

**2025/266 6.02.04 Bauprojektmanagement
Kindergärten Baumgarten, Egg, Goldbühl und Kempton, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Bewilligung Baukredit (Parlamentsgeschäft 23.06.08)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für den Baukredit der Ersatzneubauten des neuen Vierfachkindergartens Baumgarten, des Dreifachkindergartens Kempton sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
3. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiterin Bildung
 - Schulpflege
 - Abteilungsleiterin Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag eines Baukredits für die Ersatzneubauten des neuen Vierfachkindergartens Baumgarten, des Dreifachkindergartens Kempton sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgende Beschlüsse fassen:
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Ersatzneubauten des neuen Vierfachkindergartens Baumgarten, des Dreifachkindergartens Kempton sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg wird ein Baukredit von 16'200'000 Franken inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2024, 116.6 Punkte) bewilligt
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00797-9573.5040.00	5'800'000 Franken
(Ersatzneubau Vierfachkindergarten Baumgarten)	
Konto INV00796-9576.5040.00	4'400'000 Franken
(Ersatzneubau Dreifachkindergarten Kempton)	
Konto INV00798-9573.5040.00	3'000'000 Franken
(Ersatzneubau Doppelkindergarten Goldbühl)	
Konto INV00799-9572.5040.00	3'000'000 Franken
(Ersatzneubau Doppelkindergarten Egg)	
3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

Weisung

Ausgangslage

Die vier heutigen Doppelkindergärten Baumgarten, Egg, Goldbühl und Kempton sind in den 60er Jahren erbaut worden. Die Kindergärten Goldbühl, Kempton und Egg wurden identisch, der Kindergarten Baumgarten in einer ähnlichen Bauweise erstellt. An den Gebäuden wurden seit der Erstellung nur minimale Instandhaltungs- und werterhaltende Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Sie befinden sich allesamt in einem baulich und energetisch schlechten Zustand. Ausserdem entspricht das Raumangebot nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen.

Gemäss aktueller Schulraumplanung bedürfen die zwei Doppelkindergärten Egg und Goldbühl in absehbarer Zeit keiner Schulraumerweiterung. Im Einzugsgebiet Kempton werden künftig deutlich mehr Kinder den Kindergarten besuchen. Deshalb benötigt es hier eine Raumerweiterung von insgesamt 3 zusätzlichen Kindergartenräumen. Der Doppelkindergarten Kempton soll zukünftig mit drei Kindergartenklassen geführt werden und der heutige Doppelkindergarten Baumgarten soll mit vier Kindergartenklassen geführt werden.



Bild 1: Übersicht Standorte der vier Kindergärten

Bestandsbauten

Innerhalb der baulichen Instandhaltungsstrategie der Abteilung Immobilien wurden die vier Doppelkindergärten vor über acht Jahren prioritär für eine grosszyklische Sanierung eingestuft. 2017 wurde deshalb ein Sanierungskonzept der bestehenden Bausubstanz anhand des Kindergartens Goldbühl erstellt. Dabei stellte sich heraus, dass eine energetische Verbesserung der Aussenhülle nur mit einer geringen Wirkung realisierbar wäre und einen unverhältnismässigen Aufwand bedeuten würde. Ausserdem wurde festgestellt, dass aufgrund der Gebäudestatik keine Raumerweiterung möglich wäre. Es wurde auch klar, dass in allen Kindergärten grosse räumliche Defizite vorhanden sind, welche durch eine reine Sanierung nicht behoben werden könnten.



Bild 2: Foto heutiger Kindergarten Goldbühl

Architekturwettbewerb und Resultat

Mit Stadtratsbeschluss vom 29. April 2020 wurde festgelegt, die Planung aller vier Kindergartenprojekte gleichzeitig anzugehen und ein einheitliches Modulsystem zu erarbeiten. Anhand eines Architekturwettbewerbs wurde ein Kindergartenmodul-System erarbeitet, welches identisch auf allen vier Grundstücken erstellt werden kann und auch bei einem allfälligen zukünftigen Bedarf auf weiteren Grundstücken geplant werden könnte.

Ziel des Wettbewerbs war die Evaluation eines geeigneten Generalplanerteams sowie das Erlangen von städtebaulich, architektonisch und funktionell hochwertigen wie auch wirtschaftlichen Projektvorschlägen für ein Kindergarten-Modulsystem in Elementbauweise. Der Wettbewerb wurde als selektives Verfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte am 5. November 2020 die Projekte bewerten und eine Rangfolge festlegen. Das Projekt "Ligretto" wurde einstimmig zum Siegerprojekt erkoren.

Siegerprojekt

Das Siegerprojekt "Ligretto" wurde von Soppelsa Architekten AG aus Zürich erarbeitet. Das entwickelte Kindergarten-Modulsystems ist ein stapelbares System in Holzelementbauweise und basiert auf einem quadratischen Grundriss, welchem vorgesetzt ein Laubengang als gedeckter Eingangsbereich und Verweilraum dient. Der Fussabdruck der Neubauten ist bei den Zweifach- und Dreifachkindergärten identisch. Bei den erweiterten Kindergärten Kempton und Baumgarten wird die dritte und vierte Kindergartenklasse im 1. Obergeschoss angeordnet und über eine Aussentreppe direkt erschlossen.

Der kompakte quadratische Fussabdruck, gepaart mit der möglichen Stapelbauweise, reagiert optimal auf die teilweise beengten Grundstückgrössen und ermöglicht damit weiterhin eine gute Aussenraumnutzung für die Kindergartenkinder. Die identische Ausbildung der Konstruktion für alle vier Kindergärten generieren Synergien in den folgenden Unterhalts- und Betriebskosten und berücksichtigt eine mögliche künftige Erweiterbarkeit auf maximal vier Kindergartenklassen.



Bild 3: Modellfoto Zweifachkindergarten



Bild 4: Modellfoto Dreifachkindergarten

Projektierungskredit und Zusatzkredit

Am 6. September 2021 hat das Parlament Wetzikon den Projektierungskredit für die Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg im Betrag von 990'000 Franken einstimmig genehmigt. Am 5. Oktober 2022 wurde im Stadtrat zudem ein Zusatzkredit im Betrag von 295'000 Franken genehmigt, weil das erarbeitete Vorprojekt deutlich höhere Baukosten auswies als ursprünglich angenommen wurde und deshalb der Projektierungskredit für die weitere Projektierung erhöht werden musste.

Rückweisung des ersten Bauprojekts

Am 2. Oktober 2023 entschied das Parlament einstimmig, den Antrag des ersten Baukredits für die vier Kindergärten zurückzuweisen und beauftragte den Stadtrat das Bauprojekt bezüglich Kosten zu überarbeiten und dem Parlament erneut vorzulegen. Konkret sollten die Erstellungskosten um rund 3,5 Mio. Franken auf insgesamt 12,5 Mio. Franken gesenkt werden. Zudem sollten weitere Kostenoptimierung geprüft werden.

Nach dieser Zurückweisung wurden die Planer beauftragt, eine umfassende Projektüberarbeitung, im Rahmen des ursprünglichen Architekturwettbewerb, vorzunehmen. Anhand der grössten wirtschaftlichen Eingriffstiefe wurden vier Themenfelder definiert und ins Bauprojekt eingearbeitet.

- So wurde auf die Erreichung des Labels Minergie P-Eco verzichtet und die zusammenhängenden Massnahmen vereinfacht. Dadurch konnte auf die Lüftung und somit auf kostenintensive Gebäudetechnik verzichtet werden. Auch die Gebäudehülle konnte vereinfacht werden. Insbesondere die Dämmschicht und die Anforderungen an die Dichtigkeit konnten geringer dimensioniert werden. Die gesetzlichen Vorgaben gemäss aktuellem Energiegesetz des Kanton Zürichs werden vollumfänglich eingehalten.
- Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts wurde der Holzbau, welcher massgeblich zum Gebäudeausdruck beiträgt, reduziert. Massgeblich konnte hier die Bodenplatte in Beton umgeplant und die Holzelemente der Aussenwände konnten vereinfacht werden. Diese Massnahmen wurden in direkter Abhängigkeit durch den Wegfall des Minergielabels möglich. Zudem wurden die Vordächer bei den seitlichen Fensterfassaden weggelassen. Der sommerliche Wärmeschutz wurde dadurch leicht geschwächt, wird aber weiterhin durch Stoffmarkisen gewährleistet. Der Fachbeirat Architektur und Städtebau attestiert dem zweiten Bauprojekt eine gelungene Umsetzung der Vorgaben mit gleichzeitiger Wahrung der architektonischen Qualität im Sinne des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts.
- Beim Dreifachkindergarten Kempten wurde das Gebäudevolumen im Obergeschoss reduziert. Das ursprüngliche Volumen des Obergeschosses nahm Rücksicht auf den dreiteiligen Grundriss und damit auf eine allfällige zukünftige Erweiterung. Dadurch entstand leicht mehr Raumfläche für den Kindergarten. Das reduzierte Volumen nimmt keine Rücksicht auf eine allfällige zukünftige Erweiterung und weist die benötigt Raumfläche für den Kindergartenbetrieb auf.
- Die Foundation wurde neu und vereinfacht geplant. Die ursprünglich geplanten Streifenfundamente, auf welchen eine Bodenplatte mit Holzelementen aufgelegt worden wäre, wurde durch ein kostengünstigeres Flachfundament aus Beton ersetzt.

Innerhalb der politischen Diskussion im Parlament wurde auch der Umgang mit den bestehenden Bäumen kritisiert. In der Ausarbeitung des zweiten Bauprojekts wurde die Planung nochmals vertiefter auf den Baumbestand überprüft.

Projektänderungen

Während der Bearbeitungszeit des zweiten Bauprojekts, wozu der Stadtrat am 30. Oktober 2024 einen zweiten Zusatzkredit von 316'000 Franken bewilligte, mussten verschiedene Projektänderungen mit resultierenden Mehrkosten aufgenommen werden.

- Die beiden zweigeschossigen Kindergärten bedürfen über alle Räume den hindernisfreien Zugang. Die Anforderungen der Behindertenkonferenz Zürich bedingen einen innenliegenden Lift, welcher in den beiden Gebäuden eingeplant wurde.
- Die aktuelle Entwicklung der Schülerzahlen und die Prognose der langjährigen Schulraumplanung zeigen einen nochmaligen Anstieg von Kindergartenkinder im Einzugsgebiet Feld auf. Aufgrund der vorliegenden Prognosen wurde der Kindergarten Baumgarten von einem dreifachen zu einem vierfachen Kindergarten umgeplant.
- Durch die vertiefere Überprüfung des Baumbestandes im Zusammenhang mit der Planung des zweiten Bauprojekts konnten weitere Schutzmassnahmen zur Sicherung des Baumbestandes definiert werden.
- Per 1. Januar 2024 wurde die Erhöhung des Steuersatzes bei der Mehrwertsteuer festgesetzt. Der Steuersatz hat sich von 7,7 auf 8,1 % erhöht.

Bauprojekt

Position und Zugang

Die vier neuen Kindergärten werden von Südosten her über die vorgelagerte Laubenschicht erschlossen. Davor werden die befestigten Aussenbereiche angeordnet. Die Laubenschicht dient einerseits der Erschliessung, andererseits aber auch als bedachter Aussenaufenthaltort für die Kinder. Die Höhendifferenz von Umgebung und Laubenerschliessung wird mittels drei Stufen und einer seitlich angeordneten Rampe überbrückt.

Die Neubauten werden so positioniert, dass die bestehenden Kellerräume weitestgehend erhalten werden können und weiterhin als Technikräume dienen. So kann einerseits anfallendes Aushubmaterial vermieden werden und andererseits die Bauzeit wesentlich verkürzt werden. Die Holzelementbauten werden auf ein vor Ort gegossenes Flachfundament aufgerichtet.

Umgebung

Vor dem Hauptzugang zu den Kindergärten wird ein robuster, unterhaltsarmer Vorplatz aus grossformatigen Betonplatten erstellt. Der Plattenbelag wird durch eine grosszügige Sandspielfläche, neu gepflanzte Schattenbäume und weitere Pflanzflächen aufgebrochen. Peripher werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen belassen. Offene Anschlüsse an den Parzellenrändern werden, wo nötig, mit einem Zaun geschlossen und mit ökologisch wertvollen Wildhecken ergänzt, so dass eine geeignete Raumwirkung und Sichtschutz gewährleistet ist. Die Gliederung mit vegetativen Strukturen ermöglicht es, Nischen und Rückzugsmöglichkeiten sowie die Integration einer biodiversen Landschaft anzubieten. Diese Massnahmen entsprechen voll und ganz dem Grünraumkonzept der Stadt Wetzikon. Eine Kletter- und Balancierlandschaft, Schaukelobjekte und eine Rutschbahn ergänzen die Beispielbarkeit der jeweiligen Aussenraumgestaltung für die Kindergartennutzung.



Bild 5: Umgebung Kempten

Innere Organisation

Die neuen Kindergärten weisen eine klare, effiziente Grundstruktur auf. Die Anzahl der Räume und deren Grössen richten sich nach der kantonalen Empfehlung. Es sind drei längliche Raumschichten ablesbar. Die beiden Kindergarten Haupträume werden aussenliegend, entlang der Fensterfassade angeordnet. Die innere Raumschicht beinhaltet die gemeinsam genutzten Räume, wie die Garderobe im vorderen Bereich und das Förderzimmer und Teamzimmer im hinteren Bereich. Der innenliegende Kern umfasst die Nebenräume wie Toiletten, Putzraum und Materialräume, welche keine natürliche Belichtung benötigen.

Mit einer Raumtiefe der Kindergartenhaupträume von sieben Metern wird eine gute natürliche Belichtung gewährleistet. Der grosse Raum ermöglicht eine flexible Möblierung und individuelle Zonierung je nach Bedarf der jeweiligen Lehrperson. Entlang der Fassade befindet sich ein Arbeitssims auf Höhe der Kindergartenkinder. Dem gegenüber wird die Rückwand auf ganzer Länge mit Einbauschränken ausgestattet, wo sich auch die vertikalen Steigzonen für die Haustechnik befinden.

Das Erdgeschoss der beiden zweigeschossigen Kindergärten ist identisch mit den eingeschossigen Doppelkindergärten. Beim Dreifachkindergarten Kempten dient die nicht bebaute Fläche im Obergeschoss als Dachterrasse. Die Kindergartenklasse im Obergeschoss wird durch eine Aussentreppe im Bereich der vorgelagerten Laubenschliessung erschlossen. Der Kindergartenhauptraum und die innenliegende Raumschicht beider Geschosse sind identisch. Damit bietet der Grundriss die ideale Voraussetzung für eine spätere allfällige Erweiterung.

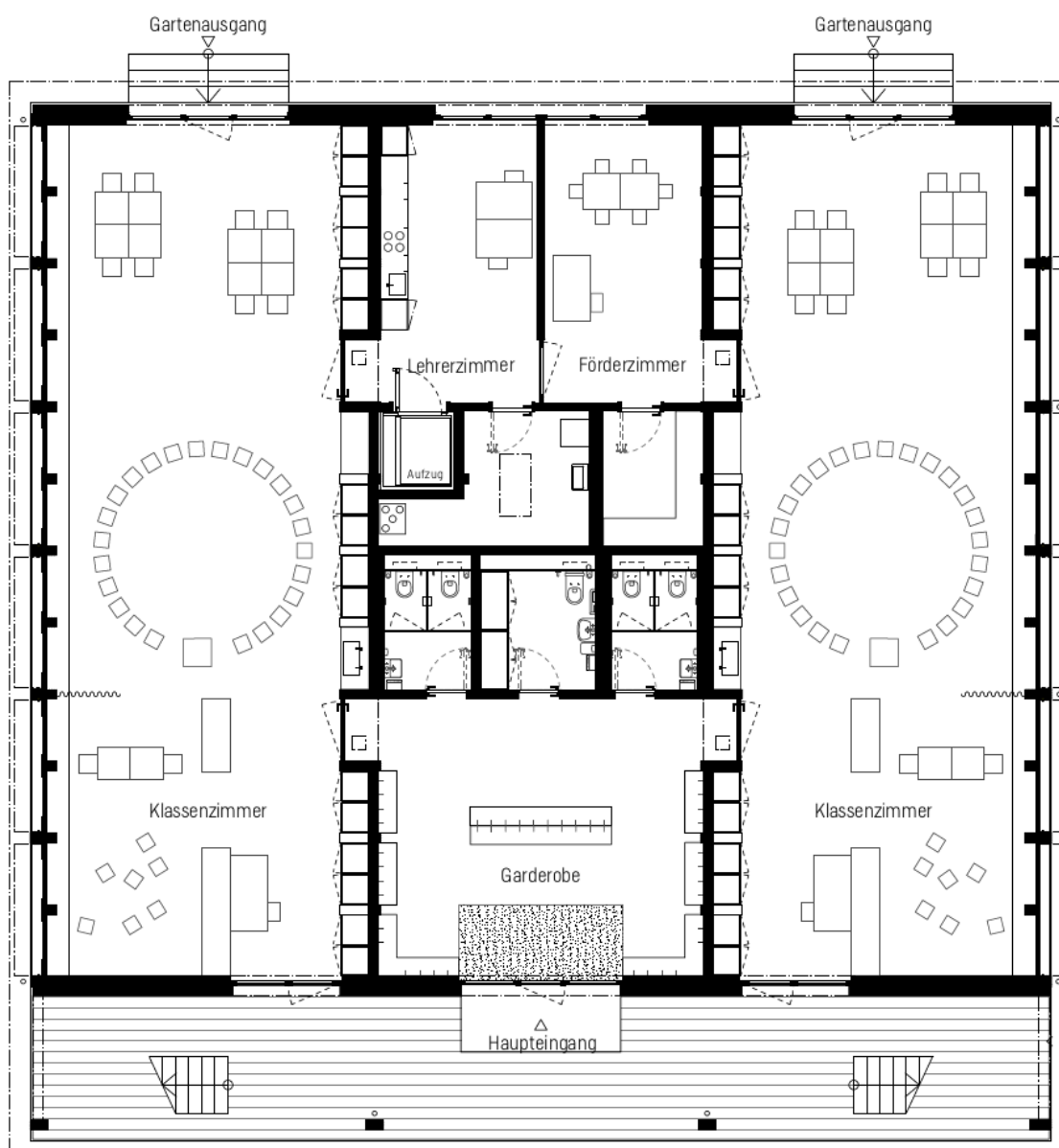


Bild 6: Grundriss Erdgeschoss Dreifachkindergarten Kempten

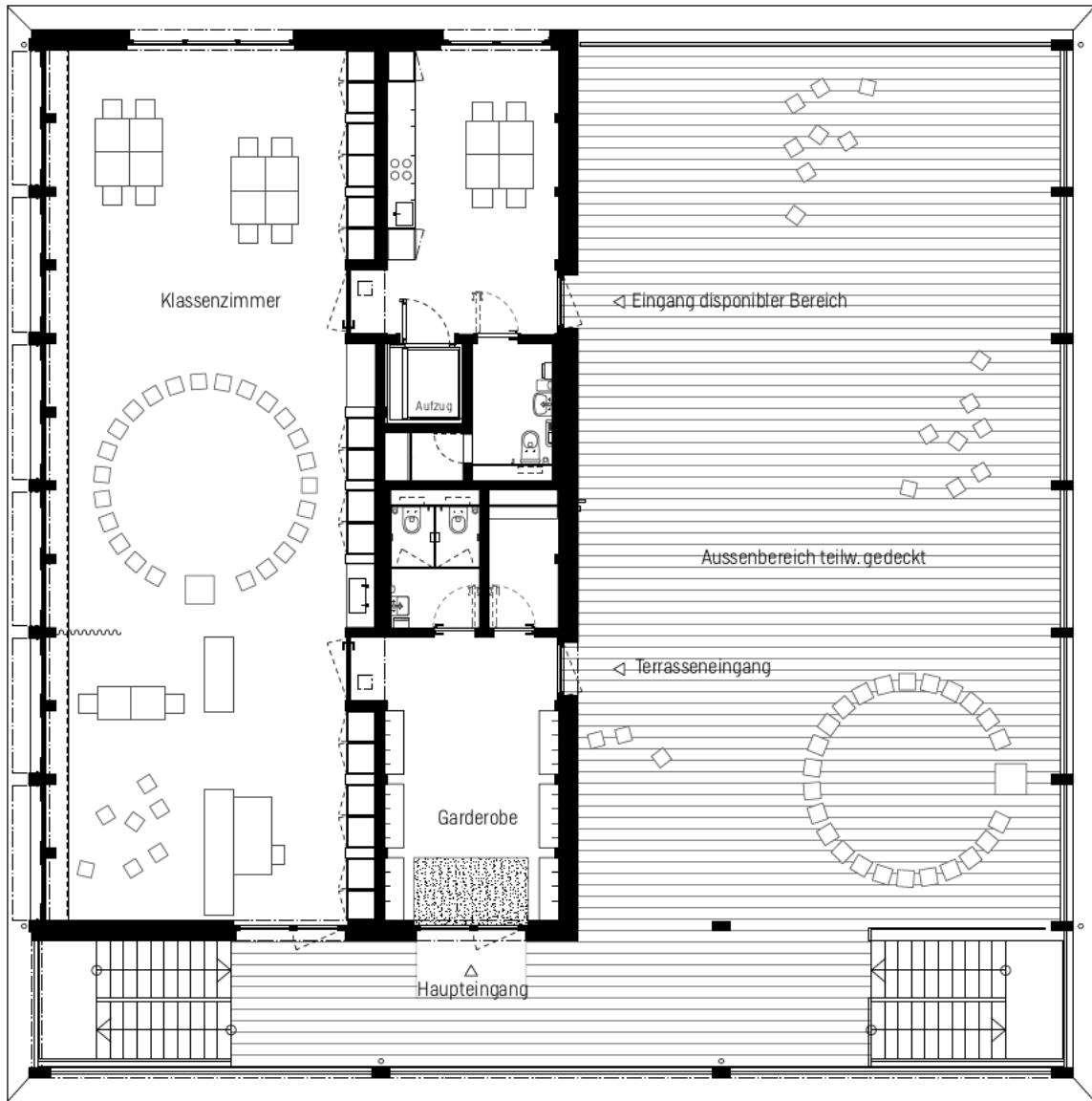


Bild 7: Grundriss Obergeschoss Dreifachkindergarten Kempton

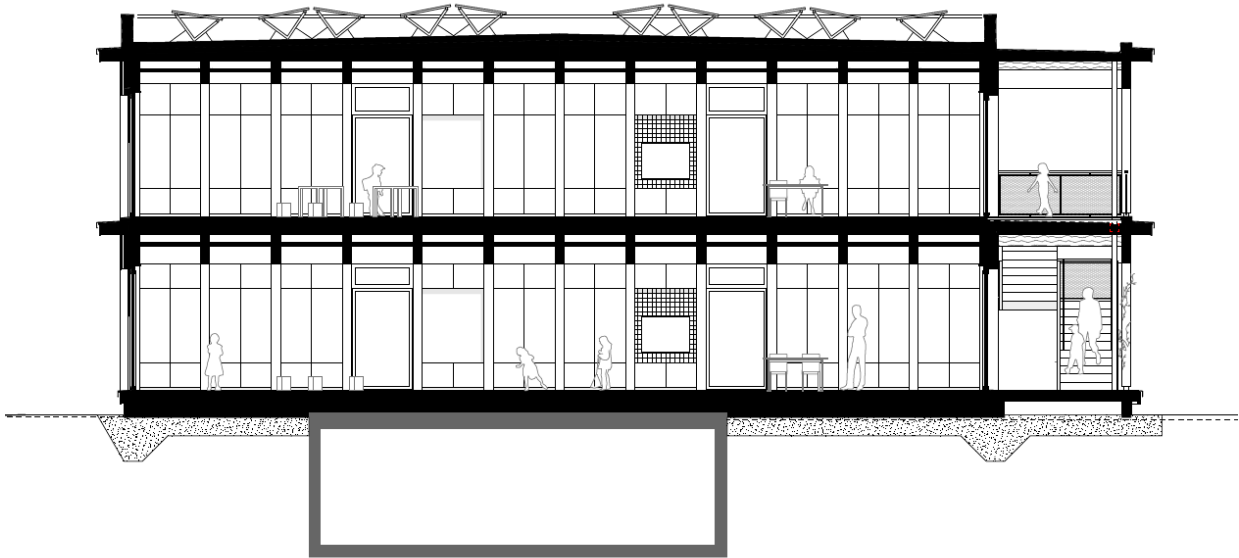


Bild 8: Längsschnitt A Dreifachkindergarten Kempten

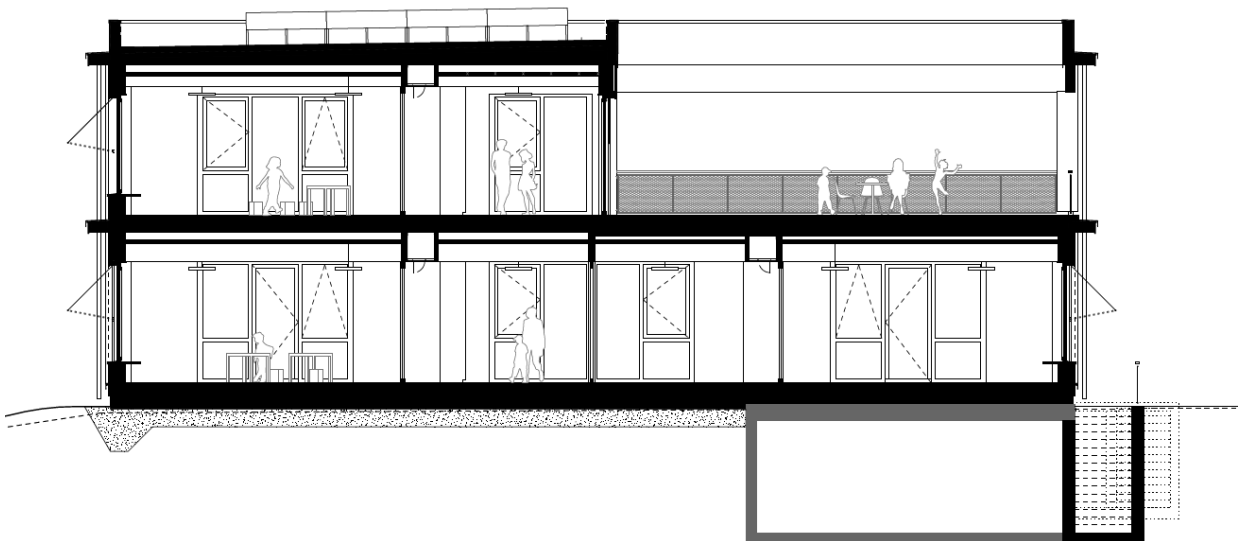


Bild 9: Querschnitt Dreifachkindergarten Kempten



Bild 10: Nordansicht Dreifachkindergarten Kempten



Bild 11: Ostansicht Dreifachkindergarten Kempten



Bild 12: Südansicht Dreifachkindergarten Kempten

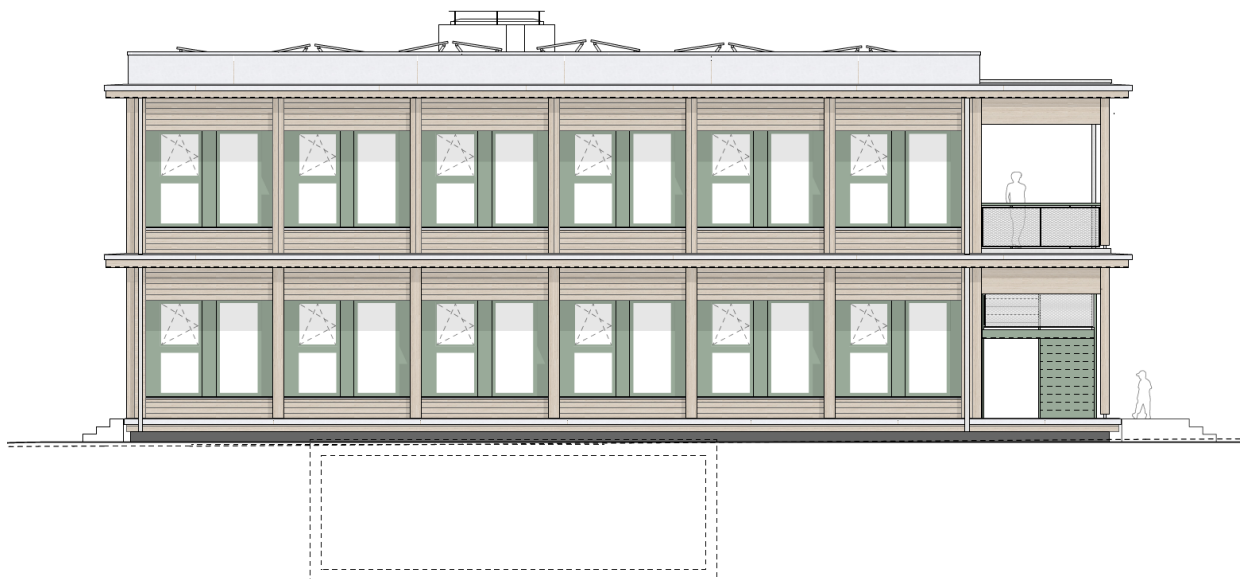


Bild 13: Westansicht Dreifachkindergarten Kempten

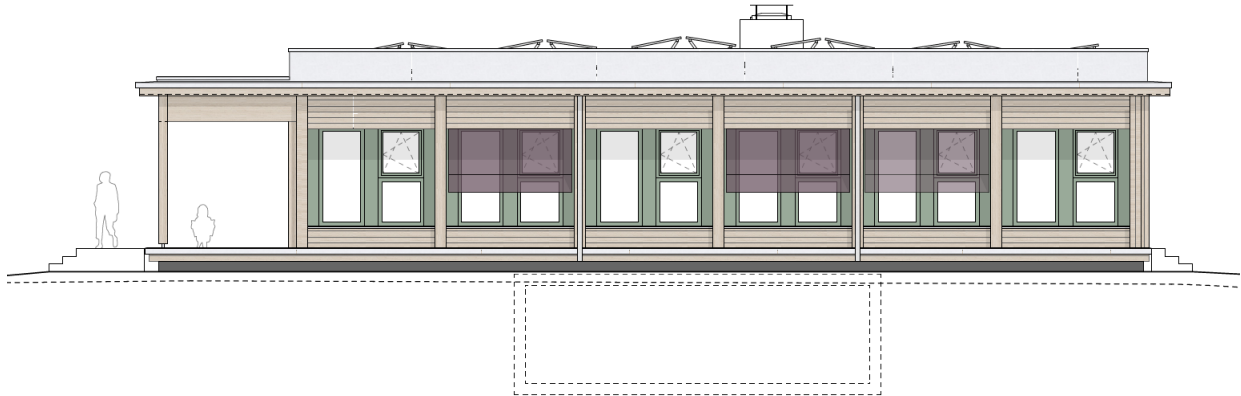


Bild 14: Ostfassade Zweifachkindergarten Goldbühl und Egg

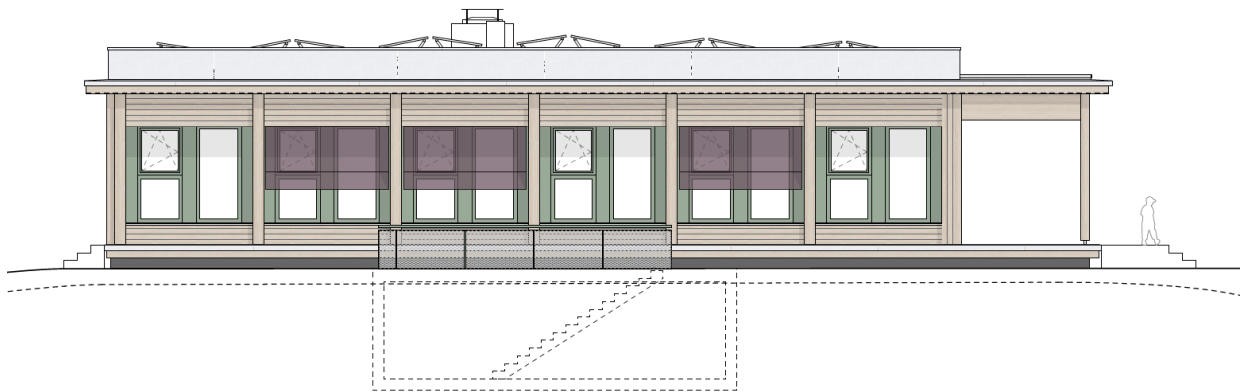


Bild 15: Westfassade Zweifachkindergarten Goldbühl und Egg

Architektonischer Ausdruck und Materialisierung

Die Erscheinung der Kindergärten ist im Wesentlichen durch ihre Struktur sowie das naturnahe Baumaterial Holz bestimmt. Die vier Fassaden werden der strukturellen Logik entsprechend unterschiedlich ausgebildet. Liegende und stehende Holzschalungen rhythmisieren die Ost- und Westfassade. Diese Fassaden werden mit Brüstungselementen innerhalb des Stützenrasters versehen. Zur Veranda nach Süden hin werden raumhohe Verglasungen, welche sich mit geschlossenen Wandpartien abwechseln, angeordnet. Die gegenüberliegende Fassade wird ebenfalls mit raumhohen Verglasungen versehen.

Die Fassaden werden infolge des Sparziels neu in Holz Natur ohne weitere Behandlung realisiert. Die Metallbauarbeiten, wie Treppe, Geländer und Metallclip der Fenster werden zusammen mit den Stoffstoren den Farbakzent in der Fassade bilden.



Bild 16: Visualisierung Aussen

Das Konstruktionsprinzip des Holzbaus bleibt im Innenraum weiterhin ersichtlich und erfahrbar. Die einheitliche Materialisierung erzeugt in Kombination mit dem Holztragwerk eine ruhige und freundliche Raumstimmung und lässt der künftigen bunten Nutzung viel Raum. Die geschlossenen Brüstungen entlang der Fassade können im Innern als Arbeitssims oder als Ablage genutzt werden.



Bild 17: Visualisierung Innenbereich Kindergartenhauptraum

Ökologie und Nachhaltigkeit

Der kompakte, quadratische Grundriss der Doppelkindergärten optimiert das Verhältnis von Raumvolumen zu Fassadenabwicklung. Die gedeckten Vorbereiche nach Süden hin verschatten die verglasten Fassadenpartien und mindern so als bauliche Massnahme die Überhitzung der Räume. Aussenliegende Stoffmarkisen tragen weiter zur Beschattung bei. Die Gebäude sind als vorfabrizierter Holzelementbau konzipiert. Sie erfüllen die Kantonalen Anforderungen und verfügen über eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

Das erste Bauprojekt wurde vollumfänglich gemäss der städtischen Richtlinie "energetische Aspekte bei Planung, Bau, Sanierung und Bewirtschaftung von Bauten der Stadt Wetzikon" geplant. Dies beinhaltet die Realisierung und Zertifizierung mit dem Label Minergie P-Eco. Die sehr kompakten und eher kleinen Gebäude zeigten sich als grosse Herausforderung zur Erreichung dieses Labels. Mit vielen in sich abgestimmten Massnahmen konnte die provisorische Zertifizierung mit dem ersten Bauprojekt erreicht werden. Durch die Zurückweisung des Baukredits im Parlament und dem damit verbundenen Ziel der Kostenoptimierung wurde in der Planung des zweiten Bauprojekts auf das Label Minergie P-Eco verzichtet. Die neu geplanten Gebäude entsprechen nun den gesetzlichen Anforderungen gemäss neuem Energiegesetz von 2022.

Wärmeerzeugung

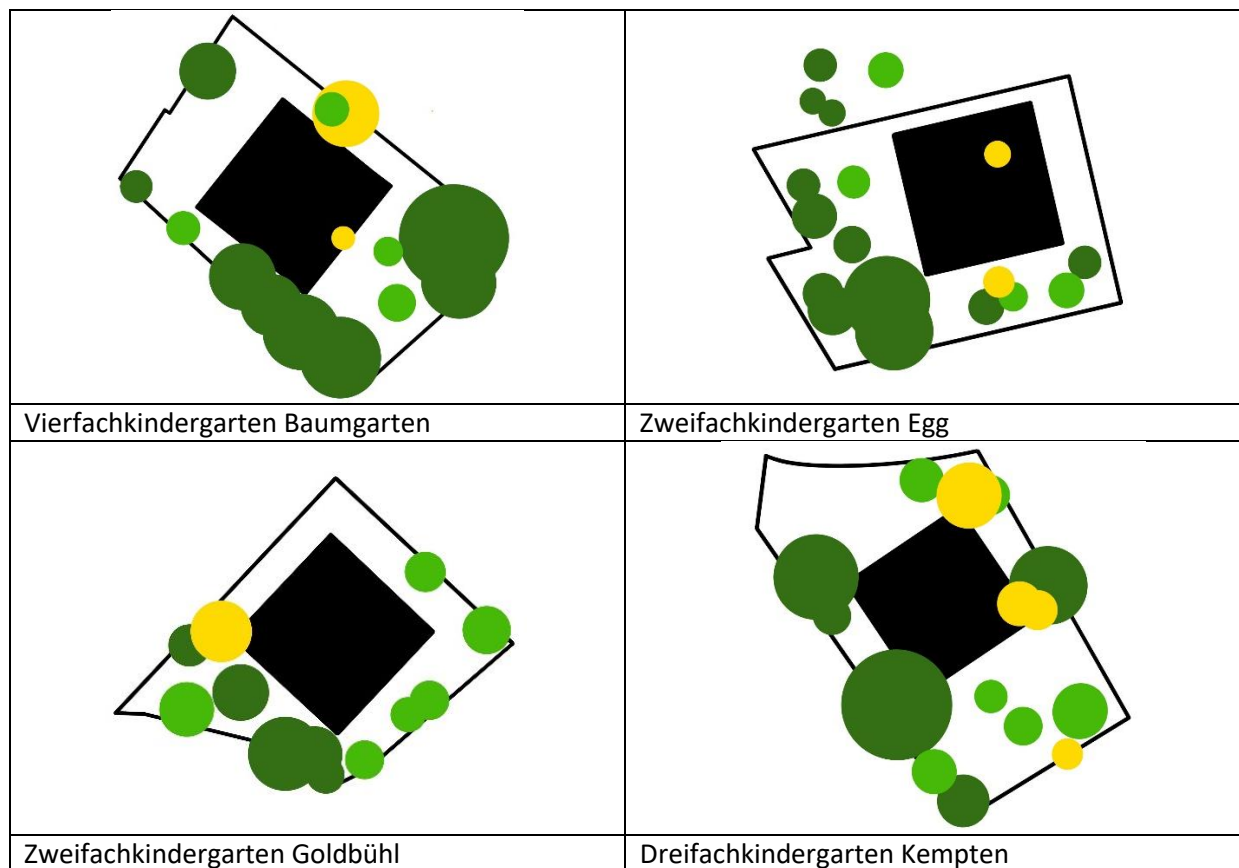
Die vier Neubauten befinden sich innerhalb des geplanten Perimeters des Fernwärmenetzes. Jedoch wird nur der Kindergarten Egg zukünftig über das bestehende Wärmenetz auf dem Areal Zentrum/Egg an das Fernwärmenetz erschlossen. Der Heizleistungsbedarf ist durch die zusammengeschlossenen Schulbauten auf diesem Areal gross genug für einen wirtschaftlichen Anschluss ans Fernwärme-

netz. Die Wärmeerzeugung der anderen drei Neubauten, deren Heizleistungsbedarf klein ist, werden mit einer separaten Luft-Wärmepumpe realisiert.

Baumbestand

Der Baumbestand auf allen vier Grundstücken wurde detailliert aufgenommen und die genauen Standorte sowie die Grösse der Bäume vermessen. Mit diesen Grundlagen wurden die Gebäudesetzungen überprüft und teilweise verschoben, damit die Wurzelbereiche der Bäume bestmöglich geschützt werden können. Dazu wurden auch Wurzelsondierungen vorgenommen, um die genau Lage der einzelnen Wurzeln bestimmen zu können. Mit weiteren Massnahmen wie Kellerwänden stehen lassen, vorgängige Rückschnitte der Baumkronen und Arbeiten im Wurzelbereich von Hand mit Begleitung eines Baumpfleger ausführen zu lassen, können die Bestandsbäume bestmöglich geschützt werden.

Dennoch müssen neun kleinere oder bereits geschwächte Bäume gefällt werden. Dafür werden verteilt auf die vier Grundstücke zwanzig neue Bäume gepflanzt.



Bauetappierungen und Provisorien

Die vier Kindergärten werden in zwei Etappen errichtet. Die Zuweisung der Bauetappen und Provisorien erfolgt nach der Lage der Kindergärten innerhalb der Stadt Wetzikon. Im nördlichen Stadtteil Kempfen befinden sich die beiden Kindergärten Kempfen und Baumgarten. Diese werden nacheinander über ein gemeinsames Provisorium bedient. Dasselbe wird im Stadtteil Zentrum mit den Kindergärten Goldbühl und Egg gemacht. Damit erreicht man, dass die jeweiligen Provisorien für die Kindergartenkinder erreichbar bleiben. Zudem kann damit die effektive Bauzeit auf zwei Jahre verkürzt werden. Die beiden Provisorien werden in gemieteten Raumcontainern untergebracht, die jeweils Platz bieten für zwei Kindergartenklassen. Jede betroffene Kindergartenklasse wird ein Jahr im Provisorium unterrichtet, bevor sie den neuen Kindergarten am alten Standort beziehen kann.

Termine

Was	Details	Termin
Baukredit für alle vier Kindergärten	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament - Urnenabstimmung	bis November 2026
Realisierung 1. Bauetappe	Ausführungsplanung + Bauzeit	bis Januar 2029
Bezug 1. Bauetappe	Bezug neuer Kindergarten	Sportferien 2029
Realisierung 2. Bauetappe	Ausführungsplanung + Bauzeit	bis Januar 2030
Bezug 2. Bauetappe	Bezug neuer Kindergarten	Sportferien 2030

Baukosten

Erstellungskosten

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf. Die Baukosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlags vom 15. Mai 2025 (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2024, 116.6 Punkte) bis zur Bauvollendung. Die Erstellungskosten für die vier Kindergärten stellen sich wie folgt zusammen.

Erstellungskosten für zehn Kindergartenklassen an vier Standorten

BKP	Baumgarten	Egg	Goldbühl	Kempfen	Total pro BKP
0 Grundstück	21'600.00	86'500.00	108'100.00	64'900.00	281'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten	221'300.00	175'400.00	204'100.00	220'900.00	821'700.00
2 Gebäude	3'790'700.00	2'255'100.00	2'277'000.00	3'495'500.00	11'818'300.00
4 Umgebung	295'200.00	242'600.00	248'400.00	328'900.00	1'115'100.00
5 Baunebenkosten	96'300.00	80'900.00	81'300.00	94'400.00	352'900.00
9 Ausstattung	2'200.00	2'200.00	2'200.00	2'200.00	8'800.00

BKP 1 - 9 Total **4'427'300.00** **2'842'700.00** **2'921'100.00** **4'206'800.00** **14'397'900.00**

Die Erstellungskosten für das zweite Bauprojekt liegen rund 10 % mit einer Differenz von 1'594'100 Franken tiefer als die Erstellungskosten des ersten Bauprojekts. Mit verschiedenen Sparmassnahmen konnten rund 2'540'100 Franken eingespart werden. Während der Bearbeitungszeit sind jedoch auch Projektänderungen entstanden, welche wiederum 610'000 Franken Mehrkosten verursachen.

Sparmassnahmen	(inkl. MWST + Honorare)
1 Wegfall Minergie P-Eco	-756'135.00
2 Reduktion Holzbau	-735'275.00
3 Volumenreduktion Obergeschoss	-497'090.00
4 Änderung Foundation	-439'500.00
5 zusammenhängende Massnahmen	-112'100.00
Total Sparmassnahmen	-2'540'100.00

Projektänderungen	(inkl. MWST + Honorare)
1 Einbau Lift	150'000.00
2 Erweiterung um einen Kindergarten	310'000.00
3 Umsetzung Baumschutzmassnahmen	90'000.00
4 Änderung MWST von 7,7 auf 8,1%	60'000.00
Total Projektänderungen	610'000.00

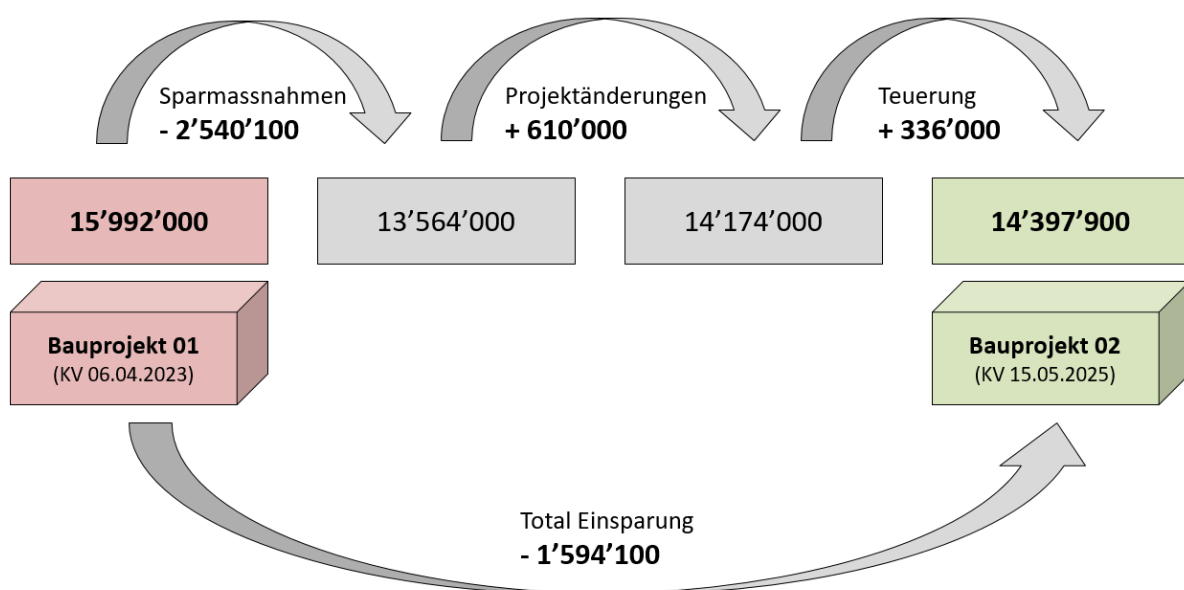


Bild 18: Schema Kostenentwicklung zwischen 1. und 2. Bauprojekt

Baukosten

Anhand der ausgewiesenen Erstellungskosten ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionskosten (inkl. MWST) zu rechnen.

Baukosten / Investitionskosten

Erstellungskosten total	(BKP 1-9)	14'397'900.00
Bereitstellung Provisorien	(zwei Provisorien für je zwei Jahre)	960'000.00
Mobiliar	(Ergänzungen und Neuausstattung)	100'000.00
Bauherrenberatung extern	(punktuelle Beratung bei Bedarf)	40'000.00
Interne Bauprojektbegleitung	(ca. 0,5% Erstellungskosten)	60'000.00
Unvorhergesehenes / Rundung	(5 % von BKP 2) (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2024, 116.6 Punkte)	642'100.00
Total Baukosten, inkl. MWST		16'200'000.00

Die Kosten für die Bereitstellung der Provisorien konnten anhand der detaillierten Planung und Realisierung der Provisorien der Sekundarschule Walenbach überprüft und definiert werden.

Das Parlament formulierte das Ziel, die Erstellungskosten um rund 3,5 Mio. Franken auf 12,5 Mio. Franken zu reduzieren. Mit den genannten Sparoptionen konnten lediglich 1,6 Mio. Franken eingespart werden. Weitere Kostenreduktionen hätten direkte Qualitätseinbussen bezüglich der Funktionalität und Architektur zur Folge und wären unter Einhaltung der vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Kostenkennwerte der vier Kindergärten

	Baumgarten 4-fach	Egg 2-fach	Goldbühl 2-fach	Kempten 3-fach
Bauwerkskosten (BKP 2)	3'688'300.00	2'175'400.00	2'208'600.00	3'397'400.00
Gebäudevolumen (GV)	3'557 m ³	1'931 m ³	1'962 m ³	2'675 m ³
Geschossfläche (GF)	886 m ²	463 m ²	457 m ²	682 m ²
Kostenkennwert GV SIA 416	1'037 Fr./m³	1'127 Fr./m³	1'126 Fr./m³	1'270 Fr./m³
Kostenkennwert GF SIA 416	4'163 Fr./m²	4'698 Fr./m²	4'833 Fr./m²	4'981 Fr./m²

Grundstücke

Die Landparzellen Katasternummern 6370, 7059, 3477, 8167 werden bereits heute für die Kindergartenstandorte genutzt und sind im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in die Grundstücke sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

Finanzierung

Da es sich bei den Ersatzneubauten um ein grosses Projekt für die Stadt handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Die Aufnahme von langfristigen Darlehen wird notwendig sein.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01394 – ANR01397)	33 Jahre	16'200'000	490'909
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (Annahme 1,25 %):			
Zinsaufwand bei einem durchschnittlichen Selbstfinanzierungsgrad von 49 % (gem. Finanz- und Aufgabenplan 2025 – 2029 vom 1. Oktober 2025)		7'938'000	99'225
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			590'134

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet.

Die personellen Kosten ergeben sich aus einem Anteil an Gebäudeunterhalt und einem Anteil an Reinigungsarbeiten, welche den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen und durch die Erweiterung um drei zusätzliche Kindergartenklassen umfangreicher ausfallen.

Sachaufwand (2 % von 14,4 Mio. Franken)	288'000.00
Personalaufwand (45 Stellenprozent)	39'000.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	319'000.00

Erwägungen des Stadtrats

Die bestehenden vier Doppelkindergartengebäude Kempten, Baumgarten, Goldbühl und Egg weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf der Bausubstanz auf, befinden sich in einem sehr schlechten energetischen Zustand und weisen grosse betriebliche Raumdefizite auf. Ein dringender Handlungsbedarf ist gegeben. Um allen Anforderungen optimal gerecht zu werden, sollen die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. An allen vier Standorten werden identische, der jeweiligen Situation angepasste und erweiterbare Gebäude erstellt.

Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9, Ziffer 7 der Gemeindeordnung sind neue einmalige Ausgaben von mehr als 2,5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

Akten

- 2020.04.29, SRB 079, Erweiterung Kindergarten Kempton, Ersatzneubauten Goldbühl, Egg und Baumgarten, Bewilligung Planungskredit
- 2021.03.10, SRB 056, Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Bewilligung Projektierungskredit
- 2022.10.05, SRB 239, Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Zusatzkredit
- 2023.05.17, SRB 127, Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Baukredit 01
- 2023.10.02, Beschlussprotokoll Parlament, Baukredit 01
- 2024.10.30, SRB 262, Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, zweiter Zusatzkredit
- 2025.05.15, EKM_KV_rev_BP2_BKP

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin