



Urnenabstimmung vom 28. November 2021

Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese:
Neubau Hort/Mittagstisch, Projekt- und Kreditbewilligung

Das Wichtigste in Kürze
als Video:

thalwil.ch/abstimmungen

Info-Veranstaltung

8. November 2021, 19 Uhr,
Gemeindehaussaal



1	Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese: Neubau Hort/Mittagstisch, Projekt- und Kreditbewilligung	
	• Das Wichtigste in Kürze	1
	• Bericht und Antrag der RPK	2
	• Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats	3

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident
Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber
Pascal Kuster

Thalwil, 24. August 2021

Aktenauflage

Die Akten zum traktandierten Geschäft können die Stimmberechtigten ab 5. November 2021 im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, einsehen.

Büroöffnungszeiten

Montag 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag 8 bis 15 Uhr

Das Wichtigste in Kürze

- Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese: Neubau Hort/Mittagstisch, Projekt- und Kreditbewilligung

In der Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese gibt es zu wenige Plätze in der schulergänzenden Betreuung. Seit 2013 werden die fehlenden Kapazitäten durch einen provisorischen Bau auf dem Areal beim Schulhaus Oeggisbüel und mit weiteren temporären Lösungen, z.B. Mittagstisch Platte, überbrückt. Insbesondere die Provisorien stossen aber zunehmend an ihre Grenzen. Eine Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass im Thalwiler Oberdorf ein Defizit von ca. 150 Plätzen besteht. Da die Schülerzahlen nach Jahren des Anstiegs zu stagnieren versprechen, haben der Gemeinderat und Schulpflege die Projektierung eines Neubaus für die schulergänzende Betreuung (Hort/Mittagstisch) in dieser Schuleinheit in Auftrag gegeben.

Für die Umsetzung beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Kredit von 6'860'000 Franken. Geplant ist ein dreigeschossiger Neubau auf dem Schulhausareal Oeggisbüel. Der Standort wurde gewählt, weil er zentral zwischen den verschiedenen Schul- und Kindergartenstandorten im Oberdorf liegt und die Wege für die Schülerinnen und Schüler damit kurz bleiben. Der Neubau wird mit einem kleinen Fussabdruck erstellt und gliedert sich gut in seine Umgebung an der Alten Landstrasse zwischen der reformierten Kirche und dem Schulhaus Oeggisbüel ein. Der Neubau weist eine Nutzfläche von ca. 940 m² auf. Daraus resultiert der nötige Platzbedarf für ca. 150 Kinder.

Durch den Einsatz von Holz als langlebiger und erneuerbarer Baustoff und einer Erdsonden-Wärmepumpe für die Wärme- und Kälteerzeugung trägt das Projekt auch Nachhaltigkeitsaspekten Rechnung.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und kommt zum Schluss, dass diese Kriterien erfüllt sind. Sie spricht eine Empfehlung für den vorliegenden Kreditantrag aus.

Mit dem Neubau eines Hort/Mittagstischs auf dem Areal des Schulhauses Oeggisbüel reagiert der Gemeinderat auf die Entwicklung der Schülerzahlen und die damit verbundenen räumlichen Defizite hinsichtlich der schulergänzenden Betreuung.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, den beantragten Kredit von 6'860'000 Franken zu bewilligen.



Erfahren Sie das Wichtigste in Kürze auch im Video:

thalwil.ch/abstimmungen > Urnenabstimmung vom 28. November 2021

Eine Info-Veranstaltung findet statt am:

Montag, 8. November 2021, 19 Uhr, Gemeindehaussaal

Anmeldung erforderlich: info@thalwil.ch oder 044 723 22 09.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Schuleinheit Oeggisbüel–Oelwiese: Neubau Hort/Mittagstisch – Projekt- und Kreditbewilligung von 6'860'000 Franken

Ausgangslage

Das Volksschulgesetz des Kantons Zürich verpflichtet die Gemeinden, während den Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes unterrichtsergänzendes Betreuungsangebot anzubieten. Aufgrund des stetig gestiegenen Bedarfs an schulergänzenden Betreuungsplätzen mussten 2013 auf dem Schularreal Oeggisbüel Pavillons aufgestellt werden, welche seit 2015 einzig noch als Hort/Mittagstisch genutzt werden. Die ursprünglich für 3 Jahre erteilte Bewilligung wurde in der Folge verlängert. Eine weitere Betriebsverlängerung am bisherigen Standort ist nun nicht mehr möglich. Die Provisorien sollen rückgebaut und durch einen bedarfsgerechten Neubau ersetzt werden. Mit dem vorliegenden Bauprojekt können die vielfältigen Vorgaben erfüllt werden. Der Zweckbau wird sich optimal in die bestehende Gebäude- und Umgebungsstruktur einfügen.

Bericht

Die RPK hat die Aufgabe, die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit und die finanzielle Angemessenheit der Vorlage zu prüfen. Finanziell angemessen ist eine Investition, wenn sie für die Gemeinde finanziell grundsätzlich tragbar ist, also im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten liegt, die Ausgabe notwendig sowie dringlich ist und das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt. Diese Kriterien erachtet die RPK als erfüllt.

Der Kostenvoranschlag, inklusive Ausstattung und Möblierung, zulasten der Investitionsrechnung beträgt 6'860'000 Franken.

Die entsprechenden Kapitalfolgekosten für die planmässigen Abschreibungen der Bauinvestitionen belaufen sich ab Bauvollendung auf jährlich etwa 193'000 Franken während 33 Jahren. Die Abschreibungen für Ausstattung und Möblierung betragen jährlich 60'625 Franken während 8 Jahren. Die betrieblichen Folgekosten sind mit jährlich 81'000 Franken voranschlagt. Werden die finanziellen Mittel auf dem Darlehensweg beschafft, fallen jährliche Zinskosten in Höhe von ca. 9'000 Franken als weitere Folgekosten an.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, den beantragten Kredit von 6'860'000 Franken zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Werner Oehry
Aktuar

Thalwil, 24. September 2021

Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese: Neubau Hort/Mittagstisch

- Projekt- und Kreditbewilligung von 6'860'000 Franken

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1 Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Neubau Hort/Mittagstisch beim Schulhaus Oeggisbüel, Thalwil, werden genehmigt.**
- 2 Der hierfür erforderliche Kredit von 6'860'000 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 2020) und Bauausführung.**
- 4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, die finanziellen Mittel – soweit erforderlich – auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1 Ausgangslage

Mehr als 410 Kinder aus dem südlichen Dorfteil von Thalwil besuchen die Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese. Sie besteht aus den zwei gleich grossen Schulstandorten Oeggisbüel und Oelwiese mit je acht Primarschulklassen sowie aus zwei Kindergartengebäuden (Freihof mit einem Doppelkindergarten und Platte mit einem Einfachkindergarten). In der Turnhalle Platte findet der Turn- und Sportunterricht statt. In der Liegenschaft Freihof befindet sich im Erdgeschoss ein Hort/Mittagstisch.

Aufgrund einer enormen Zunahme des Bedarfs an schulergänzenden Betreuungsplätzen mussten auf dem Schulareal Oeggisbüel 2013 Pavillons aufgestellt werden. Bis 2015 wurden diese Provisorien sowohl für die schulergänzende Betreuung als auch für einen Kindergarten genutzt, danach nur noch für den Hort/Mittagstisch.

Das Primarschulhaus Oeggisbüel sowie die Wiese und der Spielplatz liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) an einer städtebaulich sensiblen Lage zwischen reformierter Kirche und Kernzone. Die parkartige Anlage ist sowohl im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie auch im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte eingetragen. Unter Berücksichtigung des sehr sensiblen Standorts bewilligte die Planungs- und Baukommission im Mai 2013 die Erstellung des Provisoriums für drei Jahre. Infolge akutem Mangel an Betreuungsplätzen wurde die befristete Bewilligung verlängert. Eine weitere Verlängerung ist nicht mehr möglich, was den Gemeinderat dazu bewogen hat, die Provisorien rückzubauen und durch einen bedarfsgerechten Neubau zu ersetzen. Standort des Bauvorhabens ist das Grundstück Kat.-Nr. 6601.



1.1 Raumabklärungen der Schule

Die Einrichtungen der schulergänzenden Betreuung im Freihof sowie beim Schulhaus Oeggisbüel sind sehr gut ausgelastet. Der Bedarf hat vor allem in den letzten sechs Jahren stark zugenommen und kann durch die bestehenden Einrichtungen nicht mehr gedeckt werden.

Abgesehen von einer mangelhaften Infrastruktur – insbesondere was die sanitären Anlagen sowie die Möglichkeit der Regenerierung bzw. Vorbereitung der Mahlzeiten anbelangt – kann die kantonale Empfehlung «Platzbedarf von 4 m² pro Kind» vor allem in der Mittagsbetreuung nicht eingehalten werden. Zudem eignen sich die heutigen Räumlichkeiten aufgrund ihrer Grundrisse nur beschränkt für eine Betreuung, welche auch pädagogischen Ansprüchen gerecht werden möchte.

Eine im Jahr 2012 erstellte Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass das geforderte Raumprogramm für einen Hort/Mittagstisch für ca. 150 Kinder im vorgesehenen Perimeter erstellt werden kann. Im Zuge der Schulraumplanung hat eine Studie den zusätzlichen Bedarf an Schulraum in den nächsten Jahren aufgezeigt und Möglichkeiten für die Erweiterung des Raumangebots darlegt. Im Einzugsgebiet Oberdorf sind insbesondere für die Betreuung ausserhalb der Schulzeiten Defizite vorhanden, weil die Kinderzahlen in den letzten Jahren stark gestiegen sind.

Schulergänzende Betreuung Freihof/Oeggisbüel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kinder/Woche jeweils per 1. Januar							
Morgenbetreuung	17	18	31	40	46	40	28
Mittagsbetreuung	289	395	325	475	368	441	502
Nachmittagsbetreuung	181	262	201	301	231	253	248

Seit 2005 sind die Gemeinden mit der Einführung des damals totalrevidierten Volksschulgesetzes und der Volksschulverordnung verpflichtet, während der Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes schulergänzendes Betreuungsangebot anzubieten. Der Bedarf wird in Thalwil über die Anmeldungen, die bis Ende Mai erfolgen müssen, ermittelt. Das Angebot umfasst einen Morgenhort, einen Mittagshort sowie einen Nachmittagshort, womit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Der geplante Neubau für die schulergänzende Betreuung mit einer Kapazität von ca. 150 Plätzen eröffnet neue Möglichkeiten. Insbesondere können Gruppengrössen besser gestaltet werden, was den Einsatz der personellen Ressourcen deutlich vereinfacht. Zeitaufwändige Wechsel zwischen den heutigen Standorten fallen weg. Eine zentrale Küche bringt ökologische und ökonomische Vorteile. Die Nähe zu den beiden Schulanlagen Oeggisbüel und Oelwiese ist vor allem für jüngere Schülerinnen und Schüler ein grosser Vorteil.

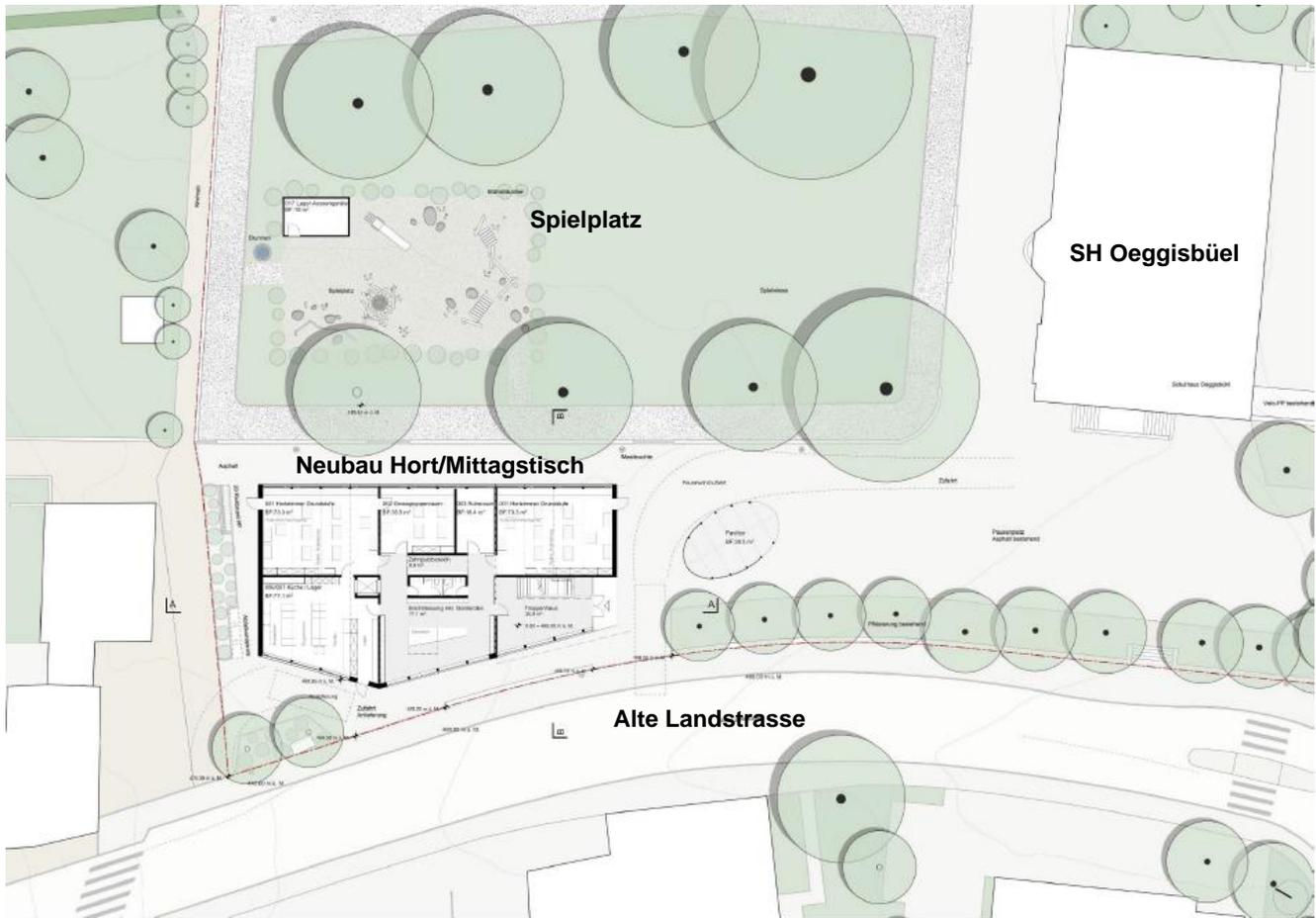
2 Projekt- und Standortüberlegungen

Im Februar 2012 setzte der Gemeinderat eine Projektkommission ein und beauftragte diese, Abklärungen über den zusätzlichen Schulraumbedarf und die möglichen Standorte für Erweiterungen vorzunehmen. Für die Kindergartenstufe und die Betreuung ausserhalb der Schulzeiten sind Defizite in der Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese vorhanden.

Im Schlussbericht der Projektkommission Schulraumplanung wurden zwei mögliche Standorte für die Erstellung des nötigen Raumangebots evaluiert: die Schulareale Oeggisbüel und Schwandel. Zuerst wurde ein neuer Doppelkindergarten mit Hort/Mittagstisch beim Schulhaus Schwandel realisiert und auf Beginn des Schuljahres 2015/2016 fertiggestellt.

Seither sind fünf Jahre vergangen und das prognostizierte Defizit in der schulergänzenden Betreuung im Dorfteil Oberdorf von ca. 150 Schülerinnen und Schülern hat sich bewahrheitet. Die fehlenden Flächen für das Betreuungsangebot können nicht weiter in Provisorien angeboten werden. Aufgrund dieser Situation hat sich der Gemeinderat nach Absprache mit der Schulpflege entschlossen, die Provisorien rückzubauen und die unbefriedigende Situation mit einem Neubau zu beheben.

Am Standort der heutigen Provisorien, im parkartigen Grünraum zwischen dem Schulhaus Oeggisbüel und der reformierten Kirche, sind aufgrund der Schutzwürdigkeit keine Bauten zulässig. Die Provisorien wurden nur temporär bewilligt. Die Lage innerhalb der Schuleinheit ist aber für Betreuungsplätze ideal, weil vom Schulhaus Oeggisbüel alle anderen Standorte der Schuleinheit für die Kinder gut erreichbar sind. Der Neubau soll deshalb im der Alten Landstrassen zugewandten Bereich des Schulareals Oeggisbüel realisiert werden.



Parzelle Kat.-Nr. 6601: Bestehendes Schulhaus Oeggisbüel (rechts), geplanter Hort/Mittagstisch (links) und Spielplatz oberhalb des geplanten Neubaus (ERNE AG Holzbau / Hornberger Architekten AG)

3 Auftragserteilung an Gesamtleistungsanbieter

Bei der Beschaffung von Dienstleistungen durch die öffentliche Hand sind einerseits die Vorgaben der Submissionsgesetzgebung, andererseits aber auch die Gemeindeordnung zu beachten. Beide beeinflussen die Vorlaufzeit eines solchen Projekts massgeblich. Gemäss Submissionsverordnung muss die Exekutive Aufträge je nach Umfang entweder im Einladungsverfahren oder in einem öffentlichen Verfahren ausschreiben. Bei grösseren und komplexen Bauvorhaben setzt die Gemeinde Thalwil für die Umsetzung auf einen Gesamtleistungsanbieter (Totalunternehmer-Submission).

Der Gemeinderat genehmigte im November 2019 den Planungskredit zur Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission für den Neubau Hort/Mittagstisch Oeggisbüel. Der Submissionsgesetzgebung entsprechend wurde die Vergabe der Gesamtleistung (Planungs- und Bauleistungen) für den Neubau Hort/Mittagstisch beim Schulhaus Oeggisbüel öffentlich ausgeschrieben. Die eingesetzte Projektkommission wertete die Eingaben nach den Zuschlagskriterien aus. Ausschlaggebend war insbesondere das sehr gute Kosten-/Nutzenverhältnis des Anbieters ERNE AG Holzbau, Laufenburg, der mit Hornberger Architekten AG, Zürich, zusammenarbeitet.

Die Auftragserteilung an einen Gesamtleistungsanbieter hat sich bereits in mehreren kommunalen Bauprojekten bewährt. Mit einem Gesamtleistungsverfahren werden wesentliche Vorteile des Architekturwettbewerbs mit weiteren Elementen des «Beschaffungswesens für die öffentliche Hand» kombiniert.

4 Projektbeschreibung

4.1 Städtebau

Das städtebauliche Umfeld der Schulanlage Oeggisbüel wird durch die reformierte Kirche auf der Platte, die Kernzone Oberdorf und unterschiedliche Wohnzonen im Süden definiert. Das Schulhaus Oeggisbüel thront über dem Zürichsee und bildet zusammen mit der Kirche und den flankierenden Parkanlagen die prägende Silhouette der südlichen Dorfansicht.

Der Grünraum zwischen Kirche und Schulhaus diente bis zum Bau des Schulhauses Oeggisbüel 1910/11 als Friedhof. Die prägenden Elemente, wie die Stützmauern und die Einfassungen mit Sitzmauern, zeugen noch heute von dieser ehemaligen Nutzung. Eindrücklich sind vor allem die mächtigen Bäume auf dem Areal.



Visualisierung Neubau Hort/Mittagstisch Oeggisbüel (ERNE AG Holzbau / Hornberger Architekten AG)

Das vorgesehene Raumprogramm wird in einem dreigeschossigen Baukörper untergebracht, welcher teilweise unterkellert ist. Durch den geringen Fussabdruck des Neubausvolumens sowie dessen präzise Positionierung wird eine hohe städtebauliche Qualität erreicht.

Der mehreckige Baukörper sowie die schräge Dachform schaffen eine Verbindung zwischen der Kirche und dem bestehenden Schulhaus. Gleichzeitig bleibt der Blick von der Alten Landstrasse auf die Parkanlage des Alten Friedhofs weitgehend erhalten. Mit der abgeschrägten Form des Baukörpers und dessen sorgfältige Setzung bleibt die Sicht auf die Kirche und die angrenzenden Bauten gewahrt.

Mit der Stellung des Neubaus wird der Strassenraum analog den Bauten in der Kernzone eingefasst. Mit grossflächigen Verglasungen in den Obergeschossen öffnet der Neubau den Blick zum Pausenplatz.

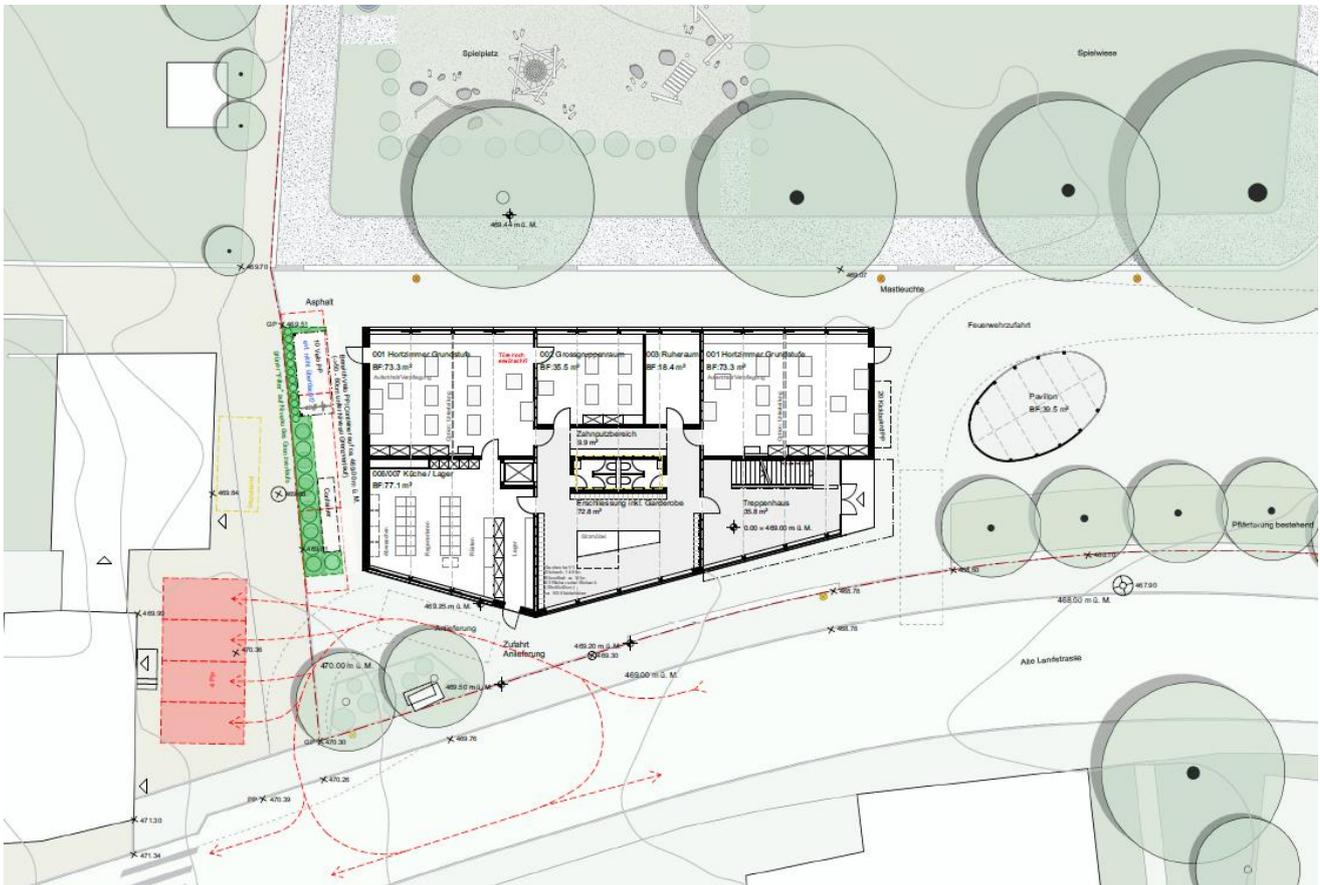
4.2 Raumkonzept

Über die Eingangshalle, die gleichzeitig als Windfang und Treppenhaus dient, wird der zentrale Erschliessungsraum erreicht. Daran werden die Nasszellen, die Zahnputzräume und die Garderoben angeschlossen.

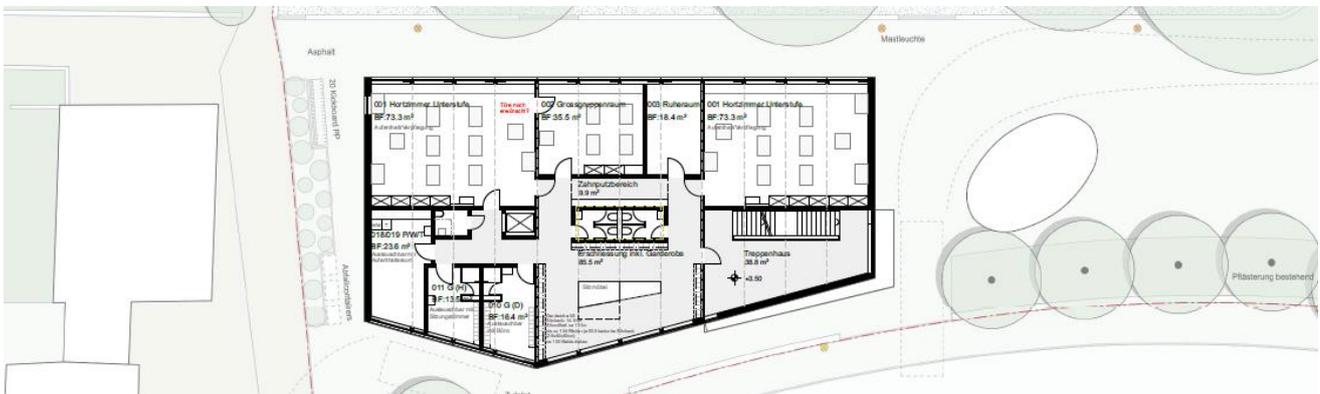
Im Erdgeschoss ist die Betriebsküche untergebracht, die damit für die Anlieferung über die Alte Landstrasse bzw. den Kirchrain gut erreichbar ist. Durch die Nähe zum Lift kann ein effizienter Betrieb für die Essensauslieferung in die einzelnen Geschosse gewährleistet werden.

Im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen sind jeweils zwei Hortzimmer mit den zugehörigen Grossgruppen- und Ruheräumen mit Ausrichtung gegen den See und zum parkartigen Aussenraum angeordnet. Die Aufteilung der Horträume auf drei Abteilungen ist für den Betrieb ideal und ermöglicht eine Clusterbildung. Zudem verfügen die Hortzimmer und Grossgruppenräume über eine gute natürliche Belichtung.

Der Neubau muss primär das Raumangebot für Hort und Mittagstisch abdecken, die Räume sollten jedoch bei Bedarf auch als Schulräume genutzt werden können. Das wird bei der Konstruktion berücksichtigt, damit eine Umnutzung einfach erfolgen könnte.



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung (ERNE AG Holzbau / Hornberger Architekten AG)



Grundriss 1. Obergeschoss (ERNE AG Holzbau / Hornberger Architekten AG)

4.3 Erschliessung und Aussenräume

Der geringe Fussabdruck, die präzise Setzung des Neubaukörpers sowie die Situierung des Haupteingangs tragen entscheidend zur Aussenraumgestaltung bei. So bleibt der bestehende, asphaltierte Pausenplatz südöstlich des Neubaus komplett erhalten und wird als neues Zentrum der Schulanlage gestärkt. Zudem kann der Platz weiterhin befahren und somit als Parkierungsfläche bei Veranstaltungen genutzt werden. Der vorgesehene Pavillon rechts des Neubaus, welcher die Funktion des gedeckten Aussenbereichs übernimmt, wertet den Pausenplatz zusätzlich auf. Er kann für verschiedene Aktivitäten genutzt werden.

Der geforderte Spielplatz nahe dem Neubau liegt im nordwestlichen Bereich der Spielwiese. Er wird in die grüne Parkanlage verlegt und bedarfsgerecht ausgestattet. Eingefasst von einer Hecke wird ein klar definierter Raum ausgeschieden, welcher in einem guten Bezug zum Neubau steht. Der Ersatz des bestehenden Spielplatzes dient mehrheitlich der Schule und ist deshalb nicht Bestandteil des vorliegenden Baukredits.

4.4 Konstruktion, Materialisierung, Wärmeerzeugung

Der Neubau ist in Mischbauweise vorgesehen. Der Holzbau wird auf ein betoniertes Untergeschoss sowie eine betonierte Bodenplatte gestellt. Das Untergeschoss, flächenmässig reduziert, wird nur für die notwendigen Technik- und Nebenräume erstellt. Dadurch können Probleme beim Aushub gegenüber der Strasse und dem Wurzelbereich der schützenswerten Bäume verhindert und der Felsaushub minimiert werden.

Zwischendecken über Erd- und Obergeschoss werden zur Verbesserung des Schallschutzes als Holzbetonverbundelemente vorgesehen. Die Trennwände zwischen den Schulräumen sind nichttragend ausgebildet, sodass eine veränderte Raumeinteilung ohne statische Schwierigkeiten umsetzbar ist.

Die Holzfassaden, welche mit vertikal betonten Verkleidungen und einer offenen Struktur gehalten werden, sind in Rahmenelementen mit integrierten Fenstern konzipiert. Mit verschiedenen Querschnitten und Abständen vor geschlossenen und teilweise verglasten Flächen entsteht ein homogenes Bild mit einem interessanten Licht- und Schattenspiel.

Für die Bereitstellung der benötigten Wärme für die Raumheizung, die Erwärmung der Zuluft der Lüftungsanlagen und zur Bereitstellung des Brauchwarmwassers wird eine Erdsonden-Wärmepumpe eingesetzt. Im Sommer wird über das Erdsondenfeld ein Kühleffekt (Free Cooling) erzeugt.

4.5 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Die Planer haben sich intensiv mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) auseinandergesetzt. Das zeigt die positive Kriterienbewertung. Die SNBS-Vorgaben sind in die Gebäudetechnik, die Konstruktion sowie die Materialisierung eingeflossen und werden erfüllt.

5 Investitions- und Folgekosten

5.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag (inkl. 7,7 % MWST) präsentiert sich wie folgt:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	98'000
BKP 2	Gebäude inkl. Honorar	Fr.	5'372'000
BKP 4	Umgebung	Fr.	268'000
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	45'000
	Anschlussgebühren	Fr.	103'000
BKP 6	Direktzahlungen Bauherr	Fr.	141'000
BKP 9	Unvorhergesehenes (ca. 6,0 % von BKP 1-5) inkl. Rundung	Fr.	<u>348'000</u>

Total Baukredit (inkl. 7,7 % MWST) Fr. 6'375'000

Total Ausstattung und Möblierung (inkl. 7,7 % MWST) Fr. 485'000

Total Kredit (inkl. 7,7 % MWST) Fr. 6'860'000

Planungskredit

Der Gemeinderat hat einen Planungskredit von 295'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt, welcher nach der Bauausführung gesamthaft mit dem Baukredit abgerechnet wird.

5.2 Kapitalfolgekosten

Gemäss Mindeststandard wird bei einem Neubau mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren gerechnet. Die planmässigen Abschreibungen der Bauinvestitionen betragen demnach ab 2022 jährlich 193'181 Franken.

Bei der Ausstattung und Möblierung wird mit einer Nutzungsdauer von acht Jahren gerechnet. Die planmässigen Abschreibungen betragen demnach jährlich 60'625 Franken.

Mittel- und langfristige Darlehen sind aktuell mit einem Zins leicht über null Prozent erhältlich. Die Zinskosten betragen deshalb jährlich 9'000 Franken.

5.3 Betriebliche Folgekosten

Für Wartungs- und Unterhaltsarbeiten der technischen Anlagen sowie Reinigungsarbeiten fallen jährlich wiederkehrende Kosten in der Grössenordnung von 81'000 Franken an.

5.4 Subventionen

Das Kommunale Förderprogramm nachhaltiger Projekte im Energiebereich der Gemeinde Thalwil, läuft 2022 aus. Ob und in welcher Form dieses Programm weitergeführt wird, steht noch nicht fest.

Bei den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich wird ein Gesuch «Förderprogramm Stromeffizienz im Unternehmen» eingereicht. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine Aussage über Subventionszahlungen gemacht werden.

Der vorgenannte Investitionskredit reduziert sich um die definitiv zur Auszahlung kommenden Subventionsbeträge.

6 Bauausführung, Termine

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben, speziell auf Schularealen, steht die Sicherheit an erster Stelle. Mit der Wahl eines Holzelementbaus kann der Rohbau vor Ort in einer sehr kurzen Bauzeit erstellt werden. Während der Bauzeit wird das Baugelände inkl. Zu- und Abfahrtsbereich eingezäunt. Der Betrieb des Schulhauses und der Kindertagesstätte kann während dieser Phase aufrechterhalten werden.

Der Terminplan für die Umsetzung des Bauvorhabens:

Urnenabstimmung	28. November 2021
Erstellen Bauprojekt inkl. Baueingabe	Februar 2022
Baubewilligung rechtskräftig	Mai 2022
Erarbeiten Ausführungsprojekt	August 2022
Baubeginn	Oktober 2022
Bauvollendung	September 2023

7 Der nachhaltige Ansatz

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

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen. Für Neubauten und Sanierungen bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit, Erscheinungsbild und Lebenszyklus.

7.1 Ökonomische Aspekte

Für den Neubau auf dem Areal beim Schulhaus Oeggisbüel kommt ein Holzelementbau zur Ausführung. Gegenüber einem konventionellen Bau ist diese Lösung etwas teurer, dafür reduziert sich die Bauzeit, was bei Schulbauten von Vorteil ist.

7.2 Ökologische Aspekte

Ökologisch bauen bedeutet, möglichst umweltverträglich zu bauen und möglichst schonend in den Kreislauf der Natur einzugreifen. Dazu gehören ein minimaler Material- und Ressourcenverbrauch, aber auch Baustoffe, die sowohl bei der Herstellung und beim Transport als auch beim Einsatz und später beim Rückbau die Umwelt möglichst wenig belasten. Mit dem Baustoff Holz wird ein langlebiges Material gewählt. Ein Kubikmeter verbautes Holz speichert eine Tonne CO₂. Bei diesem Projekt werden ca. 225 m³ Holz verbaut, was 225 Tonnen gespeichertem CO₂ entspricht.

Der geplante Neubau weist eine überdurchschnittliche Wärmedämmung aus. Darüber hinaus erfüllen die Bauteile des geplanten Neubaus die Anforderungen von MINERGIE-ECO. Auf den Einbau einer kontrollierten Raumbelüftung und die Zertifizierung des Baustandards wird jedoch verzichtet.

7.3 Soziale Aspekte

Durch den Neubau können an einem bewährten Standort die zusätzlich benötigten Betreuungsplätze geschaffen werden. In der Schuleinheit Oeggisbüel befinden sich mehrere Kindergärten. Durch die zentrale Lage des Neubaus werden kurze Wege geschaffen, was den Kindern entgegenkommt und für den Hortbetrieb optimal ist.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes. Es ist lichtdurchlässig, hat eine gute Akustik und eine klare räumliche Struktur – ebenfalls wichtige Faktoren für eine hohe Nutzerfreundlichkeit.

8 Schlussbemerkungen

Die Planung von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten in der Gemeinde ist von strategischer Bedeutung. Bereits in einem sehr frühen Stadium werden Evaluationen von Standorten und Nutzungen für eine nachhaltige Liegenschaftenpolitik erarbeitet. Dieses Vorgehen spart Zeit, Leerläufe und vermeidet zu hohe Realisierungskosten. Die Notwendigkeit, die fehlenden Flächen für die schulergänzende Betreuung im Thalwiler Oberdorf bereitzustellen, ist klar ausgewiesen. Die seit 2013 bestehenden Provisorien wurden in einer 1. Phase bis August 2016 befristet bewilligt. Infolge Platzmangel bei schulergänzenden Betreuungsplätzen konnte eine Verlängerung bewirkt werden. Diese läuft nun endgültig ab und eine nochmalige Verlängerung wird nicht in Aussicht gestellt.

Im Rahmen einer umfassenden Analyse von bestehendem und neu zu schaffendem Schulraum überzeugte der Perimeter beim Schulhaus Oeggisbüel als Standort für den Neubau eines Hort/Mittagstischs. Die im Jahr 2012 erstellte Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass das geforderte Raumprogramm für einen Hort/Mittagstisch für ca. 150 Kinder in diesem Perimeter erstellt werden kann und der Standort ideal in der Schuleinheit mit verschiedenen Liegenschaften eingebettet ist.

Das dreigeschossige Neubauprojekt gliedert sich städtebaulich optimal in die bestehende Umgebung ein. Dank des geringen Fussabdrucks und der präzisen Setzung des Baukörpers können Freiflächen erhalten werden. Durch den Rückbau der Provisorien wird die parkartige Anlage, welche im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung eingetragen ist, wieder freigespielt.

Der im MINERGIE-ECO geplante, dreigeschossige Holzbau hebt sich architektonisch von den bestehenden Bauten ab. Dem Architekten ist es gelungen, eine zielorientierte und betrieblich kompakte Lösung zu entwerfen. Die zeitgerechten und den modernen Betreuungsformen entsprechenden Grundrisse ergeben eine effiziente Nutzung der Flächen. Durch den Einsatz von Holz als langlebiger und erneuerbarer Baustoff und den Einsatz einer Erdsonden-Wärmepumpe für die Wärme- und Kälteerzeugung trägt das Projekt auch Nachhaltigkeitsaspekten Rechnung.

Mit dem Neubau eines Hort/Mittagstischs auf dem Areal des Schulhauses Oeggisbüel reagiert der Gemeinderat auf die Entwicklung der Schülerzahlen und die damit verbundenen räumlichen Defizite hinsichtlich der schulergänzenden Betreuung. Der Neubau weist eine Nutzfläche von ca. 940 m² auf. Daraus resultiert der nötige Platzbedarf für ca. 150 Kinder.

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, den beantragten Kredit von 6'860'000 Franken zu bewilligen.

