

Gemeindeabstimmung vom 4. März 2018

Objektkredit von CHF 15.9 Mio. für die Erweiterung der
Schulanlage Töss, Kirchstrasse 29 / Bergstrasse 3,
Richterswil (Kat. Nr. 6968)



Gemeindeabstimmung

vom 04. März 2018

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Objektkredit von CHF 15.9 Mio. für die Erweiterung der Schulanlage Töss, Kirchstrasse 29 / Bergstrasse 3, Richterswil (Kat. Nr. 6968)

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 4. März 2018, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, 27. November 2017

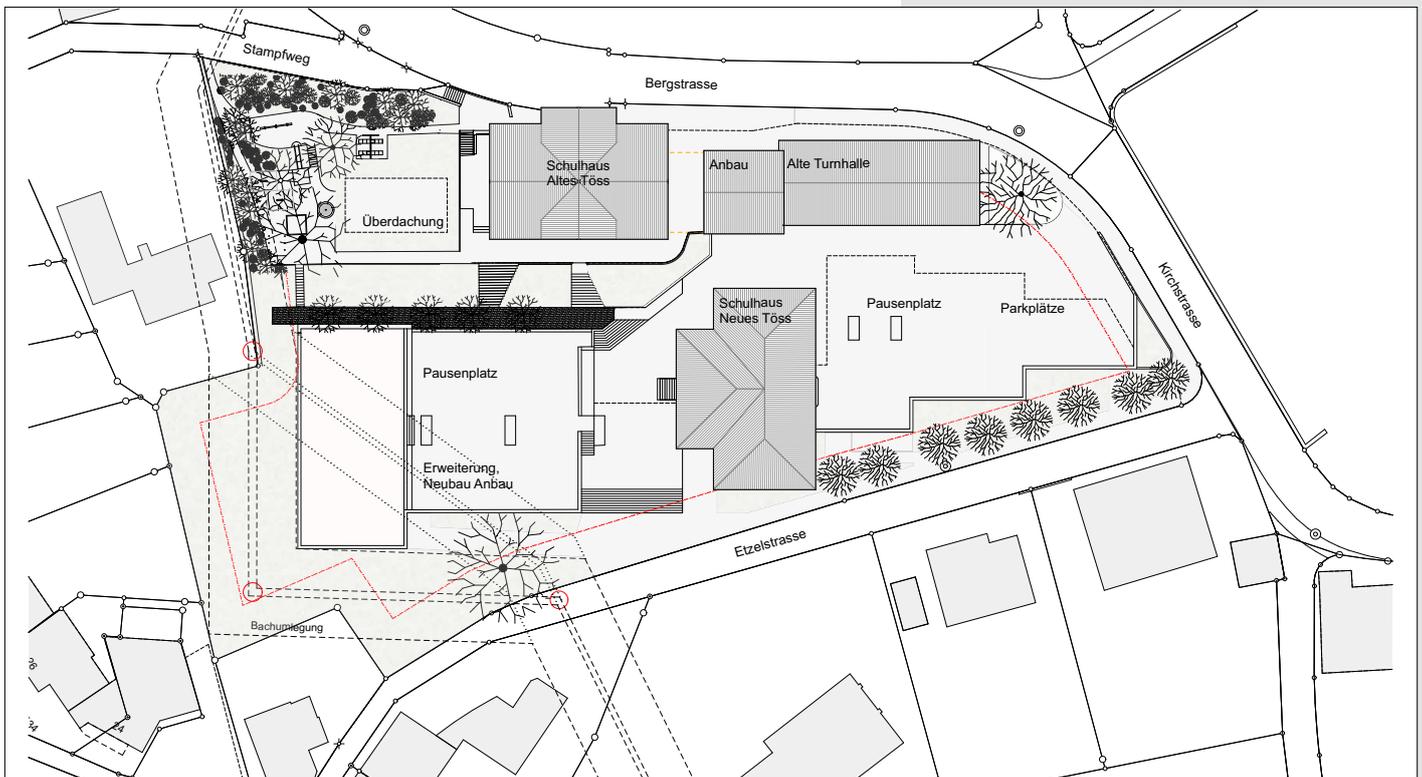
DER GEMEINDERAT

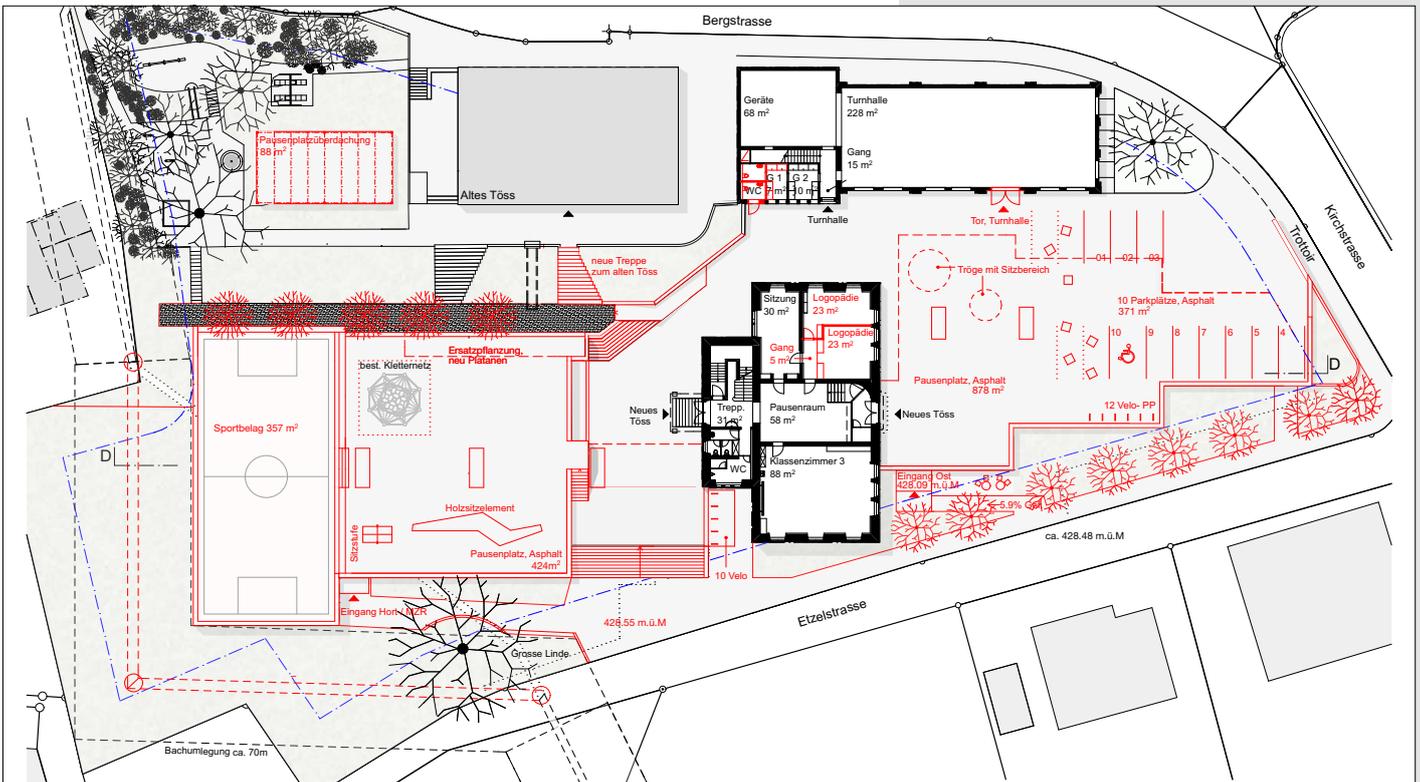


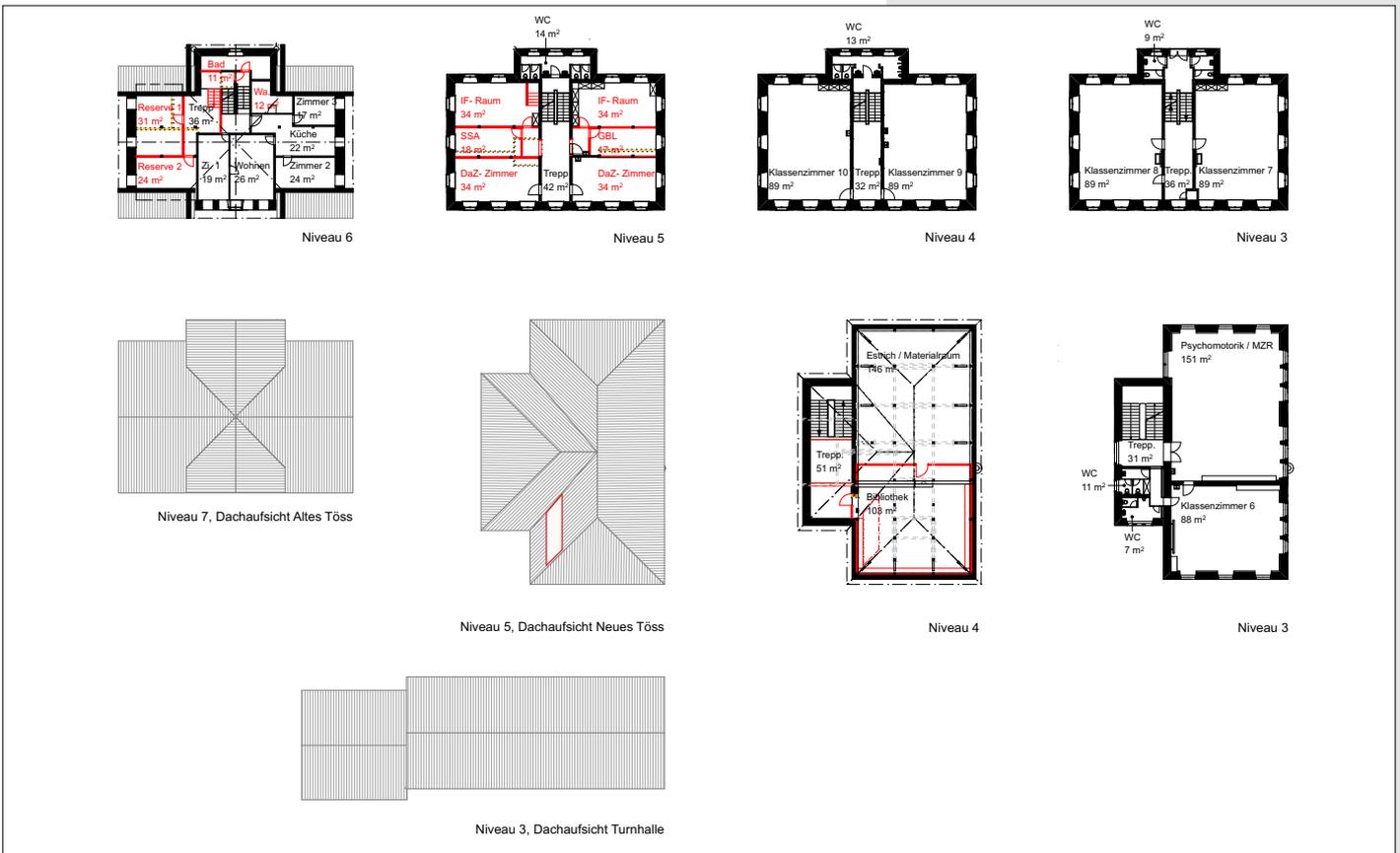
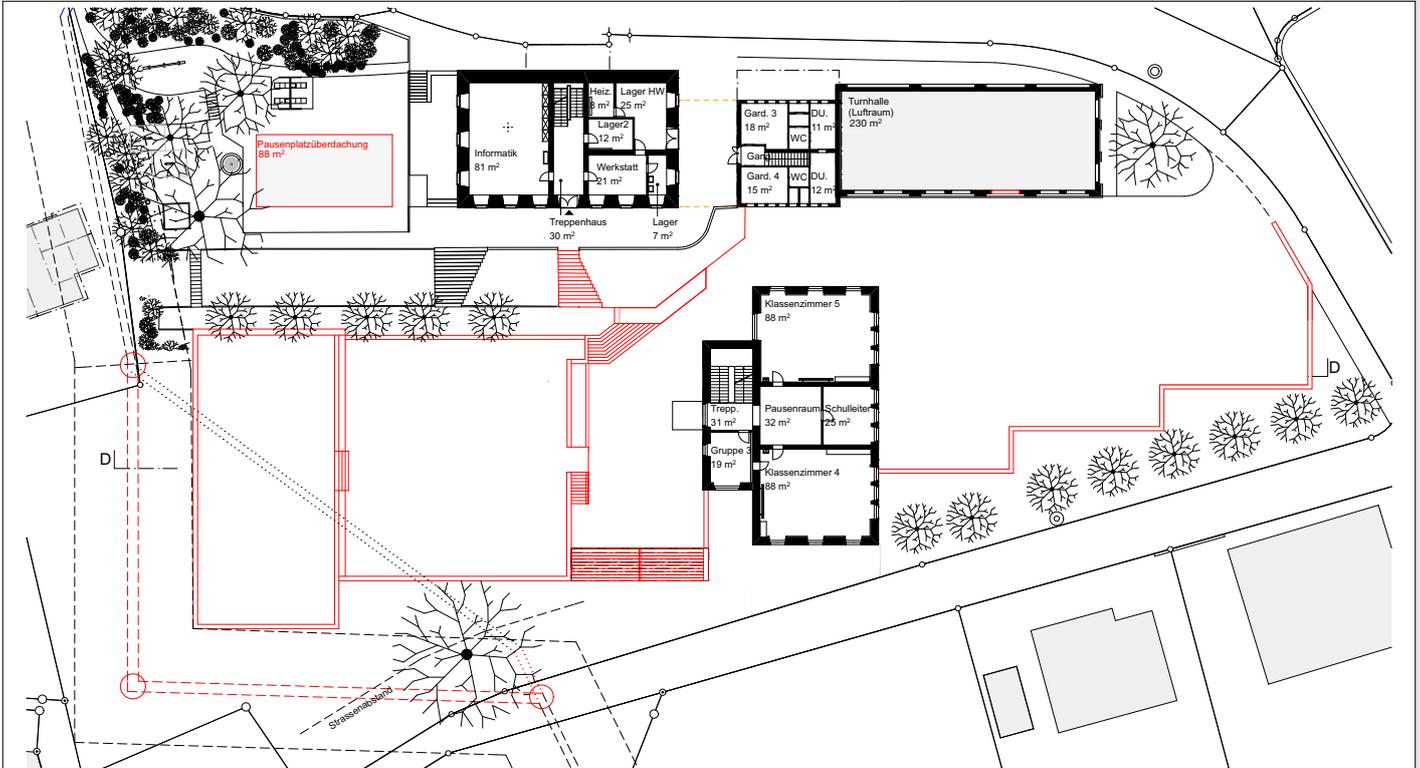
Objektkredit von CHF 15.9 Mio. für die Erweiterung der Schulanlage Töss, Kirchstrasse 29 / Bergstrasse 3

Antrag des Gemeinderates:

1. Dem Objektkredit für die Erweiterung der Schulanlage Töss, Kirchstrasse 29/Bergstrasse 3, Richterswil (Kat. Nr. 6968) wird zugestimmt.
2. Für die Ausführung des Projektes wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 15.9 Mio. ($\pm 15\%$) inkl. MwSt., zuzüglich der jährlich wiederkehrenden Folgekosten, bewilligt.
3. Dieser Kredit erhöht oder reduziert sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche infolge Bauteuerung oder Bauverbilligung in der Zeit zwischen Kostenvoranschlag (2017) und der Ausführung entstehen.
4. Der Gemeinderat wird mit der Umsetzung des Projektes beauftragt.









Das Wichtigste in Kürze

Die Schule Dorf braucht mehr Platz. Bevölkerungszuwachs, veränderte Rahmenbedingungen und die geforderten Betreuungsstrukturen verlangen ein grösseres Raumangebot. Teilweise werden diese Räume heute durch die beiden Provisorien «Breiten» und «Mettlen» bereitgestellt. Aufgrund auslaufender Bewilligungen müssen die beiden Pavillons aber spätestens bis 2022 rückgebaut werden. Für die wegfallenden Räumlichkeiten (8 Klassenzimmer) braucht es einerseits dringend einen Ersatz, andererseits rechnet die Schule mit einer langfristig erhöhten Anzahl Klassen. Es braucht mehr Klassen- und Gruppenräume. Auch Räume für Informatik, Handarbeit, Werken und Musik fehlen heute. Insgesamt beinhaltet das Erweiterungsprojekt rund 2'000m² zusätzliche Nutzfläche mit voraussichtlich 10 Räumen der Grösse «Klassenzimmer», 10 Räume der Grösse «Gruppenzimmer», 10 Räume der Grösse «Klein-Gruppenzimmer», Räumlichkeiten für familienergänzende Betreuung wie Hort, Mittags- und Blockzeitenbetreuung mit Küche, kombinierbar mit einem grossen Mehrzwecksaal mit Platz für knapp 300 Personen, Foyer sowie den notwendigen Toiletten und Nebenräumen.

Die Schulpflege und der Gemeinderat wollen die notwendige Erweiterung aus Kosten- und schulbetrieblichen Gründen auf eigenem Land realisieren.

Die Schule Dorf braucht mehr Platz.

Provisorien «Breiten» und «Mettlen» (Pavillons) müssen spätestens bis 2022 rückgebaut werden.

Für wegfallende Räumlichkeiten und einer erhöhten Anzahl Klassen braucht es dringend einen Ersatz.

Realisierung auf gemeindeeigenem Land.

Zur Erweiterung der Schule «Töss» verfolgen sie den Bau einer ebenerdigen Schulanlage ohne neue Turnhalle. Die Hauptgründe sind:

- Das Ortsbild wird geschützt. Der alte Baumbestand mit der grossen Linde kann erhalten bleiben.
- Die Frei- und Spielflächen bleiben im heutigen Umfang bestehen. Sie werden durch die ebenerdige Schulanlage nicht eingeschränkt.
- Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Variante können mehr als CHF 5 Millionen eingespart werden.
- Der Neubau hat keine negativen Einwirkungen mehr durch Verschattung und Schallübertragung auf das Schulhaus «Altes Töss».
- Das Rekursrisiko wird durch den ebenerdigen Neubau verringert.
- Durch den ebenerdigen Neubau kann das Baurisiko und das damit verbundene Kostenrisiko erheblich minimiert werden. Eine tiefe Baugrube im Hang mit Unterfangungen des Schulhauses «Altes Töss» kann vermieden werden.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage und Vorgeschichte

Die Arbeitsgruppe «Schulraumkonzept Richterswil/Samstagern» hat in den Jahren 2011 bis 2013 umfassende Abklärungen getätigt und in einer entsprechenden Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten für die Vergrösserung des Schulraumangebots dargestellt. In der Folge entschied der Gemeinderat, sich auf die Schulanlage Töss zu konzentrieren.

Auch die Bevölkerung hat anerkannt, dass dringend neue Räumlichkeiten auf der Schulanlage Töss erstellt werden müssen. Im September 2015 haben die Richterswilerinnen und Richterswiler dem Projektierungskredit über CHF 1.4 Mio. zur Erweiterung der Schulanlage Töss mit geschätzten Kosten von CHF 21 Mio. $\pm 25\%$ mit grosser Mehrheit zugestimmt. Sie beauftragten damit den Gemeinderat, ein entsprechendes Bauprojekt auszuarbeiten.

Kurze Zeit später, an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015, wurde das Budget 2016 vom Souverän zurückgewiesen. Dies mit dem Auftrag, im März 2016 ein ausgeglichenes Budget vorzulegen. Alle politischen Ressorts waren angehalten, ihre Sparbemühungen aufzulisten und die geplanten Investitionen zu überprüfen. Die Schule und die Abteilung Liegenschaften gingen auch beim projektierten Erweiterungsbau der Schule Töss nochmals über die Bücher. Der ursprüngliche Planungsprozess wurde unterbrochen, das

Die Stimmberechtigten haben im September 2015 zum Projektierungskredit über CHF 1.4 Mio ja gesagt.

Im Rahmen des zurückgewiesenen Budget 2016 hat der Gemeinderat die Investition zum projektierten Erweiterungsbau Schulhaus Töss nochmals überarbeitet.

Raumprogramm erneut überprüft und schliesslich dem Generalplaner-Team der Auftrag erteilt, Varianten für einen Schulneubau ohne neue Turnhalle zu erarbeiten.

Am 26. Juni 2017 wurde die Variantenplanung der Schulanlage Töss weitgehend abgeschlossen. Aus Kostengründen wird auf den Bau einer neuen Turnhalle verzichtet. Stattdessen wird die alte Turnhalle saniert. Mehr als CHF 5 Mio. können dadurch eingespart werden.

Erläuterungen zum Projekt

Die vom Gemeinderat empfohlene Variante sieht den Anschluss einer ebenerdigen Schulanlage an das bestehende Gebäude «Neues Töss» vor. Mit der neuen Schulanlage werden die notwendigen zusätzlichen Klassenzimmer, Gruppenraum, Räume für Handarbeit, Räume für Informatik und Musikunterricht sowie Räume für die familienergänzende Betreuung wie Hort, Mittags- und Blockzeitenbetreuung geschaffen. Die Schulräume sind in der ebenerdigen Schulanlage durch die grossen Fenster gut belichtet. Die Klassenräume sind südöstlich, die Tagesstrukturen südwestlich ausgerichtet. Vor den Fenstern ist ein Grünstreifen angeordnet. Die Dachflächen der Schulräume sind begehbar und stehen den Schülern als Spielflächen zur Verfügung. Die Schulanlage kann für den Warenumschlag von der Etzelstrasse ebenerdig angefahren werden.

Multifunktionale Nutzung

Sämtliche Räume der Tagesstruktur befinden sich nebeneinander. Die Räume für Blockzeitenbetreuung, Hort, Küche, Büro und sanitäre Anlagen können vom restlichen Schulbetrieb getrennt werden. Der Hort und die Blockzeitenbetreuung können im Bedarfsfall zu einem grossen schulischen Mehrzweckraum zusammengeführt werden. In seiner grössten Form bietet dieser knapp 300 Sitzplätze und verfügt über eine 50m² grosse Bühne.

Tiefere Anforderung an die Bautechnik

Ein ebenerdiger Schulpark ist neben dem Schulhaus «Altes Töss» auch bautechnisch sinnvoll. Die Neudisponierung der Bauvolumen- und Nutzungsverteilung auf dem Areal bringt den Vorteil, dass auf die ursprünglich geplanten kostenintensiven Sicherungen und Unterfangungen im Bereich des Schulhauses «Altes Töss» verzichtet werden kann. Die notwendige Korrektur des Bachlaufs des Dorfbachs ist mit dem Amt für Wasser, Energie und Luft (AWEL) besprochen worden.

Verzicht auf neue Turnhalle

Aus Kostengründen wird auf den Bau einer neuen Turnhalle verzichtet. Die bestehende alte Turnhalle der Schulanlage Töss aus dem Jahre 1882 bleibt mit gleicher Nutzung als Schutzobjekt in der Schulanlage Töss erhalten und

Der Verzicht auf den Bau einer neuen Turnhalle bringt Einsparung von CHF 5 Mio.

Flächen

Insgesamt werden folgende Flächen geschaffen:

Total	Nutzfläche Schulhaus-Neubau	1'540 m ²
Total	Nutzfläche Umbau Schulhaus «Altes Töss»	226 m ²
Total	Nutzfläche Umbau Schulhaus «Neues Töss»	327 m ²
Total	Nutzfläche Turnhalle und Garderobengebäude	415 m ²

wird saniert. Ihre Grösse entspricht zwar nicht dem heutigen Standard, das Platzangebot der Turnhalle ist jedoch für die Unterstufe vertretbar.

Bauprojekt ist bewilligungsfähig

Das Bauprojekt ist mit den Verantwortlichen der kantonalen Denkmalpflege, den Vertretern des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sowie den Vertretern der Abteilung Planung und Bau vorbesprochen worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass von allen Prüfinstanzen eine Baubewilligung erteilt wird.

Ausführungskredit

Aufgrund des errechneten detaillierten Kostenvoranschlags lassen sich Investitionskosten von CHF 15.9 Mio. prognostizieren. Die nachfolgend dargestellten Kosten haben eine Genauigkeit von $\pm 15\%$.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'388'000
2	Gebäudekosten	CHF	11'907'000
4	Umgebungsarbeiten	CHF	1'331'000
5	Baunebenkosten	CHF	369'000
9	Ausstattungen / Möblierung	CHF	905'000
Total	Kosten (inkl. MwSt.)	CHF	15'900'000

Folgekosten

Personelle Folgekosten

Die Raumaufteilung der Betreuungsstruktur auf einer Ebene vereinfacht die Aufsicht und reduziert den Reinigungsaufwand. Beides führt zu geringeren Folgekosten. Trotzdem wird durch den Neubau der Gesamtaufwand steigen: Die Betriebskosten sowie die Kosten für die Hauswartung und Reinigung der Schulanlage Töss müssen neu berechnet werden.

Betriebskosten und Abschreibungen

Die Betriebskosten der neuen Schulanlage betragen ca. 2 % der Investitionskosten. Hinzu kommen Kosten in Höhe von gesamthaft ca. 3.5 % für Abschreibungen (Abschreibungen auf die Gebäudekosten 3.03 %, auf das Mobiliar 12.5 %, auf die EDV 25 %).

Die gesamten Folgekosten für **Betrieb** und **Abschreibungen** belaufen sich demnach auf **ca. CHF 875'000.00 pro Jahr**; im Gegenzug entfallen die Betriebskosten für die bestehenden Provisorien beim Schulhaus Breiten und beim Kindergarten Mettlen.

Terminplanung / Ausführung

- Genehmigung Ausführungskredit 4. März 2018
- Baubewilligungsverfahren April 2018 bis August 2018
- Ausführungsplanung, Submissionen, Vergaben August 2018 bis März 2019
- Baubeginn März 2019
- Fertigstellung Juli 2021
- Inbetriebnahme August 2021

Schlussbemerkung und Empfehlung

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Schulbetriebs empfiehlt der Gemeinderat, den Objektkredit von CHF 15.9 Mio. zu genehmigen.

Richterswil, 27. Nov. 2017

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Den Stimmberechtigten wird beantragt, der Vorlage zuzustimmen.

Richterswil, 10. Januar 2018

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Hansjörg Schlegel

Marlis Glaser

Herausgeber

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil