

Sitzung vom 16. Dezember 2020

Beschl. Nr. **2020-317**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Zopf, Sanierung und Erweiterung Kindergarten Hündli
Realisierungskredit

Ausgangslage

Mit Beschluss der Schulpflege-Sitzung 32/19 vom 23. Mai 2019 wurde die Abteilung Liegenschaften durch den Abteilungsleiter Schulbetrieb und den Ressortleiter Bildung um Variantenprüfung für die vier Kindergärten des Schulkreises Zopf beauftragt. Mit Beschluss SRB 2019-173 wurde anschliessend die strategische Planung zur Anpassung des Kindergarten-Raumangebots im Schulkreis Zopf bewilligt und erarbeitet.

Der Schulkreis Zopf umfasst den Primarschulstandort Zopf, die Kindergärten Zopf, Hündli und Sihlhof sowie die Betreuungseinrichtung Zopf. In der Schulraumplanung 2019/20 werden aufgrund neuer Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets in etwa gleiche Klassenzahlen (22) wie im Monitoring 2018/19 (21) prognostiziert. Auch das aktuelle Monitoring 2020/21 (20) zeigt gleichbleibende Klassengrössen. Es werden langfristig vier Kindergarten-Klassenkapazitäten im Schulkreis Zopf erwartet. Sollte die Gebietsentwicklung Sood realisiert werden, müsste die gesamte Schulraumplanung angepasst werden. In der Schulraumbereitstellung soll der Schulkreis Zopf bei Engpässen zusammen mit der Schulanlage Sonnenberg betrieblich koordiniert werden.

Aktuell bestehen im Schulkreis Zopf vier Kindergarten-Klassenkapazitäten. Zwei davon befinden sich im Kindergarten Hündli, welcher stark sanierungsbedürftig ist. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1974 erstellt und der gesamte Innenbereich befindet sich im Originalzustand. Die Haustechnik ebenso wie der Innenraum sind nur punktuell erneuert worden. Um den Kindergarten Hündli in einen zeitgemässen Zustand zu versetzen, sind wesentliche Sanierungsmassnahmen notwendig. Neben den beiden Kindergartenklassen Hündli besteht eine Flexibilität beim Kindergarten Sihlhof, der angemietet und nicht im Eigentum der Stadt Adliswil ist. Zudem erfüllt der Kindergarten Zopf die Voraussetzungen für eine Aufstockung für eine zusätzliche Kindergartenklasse, welche den Verzicht auf eine Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Hündli nicht aufhebt.

Um eine zeitgemässe Infrastruktur unter Einhaltung der Empfehlung für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich zu erreichen, soll das Raumprogramm und Flächenangebot der auf zwei Geschossen angeordneten Kindergartenklassen angepasst werden. Es sind heute neben den Haupträumen nur kleine Nischen für Gruppenaktivitäten vorhanden. Um den aktuellen und zukünftigen Raumanforderungen des Schulbetriebs gerecht zu werden, bedarf es neben der Instandsetzung einer Investition in eine räumliche Erweiterung.

Mit SRB 2020-105 vom 19. Mai 2020 hat der Stadtrat für die Planerwahl und Projektierung einen Kredit von CHF 160'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Zwischenzeitlich ist der Planungsprozess bis zum abgeschlossenen Bauprojekt (SIA Phase 32) fortgeschritten. Das optimierte und auf die Anforderungen von Eigentümerin, Betreiberin und insbesondere Nutzerin abgestimmte Bauprojekt beinhaltet auch den Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) und bildet die Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess.

Projektziele

- Die Liegenschaft Kindergarten Hündli wird dem heutigen bautechnischen Standard sowie den Normen und Gesetzen entsprechend instandgesetzt.
- Durch die neue interne Treppe wird eine räumliche Flexibilität erreicht und der Kindergarten kann in zwei Einheiten oder als Grosskindergarten genutzt werden.
- Die Räumlichkeiten sind ansprechend und identitätsstiftend sowie funktional und flexibel nutzbar. Zusammen mit einer adäquaten technischen Ausstattung dienen sie den stark gewandelten Lehr- und Lernformen.
- Interne und vor allem auch externe Nutzungen beispielsweise an Abenden oder zu Kindergarten freien Zeit wurden bei der Konzeption und in der Grundrissgestaltung berücksichtigt. Die Geschosse können unabhängig voneinander und das Obergeschoss mit einem direkten Aussenzugang genutzt werden.

Projektbeschreibung

1. Konzept und räumliche Qualitäten:
Die bestehenden Räumlichkeiten werden instandgesetzt, erweitert und neu verbindet eine interne Treppe die beiden Geschosse.
Die zentrale Garderobe im Erdgeschoss ist nutzergerecht ausgebildet und dient als Erschliessungs- und Begegnungszone für Schüler, Lehrer und Eltern.
Die Klassenräume werden entlang der Fenster mit Arbeitsflächen auf Kinderhöhe und Ausserorientierung ausgestattet. Durch die neuen übertiefen und raumhohen Schrankschichten kann der benötigte Stauraum auf minimaler Fläche zur Verfügung gestellt werden.
2. Materialisierung:
Das Erscheinungsbild der Erweiterung wird in den Bestand integriert.
Die Innensanierung wird durch ein harmonisches und natürliches Farbkonzept aufgewertet. Die Materialien sind zeitlos und robust. In den Klassen-/Gruppenräumen ist der Bodenbelag aus Linoleum, die Schreinerarbeiten (Einbauschränke und Garderobe) in Eiche furniert und in den Schranknischen wird ein farblicher Akzent gesetzt. Im Eingangsbereich, in den Korridoren, Nasszellen und Nebenräumen werden Feinsteinzeugplatten als Bodenbelag eingesetzt und sämtliche Wände des Kindergartens werden weiss gestrichen oder in den notwendigen Bereichen gefliest (Nasszellen, Bereich Küche und Bereich Kinderwaschbecken Klassenraum).

3. Hindernisfreiheit:

Das Gebäude liegt an einem steilen Hang und der einzige dorthin führende Fussweg ist der Feldblumenweg. Dieser ist für Fahrzeuge gesperrt und hat ab der Zelgstrasse über rund 100 Meter eine Steigung von 16%. Aufgrund dieser Topographie kann keine uneingeschränkte Hindernisfreiheit gewährleistet werden. Im Rahmen der Möglichkeiten und nach Rücksprache mit BKZ und Ressort Bau und Planung wird ein IV WC realisiert und die Signaletik entsprechend umgesetzt. Im Bedarfsfall kann mit der Schülereinteilung auf den Kindergartenstandort Zopf aufgrund seiner Nähe zum Kindergarten Hündli ausgewichen werden und somit die Behindertengleichstellung sichergestellt werden.

4. Technische Einrichtungen:

Insgesamt ist der Technisierungsgrad auf die Grösse und Nutzung des bestehenden Gebäudes angepasst.

Die bestehende Wärmeerzeugung (Gas-Brennkessel) wird durch eine Luft Wasser Wärmepumpe ersetzt. Zusätzlich wird eine für den Eigenverbrauch optimierte Photovoltaik-Anlage installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Es werden ausschliesslich LED-Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt. Die gesamten Sanitärinstallationen erfolgen in einem einfachen und zweckmässigen Standard und sind wartungsfreundlich.

5. Nachhaltigkeit:

Nachhaltiges Bauen hat zum Ziel, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Qualität für die Nutzenden umzusetzen. Für den Kindergarten bedeutet dies eine aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Energie, Baustoffe, Nutzerfreundlichkeit und Lebenszykluskosten.

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ beantragt:

BKP Leistungen		Anteil gebundene Ausgaben	Anteil nicht gebundene Ausgaben	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
0	Grundstück	500.00	0.00	500.00
1	Vorbereitungsarbeiten	38'844.44	37'155.56	76'000.00
2	Gebäude	713'774.94	531'625.06	1'245'400.00
4	Umgebungsarbeiten	46'750.00	8'250.00	55'000.00
5	Nebenkosten	72'325.00	59'175.00	131'500.00
7	Reserve	44'000.00	36'000.00	80'000.00
9	Ausstattung	39'050.00	39'050.00	78'100.00
Total inkl. MwSt.		955'244.38	711'255.62	1'666'500.00

Im Finanzplan 2020 - 2024 sind CHF 1'415'000 eingestellt, wobei in der Machbarkeitsstudie (Erstellung November 2019) ausschliesslich von einer Sanierung mit räumlicher Anpassung, ohne Ersatz der bestehenden Wärmeerzeugung, Umrüstung der Schliessanlage und Ersatz der Ausstattung ausgegangen wurde. Der SRB 2020-105 vom 19. Mai 2020 für die Projektierung von CHF 160'000 ist im Gesamtkredit inkludiert.

Es werden keine Beiträge Dritter geleistet.

Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Mit vorliegendem Antrag soll die Gebrauchstauglichkeit des Kindergartens sichergestellt sowie die Infrastruktur den gültigen Normen und Gesetzen angepasst werden. Aufgrund des Gebäudezustandes besteht zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum und die Massnahmen sind als sachlich zweckmässig zu beurteilen.

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard sind als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Dazu gehören diverse Rückbauarbeiten, die Erneuerung der Elektro-, Kanalisations- und Sanitärinstallationen, Erneuerung der Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung sowie diverse Arbeiten Innenausbau des Gebäudes. Die Anpassungen an heutige Normen und Gesetze sind ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen

Arbeiten, für die ein Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie z.B. die Erstellung der Erweiterung stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 15 und 16).

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 33 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 66'500 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 50'500.00 einer Zinsbelastung von CHF 8'600 sowie betrieblichen Folgekosten von CHF 4'100.00 und personellen Folgekosten von CHF 3'300.00. Die betrieblichen und personellen Folgekosten stellen die Mehrkosten in Bezug zur heutigen m²-Fläche dar. Durch den Anbau entstehen zusätzliche zu reinigende Flächen. Die Kostensteigerung ist auf den grösseren Reinigungsaufwand zurück zu führen.

Termine

Baubewilligungsverfahren	1. /2. Quartal 2021
Ausschreibungen SIA-Phase 41	2. Quartal 2021
Realisierung SIA-Phasen 51 - 53	Schuljahr 2021/22
Inbetriebnahme:	Schuljahr 2022/23

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bildung und der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 6 und 47a Ziff. 5, folgenden

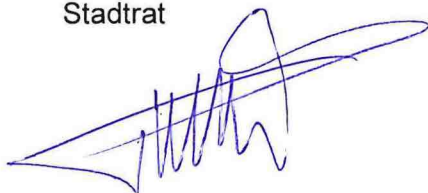
Beschluss:

- 1 Für die Sanierung und Erweiterung der Liegenschaft Kindergarten Hündli wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 955'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 138.5040.05 bewilligt und freigegeben.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
 - I. Für das Projekt Sanierung und Erweiterung Kindergarten Hündli wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 712'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.05 bewilligt.
 - II. Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand Mai 2020) und der Inbetriebnahme
 - III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - IV. Der beleuchtende Bericht im Falle einer Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - V. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.
 - VI. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 4 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung verschickt wurde.

6 Mitteilung an:

- 6.1 Grosser Gemeinderat
- 6.2 Ressortleiter Bildung
- 6.3 Ressortleiter Finanzen
- 6.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber