

L2.06.Bre Kindergarten In der Breiti
Instandstellung und Anbau Gruppenräume
Ausführungskredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die Instandstellung und Anbau Gruppenräume wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 1'657'000.00 (inkl. MWST) zulasten Kto.- Nr. 12310.5040.972 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Am 12. November 2018 stellte die Schulverwaltung bei der Hochbauabteilung den Antrag für eine Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Breiti. Gemäss der aktuell geltenden Schulraumplanung 2019 ist der Bedarf für den Doppelkindergarten Breiti im Einzugsgebiet Fondli mittel- und langfristig gegeben.

Am 1. Juli 2019 unterbreitete die Hochbauabteilung der Immobilienkommission einen strategischen Bericht als Handlungsempfehlung. Darin wurde die Sanierung des Kindergartens Breiti und die Erweiterung um zwei Gruppenräume in einem Anbau für Fr. 1.4 Mio. vorgeschlagen. Der Stadtrat genehmigte am 15. Juli 2019 diese Strategie. In der Folge erarbeitete die Hochbauabteilung einen Lösungsvorschlag und entwickelte diesen zum Vorprojekt weiter.

Der Kindergarten Breiti wurde 1969 erbaut. Anfang der 1990er-Jahre wurde das Gebäude saniert, die Gebäudehülle (Fassadendämmung, Flachdach) wurde energetisch verbessert, die Fenster komplett ersetzt und der Innenausbau teilweise instandgesetzt. Die stirnseitigen Fassaden wurden mit einem Sichtkalksandstein verkleidet, was dem Gebäude ein massives Erscheinungsbild verleiht. Mit Beschluss vom 1. März 2004 wurden im Zuge von dringend erforderlichen Brandschutzmassnahmen bereits erste minimale Gruppenräume und eine Kochzeile im bestehenden Gebäudevolumen realisiert, welche aber den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.

Die im Jahr 1995 erneuerte Aussenanlage ist flächenmässig knapp, weist jedoch vielfältige räumliche Qualitäten auf. Um den Aussenraum in seiner Grösse möglichst zu erhalten, wurde zu Beginn der Planung die Aufstockung um ein weiteres Geschoss geprüft. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie durch das Ingenieurbüro Gaus & Merz AG, Geroldswil, von 2019 kommt jedoch zum Schluss, dass die baulichen Massnahmen für eine Aufstockung technisch und finanziell unverhältnismässig wären.

Aufgabenstellung

Der zweigeschossige Doppelkindergarten befindet sich heute baulich und technisch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. In vielerlei Belangen (Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit, Absturz-

vom 1. März 2021

sicherungen usw.) entspricht der Kindergarten nicht den heute geltenden Standards. Die Schule beurteilt daher aufgrund einer Begehung zur Bedürfnisabklärung vom 8. November 2018 den Bedarf einer Totalsanierung (Oberflächen, Installationen, Beleuchtung, Schallschutz, Funktionalität der Fenster) sowie einer Erweiterung um zwei Gruppenräume à 18 bis 20 m², ein IV-WC und Verbesserungen bei den WC-Anlagen für die Kindergartenkinder (WC nicht mehr im UG und Trennung WC im OG vom Küchenbereich) als notwendig.

Gemäss den Ausschreibungsunterlagen für das Planerwahlverfahren vom Mai 2020 soll der bestehende Doppelkindergarten am Standort Breiti zweckmässig entwickelt werden, damit der Bau seiner Funktion als zeitgemässer Kindergarten mindestens weitere 25 Jahre gerecht werden kann. Der Anbau hat sich volumetrisch und bezüglich Materialisierung gut in die Umgebung einzuordnen. Die Umgebungsgestaltung ist umfassend zu erneuern und zu ergänzen - möglichst unter Beibehaltung der bestehenden Qualitäten. Der Kindergartenentwurf entsprechend sind qualitativ hochwertige Innenräume für eine kindgerechte Lernumgebung mit "wohnlicher" Atmosphäre, welche Geborgenheit bieten, gefordert. Der räumlichen und materiellen Erlebnisqualität und dem Bezug vom Innen- zum Aussenraum ist ein hohes Gewicht beizumessen. Gute Raumbeziehungen und eine natürliche Belichtung und Belüftung sind essenziell.

Planerwahlverfahren

Im August 2020 wurde die Forrer Zimmermann Architekten GmbH als Siegerin des Planerwahlverfahrens beauftragt, zusammen mit kompetenten Fachplanern das Bauprojekt zu projektieren. Der Stadtrat hat dazu am 17. August 2020 einen Projektierungskredit für die SIA-Phasen 32 bis 33 in der Höhe von Fr. 110'000.00 genehmigt. Basis dafür bildete das von der Hochbauabteilung erarbeitete Vorprojekt. Die Architekten erhielten den Auftrag, da sie mit ihrer Auftragsanalyse überzeugten. Sie verfolgen ein Material- und Konstruktionskonzept, welches den Bestand und den Anbau zu einer neuen Einheit verbindet. Zentral ist die murale Wand des Anbaus. Als konventioneller Massivbau lässt sich das Vorhaben mit geringem technischen Aufwand in kurzer Bauzeit realisieren.

Projektbeschreibung

Der Kindergarten Breiti weist in Bezug auf die Gebäudehülle einen guten bis sehr guten Zustand auf. Angesichts des Alters der bestehenden Aussenwärmedämmung und des verhältnismässig geringen Witterungsschutzes (bescheidenes Vordach) befindet sich die Fassade in einem sehr guten Zustand. Die Fassade wird gereinigt und frisch gestrichen. Die Verlängerung der Lebensdauer entspricht dabei mindestens der Dauerhaftigkeit des Anstrichs, also 10 bis 15 Jahre. Die bestehenden Fenster sind in einem guten Zustand und werden im Rahmen des betrieblichen Unterhalts gewartet (neue Gummidichtungen, Überprüfen und Einstellen der Scharniere etc.) Sie erreichen dadurch wieder ihre volle Funktionalität. Zudem haben sie gemäss Berechnungen des Bauphysikers nur einen geringen energetischen Einfluss. Obwohl durch die Fenster mehr Energie verloren geht, werden durch die bestehende 2-fach Isolierverglasung höhere solare Gewinne erzielt, sodass auf einen Glasersatz (bisheriges Konzept) verzichtet werden kann. Damit wird graue Energie eingespart. Die Minergieerkennung kann ohne zusätzliche Massnahmen eingehalten werden.

Das Tragwerk des Bestandsgebäudes (Stahlbaukonstruktion) ist durch das Ingenieurbüro Gaus & Merz AG, Geroldswil, als nicht erdbebensicher eingestuft worden. Durch den Einbau von Stahlverbänden kann die notwendige Erdbebensicherheit erreicht werden. Weiter muss im bestehenden Gebäude die Haustechnik komplett erneuert werden. Der Innenausbau wird vollständig renoviert (Einbauschränke, Garderobe, etc.) und entspricht damit einem Neubaustandard. Um die angestrebte "wohnliche Atmosphäre" zu erreichen, wird von den Architekten die bestehende Gliederung von Wänden und Decken artikuliert. Dadurch lässt sich eine angemessene Massstäblichkeit erreichen. Die Wohnlichkeit soll durch eine differenzierte Beleuchtung und die farbliche Gestaltung unterstützt werden.

vom 1. März 2021

Optisch bindet sich der Anbau an den Bestand an. Der ursprüngliche Anbau ist von einem kleineren Gebäudevolumen von 300 m³ ausgegangen, welches jedoch nicht alle Raumanforderungen erfüllt hätte. Das Volumen des projektierten Anbaus misst 374 m³ (+ 24 %). Zwei Gruppenräume mit Kochzeile (insgesamt je 22 m²) und der neue Windfang mit WC-Anlagen befinden sich dort. Auf die Anforderung einer guten Einfügung des Anbaus in die Umgebung reagieren die Architekten mit dem Verschmelzen von Bestand und Anbau. Die gewählte Materialisierung soll eine einheitliche und grosszügige Wirkung erzielen. Der Altbau besteht aus zwei muralen, massiv wirkenden Stirnwänden mit dazwischen gespannten, durchgehenden Fensterbändern an den Längsfassaden. Der Anbau wird nun als Fortsetzung der bestehenden Stirnwand entwickelt. Gemäss den Projektdefinitionen ist der räumlichen und materiellen Erlebnisqualität und dem Bezug Innenraum - Aussenraum ein hohes Gewicht beizumessen. Die Verbindung zum Aussenraum optimieren die Architekten gegenüber dem Vorprojekt durch eine grosse Öffnung im Gruppenraum im Erdgeschoss. Direkt davor wird eine einfache Terrasse angeordnet, damit z.B. zwei Tische im Freien aufgestellt werden können, die ohne Stufen von innen zu erreichen sind.

Das Konzept der Umgebungsgestaltung hat zum Ziel, grösstmögliche Vielfalt zu bieten. So werden neue Spielgelegenheiten und ein neuer Pflanzgarten geschaffen. Die Oberflächen variieren durch die unterschiedliche Anordnung von Betonsickersteinen (Zugang und Vorplatz) und Holzschnitzel (Rundweg und übrige Spielflächen).

Die Neuvermessung der Parzelle hat gezeigt, dass nicht nur der nordwestliche Zaun, sondern auch der nordöstliche Zaun deutlich von der Parzellengrenze abweicht. Gemäss diesen Erkenntnissen befinden sich rund 10 % der verfügbaren Umgebungsfläche ausserhalb der Einfriedung. Es gilt zu beachten, dass diese Umgebungsflächen relativ stark im Gefälle (Böschung) und daher von eingeschränkter Benutzbarkeit sind. Aufgrund der knapp bemessenen Flächen ist der "Landgewinn" durch das Versetzen der Einfriedung dringend anzustreben. Allerdings lässt sich die Fläche nur sinnvoll nutzen, wenn die Topographie nivelliert wird. Dazu ist der Bau einer Stützmauer oder das Umlagern der Böschung zwingend erforderlich.

Termine

Der Betrieb des bestehenden Kindergartens Breiti wird während der Bauzeit ab August 2021 für ein ganzes Schuljahr im Schulhaus Fondli stattfinden. Die Inbetriebnahme des erneuerten Kindergartens soll auf das Schuljahr 2022/2023 erfolgen. Diese Termine gelten vorbehaltlich der Kreditbewilligung durch den Gemeinderat, idealerweise im Juni 2021.

Kosten

Basierend auf dem Bauprojekt wurde der Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10 %) erstellt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsgattung</i>	<i>Kosten, inkl. 7.7 % MWST</i>
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 88'000.00
2	Gebäude	Fr. 1'601'000.00
4	Umgebung	Fr. 98'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 52'000.00
9	Ausstattung	<u>Fr. 11'000.00</u>
<i>Total Kostenvoranschlag +/- 10 %,</i>		<i>Fr. 1'850'000.00</i>

Der Kostenvoranschlag wurde durch die Forrer Zimmermann Architekten GmbH, Zürich, erstellt und mit detaillierter Aufstellung und Baubeschrieb vom 10. Februar 2021 bestätigt.

vom 1. März 2021

Der am 17. August 2020 durch den Stadtrat gesprochene Planungskredit für die SIA-Phasen 32 bis 33 in der Höhe von Fr. 110'000.00 (inkl. MWST) sowie der am 1. März 2021 gesprochene Kredit für die Vorbereitung der Ausschreibung (exkl. Vergabe) SIA-Phase 41 von Fr. 83'000.00 sind Teil des Gesamtbetrages von Fr. 1'850'000.00. Es wird ein Ausführungskredit für die SIA-Phase 5 von insgesamt Fr. 1'657'000.00 (inkl. MWST) beantragt.

Im aktuellen Finanzplan sind 2020 - 2024 insgesamt Fr. 1.6 Mio. für die Sanierung und den Anbau des Kindergartens "In der Breiti" eingestellt.

Folgekosten

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) fallen für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss Gemeindeverordnung (VGG) aufgrund des Mindeststandards an. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 0.75 % (Stand 2021) gerechnet.

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kreditbasis	Betrag
Gebäude (BKP 1,2,5)	33 Jahre	Fr. 1'741'000.00	Fr. 52'800.00
Umgebung (BKP 4)	20 Jahre	Fr. 98'000.00	Fr. 4'900.00
Mobilien, Erstausrüstung (BKP 9)	8 Jahre	Fr. 11'000.00	Fr. 1'400.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 0.75 % (Stand 2021) Fr. 1'850'000.00 Fr. 13'900.00

Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr Fr. 73'000.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten mit einem Richtwert von 2 % für die Kategorie allgemeine Hochbauten an.


Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag
Sachaufwand 2 % (Unterhalt)	Fr. 1'850'000.00	Fr. 37'000.00

Die personellen Folgekosten für den Unterhalt ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzeptes.

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung)	Lohnwerte 2020	Fr. 19'900.00
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		<i>Fr. 56'900.00</i>

Referent: Hochbauvorstand Anton Kiwic

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

versandt am: - 3. März 2021