Gemeinde Thalwil

Budget-Gemeindeversammlung

3. Dezember 2014

Geschäft

Turnhalle Sonnenberg

- Ausbau Gastrobereich und MIttagstisch
- Bewilligung Kredit von 1,37 Mio. Franken

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Turnhalle Sonnenberg, Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch, Bewilligung Kredit von 1,37 Mio. Franken

Bericht

Der Bedarf nach einem Gastrobereich für die Turnhalle Sonnenberg ist ausgewiesen. Die Realisierung gehörte bisher allerdings zum Wunschbedarf und wurde somit aufgeschoben. Da aber für die Schule der zusätzliche Raumbedarf für den Mittagstisch ausgewiesen ist, ist der geplante Anbau an die Turnhalle sinnvoll. So kann eine ideale Doppelnutzung für den Mittagstisch der Schule und für Wochenendanlässe von Vereinen erreicht werden. Die bisher für den Mittagstisch benutzten drei Klassenzimmer stehen dann wieder ausschliesslich für den Schulbetrieb zur Verfügung und reduzieren somit die Raumknappheit.

Das vorliegende Projekt nimmt Rücksicht auf die umliegenden Schulhausbauten und erfüllt die Vorschriften für einen behindertengerechten Ausbaustandard. Der Baukredit beträgt 1‘370‘000 Franken, wobei allein die Kosten im Zusammenhang mit den Massnahmen für den Einbau des Lifts (u.a. damit verbundene Abbrucharbeiten und Neubau des Abganges zur Zivilschutzanlage) 450‘000 Franken ausmachen. Die Kapitalfolgekosten für Abschreibung und Verzinsung während zehn Jahren betragen jährlich 137‘000 Franken. Die betrieblichen Folgekosten werden auf jährlich 8‘000 Franken geschätzt. Auch aus finanzieller Sicht ist die Vorlage angemessen.

Antrag

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem beantragten Kredit in der Höhe von 1‘370‘000 Franken zulasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Thalwil

Präsident	Aktuar
Andrea Müller	Werner Oehry

Thalwil, 17. Oktober 2014

Turnhalle Sonnenberg

- Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch
- Bewilligung Kredit von 1,37 Mio. Franken

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Ausbau des Gastrobereichs und Mittagstischs bei der Turnhalle Sonnenberg werden genehmigt.**
2. **Der hierfür notwendige Kredit von 1‘370‘000 Franken inkl. MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
3. **Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2014) und der Bauausführung.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

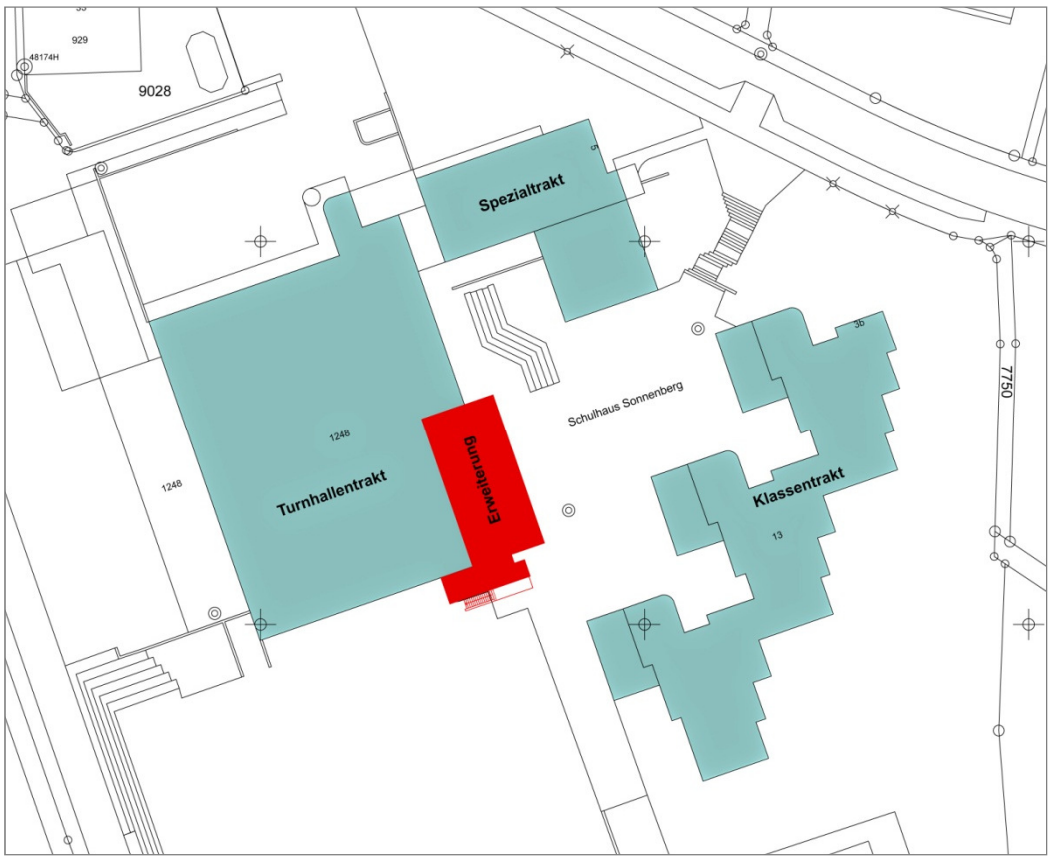
Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt der Schulanlage Sonnenberg wurde 1975 erstellt. Nebst einem einfach organisierten Gesamtkomplex, welcher in einen Spezial-, Turnhallen- und drei Klassentrakte gegliedert ist, überzeugt die Anlage mit der spannenden und respektvollen Einbettung in die Umgebung. Die Turnhalle, die südwestlich gegen den Hang hin steht, kann in drei Teile unterteilt werden. Diese Unterteilung zieht sich auch über den Galeriebereich, welcher als Zuschauertribüne dient.

An der Urnenabstimmung vom 4. September 2011 genehmigte der Souverän 14,3 Mio. Franken für die energetische Sanierung und baulichen Anpassungen der 36-jährigen Bauten. Nach zweijähriger Bauzeit konnten die im Minergie-Standard ausgeführten Arbeiten zur vollen Zufriedenheit aller Nutzerinnen und Nutzer abgeschlossen werden.

Die heutige Dreifach-Turnhalle der Schulanlage Sonnenberg bietet ausreichend Platz für den Schulsport sowie unzählige Vereinsaktivitäten. Hier werden regelmässig grössere Sportanlässe durchgeführt. Von der Galerie aus, die Platz für rund 300 Personen bietet, lassen sich diese Events mitverfolgen. Seit längerer Zeit melden Vereine, vor allem der Turnverein Thalwil (TVT) den Bedarf an einem Aufenthaltsbereich mit einer kleinen Küche an. So behalf sich der TVT bis anhin mit provisorischen Einbauten, welche auf Zusehen hin geduldet wurden. Die Investitionen für die Erstellung eines fixen Gastrobereichs, welcher in erster Linie an Wochenenden genutzt würde, kamen aus finanzieller Sicht nicht in Frage.

Diese Ausgangslage wurde nun aber durch die Schulraumplanung verändert. Die Schülerzahlen zeigen auf, dass im Bereich der schulergänzenden Betreuung Raumdefizite bestehen. Die Schuleinheit Sonnenberg nutzt zurzeit drei Klassenzimmer zu Hort- und Mittagstischzwecken. Der Mittagstisch könnte unter der Woche in den Gastroaufbau bei der Turnhalle ausgegliedert werden, und die Vereine könnten die gleiche Infrastruktur an den Wochenenden

nutzen. Diese neue Doppelnutzung rechtfertigt die notwendigen Investitionen und die drei Klassenzimmer könnten wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.



Schulanlage Sonnenberg. Rot: Geplanter Ergänzungsbau

2. Nutzung durch Schule und Vereine

2.1 Schule

Auf das Schuljahr 2014/15 hin mussten die einschränkenden Kriterien gemäss Betreuungskonzept erstmals angewendet werden: Die Betreuungsverhältnisse für Kinder mit nur einem oder zwei Mittagessen pro Woche wurden gekündigt bzw. neue Kinder mit diesem Minimalbedarf konnten nicht aufgenommen werden. Diese Massnahme wurde in allen Thalwiler Horten durchgesetzt. Ausgenommen ist Gattikon, wo auf das neue Schuljahr alle Kinder einen Platz fanden.

Die provisorische Hochrechnung für das Schuljahr 2015/16 ergibt, dass alleine von den Kindertagesstätten 69 Kinder in einen Hort wechseln werden. Auf der anderen Seite treten lediglich 16 Sechstklässler aus. Somit fehlen bereits 53 Plätze. Dazu kommen neu eintretende Kindergartenkinder, die jetzt keine Kindertagesstätte besuchen, und Neuzuzüge. Für 2014 gab es total 102 Neuanmeldungen. 2015 dürften es mindestens gleich viele sein. Gemäss dieser Prognose stehen im Sommer 2015 nicht genügend Mittagstischplätze zur Verfügung – auch dann nicht, wenn der Betrieb im Neubau Schwandel aufgenommen wird und das Provisorium beim Schulhaus Oeggisbüel weiterhin genutzt würde. Zusammen bieten diese Einrichtungen 68 Plätze.

Da in allen Schuleinheiten mehrere Kinder nur über Mittag ein Angebot nutzen, ist es sinnvoll, einen Teil der Mittelstufenkinder aus dem ganzen Gemeindegebiet für den Mittagstisch zusammenzuziehen. Damit kann der Platz in den übrigen Betreuungseinrichtungen für Kinder mit Mittags- und Nachmittagsbetreuung genutzt werden. Der geplante Gastrobereich bei der Turnhalle Sonnenberg bietet sich für diesen Mittagstisch als ideale Lösung an. Für die provisorische Planung der Betreuung wird mit dem zusätzlichen Platz bei der Turnhalle Sonnenberg gerechnet – in jedem Fall ist die Schule auf eine Räumlichkeit angewiesen, die Platz für 40 bis 50 Mittagstischkinder bietet.

2.2 Vereine

In der Projektphase entwickelten Vereine das Konzept für Nutzung und Einrichtung des Gastrobereichs mit. Bestandteil des Konzeptes ist, dass der Betrieb ausserhalb des Mittagstisches durch die jeweiligen Vereine übernommen wird. Hauptnutzer ist der TVT, vor allem der Handballclub. Dieser belegt die Hallen häufig während der Wochenenden und profitiert somit am meisten vom geplanten Gastrobereich. Der Ausbau soll die Attraktivität der Dreifach-Turnhalle steigern. Die provisorischen Einbauten des TVT werden mit dem Ergänzungsbau überflüssig.

3. Projektbeschreibung

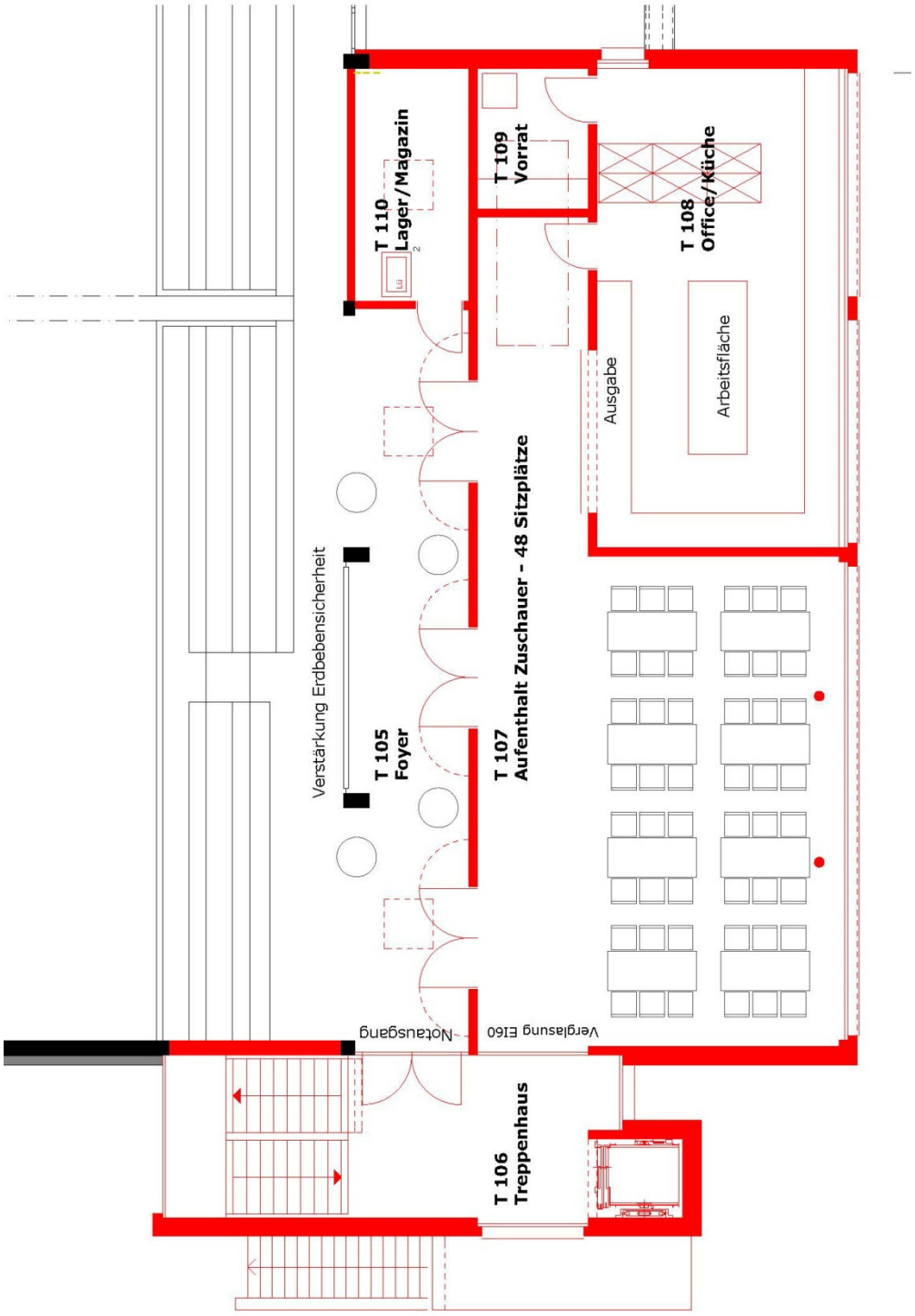
Das vorliegende Projekt zeigt im 1. Obergeschoss des Turnhallentraktes eine funktionale Erweiterung der Zuschauergalerie in Form eines Aufenthaltsraumes mit 48 Sitzplätzen. Vorgelagert ist ein Foyer; die Gastroküche ist nebenan platziert. Erschlossen wird der Zuschauerbereich über eine neue Treppenanlage mit behindertengerechtem Personenaufzug im Süden des Turnhallentraktes. Ein Vordach über dem Haupteingang im Erdgeschoss sorgt für den nötigen Witterungsschutz.

Über eine neue Aussentreppe wird die Zivilschutzanlage im Untergeschoss erreicht. Die Funktionalität der Gesamtanlage bleibt somit erhalten.

Die projektierte Erweiterung nimmt die Gestaltung der Gesamtsanierung aus dem Jahr 2013 auf. Die Fenstergliederungen sind an diejenigen der bestehenden Trakte angepasst und spiegeln in Aufbau und Massstäblichkeit die unterschiedlichen Nutzungen wider. Die heutigen Leitfarben werden auch in der Ergänzung eingesetzt.

Das vorliegende Projekt soll in Mischbauweise realisiert werden. Die Erschliessungszone im Süden wird als Massivbau, die eigentliche Aufstockung aus statischen Gründen in Holzelementbauweise erstellt.

Der Aufbau und die technischen Einrichtungen werden dem Minergie-Bau der Schulanlage angepasst. Die notwendige Abluftanlage der Küche wird über eine Wärmerückgewinnung energetisch optimiert.



Grundriss Obergeschoss

4. Investitionskosten

4.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag, ausgearbeitet durch das Büro Bucher Partner AG, Winterthur, beruht auf Erfahrungswerten und der Kostenermittlung nach SIA-Norm 116. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2014. Die Genauigkeit beträgt +/- 10 Prozent.

Der Kostenvoranschlag setzt sich aus den folgenden Beträgen zusammen:

• Vorbereitungsarbeiten (Anteil Lift Fr. 30‘000)	Fr.	60‘000
• Gebäude (Anteil Lift Fr. 370‘000)	Fr.	1‘000‘000
• Betriebseinrichtungen (Anteil Lift Fr. 50‘000)	Fr.	150‘000
• Umgebung	Fr.	35‘000
• Bauneben- und Übergangskosten	Fr.	50‘000
• Bauherrenleistungen/Reserven	Fr.	50‘000
• Ausstattung	Fr.	25‘000
Total Baukredit inkl. 8 % MWST	**Fr.**	**1‘370‘000**

Für die Projektierung bewilligte der Gemeinderat am 8. April 2014 einen Kredit von 80’000 Franken. Dieser wird nach der Bauausführung gesamthaft mit den Baukosten abgerechnet.

4.2 Kapitalfolgekosten

Für Abschreibung und Verzinsung (10 %) muss mit jährlich 137‘000 Franken gerechnet werden.

4.3 Betriebliche Folgekosten

Durch die zusätzlich entstehenden Flächen erhöht sich der Unterhaltsaufwand um rund 4'000 Franken pro Jahr. Zudem fallen Wartungskosten für die technischen Anlagen von jährlich rund 4‘000 Franken an.

5. Bauausführung

Renovations- und Umbauarbeiten an Schulliegenschaften müssen so organisiert werden, dass der Schul- und Sportbetrieb möglichst nicht beeinträchtigt werden. Das ganze Bauvorhaben kann nicht während der Schulferien umgesetzt werden. Der Turn- und Sportbetrieb wird aber nicht eingeschränkt.

Der provisorische Bauablauf sieht folgende Termine vor:

• Baueingabe	bis November 2014
• Vorbereitungsphase	ab Dezember 2014
• Baubeginn	Juni 2015
• Bauphase	Juni bis November 2015
• Fertigstellung	Ende November 2015
• Inbetriebnahme	Dezember 2015

6. Der nachhaltige Ansatz

Beim vorgeschlagenen Ausbau Gastrobereich und Mittagstisch in der Schulanlage Sonnenberg ist eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit zu erreichen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich sowie das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) schreiben auch in Turnstätten einen behindertengerechten Ausbaustandard vor. Durch den Liftanbau wird auch die Tribüne für die Benützer der Schule und des Sports behindertengerecht zugänglich. Mit dem Ausbau des Gastrobereichs und Mittagstischs können Synergien in einer bestehenden gemeindeeigenen Liegenschaft genutzt werden.

Die Gesamtsanierung der Schulanlage Sonnenberg 2012/13 wurde im Minergie-Standard realisiert. Der geplante Gastrobereich soll folglich denselben Standard erfüllen. Die Mehrflächen können in Bezug auf den CO_2-Ausstoss vernachlässigt werden.

Des Weiteren wird grosses Gewicht darauf gelegt, dass sich die projektierte Erweiterung gestalterisch an die Gesamtsanierung aus dem Jahr 2013 anlehnt. Da für den Neubau die

Flächenressourcen über den Garderoben- und WC-Anlagen genutzt werden, müssen keine Räumlichkeiten ausserhalb der Schulanlage gesucht oder Provisorien eingesetzt werden. Dadurch gehen keine Spiel- und Grünflächen verloren oder werden überbaut.

Mit dem Holzelementbau wird eine ökologisch hochstehende Bauart gewählt, welche mehrheitlich aus nachwachsendem Rohstoff besteht. Ein Kubikmeter Holz speichert 0.7 Tonnen CO_2. Somit werden bei diesem Projekt mit einem Volumen von rund 32 m^3 22.4 Tonnen CO_2 gespeichert.

Der Ausbau des Gastrobereichs und Mittagstisch bei der Dreifach-Turnhalle optimiert das Angebot der Gemeinde in der schulergänzenden Betreuung. Die verbesserte Infrastruktur für Vereine strahlt gleichzeitig in die breite Öffentlichkeit. Für Vereine steht zur Bewirtung der Besucherinnen und Besucher von Sportveranstaltungen eine bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung und führt indirekt zur Attraktivitätssteigerung der sportlichen Darbietungen und der beteiligten Vereine.

Im Wissen, dass den Vereinen für das Gemeinwohl Thalwils eine sehr wichtige Rolle zukommt, kann die Gemeinde dank der Doppelnutzung des Gastrobereichs und Mittagstischs deren Engagement und Einsatz anerkennen sowie unterstützen und selber in hohem Mass davon profitieren.

7. Schlussbemerkung

Der geplante Ausbau des Gastrobereichs und Mittagstischs ergänzt nicht nur die Schulanlage Sonnenberg betrieblich optimal, sondern auch das Betreuungsangebot der Schule. Er erhöht die Attraktivität der Dreifach-Turnhalle für Vereine und die Öffentlichkeit. Zudem bindet sich der Ergänzungsbau respektvoll in die Gesamtanlage ein.

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