

Sachgeschäft Aufstockung, Gesamtsanierung und Nutzungsoptimierung Mehrzweckgebäude Schwerzi, Freienbach

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach realisiert das Projekt Aufstockung, Gesamtsanierung und Nutzungsoptimierung Mehrzweckgebäude Schwerzi in Freienbach. Dafür wird ein Kredit von 10 680 000 Franken* plus Teuerung ab 1. April 2022 bewilligt.
2. Der vorgenannte Bruttokredit reduziert sich um allfällige Förderbeiträge in den Bereichen Energie und Ökologie.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

*Änderung/Ergänzung gemäss Beratung und Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2022: Zusätzlich zu den geplanten 10 600 000 Franken 80 000 Franken für Optimierung Belichtung Raum Spielgruppe

Bericht

Ausgangslage

Die Musikschule der Gemeinde Freienbach hat bereits 2017 einen zunehmenden Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten für den Bereich Tanz (Ballett, Jazztanz, Latin, Break Dance) angemeldet. Diese öffentlichen Angebote erfreuen sich grosser und wachsender Beliebtheit. Der Gemeinderat beabsichtigte zunächst, den gestiegenen Raumbedarf im Rahmen des Projekts Campus Freienbach zu befriedigen. Aus verschiedenen Gründen wurde das Campus-Projekt dann aber nicht mehr weiterverfolgt: Einerseits zeigte sich nach weitergehenden Abklärungen, dass der Mangel an Tanzräumen auch an einem anderen, geeigneteren Standort behoben werden könnte. Andererseits eröffneten sich durch Planungen des Kantons im Gebiet Gwatt/Steg neue Perspektiven und Möglichkeiten für Aktivitäten der Sport- und Kulturvereine sowie der Musikschule. Mittlerweile ist die Dreifachturnhalle bereits saniert worden. Sie bietet für Nutzerinnen und Nutzer aus der Gemeinde Freienbach einen zusätzlichen Gymnastikraum. Der im Bau befindliche Neubau der Kantonsschule enthält zudem eine zusätzliche Doppeltturnhalle und eine Aula mit 450 Sitzplätzen. Die Gemeinde Freienbach kann diese Angebote, basierend auf einer Vereinbarung, mitnutzen. Zusammen mit der gemeindeeigenen Doppeltturnhalle der Primarschule Steg werden künftig im Gebiet Gwatt/Steg im Umkreis von zirka 100 Metern insgesamt sieben Turnhallen mit zusätzlichen Räumen für Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Mit dieser Neukonstellation entfielen massgebliche Bausteine der seinerzeitigen Projektidee für eine neue Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Aktivitäten im Chrummen.

Bezogen auf den Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten für Tanzunterricht rückte die Schulanlage Schwerzi Bollenweid in Freienbach ins Zentrum der Überlegungen. Auf dem bestehenden Schulareal soll – nebst dem Musikschulstandort Villa Staub in Pfäffikon – eine weitgehende Bündelung der verschiedenen Musik- und Tanzangebote erfolgen. Parallel dazu kann und soll ein Teil des Musikschulunterrichts auch weiterhin ausserhalb der Schulzeiten in den Schulanlagen der verschiedenen Ortsteile stattfinden.

Projekt

Es wurden verschiedene Varianten geprüft, wie zusätzliche Tanzräume auf dem Areal der Schulanlage Schwerzi Bollenweid untergebracht werden können. Dabei wurde ein Neubau an der Ostseite des Schulhauses Schwerzi näher angeschaut und einer Aufstockung des Mehrzweckgebäudes gegenübergestellt. Der Neubau wurde schliesslich verworfen, da er zusätzliche unbebaute Flächen in

Anspruch nehmen würde. Er hätte das Pausen- und Freizeitareal der Schulanlage in unzulässiger Weise verkleinert und einen massiven Eingriff in den wertvollen kleinen Wald zwischen den Schulhäusern Schwerzi und Bollenweid bedeutet.

Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Gemeinderat einen Grundsatzentscheid zur Aufstockung des Mehrzweckgebäudes Schwerzi gefällt. Zur Ausarbeitung des Projekts mit dazugehörigem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent hat er eine Planungskommission eingesetzt. Sie bestand aus Personen der hauptnutzenden Vereine im Mehrzweckgebäude Schwerzi sowie aus Vertretern und Vertreterinnen der Ressorts Bildung und Liegenschaften. Zusammen mit den Fachplanern hat die Planungskommission für die vorgebrachten Bedürfnisse, Ideen und Wünsche nach optimalen Lösungen gesucht. Die Planungskommission hat die einzelnen Projektbestandteile genau analysiert und unterschieden, ob sie

- zwingend realisiert werden müssen,
- zwar nicht zwingend sind, aber aus nachvollziehbaren Gründen realisiert werden sollen,
- weder realisiert werden müssen noch sollen und eher einen Kann-Charakter haben.

Aus der intensiven Auseinandersetzung mit den einzelnen Projektelementen resultierte ein Gesamtprojekt im Umfang von 10 680 000 Franken*. Nicht alle Kosten betreffen die Musikschule. Die Aufstockung für die Tanzräume allein ruft Kosten von 5 170 000 Franken hervor.

Weitere rund 4 750 000 Franken sind auf die energetische Sanierung des Bestandes zurückzuführen. In der Projektentwicklung stellte sich die Frage nach einer gleichzeitigen energetischen Sanierung des Bestandes. Die Sanierung ist nicht zwingend und könnte auch in späteren Jahren noch erfolgen. Doch verschiedene Gründe sprechen dafür, gleichzeitig mit der Aufstockung auch die energetische Erneuerung anzupacken: Alter und Qualitätsstandard der Gebäudehülle, energetische Effizienzsteigerung, Anstreben des Minergie-Standards, Umstellung von Erdgas auf Erdsonden-Wärmepumpenanlage.

Letztlich hat die Planungskommission neben der Aufstockung und der energetischen Sanierung im gleichen Atemzug auch die Nutzerbedürfnisse der Schulen und der Vereine berücksichtigt. Sie hat verschiedene Nutzungsoptimierungen in das Projekt aufgenommen, unter anderem einen Küchenanbau. Diese Nutzungsoptimierung kommt auf zirka 760 000 Franken* zu stehen.

In der Summe resultiert ein abgerundetes, wohl überlegtes Gesamtprojekt mit den dringend benötigten Tanzräumen, mit einer gleichzeitigen Gesamtsanierung – die nach 25 Jahren künftig ohnehin anstehen wird – sowie einer besseren Verwendbarkeit für Vereine und Schulen.

Erschliessung

Das Mehrzweckgebäude Schwerzi ist optimal mit Bus und Bahn erschlossen. Die gemeindeeigenen Parkplätze zwischen Schulhaus Bollenweid und Heilpädagogischem Zentrum Ausserschwyz – und bei grösseren Anlässen auf dem Schulhausareal – ermöglichen eine nahe Autoparkierung. Dies ist sowohl für den täglichen Betrieb wie auch für Musikschul-, Schul- und Vereinsanlässe von Bedeutung. Für Grossanlässe kann die Autoparkierung zudem mit dem Einbahnregime auf der Schwerzistrasse bis hin zur Sportanlage Chrummen ausgedehnt werden.

Projektumfang

Im Rahmen der Kostenermittlung mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent wurde das vorliegende Projekt soweit präzisiert und detailliert, dass klar ersichtlich ist, was die Gemeinde Freienbach zu welchem Preis bekommt. Im Projekt sind sämtliche heutigen und absehbar künftigen Bedürfnisse erfasst: der Bedarf der Musikschule und der Primarschule, die Anliegen der hauptnutzenden Vereine, die heute geltenden Vorschriften in Bezug auf Barrierefreiheit, Erdbebensicherheit und Brandschutz, der Werterhalt und die Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz. Der aufgestockte, optimierte und total sanierte Mehrzweckbau soll mindestens wieder für eine Generation Bestand haben.

Projektbeschreibung

Städtebaulich und in Bezug auf die Aussenräume ergeben sich mit dem vorliegenden Bauprojekt keine bedeutenden Veränderungen. Gegenüber dem Bahnhof SOB, direkt an der Wolleraustrasse gelegen, bildet das Schularéal den Übergang zwischen einem Mehrfamilienhausquartier und dem Industriegebiet Schwerzi. Der aufgestockte und sanierte Mehrzweckbau wird sich wie schon der Bestand in der Körnung nahtlos ins Ortsbild einfügen.

Das Projekt gliedert sich in die drei Bereiche Aufstockung, Sanierung sowie Anbauten Küche und Treppenturm Süd. Der Aufstockung und dem Bestand wird im Rahmen der Fassadensanierung eine homogene, verbindende Hülle als hinterlüftete Fassade umgehängt, welche das aufgestockte und angebaute Gebäude als Einheit erscheinen lässt. Insgesamt bleibt die heutige Infrastruktur grösstenteils bestehen und wird auf den heutigen Stand der Technik, der Normen und der Nutzeransprüche gebracht. Die Zusatznutzung Tanzräume kommt mit der Aufstockung im Leichtelementbau ohne zusätzliche Bodennutzung aus und trägt massgeblich zum haushälterischen Umgang mit der Schularéalfläche bei. Die vertikale Erschliessung der einzelnen Etagen erfolgt über ein neues internes Treppenhaus sowie über den angebauten Treppenturm Süd. Diese doppelte Erschliessung ist in erster Linie aus Sicherheitsanforderungen und wegen Fluchtweglängen entstanden.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Sie ermöglicht aber auch einen direkten Aussenzugang in die Tanzräumlichkeiten bei Anlässen. Ein Aufzug gewährleistet die barrierefreie Erschliessung aller Geschosse und ermöglicht das einfache Verschieben von sperrigen Gütern und Einrichtungen.

Das bestehende Tragwerk des Mehrzweckgebäudes weist keine Defizite auf. Durch die Mehrbelastung der Aufstockung und zur Erfüllung der heutigen Anforderungen an die Erdbebensicherheit sind jedoch statische Massnahmen notwendig. Die gesamte Gebäudehülle weist bezüglich Wärmedämmung beziehungsweise Energiebilanz einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Neben der Dämmung der Fassadenteile und der Dachflächen nach Minergie-Standard werden auch die äusseren Abschlüsse wie Fenster, Türen und Tore ersetzt. Elektrifizierte Storen gewährleisten eine automatisierte Verschattung für den sommerlichen Wärmeschutz. Heiz-Kühl-Decken regulieren die Temperaturen der Tanzräume. Das ganze Gebäude wird künftig den Nutzungsanforderungen entsprechend kontrolliert gelüftet.

Ökologie

Der sorgsame Umgang mit Energie, natürlichen Ressourcen und dem vorhandenen Lebensraum spielen bei diesem Mehrnutzungsprojekt eine wichtige Rolle. Folgende ökologisch relevanten Elemente sind hervorzuheben:

- Durch den Erhalt und die Aufstockung der bestehenden Bausubstanz werden eine haushälterische Bodennutzung und die innere Verdichtung vorhandener Bauzonen sichergestellt.
- Der Gemeinderat hat beschlossen, die von der S & A Handels GmbH auf dem Dach des Mehrzweckgebäudes Schwerzi installierte und genutzte Photovoltaikanlage per 1. Januar 2023 zum Preis von 95 000 Franken abzukaufen. Diese Kosten sind im Jahr 2023 in der Investitionsrechnung eingestellt.
- Durch die Gebäudeaufstockung entfallen die heutigen Dachoblichter, was die flächenmässige Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage ermöglicht. Zusätzlich wird die Photovoltaikfläche mit Modulen an der Südfassade erweitert. Der Photovoltaikstrom dient in erster Linie der Eigennutzung auf der Schulanlage Schwerzi Bollenweid, der Überschuss wird ins Netz der EW Höfe AG eingespeist.
- Die Wärmeerzeugung für die Gebäudebeheizung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Dabei wird für einen späteren Ersatz der Heizungsanlagen der Schulhäuser ein Anergienetz vorbereitet (Verbundnetz, das alle Häuser zusammenschliesst).
- Folgende Projektbestandteile erfüllen den Minergie-Standard: komplette Gebäudehüllensanierung über Terrain, Ersatz der Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage, kontrollierte Lüftung mit Wärme-

rückgewinnung, sommerlicher Wärmeschutz durch Automatisierung des Sonnenschutzes und freie Kühlung über die Erdwärmesonden, Eigenstromproduktion mit Photovoltaikanlagen. Eine komplette Wärmedämmung des Untergeschosses, eine mechanische Lüftung in Räumen, wo dies betrieblich nicht notwendig ist und eine Gastro-Lüftungsanlage in der Küche gegenüber dem erwarteten Nutzen würden zu hohe Kosten hervorrufen. Deshalb wird auf diese Zusatzmassnahmen teilweise verzichtet. Dies hat zur Folge, dass eine Minergie-Zertifizierung nur für den Neubau-Teil möglich ist. Der bestehende Teil des Gebäudes wird überall, wo es möglich ist, dem Minergie-Standard angenähert.

Kennzahlen

Das Aufstockungs-, Sanierungs- und Ausbauprojekt weist folgende Kennzahlen auf:

Gebäudenutzflächen	2930 m ²
Gebäudevolumen SIA 416	15600 m ³

Zeitplan

Die Höfner Gewerbeausstellung höfa findet vom 2. bis 5. Mai 2024 auf dem Schwerzi-Areal in Freienbach statt. Diese regionale Ausstellung benötigt sowohl das ganze Aussenareal der Schulanlage Schwerzi Bollenweid als auch die Turnhalle Schwerzi. Der Baubeginn im Mehrzweckgebäude Schwerzi ist mit Rücksichtnahme auf die höfa 2024 auf Anfang Juni 2024 vorgesehen. Bei einer Bauzeit von zirka eineinhalb Jahren ist der Bauabschluss Ende 2025 zu erwarten.

Während der Bauzeit werden die aktuellen Nutzungen des Mehrzweckgebäudes Schwerzi möglichst in andere gemeindeeigene Liegenschaften und falls nicht anders möglich, in Mietprovisorien umquartiert.

Baukosten

Der beantragte Baukredit setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	inkl. MwSt. Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	482 200
2	Gebäude	* 8 748 550
3	Betriebseinrichtungen	149 500
4	Umgebung	* 106 000
5	Baunebenkosten	262 100
6	Reserve	867 150
9	Ausstattungen	64 500
	Total inkl. 7,7 % MwSt.	* 10 680 000

Die veranschlagten Baukosten für Aufstockung, Sanierung und Nutzerausbauten sind nach umfangreicher Optimierung nachvollziehbar und begründet.

Folgekosten

Die Investitionen werden gemäss den Bestimmungen des neuen Finanzhaushaltsgesetzes linear abgeschrieben. Das Finanzhaushaltsgesetz sieht für Hochbauten eine Nutzungsdauer von 25 Jahren vor. Die linearen Abschreibungen über 25 Jahre betragen 424 000 Franken pro Jahr. Für Unterhalt und Betrieb wird mit Folgekosten in der Grössenordnung von 2,5 Prozent der Investitionen gerechnet. Dies ergibt jährlich 265 000 Franken.

Empfehlung des Gemeinderates

Die Musikschule braucht dringend zusätzliche Tanzräume zur Erfüllung ihres Leistungsauftrages. Die Mehrzweckhalle Schwerzi ist die einzige Lokalität in der politischen Gemeinde Freienbach, welche Veranstaltungsküche, Turnhalle (Saal) und fest eingebaute Bühne mit Infrastruktur vereint. Es ist mit anderen Worten der einzige Ort, an welchem Vereinsanlässe mit Unterhaltung und Bewirtung des Publikums in eigener Regie und mit vernünftigem Aufwand möglich sind. Das Gebäude wurde letztmals vor 25 Jahren saniert.

Die Planungskommission hat alle kostenintensiven Projektteile unter Einbezug von Fachplanern im Detail abgeklärt, abgewogen und entschieden. Im Rahmen der Kostenvertiefung auf +/-10 Prozent wurde das vorliegende Projekt soweit präzisiert und detailliert, dass ersichtlich ist, was die Gemeinde Freienbach zu welchem Preis bekommt. Im Projekt sind sämtliche heutigen und absehbaren Bedürfnisse erfasst: der Bedarf der Musikschule und der Primarschule, die Anliegen der hauptnutzenden Vereine, der Werterhalt, die Ertüchtigung und die Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz. Alle Anspruchsgruppen stehen hinter diesem Erweiterungs- und Erneuerungsprojekt.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt entsteht ein moderner, vielfältig nutzbarer und multifunktionaler Mehrzweckbau für die Primarschule, für die Musikschule und für die Vereine der Gemeinde Freienbach. Dieser gewährleistet einerseits die Gleichzeitigkeit verschiedenartiger Belegungen, andererseits die Synergienutzung für grössere Anlässe. Dies ist wichtig für die Vereine, welche ein solides soziales und gesellschaftliches Netzwerk in den Dörfern der Gemeinde Freienbach bilden. Die Primar- und Musikschule sind auf eine zur Erfüllung ihrer Leistungsaufträge genügende Infrastruktur angewiesen.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Projekt und dem Baukredit für die Aufstockung, die Gesamtsanierung und den Nutzerausbau des Mehrzweckgebäudes Schwerzi in Freienbach zuzustimmen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass die Aufstockung, die Gesamtsanierung und die Nutzungsoptimierung des Mehrzweckgebäudes Schwerzi in Freienbach und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig sowie im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

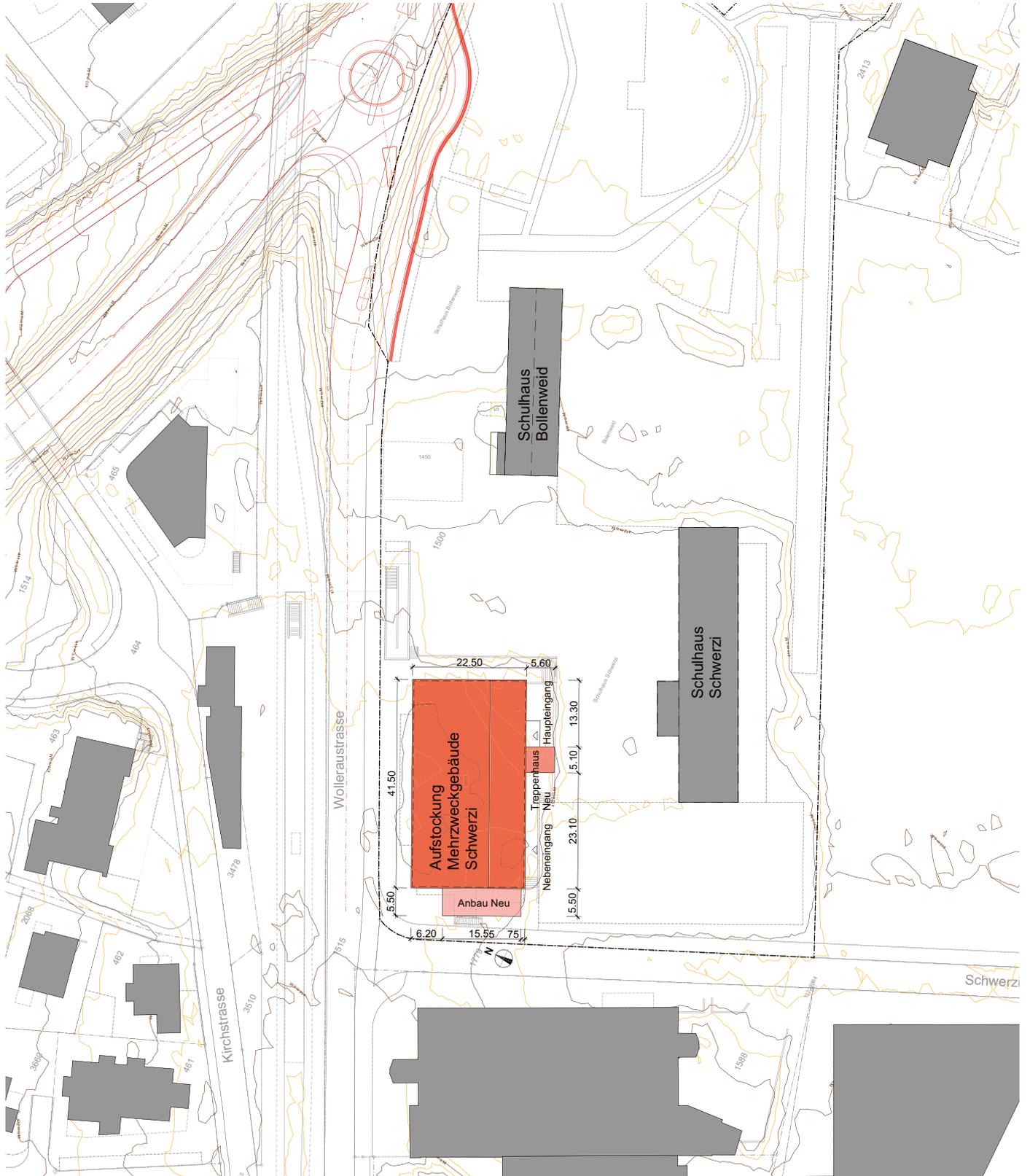
Sachgeschäft (Fortsetzung)



Visualisierung, Ansicht von Westen

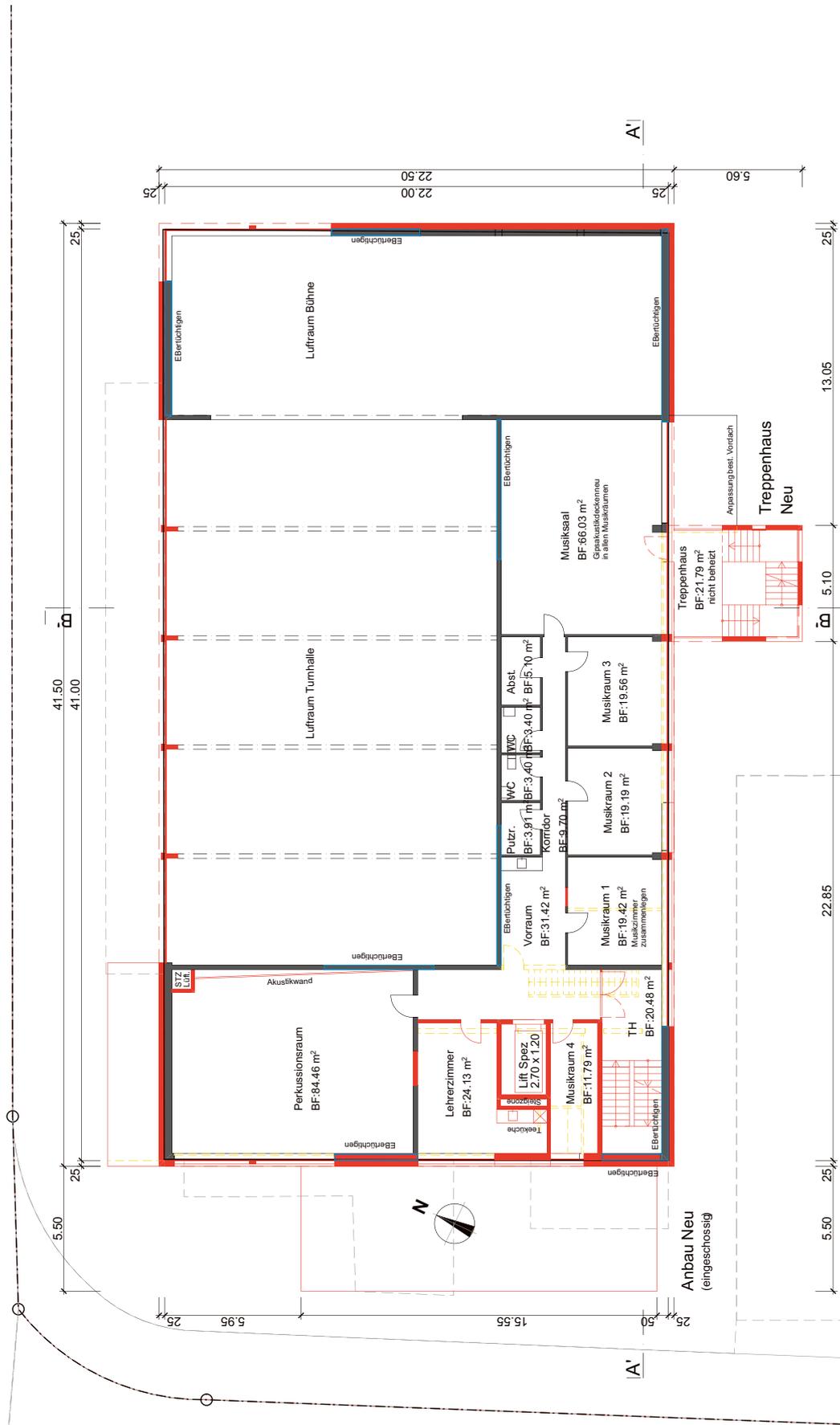


Visualisierung, Ansicht von Süden



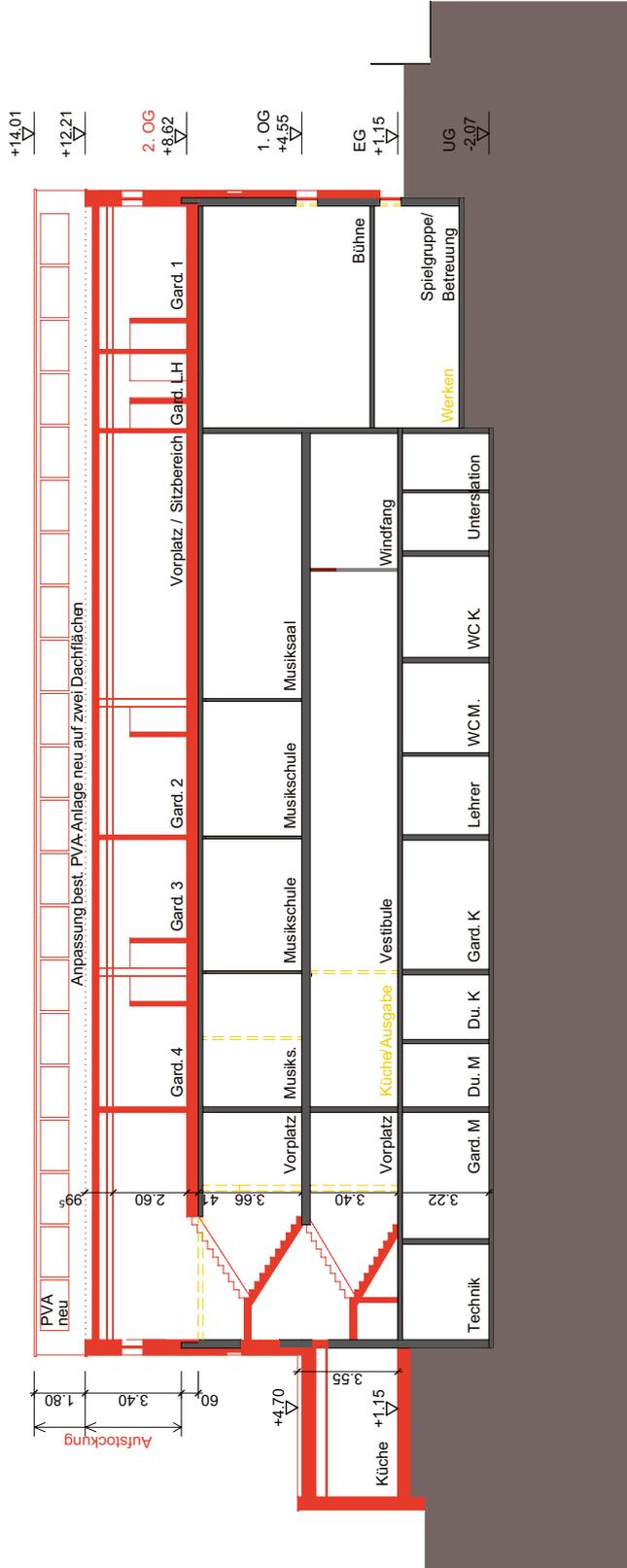
Situation

Sachgeschäft (Fortsetzung)

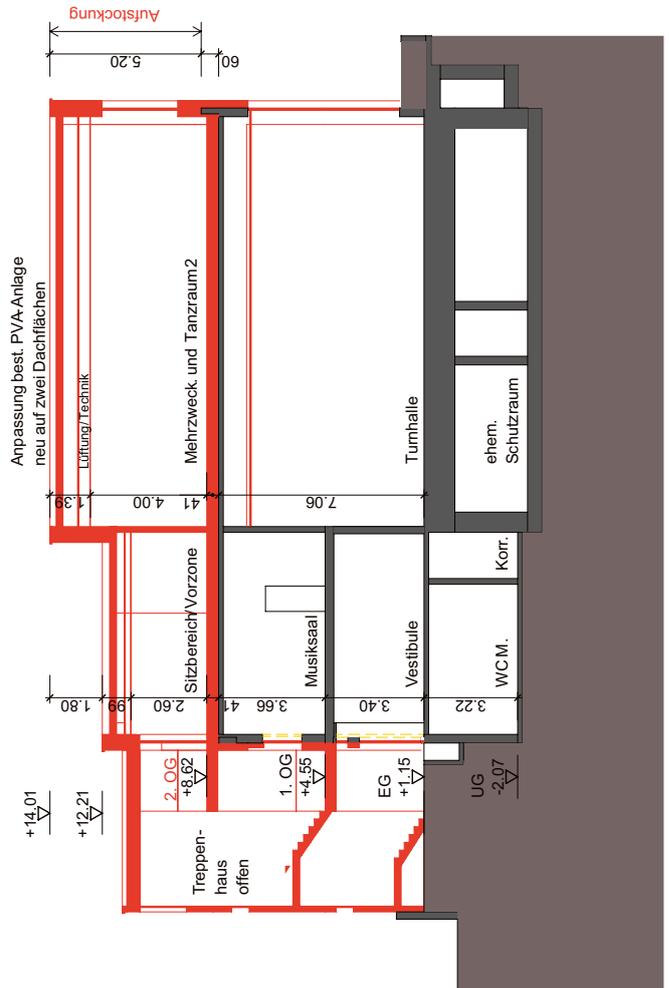


1. Obergeschoss

Sachgeschäft (Fortsetzung)



Schnitt A, Ansicht von Süden



Schnitt B, Ansicht von Westen