

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 3. Mai 2005

Bruttokredit von Fr. 2'185'000.00 für den Neubau eines Doppelkindergartens
an der Mettlengasse

L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 3. Mai 2005 - sowie in Anwendung von Art. 35 Ziff. 4 der Gemeindeordnung

B E S C H L I E S S T :

1. Das Vorprojekt für den Neubau eines Doppelkindergartens an der Mettlengasse und der entsprechende Kostenvoranschlag werden genehmigt sowie der erforderliche Bruttokredit von Fr. 2'185'000.00 inkl. MWST bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisbasis April 2005) und der Bauausführung.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Corinna Menn, Dipl. Architektin ETH/SIA, Müllerstrasse 34, 8004 Zürich
 - Muri & Partner, Marcel Muri, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
 - Sandra Stadelmann, Grätzlistrasse 60, 8152 Opfikon
 - Finanzvorstand
 - Schulpräsident
 - Schulsekretariat
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

WOLIS-Projekt_undKreditantragDoppelkindergartenMettlengasse

Weisung

1. Ausgangslage

Im Herbst 2004 wurde der Architekturwettbewerb für den Neubau eines Doppelkindergartens Mettlengasse abgeschlossen. Die Jury hat das Projekt "Baukasten" von Corinna Menn, Dipl. Architektin ETH/SIA, 8004 Zürich, mit dem 1. Rang prämiert und dem Stadtrat zur Weiterbearbeitung empfohlen. Ausgezeichnet wurde ein regelmässiger, schlichter Gebäudekörper, der sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einbindet. Mit Beschluss-Nr. 201 vom 16. November 2004 hat der Stadtrat den Projektierungskredit und Projektierungsauftrag an die Architektin erteilt.

Bei der Aufnahme der Projektierungsarbeit sprach sich die Objektbaukommission, die auch Teil der Jury war, zur Weiterentwicklung der Materialisierung und Ausdruck des Wettbewerbsprojektes aus. Die Konzentration der Arbeit der Architektin galt der technischen Entwicklung von Betondach und -fassade, deren gestalterische Verfeinerung durch Farbpigmentzuschläge und der Schalungsstruktur. Parallel dazu lief die Zusammenarbeit mit den Vertretern des Betriebes und den Fachingenieuren. Ein geologisches Gutachten zum Baugrund wurde erstellt.

Eine erste Kostenschätzung zeigte die Diskrepanz des Projektes zu den ursprünglichen Kostenvorstellungen auf. Die Gründe dafür liegen in beeinflussbaren und nicht beeinflussbaren, standortbedingten Komponenten. Zu den standortbedingten Komponenten gehören die Auflagen des Baugesetzes und des Baugrundes. Mit der Vorschrift des Satteldaches und der minimalen Höhe von Traufe und First wird das Volumen über die betriebliche Notwendigkeit hinaus vergrössert. Dazu addieren sich schwierige Baugrundverhältnisse, welche eine aufwändige Fundation und Baugrubensicherung verlangen.

Die eingeleitete Kostenoptimierung konzentrierte sich deshalb auf die beeinflussbaren Aspekte. Auf den geplanten MINERGIE-Standard wurde auch aus Betriebsgründen verzichtet und die Fassade und Konstruktion des Gebäudes wurde überarbeitet. Anstelle der Betonelemente ist eine Blechverkleidung des Gebäudes vorgesehen. Am grundsätzlichen, räumlichen und betrieblichen Konzept wird festgehalten.

Um dem standortbedingten negativen Kostenfaktor Baugrund zu begegnen, hat die OBK als Variante zur Pfahlfundation eine Flachfundation in Form eines Kellergeschosses oder einer Tiefgarage angedacht. Diese würden Zusatzkosten zum Kindergartenprojekt, aber im Gegenzug zu der Pfahlfundation auch einen Nutzen und eine Rendite erzielen.

2. Projekt

2.1 Standort

Der geplante Doppelkindergarten Mettlengasse liegt am Rande des Ortskerns von Opfikon. Es galt, die städtebauliche Anbindung an den Ortskern und den betrieblichen Bezug zum vis-à-vis gelegenen Doppelkindergarten, an der Dorfstrasse 10 gelegen, herzustellen. Der Standort bietet Kindern eine geschützte Atmosphäre abseits des Verkehrs. Zum bestehenden Doppelkindergarten an der Dorfstrasse 10 können sich betrieblich und baulich Synergien entfalten.

2.2 Baugrund

Frühzeitig eingeleitete Rammsondierungen haben bestätigt, dass die Bodenzusammensetzung einen schwierigen Baugrund darstellt. Die Tragfähigkeit der Deckschicht ist nicht gewährleistet; eine Pfahlfundation des Neubaus wird erforderlich.

2.3 Gebäude

Über den Injektionsrammpfählen sind die Bodenplatte und die Wände im Erdreich in Stahlbeton geplant. Darüber ist die Konstruktion der Aussenwände, des Daches, der Innenwände und der Zwischenböden in Holz vorgesehen. Der Abschluss der Gebäudehülle bildet die Wetterhaut in Kupferblech. Grosszügige Öffnungen an den Längsseiten und vereinzelt auf dem Dach belichten das Innere. Im Innern selbst wird die Topografie der Hanglage in Form von vertikaler und horizontaler Raumplanung sichtbar gemacht. Die Haupträume, die Garderobe und der Erschliessungsraum, sind der Vertikalen, die Nebenräume, die WC-Anlagen, die Technikräume, etc., der Horizontalen zugeordnet, alles gegeneinander halbgeschossig versetzt, mit unterschiedlichen Raumhöhen und durch verschiedene Türen und Treppen miteinander verbunden. Dieses Raumspiel wird durch gezielte und differenzierte Lichteinfälle unterstützt. Dadurch entsteht ein Kollektivraum, einem Puppenhaus nicht unähnlich, welcher in seiner Schaltbarkeit auch akustische und visuelle Separierungen möglich macht. Diese optimale Raumplanung ist nach den neuesten pädagogischen Anforderungen für Grundschulen konzipiert. Dem Bau käme einer solchen zukünftigen Grundstufe eine grosse Vorreiterrolle zu.

2.4 Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst Unterrichts- und Nebenräume für zwei Kindergärten. Im Hinblick auf die Einführung der Grundstufe wird der Unterrichtsraum in Haupt- und Gruppenraum gegliedert. Ein Büro für Kindergärtnerinnen, gemeinsame Garderoben, Toiletten und weitere Nebenräume ergänzen das Raumangebot. Dies sieht in der Zusammenstellung wie folgt aus:

Raumbezeichnung	Anzahl	Fläche Einheit	Fläche Total
<u>Kindergartenräume:</u>			
Hauptraum mit Küche	2	82 m ²	164 m ²
Grossgruppenraum	2	39 m ²	78 m ²
Materialraum	2	14 m ²	28 m ²
<u>gemeinsame Einrichtungen:</u>			
Büro/Arbeitszimmer Lehrkörper	1	20 m ²	20 m ²
Garderobe EG/OG	1	34 m ²	34 m ²
WC (2x Knaben/2x Mädchen)	1	9 m ²	9 m ²
WC Lehrkörper/Behinderte	1	5 m ²	5 m ²
Putzraum	1	7 m ²	7 m ²
Aussengeräterraum	1	16 m ²	16 m ²
Total Flächen			<u>361 m²</u>

2.5 Haustechnik

Für das Gebäude sind konventionelle, haustechnische Massnahmen geplant. Unter Abwägung von Nutzerverhalten, Investitions- und Betriebskosten wird auf eine kontrollierte Lüftung und damit auf den MINERGIE-Standard verzichtet.

2.6 Umgebung

Die Aussenanlagen vom bestehenden und neuen Doppelkindergarten ergänzen sich und greifen räumlich ineinander. Die jeweiligen "Territorien" werden durch Bäume zwischen den Sitzplatzbereichen voneinander separiert. Unmittelbar vor den Haupt- und Gruppenräumen erweitern terrassenartige Plätze im Sommer die Unterrichtsräume und bieten auf festem Belag weitere Spielmöglichkeiten an.

3. Kosten

Basis für das vorliegende Vorprojekt ist die Kostenschätzung der Architektin vom April 2005. Diese zeigt folgendes Bild (nach BKP-Hauptgruppen):

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 120'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr. 1'530'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	
BKP 4	Umgebung	Fr. 100'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 105'000.00
BKP 9	Ausstattung	<u>Fr. 95'000.00</u>

Kosten für projektiertes Gebäude Fr. 1'950'000.00

externe Kosten:

BKP 0	Grundstück	Fr. 0.00
BPK 5	Baunebenkosten (Wettbewerb, OBK)	Fr. 90'000.00
BKP 6	Risiko (Bodenbelastung, Grundwasser)	<u>Fr. 145'000.00</u>

Total Projektkredit

Fr. 2'185'000.00
(inklusive MWSt)

3.1 Kostenoptimierung

Für Unvorhergesehenes ist keine Kostenreserve berücksichtigt. Die OBK hat mit dem Verzicht auf den Minergiestandard, mit der Umsetzung in Holz-Elementbauweise, mit der Reduktion des Budgets für Umgebung und Ausstattung bereits Kostenoptimierungen im Umfang von ca. Fr. 300'000.-- vorgenommen. Weitere Kostenreduktionen sind unter Haltung der Qualität und im Zusammenhang mit den Randbedingungen des Standorts nicht mehr möglich. Eine weitere Kürzung des Kredites würde eine Volumenreduktion bedeuten und damit die betrieblichen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Der technische Standard, insbesondere jener der Schallschutzmassnahmen, ist nicht weiter senkbar.

4. Option Tiefgarage

Aufgrund der Mehrkosten, bedingt durch die Pfahlfundation wegen des schlechten Baugrundes, hat die Objektbaukommission die Frage nach anderen Fundationsmöglichkeiten gestellt. Eine tiefere Baugrube auf dannzumal besserem Untergrund schafft Raumvolumen, welches einen Gegenwert generiert und genutzt werden könnte, zB. mit einer Tiefgarage mit Autolift (in der Kernzone bestehen zu wenig Parkplätze, v.a. für den Dorf-Träff). Die hohen zusätzlichen Investitionskosten von rund Fr. 920'000.-- veranlassten die OBK jedoch wiederum, zum Projekt mit Pfahlfundation zurückzukehren. Der Bau einer Tiefgarage mit einer Rampeneinfahrt wurde bereits in der Diskussionsphase verworfen. Die Ein- und Ausfahrt über eine Rampe würde die Aussenräume des Kindergartens entscheidend beeinträchtigen.

5. Termine

Nach der Genehmigung des Projektes und des Baukredites durch den Stadtrat wird die Zustimmung des Gemeinderates im September 2005 erwartet. Tritt dies ein, kann das Baugesuch vorbereitet und eingereicht werden. Kann mit dem Bau im Januar 2006 begonnen werden, ist der Bezug durch die Schule für die beiden Kindergartenabteilungen per 1. August 2006 gesichert.

6. Antrag

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, das vorliegende Projekt mit-
samt dem Kredit von Fr. 2'185'000.00 inkl. MWSt für den Neubau eines
Doppelkindergartens an der Mettlengasse zu bewilligen.**

Opfikon, 3. Mai 2005/OE

WOLIS-Projekt_und KreditantragDoppelkindergartenMettlengasse

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer