



Sonder-Gemeindeversammlung

5. November 2015

Geschäft

Schulanlage Sonnenberg, Rudishaldenstrasse 5

- Energetische Sanierung und bauliche Anpassungen
- Genehmigung Bauabrechnung

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

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

Schulanlage Sonnenberg: Bauabrechnung über energetische Sanierung und bauliche Anpassungen

Bericht

An der Urnenabstimmung vom 4. September 2011 bewilligte der Souverän für die energetische Sanierung und für bauliche Anpassungen der Schulanlage einen Kredit von 14.3 Mio. Franken. Zusammen mit dem Planungskredit von 0.3 Mio. Franken und der ermittelten Teuerung von 0.1 Mio. Franken beläuft sich die massgebende Kreditsumme auf 14.7 Mio. Franken.

Die Bauabrechnung präsentiert effektive Gesamtkosten von ebenfalls 14.7 Mio. Franken. Bei einer frankengenauen Betrachtung ergibt sich eine marginale Kreditunterschreitung von exakt 2'096.05 Franken (-0.014%).

Aufgrund der energetischen Sanierung konnten Beiträge der öffentlichen Hand im Umfang von bisher 839'538 Franken vereinnahmt werden, welche an die Gesamtkosten angerechnet werden. Zudem ist zu erwarten, dass die Bildungsdirektion nach dem Vorliegen der genehmigten Bauabrechnung einen zusätzlichen Staatsbeitrag von über 120'000 Franken sprechen wird. Somit wird sich die Nettoinvestition der Gemeinde letztlich auf rund 13.7 Mio. Franken belaufen. Der genaue Frankenbetrag steht im jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Durch die energetische Sanierung und die baulichen Anpassungen ist zu erwarten, dass die Lebensdauer der Liegenschaft um 25 bis 30 Jahre verlängert wird. Zudem werden sich Energiekosten sowie CO₂-Emissionen merklich reduzieren und darüber hinaus wurde zusätzlicher Schulraum geschaffen; alles Faktoren, welche die Nachhaltigkeit des Projektes unterstreichen.

Antrag

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung zu genehmigen.

Rechnungsprüfungskommission Thalwil

Präsident	Aktuar
Andrea Müller	Werner Oehry

Thalwil, 16. Juli 2015 / 17. September 2015

Schulanlage Sonnenberg, Rudishaldenstrasse 5

- Energetische Sanierung und bauliche Anpassungen
- Genehmigung Bauabrechnung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

- **Die Bauabrechnung für die energetische Sanierung der Schulanlage Sonnenberg und für bauliche Anpassungen wird genehmigt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Die Primarschulanlage Sonnenberg mit drei Schultrakten, einem Spezialtrakt und dem Turnhallegebäude ist seit 1975 in Betrieb. An der Urnenabstimmung vom 4. September 2011 bewilligte der Souverän für die energetische Sanierung und für bauliche Anpassungen der Anlage einen Kredit von 14.3 Mio. Franken. Hauptziel der Sanierung war, die Lebensdauer der Liegenschaft um 25 bis 30 Jahre zu verlängern. Die Reduktion der Energiekosten und der CO₂-Emissionen sowie die Schaffung von zusätzlichem Schulraum waren die wichtigsten Unterziele. Diese sollten mit einer Aussendämmung, einer neuen Wärmeerzeugung sowie dem Ausbau der Terrassenaufbauten zu Gruppenräumen erreicht werden.

Im Juni 2014 feierte die Schuleinheit Sonnenberg den Abschluss der Bauarbeiten an den Schultrakten.

2. Umsetzung der Bauarbeiten

Erstmals erteilte die Gemeinde den Auftrag für die Planungs- und Bauleistungen einem Gesamtleistungsanbieter. Für Ausschreibung und Auftragserteilung war eine Projektgruppe mit Unterstützung durch einen externen Bauherrenberater zuständig. Den Zuschlag erhielt dank des guten Verhältnisses von Nutzen und Kosten der Immobilien-Gesamtleister p-4 AG, Zug. Wie für Gesamtleistungsanbieter üblich, traf die Gemeinde mit der Firma eine Bonus/Malus-Abmachung.

In der Praxis bewährte sich die Zusammenarbeit mit der p-4 AG; die Firma arbeitete effizient und kostengünstig. Sie konnte eine Reihe von Leistungen unter den Offertpreisen vergeben und somit die Reserven erhöhen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden Entscheide für Projektänderungen gefällt, wie zum Beispiel:

- Entscheid für Wärmeerzeugung mittels Aussenluft-Wärmepumpe im Minergie-Standard und für die Zertifizierung, wobei die dafür zur Verfügung stehenden Förderbeiträge die Zusatzkosten für die Ausführung im Minergie-Standard decken
- Einrichtung eines dringend benötigten Kindergartens, wofür zwei Klassenzimmer zusammengelegt wurden
- Sanierung der Böden in den Duschen im Turnhallentrakt, wofür ebenfalls kein Zusatzkredit zu bewilligen war, da diese zusätzliche Leistung auch aus den Reserven finanziert werden konnte.

3. Altlasten

1987 wurden alle Gemeindeliegenschaften auf schadstoffhaltige Substanzen überprüft. Dabei wurde bei der Schulanlage Sonnenberg in einem Unterzug eine minime Verunreinigung festgestellt. Aufgrund von negativen Erfahrungen bei anderen, kürzlich durchgeführten Sanierungen wurde die Schulanlage in der Vorphase durch eine Spezialfirma einer detaillierten Untersuchung unterzogen. In der Fugendichtungsmasse wurde ein Schadstoff festgestellt, der aber nur im Zuge von Abbrucharbeiten freigesetzt wird. Die anschliessende Altlastensanierung kostete für beide Etappen knapp 600'000 Franken; sie konnte aus den Reserven finanziert werden. Dadurch kam es jedoch zu Verzögerungen der Arbeiten. Dies wiederum führte dazu, dass der Unterricht länger in Provisorien erteilt werden musste.

4. Bewilligte Kredite

Planungskredit inkl. Gesamtleistungssubmission, Prüfung von Sanierungsvarianten	Fr.	295'000.00
Baukredit	Fr.	14'300'000.00
Teuerung	Fr.	98'670.00
Massgebende Kreditsumme	Fr.	14'693'670.00

5. Bauabrechnung

Planungskosten	Fr.	294'967.75
Bauabrechnung p-4 AG / Aufwendungen Bauherren-Zahlungen	Fr.	14'396'606.20
Gesamtkosten	Fr.	14'691'573.95
Massgebende Kreditsumme	Fr.	14'693'670.00
Netto Bauabrechnung	Fr.	14'691'573.95
Kreditunterschreitung (0.014 %)	Fr.	2'096.05

6. Einnahmen

Gebäudeprogramm Kt. Zürich, 1. Etappe	Fr.	142'320.00
Gebäudeprogramm Kt. Zürich, 2. Etappe	Fr.	126'560.00
Minergie-Beitrag Etappen 1+2	Fr.	312'440.00
Förderbeitrag Gemeinde Thalwil, 1. Etappe	Fr.	135'958.00
Förderbeitrag Gemeinde Thalwil, 2. Etappe	Fr.	122'260.00
Total Einnahmen	Fr.	839'538.00

Die Bildungsdirektion hat zudem einen Staatsbeitrag von 120'060 Franken zuzüglich einer allfälligen Teuerung zugesichert. Der Beitrag wird nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung zur Zahlung fällig.

Wird von einem Staatsbeitrag von 120'060 Franken ausgegangen, beträgt die Nettoinvestition der Gemeinde

Fr. 13'731'975.95

7. Betrieb

Bei der Planung der Bauarbeiten – sie wurden in zwei Etappen durchgeführt – wurde bestmöglich auf den Schulbetrieb Rücksicht genommen. Im Gegenzug integrierte die Schuleinheit die Bauarbeiten verschiedentlich in den Unterricht. So wurden beispielsweise nach Beginn der

1. Etappe die Bauwände unter dem Motto „Monster“ bemalt. Während der Hauptbautätigkeit wurde der Unterricht in Provisorien erteilt, was immer wieder mit Zügeltagen verbunden war und zu organisatorischen Veränderungen führte. Am 20. Juni 2014 bereitete sich die Schuleinheit im Rahmen einer Projektwoche auf die interne Eröffnungsfeier – das Sonnenbergspektakel – vor.

Das neue Schulhaus gefällt den Lehrpersonen sowie den Schülerinnen und Schülern. Die neu zur Verfügung stehenden Gruppenräume werden intensiv genutzt. Kritische Stimmen lösten zu Beginn die Lüftung aus. Die Aussenluft-Wärmepumpe, die für die Wärmeerzeugung gewählt wurde, wurde inzwischen abgenommen. Sie erfüllt die Minergie-Qualitätskontrolle und wurde zertifiziert.

Auch die diversen Nutzerinnen und Nutzer der Turnhallen äussern sich positiv über das Ergebnis. Die nachträgliche Sanierung der Böden in den Duschen im Turnhallentrakt trägt massgeblich zur Zufriedenheit bei.

8. Schlussbemerkungen

Die Bauarbeiten erfolgten plangemäss. Sie wurden auf das Hauptziel – die Verlängerung der Lebensdauer der Liegenschaft um 25 bis 30 Jahre – ausgerichtet. Zurzeit ist es noch zu früh, um die energetische Zielerreichung zu beurteilen. Aufschluss wird die Überprüfung der Energiezahlen bzw. -kosten während zwei Betriebsjahren geben.

Der Betrieb hat sich eingespielt und läuft ohne Probleme. Die Nutzerinnen und Nutzer der Schulanlage Sonnenberg haben sich nach kurzer Zeit mit den marginalen Grundrissveränderungen gut zurechtgefunden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Bauabrechnung für die energetische Sanierung und für baulichen Anpassungen der Schulanlage Sonnenberg zu genehmigen.

Energetisch sanierte Schulanlage Sonnenberg

