.

### Primarschulgebäude

Das viergeschossige Primarschulhaus vereint die ständig genutzten Schulräume mit den im Erdgeschoss angesiedelten Räumlichkeiten für die Lehrerschaft, die Hauswartung und IT sowie den Werkraum. In den drei Obergeschossen befinden sich zwölf Schulzimmer jeweils mit benachbarten Gruppenräumen. Die Gruppenräume

können mittels einer mobilen Trennwand zusammengeslossen werden. Die Sanitäreinrichtungen und der Lift sind zu beiden Seiten der Treppenanlage angeordnet.

### Mehrzweckgebäude

Das eingeschossige Mehrzweckgebäude beinhaltet den Mehrzweck- und Singsaal, die Bibliothek, Musikräume sowie einen Psychomotorik- und Therapieraum. Ausgestattet mit einem grosszügigen, über Dachoberlichter natürlich belichteten Foyer sowie Toiletten und einer Teeküche wird ein unabhängig von den Schulräumen nutzbares Gebäude realisiert, welches auch der Adliswiler Bevölkerung für Anlässe zur Verfügung gestellt werden kann.

### Hort- und Kindergartengebäude

Da Betreuung (Erdgeschoss) und Kindergarten (Obergeschoss) zeitlich nacheinander erfolgen und beide auf Spielen oder spielerisches Lernen fokussieren, sind diese Nutzungen ideal im zweigeschossigen Gebäude G3 vereint. Der Grundriss sieht für das Gebäude ein an der Fassade liegendes Treppenhaus mit einer zentral angeordneten Garderoben- und Erschliessungshalle vor. Eine Separierung der beiden Nutzungen wird gewährleistet. Eine allfällige Aufstockung dieses Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss wurde hinsichtlich Statik, Grösse der Schächte und Zentralen sowie der Gestaltung der Dachoberlichter berücksichtigt.

### Technik

Insgesamt wurde der Technisierungsgrad der Gebäude tief gehalten bzw. auf die Grösse und Nutzung der Gebäude angepasst. In allen drei Gebäuden werden einzelne zentrale Zu- und Abluftanlagen installiert. Die Fussbodenheizung wird in den Sommermonaten für die passive Kühlung der Räumlichkeiten (Freecooling) eingesetzt. Es werden ausschliesslich Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt (LED). Die Be-

# Die Vorlage im Detail

leuchtung der Klassenzimmer wird halbautomatisch gesteuert und garantiert ein Abschalten bei fehlender Bewegung. Die gesamten Sanitärinstallationen erfolgen in einem einfachen und zweckmässigen Standard und sind wartungsfreundlich. Der Wasserverbrauch wird durch den Einsatz wassersparender Apparate soweit wie möglich reduziert. Alle drei Gebäude verfügen über eine Brandmeldeanlage.

## **Heizung**

Der Wärmebedarf des Schulhauses wird mittels Erdwärmepumpen gedeckt. Die Anlage wird durch einen Contractor (Anlagenbetreiber) erstellt und betrieben. Durch das Contracting entstehen der Stadt als Bauherrin keine Investitionskosten, die Jahreskosten können niedrig gehalten und der Betrieb, Unterhalt sowie die Erneuerung ohne Risiken gewährleistet werden. Die Wirtschaftlichkeit des Contractings wurde projektbezogen untersucht und als vorteilhaft beurteilt.

## **Nachhaltigkeit**

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Mit dem gewählten Minergie-ECO-Standard soll eine Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten erzielt und gleichzeitig den im Quartier geltenden Sonderbauvorschriften entsprochen werden.

## **Schnittstelle zur Zurich International School**

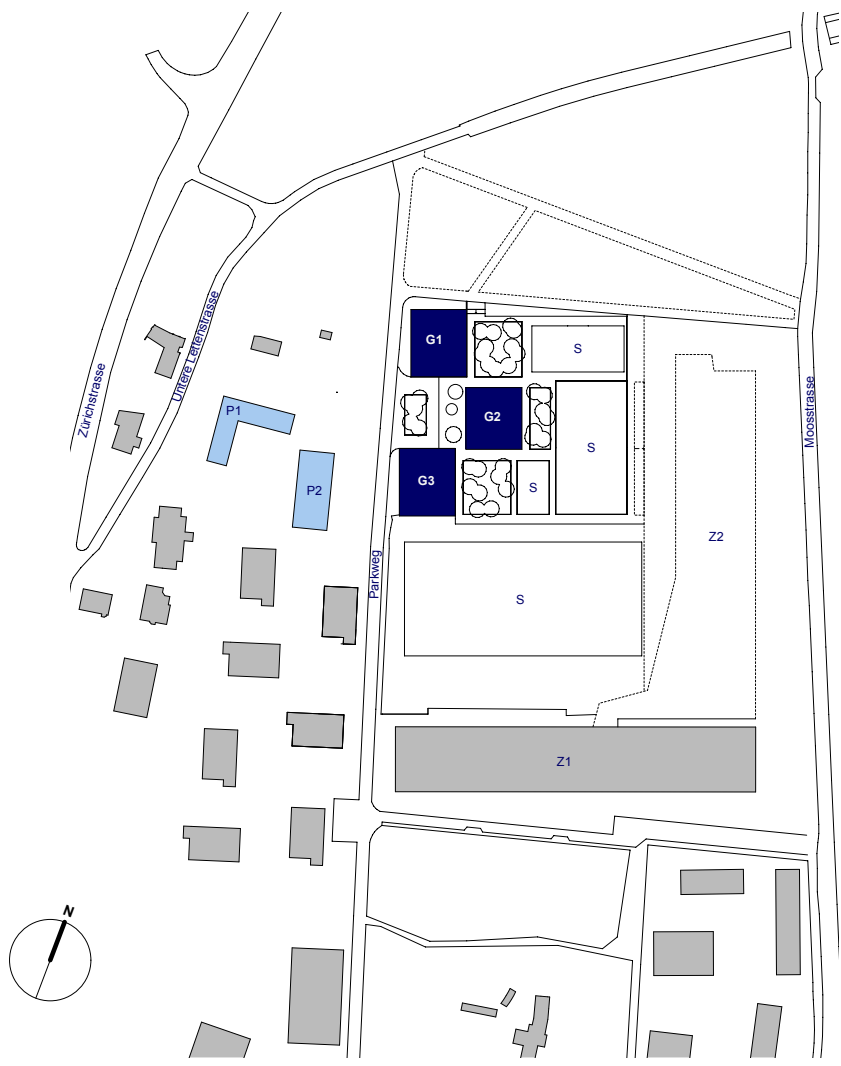
Die Umsetzung des Neubauprojekts findet eingebettet in die Quartierentwicklung und in Abhängigkeit mit der Erweiterung der ZIS statt. Am 18. Juni 2005 verabschiedete die Stadt Adliswil mit der ZIS einen Baurechtsvertrag. Darin ist die Dienstbarkeit für die gesetzlich geforderten 13 Pflichtparkplätze der öffentlichen Schule Adliswil ge-

sichert. Weiter wurde mit der ZIS ein Mietvertrag für die Turnhalle abgeschlossen, welcher bereits 2012 vom Adliswiler Stimmvolk angenommen wurde. Dadurch kann beim städtischen Projekt auf eine Turnhalle verzichtet werden. Ein dritter Vertrag mit der ZIS regelt die Nutzung der gemeinsamen Aussenräume.

# Die Vorlage im Detail

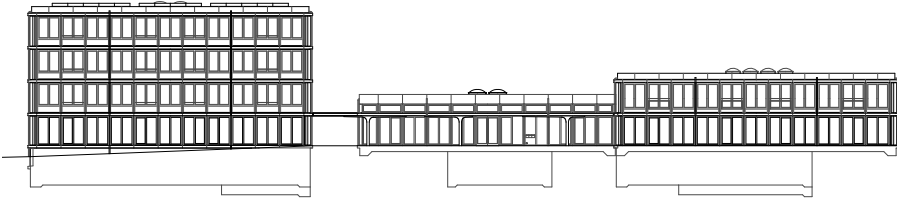
## Situationsplan

- G1 Primarschulhaus      P1/P2 Provisorien
- G2 Mehrzweckgebäude      Z1 ZIS bestehende Highschool
- G3 Hort und Kindergarten      Z2 ZIS geplante Middle school und Turnhalle
- S Sportplätze



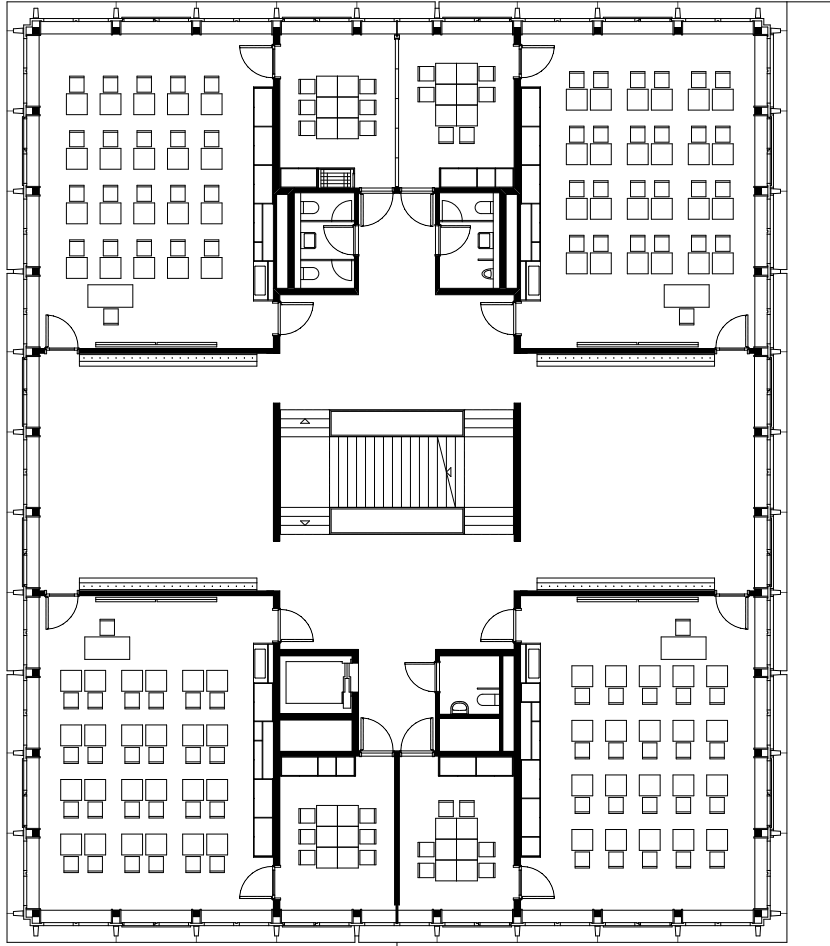
## Fassadenansicht

Sicht auf Westfassade



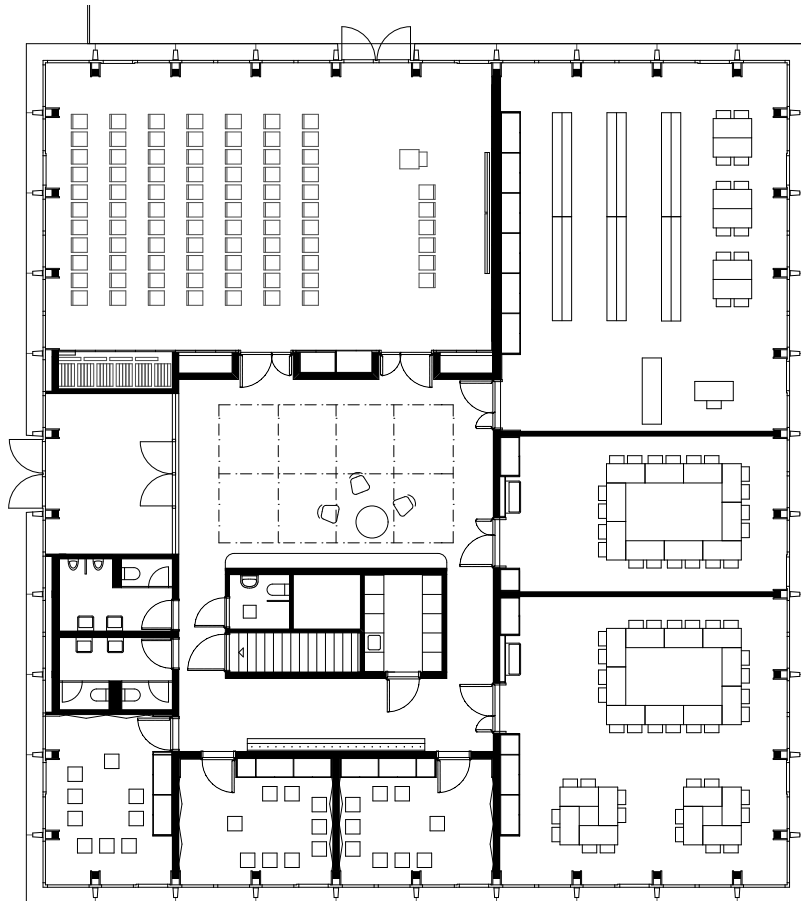
## Primarschulhaus (G1)

Grundriss 1.-3. OG

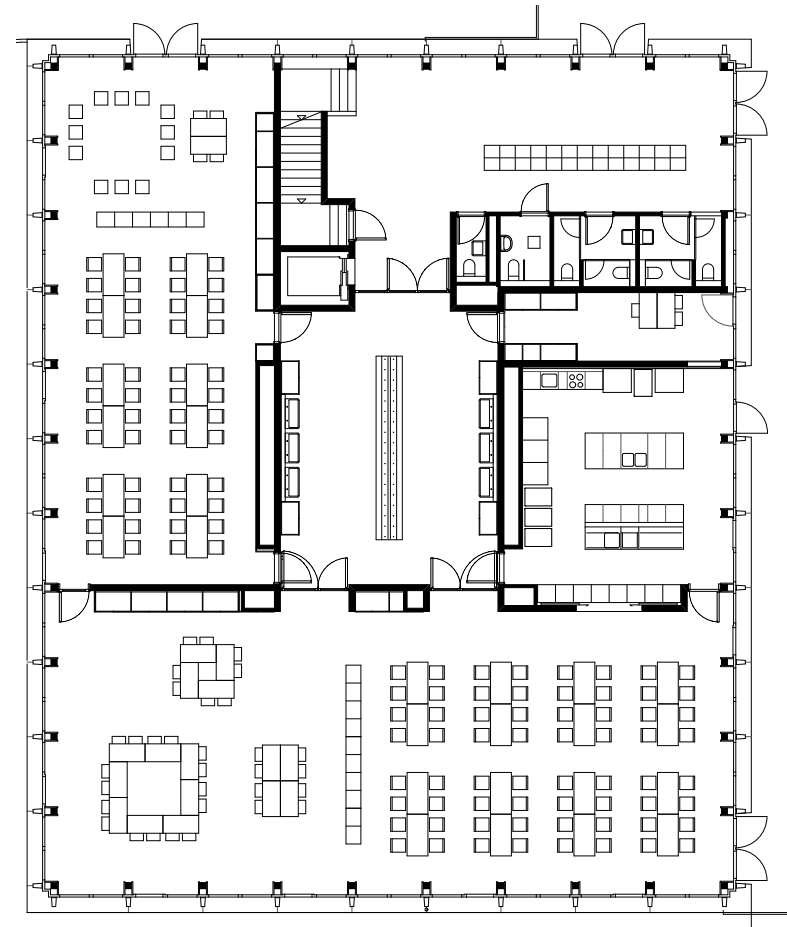


# Die Vorlage im Detail

## Mehrzweckgebäude (G2)



## Hort und Kindergarten (G3)





# Die Vorlage im Detail

## Kosten

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)	Betrag (CHF)
0 - Grundstück	3'684'000
1 - Vorbereitung	183'000
2 - Gebäude	18'943'000
4 - Umgebung	3'086'000
5 - Nebenkosten	522'000
5.1 - Wettbewerb	625'000
5.8 - Bauherrenkosten	875'000
6 - Reserve	1'100'000
9 - Ausstattung	812'000
<b>Total (inkl. MwSt.)</b>	<b>29'830'000</b>

In der Gesamtsumme von 29,83 Millionen Franken sind die Kosten für den Wettbewerb sowie die Planungskosten enthalten, welche bereits zu früheren Zeitpunkten durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat bewilligt wurden.

Es wurde eine Subventionszusage der ZKS Swisslos für 10 % der Investitionskosten der Sportanlagen im Betrag von ungefähr 150'000 Franken in Aussicht gestellt.

Der Beitrag der ZIS für die gemeinsame Nutzung des Aussenbereichs beträgt voraussichtlich 250'000 Franken.

## Folgekosten

Die Investition generiert ab dem Bezug während einer Nutzungsdauer von 33 Jahren eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von 755'000 Franken (berechnet gemäss den kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM 2). Hinzu kommen die Zinsbelastung von 225'000 Franken sowie betriebliche Folgekosten von 586'000 Franken. Dies führt zu einer jährlichen Belastung von rund 1,57 Millionen Franken. Basierend auf den Richtofferten für das Energiecontracting mit Erdwärmesonden entstehen jährliche Wärmekosten von rund 65'000 Franken. Die passive Kühlung (Free-cooling) ergänzt das Contractingpaket um rund 5'000 Franken. Dies ergibt bei einer Vertragsdauer von 30 Jahren einen jährlichen Basispreis für Wärme und Kühlung von rund 70'000 Franken.

## Termine

Vorbehältlich der Zustimmung durch das Stimmvolk sowie der rechtskräftigen Baubewilligung sind folgende Meilensteine vorgesehen:

Abschluss Bauprojekt:	bis Sep. 2017
Bewilligungsverfahren:	Sep. bis Dez. 2017
Submission in Etappen:	Jun. 2018 bis Sep. 2019
Realisierung:	Aug. 2018 bis Jun. 2020
Bezug / Inbetriebnahme:	Juni 2020

# Beschlüsse

Der **Stadtrat** hat der Abstimmungsvorlage „Neubau Schulhaus Dietlimoos, Realisierungskredit von 29,83 Millionen Franken“ am 20. September 2016 zugestimmt.

Der **Grosse Gemeinderat** hat die Vorlage am 1. Februar 2017 mit 33 zu 0 Stimmen 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 12 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 12 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 12 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: [www.adliswil.ch/abstimmungen](http://www.adliswil.ch/abstimmungen)

## Stadt Adliswil

Zürichstrasse 12 | Postfach | 8134 Adliswil | Telefon 044 711 77 11 | [www.adliswil.ch](http://www.adliswil.ch)