

Urnenabstimmung

Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 2'420'000 inkl. MwSt. für den Abbruch des alten Schulpavillons Wolfgraben und den Ersatzneubau des Schulhauses Wolfgraben IV

Inhaltsverzeichnis

An die Stimmberechtigten	1
Orientierungsveranstaltung.....	2
Aktenauflage	2
Das Wichtigste in Kürze.....	2
ANTRAG	2
WEISUNG	3
1. Einleitung	3
1.1 Stellungnahme der Schule	3
1.2 Flexibel für die Zukunft	4
2. Projekt / Baubeschrieb	4
2.1 Abbruch / Standort	4
2.2 Neubau	5
2.3 Raumprogramm	6
2.4 Pläne	6
2.5 Umgebung.....	8
3. Investitionskosten	8
3.1 Kreditbedarf	8
3.2 Folgekosten	9
4. Bauausführung	9
5. Zuständigkeit	9
6. Folgen bei Ablehnung der Vorlage.....	9
7. Weitere Projekte der Schulraumplanung	10
8. Schlussbemerkungen	10
9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	10

An die Stimmberechtigten

Der Gestützt auf Art. 17 Ziffer 2.1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 2'420'000 inkl. MwSt. für den Abbruch des alten Schulpavillons Wolfgraben und den Ersatzneubau des Schulhauses Wolfgraben IV.



Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel, den Sie in der Beilage erhalten, mit *JA* oder *NEIN* abzugeben.

Orientierungsveranstaltung

Am Donnerstag, 7. September 2017 findet um 19.30 Uhr im Mehrzweckraum Im Widmer eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Vertreter des Gemeinderates und der Schulpflege stellen Ihnen zusammen mit der Architektin das Projekt vor. Sie haben zudem die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.

Das Wichtigste in Kürze

Der Schulpavillon Wolfgraben, Wolfgrabenstrasse 8, wurde im Jahre 1979 als Provisorium erstellt und beinhaltet zwei Schulzimmer, Garderoben und Toiletten. Ein Raum wird als Klassenzimmer, der andere als Bibliothek genutzt. Das eingeschossige Gebäude weist eine sehr schlechte energetische Bilanz aus. Wegen fehlender Schulräume in der Schule Wolfgraben und dem steigenden Bedarf nach Tagesstrukturen ist das Gebäude mit einem zweigeschossigen Bau zu ersetzen.

Der Gemeinderat und die Schulpflege beantragen den Stimmberechtigten, dem Kredit zuzustimmen und bedanken sich bei allen, die am Urnengang teilnehmen.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen:

1. Das Projekt "Abbruch des alten Schulpavillons Wolfgraben und Ersatzneubau des Schulhauses Wolfgraben IV" gemäss dem vorliegenden Projekt des Architekturbüros IDARCH vom 07. März 2017 wird genehmigt.
2. Der für die Projektausführung notwendige Objektkredit von Fr. 2'420'000 inkl. MwSt. wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt. Der Kredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung der Baukosten zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung (Baupreisindex Hochbau, Stand Oktober 2016, 98.8 Punkte).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

WEISUNG

1. Einleitung

1.1 Stellungnahme der Schule

In der Schule Wolfgraben fehlen heute gemäss Schulraumplanung Schulräume sowie Räume für die Erfüllung des steigenden Bedarfs nach Tagesstrukturen. D.h. für einen geordneten Schulbetrieb ist die Schaffung von zusätzlichen Flächen dringend notwendig.

Der Schulpavillon Wolfgraben, Wolfgrabenstrasse 8, wurde im Jahre 1979 als Provisorium erstellt und beinhaltet zwei Schulzimmer, Garderoben und Toiletten.

In der Schule Wolfgraben werden 10 bis 11 Primarklassen geführt. Die 11. Primarklasse ist im Pavillon untergebracht. Im zweiten Raum des Pavillons ist die Schulbibliothek beheimatet.

Der Pavillon ist in die Jahre gekommen: Im Sommer ist es in den Räumen sehr heiss, im Winter braucht es sehr viel Energie, um eine minimale Raumtemperatur zu erreichen, welche für einen Schulbetrieb erforderlich ist. Das Gebäude weist eine sehr schlechte energetische Bilanz aus.

Für die Klassen Wolfgraben III fehlen Gruppenräume. Im Dachgeschoss jenes Schulhauses ist die Randzeitenbetreuung untergebracht, die teilweise aus allen Nähten platzt. Im zweiten Raum im Dachgeschoss befindet sich die Lehrmittel-Sammlung.

Da die räumliche Kapazität für den Mittagstisch im Rütibohl an mehreren Tagen ausgeschöpft ist, bietet KibeLaA (Verein Kinderbetreuung Langnau am Albis) im Wolfgraben einen zusätzlichen Mittagstisch an. Dieser ist in der Schulküche untergebracht. Die Zahl der Kinder nimmt stetig zu (aktuell bis zu 25 Kinder an vier Tagen). Deshalb musste der Töpferraum in dieses Angebot miteinbezogen werden. Dies ist jedoch nur als Übergangslösung verantwortbar.

Die Betreuungsplätze im Rütibohl sind ab Sommer 2017 ebenfalls vollständig ausgelastet. Die Schaffung weiterer Hortplätze im Wolfgraben entspricht einem Bedürfnis.

Mit einem Ersatzneubau Wolfgraben IV mit vier Räumen in der Grösse von Klassenzimmern und zusätzlichen Gruppenräumen können die beschriebenen räumlichen Probleme gelöst werden.

Im Parterre könnte ein Raum für den Mittagstisch, der zweite Raum für Randzeitenbetreuung und den Hort genutzt werden. Maximal könnten in diesen beiden Räumen über Mittag 50 Kinder verpflegt und im Hort bis zu 40 Kinder betreut werden.

Im 1. Stock könnte im einen Raum die Bibliothek und die Lehrmittel-Sammlung untergebracht werden, während der andere als Klassenzimmer dienen könnte.

Durch die Verschiebung der Randzeitenbetreuung und Lehrmittel-Sammlung in dieses neue Gebäude würden die beiden Räume im Dachgeschoss Wolfgraben III frei. Sie könnten als Gruppenräume für die vier Klassen in jenem Schulhaus genutzt werden.

Alle vier Räume sind, wie dies das Grundprinzip der Schule ist, so angelegt, dass sie flexibel unterschiedlich genutzt werden können.

1.2 Flexibel für die Zukunft

Sollten die Schülerzahlen in Langnau am Albis in späteren Jahren zurückgehen, könnte z.B. die Handarbeit aus dem Alten Schulhaus ins Wolfgraben IV verlegt werden. Die beiden Kindergärten Eggwies könnten ins Alte Schulhaus umziehen und das Grundstück im Eggwies könnte verkauft werden.

Bei einer allfälligen Einführung von Tagesschulen könnte eine Verlegung der Kindergärten ebenfalls ein Aspekt sein.

Durch verschiedene Bauvorhaben im oberen Dorfteil steht in den nächsten zwei Jahren zusätzlicher Wohnraum für Familien zur Verfügung. Die ohnehin in den kommenden Jahren ansteigenden Schülerzahlen werden sich dadurch zusätzlich erhöhen.

Der im Wolfgraben heute schon dringende Bedarf nach adäquaten Räumen für Mittagstisch, Betreuung und Schule könnte mit einem neuen Gebäude abgedeckt werden. Dadurch wäre die Schule für künftige Entwicklungen gut aufgestellt.

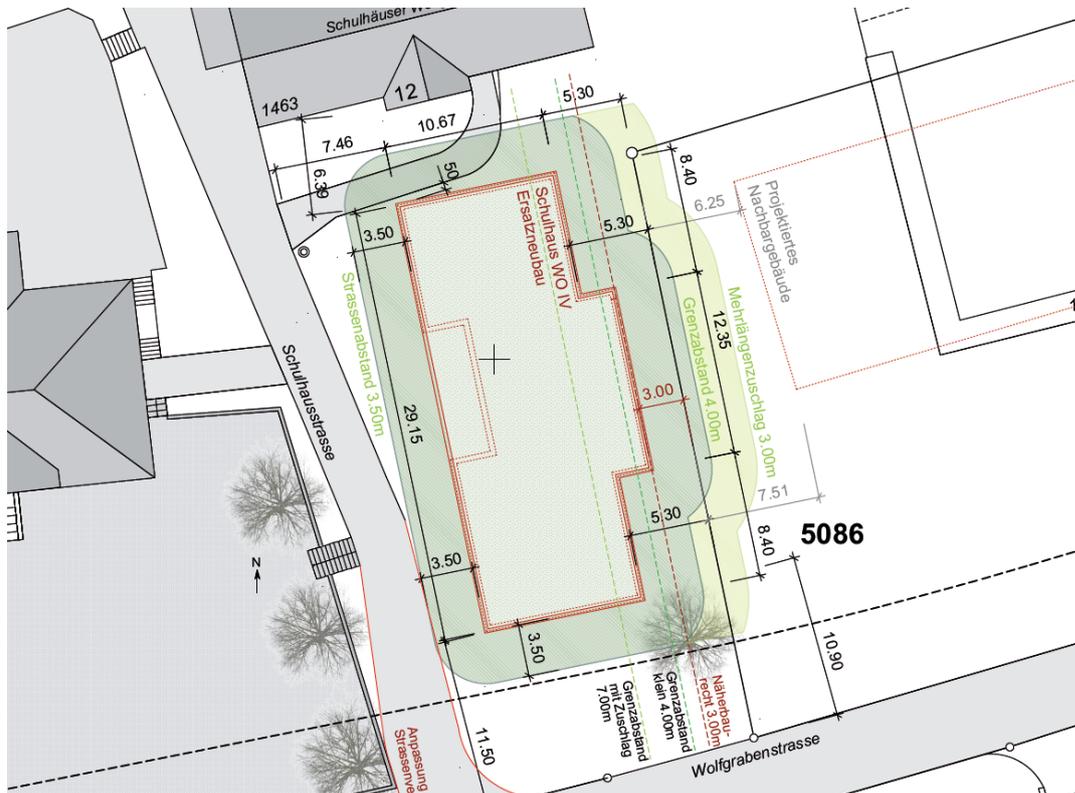
2. Projekt / Baubeschrieb



Visualisierung (Farbkonzept in Bearbeitung)

2.1 Abbruch / Standort

Der 1979 in Holzbauweise erstellte Zweizimmer-Schulpavillon wird zugunsten eines zweigeschossigen Neubaus abgebrochen. Der Standort des neuen Gebäudes befindet sich am Ort des alten Pavillons, in unmittelbarer Nähe zu den sich derzeit in Bau befindenden Alterswohnungen an der Wolfgrabenstrasse. Da der baurechtliche Grenzabstand von 7.00 Metern zu den Alterswohnungen um 4.00 Meter unterschritten wird, wurde eine nachbarschaftliche Übereinstimmung zwischen dem Baurechtnehmer der Alterswohnungen und der Gemeinde in Form eines Näherbaurechts abgeschlossen.



Situation

2.2 Neubau

Das neue Gebäude verfügt über zwei Klassenzimmer, einen Raum für die Randzeitenbetreuung, einen Raum für den Mittagstisch mit Küche, vier Gruppenräume, zwei Garderoben, Nasszellen und zwei Kleinräume für Material/Technik und Büro.

Der zweigeschossige Neubau ist in Holzelementbauweise geplant und entspricht dem Minergiestandard (basierend auf der Norm 380/1: 2009 "Thermische Energie im Hochbau"). Als Fassadenmaterialien wird die Kombination einer Holzschalung mit grossformatigen Swisspearlplatten verwendet. Diese Materialien entsprechen den Brandschutzanforderungen an Fassadenverkleidungen.

Der Bau ist nicht unterkellert. Eine spätere Aufstockung ist aufgrund der Nähe zu den neuen Alterswohnungen nicht möglich.

Der äussere Aufbau des Flachdaches besteht aus einer wurzelfesten Dachabdichtung und einem fachgerechten Systemaufbau für eine extensive Dachbegrünung. Die Fenster werden in einer Holz-Metall Version ausgeführt. Die Lamellenstoren dienen als Beschattung sowie auch als Einbruchsicherung. Die Heizwärme wird über Fernleitungen des Wärmeverbunds Schwerzi bezogen und über eine Wärmeübergabestation an das hausinterne System übergeben. Das Gebäude bietet einen behindertengerechten Zugang.

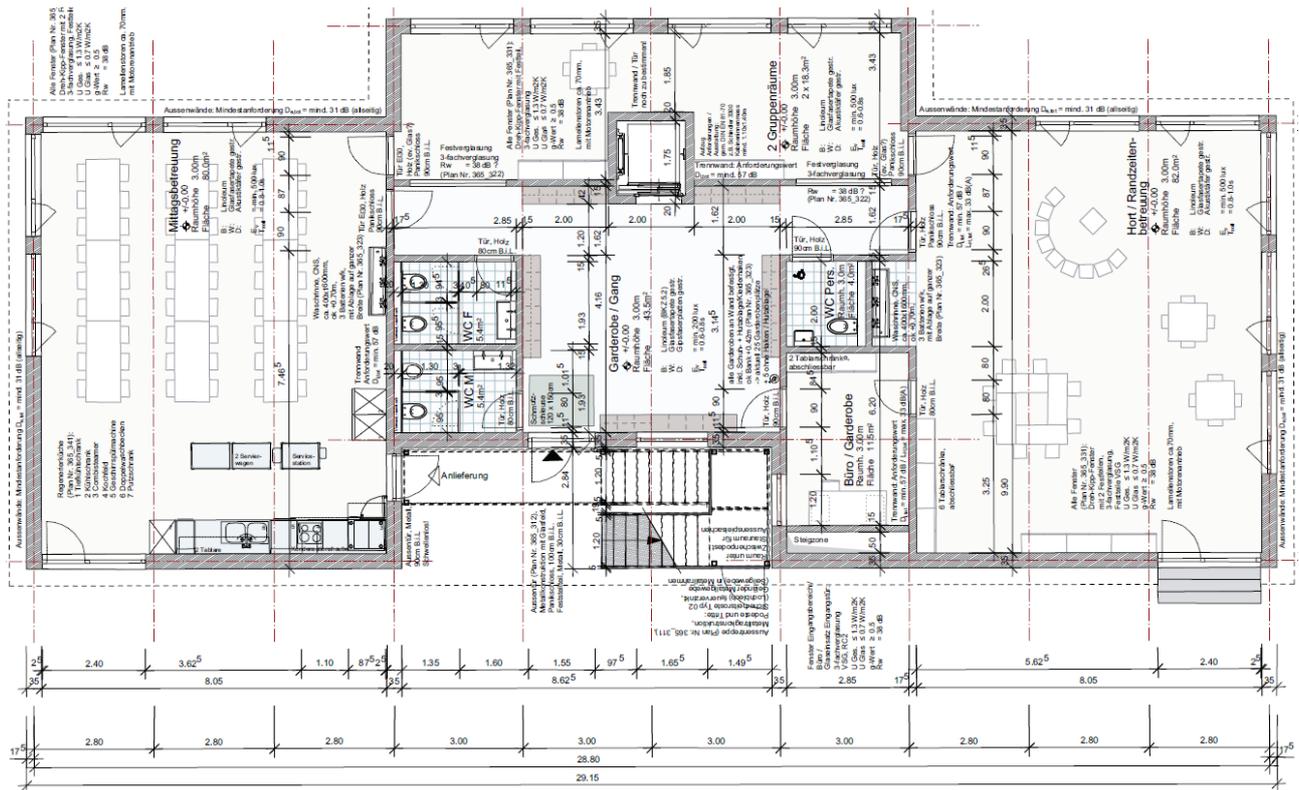
Das Gebäude verfügt über keine kontrollierte Lüftung.

Die Küche im Erdgeschoss kann über Mittag bis zu 50 Mahlzeiten ausgeben.

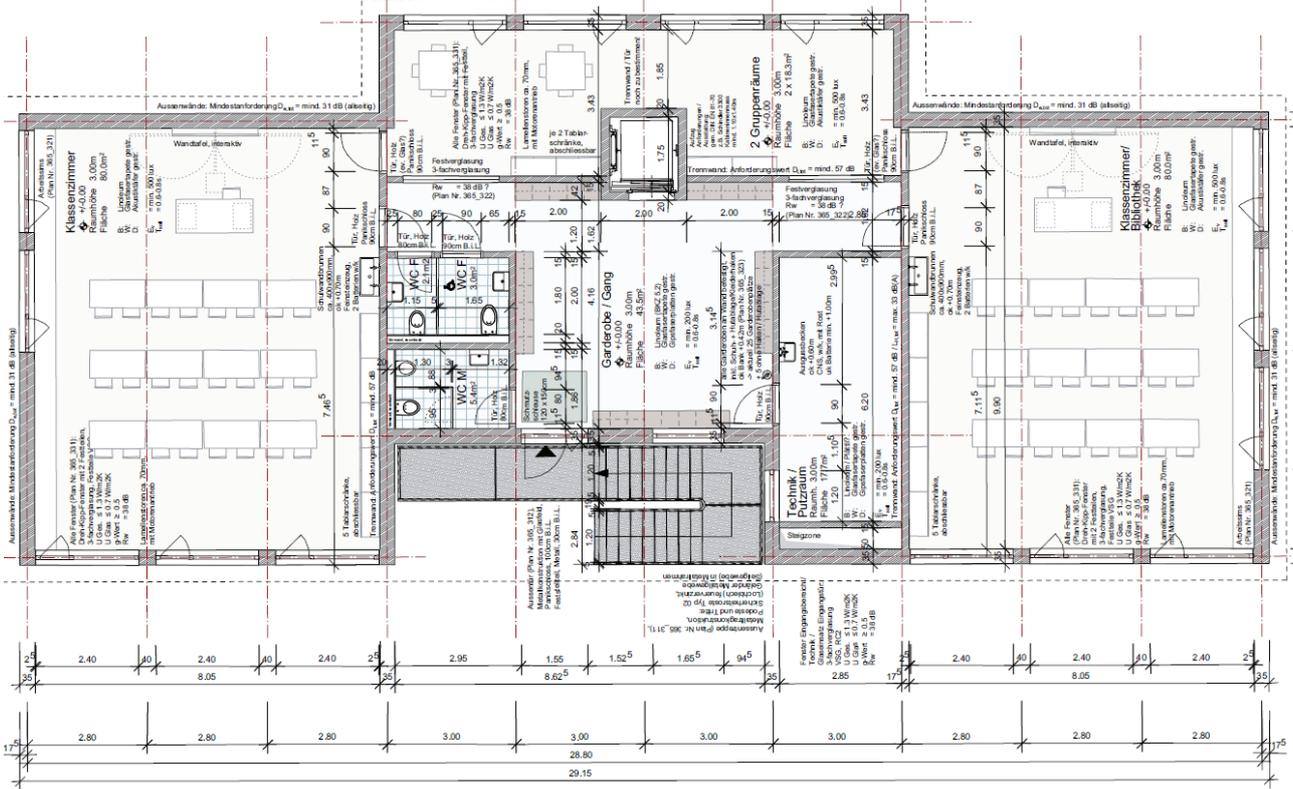
2.3 Raumprogramm

Erdgeschoss	m ²
1 Hort/Randzeitenbetreuung	82.0
2 Gruppenräume à je	18.3
1 Mittagstisch/Küche	80.0
1 Büro/Garderobe	11.5
1 Garderobe/Gang	43.5
2 WC M/F à je	5.4
1 WC Personal/IV	4.0
Obergeschoss	
2 Klassenzimmer à je	80.0
2 Gruppenräume à je	18.3
1 Technik-/Putzraum	17.7
1 Garderobe/Gang	43.5
2 WC M/F/IV	10.5

2.4 Pläne



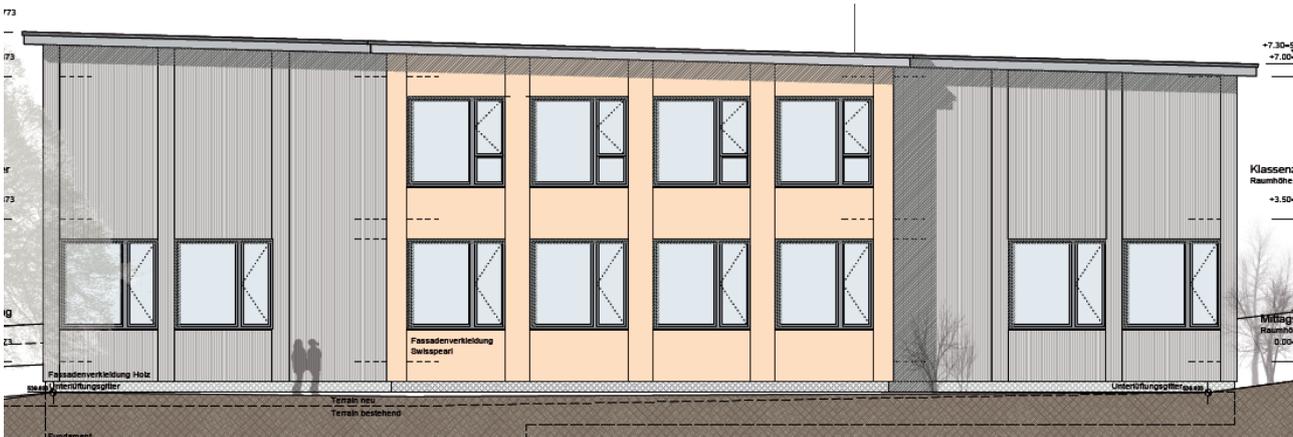
Grundriss EG



Grundriss OG



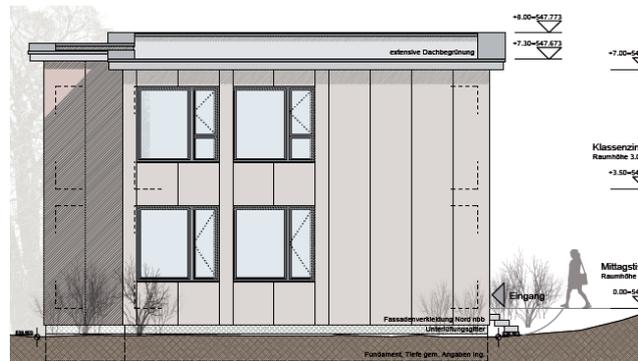
Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord

2.5 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung sieht einen Aussenbereich für den Mittagstisch im Norden und einen Spielplatz für den Hort im Süden vor. Die Pflicht-Parkplätze sind auf dem öffentlichen Schwerzi-Parkplatz vorhanden. Der bestehende Veloständer befindet sich neu beim Schulhaus Wolfgraben I. Der Radius der Abzweigung Schulhausstrasse/Wolfgrabenstrasse wird nach Vorschrift für die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen vergrössert. Der südliche Teil der Schulhausstrasse wird auf einer Länge von 10 m um ca. 2.00 bis 3.00 m nach Westen verlegt.

3. Investitionskosten

3.1 Kreditbedarf

Gemäss Kostenschätzung des Architekturbüros IDARCH Wädenswil vom 24.04.2017 betragen die Erstellungskosten BKP 1-9 Fr. 2'420'000. Darin enthalten sind Projektierungskosten in Höhe von Fr. 140'000, welche der Gemeinderat mit Beschluss 2016-239 am 8. November 2016 bewilligte.

Kostenschätzung gemäss SIA +/- 15%, Baupreisindex Hochbau, Stand Oktober 2016, 98.8 Punkte:

		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Rückbauten, Abbrüche, Erschliessung, Verkehrsanlagen	119'000
BKP 2	Gebäude Honorare	1'658'000 150'000
BKP 4	Umgebung Gärtnerarbeiten, Einfriedung, Geräte, Spielplatz	162'000
BKP 5	Baunebenkosten	115'000
BKP 6	Reserve	118'000
BKP 9	Ausstattung Innenmobiliar, EDV-Anlagen, Kleininventar	98'000
Total	Erstellungskosten, Fr. inkl. MwSt.	2'420'000

3.2 Folgekosten

Die jährliche Nettomehrbelastung der laufenden Rechnung, basierend auf dem heutigen Finanzhaushaltmodell (HRM1), gestaltet sich wie folgt:

	Fr.
Bruttoinvestition	2'420'000
Abzüglich verbindlich zugesicherte Einnahmen	-
Nettoinvestition	2'420'000
<i>- Kapitalfolgekosten:</i>	
Jährliche Kapitalfolgekosten (Abschreibung, Verzinsung): 10% der Nettoinvestitionen	242'000
<i>- betriebliche Folgekosten:</i>	
2% der Bruttoinvestitionen, pro Jahr	48'400
<i>- personelle Folgekosten:</i>	
Unterhaltsreinigung, technischer Unterhalt Mehrkosten gegenüber altem Pavillon	15'500
Total jährliche Folgekosten, Fr. inkl. MwSt.	305'900

4. Bauausführung

Der provisorische Bauablauf sieht folgende Termine vor:

- Arbeitsvorbereitung November 2017 - Januar 2018
- Abbruch/Vorbereitungsarbeiten Februar - März 2018
- Bauphase April - Juli 2018
- Bezug Juli 2018

5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 17 Ziffer 2.1 der Gemeindeordnung vom 8. Februar 2004 sind Kreditbegehren für einmalige Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

6. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss 2016-239 vom 8. November 2016 einen Planungskredit von Fr. 140'000 genehmigt. Im Falle einer Ablehnung des Projekts müsste die Gemeinde für die angefallenen Honorarkosten der Phasen Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligung und Ausschreibung in Höhe von rund Fr. 92'000 aufkommen.

Im Weiteren könnte der provisorische Mittagstisch im Wolfgraben bei Ablehnung der Vorlage nicht weitergeführt werden. Eine Verlegung von rund 25 Kindern in den Mittagstisch Rütibohl ist aus Platzgründen nicht möglich. Es müssten Wartelisten für den Mittagstisch und die Hort-Betreuung geführt werden.

Eine Klasse müsste weiter im sowohl in pädagogischer als auch in energetischer Hinsicht suboptimalen Pavillon unterrichtet werden.

Randzeitenbetreuung und Lehrmittel-Sammlung müssten im Dachgeschoss verbleiben. Den Klassen im Wolfgraben III könnten keine Gruppenräume zur Verfügung gestellt werden. Somit könnten wichtige Aspekte eines zeitgemässen Unterrichts nicht erfüllt werden.

7. Weitere Projekte der Schulraumplanung

Weitere und sich teilweise schon in Planung befindende Projekte der Schulraumplanung sind:

<u>Objekt</u>	<u>Strasse</u>	<u>Jahr / Massnahme</u>	<u>Kosten ca.</u>
Turnhalle WO II	Wolfgrabenstr. 14	2020 Sanierung *Inkl. 2015 Dachstocksanie rung Fr. 91'000	Fr. 1.65 Mio.*
altes Schulhaus Wolfgraben	Wolfgrabenstr. 2	2021 / Sanierung	Fr. 0.7 Mio.
Doppeltturnhalle Im Widmer	Widmerstr. 8	Ersatzneubau 2019 / Wettbewerb, Vorplanun- gen 2022 / Ersatzneubau	Fr. 0.5 Mio. Fr. 7.0 Mio.
Schulhaus WO I	Wolfgrabenstr. 12	ca. 2022 Energetische Sanierung Dachstock	Fr. 0.3 Mio.
Pavillon Im Widmer	Widmerstr. 4	2022 / Tagesstrukturen Umsetzung mit Neubau Doppel- turnhalle Im Widmer	Kosten in Turn- hallenprojekt enthalten
Schulhaus Vorder Zelg	Widmerstr. 15	2022 / Erstellung der fehlenden Gruppenräume Umsetzung mit Neubau Doppel- turnhalle Im Widmer	0.5 Mio.

8. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Gemeinderat Langnau am Albis

Peter Herzog
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

25. April 2017