

Weisung 30

vom 23. April 2018



28.03.30 Kindergärten

Kindergarten Meierhof, Etzelstrasse 41, Abbruch und Ersatzneubau Doppelkindergarten in Elementbau, Kreditbewilligung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für den Ersatzneubau des Doppelkindergartens Meierhof, Etzelstrasse 41, wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 1'893'000.- (+/- 10%) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Januar 2018) und der Bauausführung.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Der Kindergarten Meierhof gehört zur Schuleinheit Eidmatt. Heute werden im Schulhaus Eidmatt zwei Kindergartenklassen und im Meierhof eine Kindergartenklasse geführt. Die Kinder für einen vierten Kindergarten werden zurzeit mit einem Bus auf verschiedene Kindergartenstandorte verteilt. Die Kinderzahlen belegen, dass in den nächsten Jahren eine vierte Kindergartenklasse geführt werden muss.

Der Kindergarten Meierhof ist im Jahre 1948 erbaut worden und weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Die heute geltenden Energienormen sowie die Flächenanforderungen werden für einen Einfachkindergarten nicht erfüllt. Eine Sanierung mit Ausbau im Bestand ist jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das vorliegende Projekt sieht einen Ersatzneubau als Doppelkindergarten in Elementbauweise vor.

2. Ersatzneubau in Elementbauweise und Teilabbruch des bestehenden Gebäudes

Das vorliegende Projekt sieht vor, den Neubau auf der südöstlichen Freifläche des stadteigenen Grundstücks zu erstellen, ohne den bestehenden Bau zuvor abbrechen zu müssen. Der Doppelkindergarten wird zweigeschossig erstellt. Im Erd- wie im Obergeschoss sind je ein Kindergartenraum und ein Gruppenraum sowie Toiletten vorgesehen. Ausserdem sind ein Büro, Lagerräume und weitere Räumlichkeiten für die Hauswartung geplant. Die Haustechnik wird im Untergeschoss als Teilunterkellerung untergebracht. Die Flächenanforderungen nach den Empfehlungen der kantonalen Bildungsdirektion werden beim Neubau erfüllt.

Die Unternehmer bieten ab Oberkante Fundament eine ganzheitliche, fertig ausgebaute Lösung an. Der Modul- oder Elementbau wurde gemäss Submissionsleitfaden der Stadt Wädenswil im offenen Verfahren ausgeschrieben. Insgesamt gingen fünf Offerten mit einer Preisspanne von CHF 941'777.- bis CHF 1'288'630.- ein. Die ortsansässige Firma Zogg AG hat das wirtschaftlich günstigste Angebot eingereicht.

Die Baubewilligung für den Neubau und den späteren Teilabbruch liegt bereits vor. Während der Bauzeit kann im bestehenden Gebäude der Kindergartenunterricht ohne grosse Einschränkung weitergeführt werden. Nach Bezug des Neubaus erfolgt der Teilrückbau des alten Gebäudes. Ein kleiner Teil dieses Baus wird zu einer offenen Halle als gedeckter Aussenraum umgestaltet.

3. Energie

Der Neubau wird in Minergie P-ECO erstellt und erfüllt alle Anforderungen des verbindlichen Gebäudestandards. Auf dem gesamten Schrägdach wird eine Photovoltaikanlage installiert und das Gebäude mit einer Wärmepumpe beheizt. Die angestrebte Grösse der Photovoltaikanlage übersteigt die Mindestanforderungen gemäss Gebäudestandard leicht. Gründe hierfür sind ästhetische Überlegungen betreffend die Dachgestaltung sowie die Erwartung, dass sich die Anlage über die kalkulatorische Lebensdauer von 20 Jahren amortisiert, wobei die tatsächliche technische Lebensdauer erfahrungsgemäss wesentlich höher liegt. Die Amortisation wird dadurch begünstigt, dass der überschüssig produzierte Strom (zum Beispiel in der Ferienzeit) über den Solarstrommarkt verkauft werden kann.

4. Kosten

Die Investitionskosten (ohne Betriebseinrichtungen und Ausstattungen) werden auf CHF 1'893'000.- veranschlagt (Kostengenauigkeit +/- 10%).

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Rückbauten, Abbrüche, Erschliessung	CHF	68'000.00
BKP 2	Gebäude Foundation, UG, Anpassungen an best. Gebäude	CHF	300'000.00
	Elementbau fertig ausgebaut inkl. Heizung und Photovoltaikanlage	CHF	1'198'000.00
	Honorare Architekt, Bauingenieur, Fachplaner	CHF	145'800.00
BKP 4	Umgebung Anpassungen Spielgeräte, Bepflanzung etc.	CHF	160'000.00
BKP 5	Baunebenkosten Allgemeine Nebenkosten, Versicherungen Gebühren, Diverses	CHF	<u>21'200.00</u>
	Total Investitionskosten Ersatzneubau (inkl. MwSt.)	CHF	1'893'000.00 =====
	Rückvergütungen (erwartet)		
	Fördergelder Kanton für Minergie P-ECO	CHF	- 13'000.00
	Einmalvergütung (KEV) PV Anlage	CHF	<u>- 20'000.00</u>
	Total Investitionen Netto	CHF	1'860'000.00

Im Voranschlag 2018 sind in der Investitionsrechnung CHF 200'000 bereitgestellt. Die restlichen Investitionskosten werden ins Budget 2019 aufgenommen.

5. Folgekosten

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten nach HRM2 (lineare Abschreibung über Nutzungsdauer) werden die Nutzungsdauern gemäss Vorschriften der Verordnung zum Gemeindegesetz des Kantons Zürich verwendet und das gebundene Kapital mit dem internen Zinssatz der Stadt Wädenswil (zurzeit 1.75%) berechnet.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in CHF	Anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kapitalfolgekosten CHF / Jahr		Total
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	68'000	3.6	33	2'061	595	2'656
BKP 2 Gebäude	1'643'800	86.8	33	49'812	14'383	64'195
BKP 4 Umgebung	160'000	8.5	20	8'000	1'400	9'400
BKP 5 Baunebenkosten	21'200	1.1	33	642	186	828
Total	1'893'000	100	31.9*	60'515	16'564	77'079

* kostengewichtete Nutzungsdauer

Ausgehend von den beantragten Investitionsausgaben von CHF 1'893'000 ergeben sich jährliche Folgekosten von CHF 77'079.

Obschon das neue Gebäude insgesamt rund 160 m² Mehrfläche aufweist, werden sich die Betriebskosten von heute durchschnittlich CHF 1'750.- pro Jahr für Warmwasser und Heizung infolge des Minergie-Baus nur unwesentlich erhöhen. Dagegen werden die Personalkosten für die Reinigung aufgrund der Mehrflächen von heute CHF 7'000.- auf rund CHF 15'000.- steigen.

Die Ausstattung mit Mobiliar für die Kindergarten- und Gruppenräume kommt auf rund CHF 65'000.- zu stehen und wird durch die Schule budgetiert. Die Aufstockung der Stellen für Kindergarten, Integrative Förderung, Therapie etc. werden mittels Stellenplan der Vollzeitäquivalente durch die Bildungsdirektion bewilligt. Diese Personalkosten werden mit CHF 130'000.- bis 160'000.- veranschlagt.

6. Zeitplan

Nach Kreditbeschluss wird mit einer Bauzeit von rund 7 Monaten gerechnet. Der Bezug des Ersatzneubaus ist auf Anfang des Schuljahrs 2019/2020 geplant.

4/4

23. April 2018

23. April 2018

hbr/smu/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Walter Münch
Stadtrat Finanzen