



Frühlings-Gemeindeversammlung 15. März 2012

Geschäft

② Hort / Mittagstisch, Hortweg 7

- Erweiterung und Erstellung Holzelementbau an bestehendes Gebäude

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an ihrer Sitzung vom 16. Januar 2012 die folgende Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

② **Hort / Mittagstisch, Hortweg 7, Thalwil, Erweiterung und Erstellung Holzelementbau an bestehendes Gebäude, Kredit 675'000 Franken**

Bericht

Der Soverän hat mit einer Urnenabstimmung im Jahr 1988 die Führung des Tageshorts in die Gemeindeordnung aufgenommen. In der Zwischenzeit wurde die Infrastruktur den Bedürfnissen und der gewachsenen Nachfrage angepasst. Infolge der geänderten Volksschulverordnung konnte durch das seit 2005 eingeführte familienergänzende Kinderbetreuungskonzept die Anzahl betreuter Kinder mehr als verdoppelt werden. Trotz dem Anbau des Betreuungsangebots musste auf das Schuljahr 2011/2012 am Hortweg 7 ein Provisorium errichtet werden. Zudem soll ab dem Schuljahr 2014/2015 die Schulpflicht um jährlich 14 Tage vorverschoben werden, was eine weitere Zunahme der betreuten Kinder zur Folge haben wird.

Die Erweiterung mit einem Anbau an das bestehende Gebäude stellt eine schlichte, nachhaltige und insbesondere den Bedürfnissen der Nutzer Rechnung tragende Lösung dar. Aus Sicht der RPK ist die finanzielle Belastung vertretbar, zumal der gute Zustand des bestehenden Gebäudes eine kostengünstige Erweiterung und somit eine budgetfreundliche Vorlage ermöglicht.

Der Baukredit inkl. Projektierungskosten beträgt 675'000 Franken. Zusätzlich sind in den nächsten zehn Jahren Investitionsfolgekosten (Kapitalfolgekosten und betriebliche Folgekosten) von jährlich 81'000 Franken zu budgetieren.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Baukredit und den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten zur Erweiterung von Hort/Mittagstisch, Hortweg 7, zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Präsident
Florian Fingerhuth

Aktuar
Werner Oehry

Thalwil, 16. Januar 2012

② **Hort / Mittagstisch, Hortweg 7**

- Erweiterung und Erstellung Holzelementbau an bestehendes Gebäude

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Bauprojekt und Kostenvoranschlag für die Erweiterung von Hort/Mittagstisch, Hortweg 7, werden genehmigt.**
2. **Der hierfür erforderliche Kredit von 675'000 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 2011) und 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

1.1 Allgemeines

Am 30. Januar 1928 wurde zwischen der Stiftung „Jugendhort Thalwil“ und der politischen Gemeinde Thalwil ein Schenkungsvertrag abgeschlossen. Die Stiftung trat die „Wiese im Russi“, heute Hortweg 7, an die Gemeinde Thalwil ab. Auf den 1'319 m² stand ein Schopf, der als Knabenhort diente. Die Schenkung umfasste zudem Inventar des Mädchenhorts, welcher sich im Schulhaus Schwandel befand, und einen Barbetrag von 7'380.70 Franken.

Diese einfache Einrichtung wurde bis 1958 aufrecht erhalten. In jenem Jahr bewilligte die Gemeindeversammlung 118'500 Franken für den Neubau eines Horthauses am Hortweg. Aus erzieherischen Gründen wurden Mädchen und Knaben im Gebäude räumlich streng getrennt.

Dreissig Jahre später stimmte der Souverän einer Urnenvorlage zu, mit welcher die Führung des Tageshortes in die Gemeindeordnung aufgenommen wurde. Gleichzeitig hiess er den Kredit für den Umbau und die Erweiterung in einen Tages- und Freizeithort gut. So konnten die notwendigen Arbeiten am Gebäude ausgeführt werden.

Das Konzept am Hortweg hat sich sehr gut bewährt. Die Infrastruktur wurde zwischenzeitlich den Bedürfnissen angepasst, doch die Nachfrage an Betreuungsplätzen steigt. Im Sommer 2011 musste auf der Parzelle der Liegenschaft Hortweg 7 kurzfristig ein Provisorium erstellt werden. In diesem Container werden zurzeit zwölf Kinder betreut. Diese Notlösung wurde für ein Jahr bewilligt, mit der Auflage, rechtzeitig eine endgültige Lösung zu realisieren. Das Grundstück verfügt über Landreserven, auf welchen sich der notwendige Neubau umsetzen lässt. Eine neue Standortwahl erübrigt sich somit.



Das bestehende Hortgebäude ist grau, der geplante Anbau rot eingefärbt.

1.2 Raumbedarfsabklärungen der Schule

2005 startete in Thalwil das familienergänzende Kinderbetreuungskonzept Hort / Mittagstisch an vier Standorten. 2010 konnte an der Feldstrasse 5 zusätzlich ein Mittagstisch eingerichtet werden, und auf das Schuljahr 2011/2012 hin musste am Hortweg 7 ein Provisorium erstellt werden, um den Bedarf zu decken.

Die Zahl der betreuten Kinder hat sich von 2005 bis 2011 mehr als verdoppelt:

	2005	2011
Mittagstisch	301 Kinder/Woche	633 Kinder/Woche
Nachmittagsbetreuung	141 Kinder/Woche	303 Kinder/Woche

Gemäss Volksschulverordnung haben die Schulen ausserhalb der Schulzeiten ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot anzubieten. Seit 2008 beginnt die Schulpflicht mit dem Eintritt in den Kindergarten. Damit haben auch Kindergartenkinder Anspruch auf einen Platz in einem Hort oder Mittagstisch. Vorher wurden die „Kleinen“ in Kindertagesstätten betreut. Folglich stiegen die Kinderzahlen in den Horten/Mittagstischen rasch an. Dazu kommt, dass gemäss der aktuellen Geburtenzahlen in den nächsten Jahren jährlich 20 bis 25 Kinder mehr als bisher schulpflichtig werden. Ein Teil dieser Kinder (Annahme 10 %) wird einen Hort- oder Mittagstischplatz beanspruchen.

Zudem wird voraussichtlich ab Schuljahr 2014/15 der Beginn der Schulpflicht jährlich um 14 Tage vorverschoben (Stichtag heute: 30. April). Bis 2019 wird daraus eine weitere Schülerzunahme bzw. Betreuungszunahme im gleichen Umfang resultieren.

Trotz Umstrukturierungen der bestehenden Räumlichkeiten und der Erweiterung durch den Mittagstisch Feldstrasse 5 musste auf das Schuljahr 2011/12 nochmals kurzfristig Raum beschafft werden. Dank des Provisoriums konnten alle Kinder aufgenommen werden, und es besteht etwas Kapazität für ein paar Jahre. Die Horte Freihof, Sonnenberg und Schweikrüti kommen sowohl von den Strukturen als auch vom Standort her für eine Erweiterung nicht in Frage. Der Mittagstisch an der Feldstrasse 5 ist nicht ausbau-

fähig. Somit soll die notwendige Kapazität auf dem Areal am Hortweg 7 geschaffen werden.

2. Projektbeschreibung

2.1 Varianten

Für die Erweiterung des Hortgebäudes wurden drei Varianten gegenübergestellt und verglichen:

- Erweiterung und Ausbau des bestehenden Gebäudes
- Neubau eines selbständigen Baukörpers
- Anbau an das bestehende Gebäude

Eine Erweiterung des bestehenden Hortgebäudes erwies sich sehr schnell als nicht realisierbar. Ein solch komplexer Eingriff würde die Räumung des Gebäudes nach sich ziehen. Während einer Bauzeit von rund acht Monaten müsste an einem anderen Ort ein zusätzliches Provisorium eingerichtet werden, welches hohe Kosten verursachen würde.

Ein selbständiger, vom Haupthaus losgelöster Annex-Neubau wäre eine gute und kostengünstige Lösung. Das Personal Hort-/Mittagstisch wies jedoch darauf hin, dass es für sie aus betrieblichen Gründen besser ist, einen direkten Zugang zur Erweiterung zu haben, weil Synergien genutzt werden können. Diese Lösung führt zu keiner Trennung der zu betreuenden Kinder und Jugendlichen.

Ein Anbau mit Durchbruch und notwendiger Verbindung ist um rund 30'000 Franken teurer als ein Neubau – eine Summe, die in Anbetracht der kompakteren Lösung vertretbar ist.

Die bestehende Bausubstanz des Haupthauses ist noch in einem guten Zustand. Eine spätere energetische Sanierung muss in die Langzeitplanung aufgenommen werden – der zeitliche Horizont liegt bei acht bis zehn Jahren.

2.2 Anbau, Erweiterung

Geplant wird ein nicht unterkellelter Flachdachbau in Holzelementbauweise. Auf einer Flachfundation mit Frostriegeln aus Ortbeton bilden die Holzelemente die tragenden Innen- und Aussenwände. Holzkastenelemente werden für die Decken eingesetzt. Für die gewählte Bauweise sprechen nebst der besonderen Behaglichkeit vor allem die hohe Wärmedämmfähigkeit sowie die kurze Bauzeit.

Die einfache Grundform des Baukörpers ermöglicht klare statische und haustechnische Strukturen. Das äussere Erscheinungsbild ist schlicht.

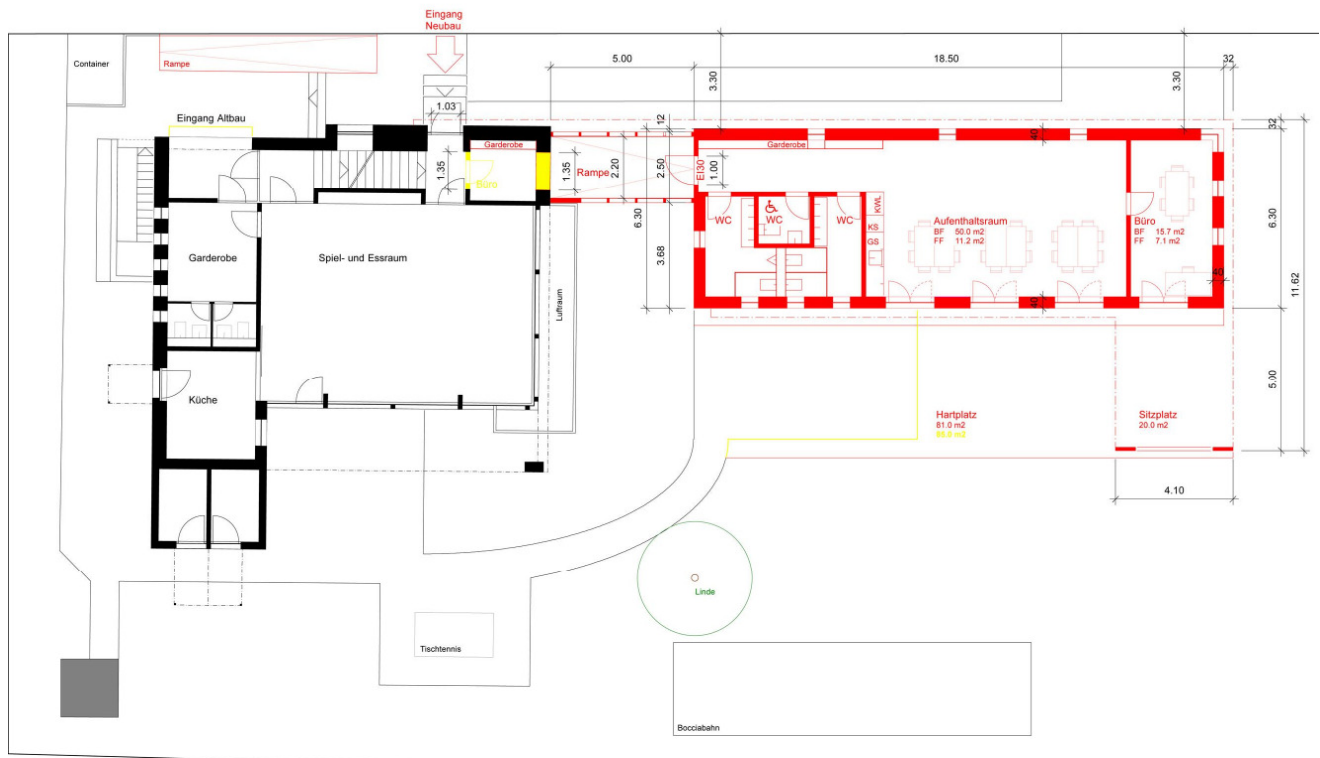
2.3 Wärmeerzeugung

Mit der neuen Gasheizung soll sowohl das bestehende Gebäude als auch der geplante Anbau beheizt werden. Die in absehbarer Zeit erforderliche wärmetechnische Sanierung des Altbaues (letzter Umbau von 1988) wird eine bedeutende Senkung der erforderlichen Heizleistung mit sich bringen. Zu diesem Zeitpunkt wird es sinnvoll sein, den Einsatz alternativer Heizsysteme zu realisieren wie zum Beispiel die Erdwärme. Für den Anbau wird – im Rahmen des Engagements ‚Energiestadt Thalwil‘ – der Minergie-Standard angestrebt.

2.4 Umgebung

Die bestehende Anlage überzeugt durch die grosszügigen Freiflächen. Eine grosse Spielwiese wird in der warmen und trockenen Jahreszeit zum Fussballspielen genutzt. Der Hartplatz lädt zu diversen anderen Spiel- und Freizeitaktivitäten ein. Durch den Anbau geht ein Teil des grosszügigen Aussenraums verloren. Der freibleibende Um-

gebungsbereich deckt jedoch die Bedürfnisse der Nutzer ab und ermöglicht weiterhin erlebnisreiches Spielen. Ein neuer Platz mit Verbundsteinen wird erstellt, die Anlage wird mit Spielgeräten, Grünflächen und Bäumen bedarfsgerecht hergerichtet. Neu erschliesst eine behindertengerechte Rampe die Gebäude.



Grundriss

Rot eingefärbt ist der Anbau, gelb dargestellt ist der Durchbruch bzw. die Verbindung zwischen Anbau und bestehendem Hauptgebäude.

3. Investitionskosten

3.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag beruht auf Richtofferten verschiedener Unternehmer. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2011. Die Genauigkeit beträgt +/- 10 %:

Der Kostenvoranschlag setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

• BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	31'000
• BKP 2 Gebäude	Fr.	530'000
• BKP 4 Umgebung	Fr.	35'000
• BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	79'000

Total Baukredit inkl. 8 % MwSt. **Fr. 675'000**

Die Projektierungskosten. sind in der Kreditssumme eingerechnet.

3.2 Investitionsfolgekosten

Abschreibung und Verzinsung während zehn Jahren:

• Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung, 10 %)	Fr.	67'500
• Betriebliche Folgekosten (2 %) für Wasser, Energie, Unterhalt	Fr.	13'500

Total **Fr. 81'000**

3.3 Subventionen / Beiträge

Bei Einhaltung der wärmetechnischen Vorgaben kann mit einem Förderbeitrag des Gebäudeprogramms von rund 8'000 Franken gerechnet werden. Aus dem kommunalen Förderprogramm können gemäss Reglement zusätzlich 50 % des Bundesbeitrages erwartet werden.

Am 15. Mai 2011 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich das neue Finanzausgleichsgesetz (FAG) mit grossem Mehr angenommen. Mit Beschluss des Regierungsrates wird das FAG am 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt. Dies hat zur Folge, dass für Gemeinden keine Staatsbeiträge mehr ausgerichtet werden.

4. Bauausführung, Termine

Der Start der Bauarbeiten ist für Anfang Juli 2012 geplant. Die Bauzeit dauert rund sieben Wochen. Somit sollten die neuen Räumlichkeiten ab Schulbeginn 2012/13 genutzt werden können.

5. Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderates haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das heisst, dass beim vorgeschlagenen Neubau eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit erreicht werden muss.

Ökonomische Aspekte

Für die Erweiterung des Hortes/Mittagstisches kommt ein Holzelementbau zur Ausführung, welcher an das bestehende Gebäude angebaut wird. Diese Bauweise ist in der Erstellung etwas teurer, zeichnet sich jedoch mit einem geringen Unterhalt und einer kurzen Bauzeit aus.

Ökologische Aspekte

Der geplante Neubau erfüllt die gültigen Minergieanforderungen. Er weist eine überdurchschnittliche Wärmedämmung aus und verfügt über eine kontrollierte Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung. Durch die Verwendung des Werkstoffes Holz werden ein gesundes Raumklima geschaffen und CO₂ eingelagert. Da kaum Warmwasser verbraucht wird, ist der Einsatz von Warmwasserkollektoren nicht sinnvoll. Denkbar wäre zu einem späteren Zeitpunkt die Installation einer kleinen Photovoltaikanlage. Diese Kosten sind jedoch im vorliegenden Projekt nicht enthalten.

Ein negativer Aspekt ist jedoch die erwartete Zunahme des Verkehrsaufkommens auf Beginn und Ende der Betreuungszeiten.

Soziale Aspekte

Durch die Erweiterung können an bewährter Stelle die zusätzlich ausgewiesenen Betreuungsplätze geschaffen werden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Schulhäuser und Kindergärten. Zusammen mit dem bestehenden Hortgebäude sowie dem Aussenbereich wird die Anlage zu einer bedürfnisgerechten Tagesstätte erweitert. Für das vorliegende Projekt muss ein Teil der Freifläche um das bestehende Gebäude weichen. Der verbleibende, immer noch grosszügige Aussenbereich wird bedarfsgerecht ausgestattet.

6. Schlussbemerkungen

Seit 1928 werden am Hortweg Kinder familienergänzend betreut. Die Nachfrage nach solchen Betreuungsplätzen hat sich in den letzten Jahren ständig vergrössert, so dass das bestehende Platzangebot dringend erweitert werden muss.

Es entsteht ein schlichter, im Minergie-Standard ausgeführter, energieeffizienter Anbau, der die Bedürfnisse der Nutzer erfüllt. An der bestehenden Baute stehen zurzeit keine Renovations- oder energetische Sanierungsarbeiten an.

Mit der Erweiterung des Betreuungsangebots am Hortweg erfüllt die Gemeinde Thalwil die Auflagen der familienergänzenden bzw. ausser schulischen Kinderbetreuung.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen der Gemeindeversammlung, den beantragten Kredit zu bewilligen.