

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 19. Sept. 2006

Bruttokredit von Fr. 1'350'000.00 für den Neubau eines Doppelkindergartens
Halden

L2.2.6

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 19. September 2006 - sowie in Anwendung von Art. 35 Ziff. 4 der Gemeindeordnung

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

1. Das Projekt für den Neubau eines Doppelkindergartens Halden und der entsprechende Kostenvoranschlag werden genehmigt sowie der erforderliche Bruttokredit von Fr. 1'350'000.00 inkl. MWST bewilligt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat
 - Schärholzbau AG, Kreuzmatte 1, 6147 Altbüron
 - Muri & Partner, Marcel Muri, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
 - Büro für Bauökonomie AG, Zähringerstrasse 19, 6003 Luzern
 - Sandra Stadelmann, Grätzlistrasse 60, 8152 Opfikon
 - Isabella Frey, Glattwiesenstrasse 4, 8152 Glattbrugg
 - Finanzvorstand
 - Schulpräsident
 - Schulsekretariat
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenverwaltung

WOLIS-ProjektundKreditDoppelkindergartenHalden

Bericht

1. Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung im Gemeinderat vom 5. Dezember 2005 wurde der Doppelkindergarten an der Mettlengasse, gestützt auf den Antrag der Rechnungsprüfungskommission, abgelehnt. Als Gründe für die Ablehnung wurden genannt:

- Hohe Baukosten aufgrund des schlechten Baugrundes
- Grobe Verstösse gegen die Bau- und Zonenordnung
- Grundsätzlich falsch gewählter Standort
- Landreserven der Stadt Opfikon an besseren Standorten nutzen

Nach dieser Ablehnung wurden sofort verschiedene neue Standorte evaluiert und in Zusammenarbeit mit der Schulbehörde der neue Standort auf der ehemaligen Spielwiese des Freibades Bruggwiesen, vis-à-vis des bereits bestehenden Doppelkindergartens, in der Peripherie der Schulanlage Halden gewählt (C-Geschäft Stadtratssitzung vom 7. Februar 2006). Die RPK hat an ihrer Sitzung vom 15. Februar 2006 die neue Standortwahl des Stadtrates ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die Liegenschaftenverwaltung hat eine Submission im offenen Verfahren für den Bau eines Doppelkindergartens am neuen Standort durchgeführt. Im Sinne einer TU-Ausschreibung haben sich insgesamt 17 Unternehmen für die Submission interessiert. Letztlich sind 5 konkrete Angebote eingegangen. Alle 5 Submittenten lieferten brauchbare Vorschläge ab. Die Offertöffnung fand am 17. August 2006 statt.

2. Projekt

2.1 Projektbeschreibung

Aufgrund der Vorbesprechung und Beratung in der entsprechenden Objektbaukommission wurde das preisgünstigste Angebot, eingereicht von der Firma Schärholzbau AG, 6147 Altbüron, auch gleich zum besten für die Bedürfnisse der Schule Opfikon geeigneten Projekt gewählt. Das Erscheinungsbild dieses Doppelkindergartens wird äusserlich von einem flachen Kubus mit einer einfachen Fassadenstruktur geprägt. Die gesamte Konstruktion wird in Holz ausgeführt und erfüllt die hohen Ansprüche an die in Opfikon anzuwendenden Lärmschutzemissionen. Eine entsprechende Verfügung (Vorentscheid mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten) der Baudirektion des Kantons Zürich liegt bereits vor. Gegen diese Verfügung wurde bis heute von Dritten kein Rekurs erhoben (Frist läuft am 21. September 2006 ab).

Der neue Kindergartenpavillon nimmt räumlich Bezug zum bereits bestehenden Doppelkindergarten Halden und fügt sich sehr gut in die Grünanlage ein. Das Raumprogramm entspricht den Vorstellungen der Schule und erfüllt auch deren Anforderungen, wenn auf die Grundstufe umgestellt wird. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet.

2.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst Unterrichts- und Nebenräume für zwei Kindergärten. Im Hinblick auf die Einführung der Grundstufe wird der Unterrichtsraum in Hauptraum und Spielnischen gegliedert. Ein Raum für die Arbeitsvorbereitung der 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 1 + 2	2	75 m ²	150 m ²
Spielnische 1 + 2	2	20 m ²	40 m ²
Nebenraum/Küche	1	33 m ²	33 m ²
Materialraum	1	15 m ²	15 m ²
<u>Gemeinsame Einrichtungen:</u>			
AVOR/Arbeitszimmer Lehrkörper	1	18 m ²	18 m ²
Eingang/Garderobe	1	84 m ²	84 m ²
WC (Knaben/Mädchen)	1	12 m ²	12 m ²
Putzraum/Technik	1	12 m ²	12 m ²
Aussengeräteraum	1	16 m ²	16 m ²
Total Flächen			<u>380 m²</u>

2.3 Haustechnik

Für das Gebäude sind konventionelle, haustechnische Massnahmen geplant.

2.4 Umgebung

Die Aussenanlagen vom neuen Doppelkindergarten werden durch einen neuen und eigenen Spielplatz geprägt (rückseitig zum Gebäude). Die gedeckte Terrasse bietet einen optimalen Übergang von innen nach aussen. Das neue Kindergartenareal muss zwingend eingezäunt werden (Hunde, Vandalismus, etc.).

3. Kosten

3.1 Baukosten

Das Angebot der Firma Schärholzbau AG, Kreuzmatte 1, 6147 Altbüron und die Schätzung der bauseitig zu erbringenden Leistungen zeigen folgendes Bild:

- TU-Angebot pauschal (ab OK Fundament) Fr. 660'000.00

Mehrpriese für Optionseinlösungen von:

- Sonnenschutz elektrisch gesteuert	Fr.	3'300.00
- Akustikdecken in Nebenräumen	Fr.	12'000.00
- Dachbegrünung	Fr.	7'000.00
- Gedeckte Terrasse	Fr.	20'000.00
- Fassadenbekleidung in Eternit	Fr.	40'000.00
- Grundrissanpassungen und Bauteilergänzungen (OBK)	Fr.	26'000.00
- Umzäunung	Fr.	<u>30'000.00</u>

Zwischentotal Fr. 798'300.00

Bauseitige Kosten: (geschätzt)

- Anpassung an best. Bauten/Anpassung Haustechnik	Fr.	10'000.00
- Baustellenerschliessung/Abschrankungen	Fr.	5'000.00
- Erschliessung Kanalisation, Energie, Wasser	Fr.	50'000.00
- Erdarbeiten	Fr.	34'800.00
- Foundation/Streifenfundamente in armiertem Beton	Fr.	56'000.00
- Umgebung	Fr.	120'000.00
- Ausstattung innen und aussen	Fr.	200'000.00
- Baunebenkosten	Fr.	28'500.00
- Reserven/Unvorhergesehenes	Fr.	<u>47'400.00</u>

Gesamttotal inkl. MWSt Fr. 1'350'000.00

Im Voranschlag 2007 ist für die Realisierung des Doppelkindergartens Halden ein Betrag von Fr. 1'480'000.00, Konto 610.5030.158, vorgesehen.

3.2 Grundstückskosten

Der vorgesehene Grundstücksteil, ca. 1'350 m² von Kataster-Nr. 8279, Grundbuch Opfikon, wird kalkulatorisch mit Fr. 650.00/m² bewertet. Dies entspricht einem Gesamtwert von Fr. 877'500.00. Ein eigentlicher Landwert im Sinne des Marktes besteht hier nicht; das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und ist gänzlich abgeschrieben. Auf einen Ausweis des Kredites inklusive Landkosten wird verzichtet.

3.3 Folgekostenberechnung (künftige Belastung der Laufenden Rechnung)

Kapitalfolgekosten: Durchschnittlich 10 % von Fr. 1'350'000 für Abschreibung und Verzinsung	Fr.	135'000.00
Betriebliche Folgekosten: 2 % von Fr. 1'350'000	Fr.	27'000.00
Personelle Folgekosten: Hauswartung 10 Lohn-% v. Fr. 70'000 x 1,3 (Annahme)	Fr.	9'100.00
Reinigungspersonal: 10 Std./Wo x 40 x Fr. 35 x 1,3 (Annahme)	Fr.	<u>18'200.00</u>
Jährliche Nettomehrbelastung	Fr.	<u>189'300.00</u>

4. Termine

Nach der Genehmigung des Projektes und des Baukredites durch den Stadtrat wird die Zustimmung des Gemeinderates im Dezember 2006, spätestens jedoch im Februar 2007 erwartet. Tritt dies ein, kann der Bezugstermin vom 1. August 2007 eingehalten werden. Die Vorbereitung des Baugesuches wird nach der Zustimmung des Stadtrates zum vorliegenden Kredit in Auftrag gegeben.

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, das vorliegende Projekt mit- samt dem Kredit von Fr. 1'350'000.00 inkl. MWSt für den Neubau eines Doppelkindergartens Halden zu bewilligen.

Opfikon, 19. September 2006/OE
WOLIS-Projekt und Kredit Doppelkindergarten Halden

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer