

20	Querschnittaufgaben und Support	2023-60
20.13	Liegenschaftenverwaltung	
20.13.12	Liegenschaftendossiers	

Neubau Doppelkindergarten Letten, Oetwil an der Limmat

Abnahme Weisung Ausführungskredit / Urnengang 18. Juni 2023

IDG-Status: öffentlich ab 28. März 2023

Ausgangslage

Mit Beschluss 2023-49 vom 7. Februar 2023 beschloss die Schulpflege übereinstimmend mit der Baukommission die Vergabe des Projektes «Neubau Doppelkindergarten Letten» an die Firma Genu Partner AG, 8051 Zürich (Architekt: Bucher Partner dipl. Architekten AG, 8404 Winterthur). In der Folge erarbeitete die Bauherrenvertretung Landis AG Bauingenieure+Planer die nachfolgende Weisung zum geplanten Urnengang vom 18. Juni 2023.

Antrag

1. Die Schulpflege stimmt der nachfolgenden Weisung «Ausführungskredit Neubau Doppelkindergarten Letten, Oetwil an der Limmat» zum Urnengang vom 18. Juni 2023 zu.

Weisungstext zur Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

Gemäss Beschluss vom 21. März 2023 der Primarschulpflege Oetwil-Geroldswil unterbreiten wir den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinden Geroldswil und Oetwil an der Limmat folgende Vorlage zur Abstimmung.

Antrag

1. Der Ausführungskredit für den Neubau eines Doppelkinderartens auf der Schulanlage Letten, Oetwil a.d.L. von Fr. 3'460'000 (inkl. MwSt.) sei zulasten der Investitionsrechnung zu genehmigen.
2. Die Realisierung erfolgt durch den Gesamtleistungsanbieter GENU Partner AG, Zürich.
3. Die Kreditsumme entspricht dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2022 und erhöht sich bei einer allfälligen Änderung der Bauteuerung.
4. Die Primarschulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Die Primarschule Oetwil-Geroldswil stellt die schulische Infrastruktur für die Gemeinden Oetwil und Geroldswil sowie den Ortsteil Fahrweid für rund 850 Schülerinnen und Schüler zur Verfügung.

Im Jahr 2020 wurde eine Schülerprognose und Defizitbetrachtung erstellt, welche räumliche Defizite sowohl auf der Kindergarten- wie auch der Primarstufe auswies.

Die Parzelle, auf welcher der Kindergarten Oberdorf, Oetwil, liegt, soll baldmöglichst durch die Grundeigentümerin, die Gemeinde Oetwil an der Limmat, neu überbaut werden (siehe auch Urnenabstimmung vom 12. September 2021 der Gemeinde Oetwil an der Limmat «Projektgenehmigung und Bewilligung eines Objektkredites für die Überbauung Oberdorf»). Aus diesem Grund muss auch der Kindergarten Oberdorf baldmöglichst zurückgebaut werden.

Aufgrund des mangelnden Schulraumangebots soll nicht nur der Kindergarten Oberdorf ersetzt, sondern ein zusätzlicher Kindergarten erstellt werden.

Auf dieser Basis wurde die Schaffung von zusätzlichem Schulraum in Form eines Doppelkindergartens für den potenziellen Standort Schulanlage Letten in Oetwil a.d.L. geklärt, welcher einen idealen Standort sowohl für die Kindergartenkinder aus Oetwil a.d.L. als auch Geroldswil darstellt.

Die Schulgemeindeversammlung der Primarschule Oetwil-Geroldswil genehmigte am 7. Dezember 2021 einen Projektierungskredit zur Durchführung der notwendigen Planungsarbeiten.

Planungs- und Submissionsverfahren

Um das Konzept zeitgerecht und wirtschaftlich umsetzen zu können, beschloss die Primarschulpflege, die Projektierung und Realisierung des Vorhabens einem Gesamtleistungsanbieter zu übertragen. Angesichts des Auftragsvolumens bedingte dies die Durchführung eines Submissionsverfahrens. Dieses erfolgte zweistufig und beinhaltete

Elemente eines Architekturwettbewerbs sowie einer Totalunternehmenssubmission. Begleitet wurde es von einem Submissionsausschuss, verstärkt durch externe Fachleute, welche die Funktion einer „Wettbewerbsjury“ wahrnahmen.

In der ersten Phase der Submission, der sogenannten Präqualifikation, wurden die fünf bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter ermittelt. Diese wurden zur zweiten Stufe des Submissionsverfahrens (Projektierung und Ausarbeitung eines Angebots) zugelassen. Die Auswahl erfolgte anhand von Eignungskriterien wie z.B. Ausbildung und Referenzobjekte der Schlüsselpersonen, Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleistungsanbieters, Personalstruktur, Qualitätssicherungssystem.

Während der zweiten Phase des Verfahrens erarbeitete jeder der ausgewählten Gesamtleistungsanbieter aufgrund von detaillierten Projektvorgaben (Raumprogramm, Raumbblätter, Konzepte und Grundlagendaten sowie ein Werkvertrag) ein Vorprojekt für den Ersatzneubau der Primarschulanlage und gab für dessen schlüsselfertige Umsetzung ein verbindliches Kostendach ab. Die eingereichten Vorprojekte wurden durch den Submissionsausschuss bewertet.

Auf Antrag des Submissionsausschusses vergab die Primarschulpflege den Auftrag für den Neubau Doppelkindergarten Letten, Oetwil an der Limmat an die Firma GENU Partner AG, 8051 Zürich (Architekt: Bucher Partner dipl. Architekten AG, 8404 Winterthur), Zürich.

Das Bauprojekt

Mit dem zu genehmigenden Baukredit wird bis Ende Februar 2025 auf dem Schulareal Letten folgendes Raumprogramm für den Doppelkindergarten Letten realisiert:

Doppelkindergarten

- 2 Kindergartenräume / Hauptraum inkl. Lehrpersonenbereich à 100 m²
- 2 Gruppenräume à 20 m²
- 2 Materiallager zu Kindergarten à 9 m²
- 1 Raum Aussen-Spielgeräte à 18 m²
- Nebenräume wie Lager, WC's, Putzraum und Garderoben

Aussenräume

- 2 Rasenplätze à ca. 100 m²
- 2 Hartplätze à ca. 70 m²
- 2 Sand/Wasserspielplätze à 30 m²
- Eingliederung in die bestehenden Aussenräume (Allwetterplatz, Rasenspielfeld, etc.)

Beschrieb des siegreichen Projekts

Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

Das Projekt sieht vor, den Doppelkindergarten in die örtliche Hanglage einzubetten. Der Neubau wird dabei in die bestehende Böschung «eingeschoben». Das Dach des Neubauvolumens und das darüberliegende Niveau mit dem Allwetterplatz kommen auf die gleiche Ebene zu liegen.

Durch die hangseitige Setzung des Doppelkindergartens gelingt es mit dem vorliegenden Projekt, trotz der Eingeschossigkeit und dem damit einhergehenden grossen Fussabdruck dennoch einen grosszügigen, gut nutzbaren Aussenraum zu generieren. Mittels der Vor-respektive Rücksprünge der beiden Haupträume des Neubaus wird der Verlauf der Schweizächerstrasse aufgenommen. Dies wirkt sich positiv auf den Freiraum zwischen Strasse und Doppelkindergarten aus.

Die Gestaltung der Fassade mit der vorgesehenen Holzverkleidung sowie die Architektursprache des Neubauvolumens ordnen sich gut in die Umgebung sowie die bestehende Schulanlage ein.

Der Zugang auf das Areal erfolgt über den Schulhausweg und den neu geschaffenen Eingangsweg, welcher zum hangseitigen Erschliessungskorridor führt.



Visualisierung Doppelkindergarten, Ansicht vom Schweizäckerstrasse

Nutzungsqualität

Die Haupträume des Doppelkindergartens werden über den hangseitigen, langen Korridor erschlossen. Dieser kann in der Nutzung als Ergänzung der eigentlichen Kindergartenräume angesehen werden. Es können Spiele wie Parcours, verschiedene Posten oder ähnliches stattfinden.

Der eigentliche Doppelkindergarten, die beiden Gruppenräume sowie die dazugehörigen Nebenräume sind längs vor dem Erschliessungsgang angeordnet. Die Haupträume verfügen über einen schön zonierten Grundriss und lassen sich gut möblieren und nutzen. Durch die zweiseitig angeordneten Fenster wird eine grosszügige natürliche Belichtung geschaffen.

Zwischen den beiden Haupträumen sind die beiden Gruppenräume ideal angeordnet und versprechen ein grosses Synergiepotential zwischen den beiden Kindergärten.

Qualität der geschaffenen Aussenräume

Durch den Abstand zur Schweizäckerstrasse, welcher durch die Setzung des Neubauvolumens in die Böschung entsteht, wird ein grosszügiger, dreiseitig umlaufender Aussenraum generiert.

Die beiden eigentlichen Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Kindergärten, sind bedarfsgerecht ausgestattet und gestaltet.

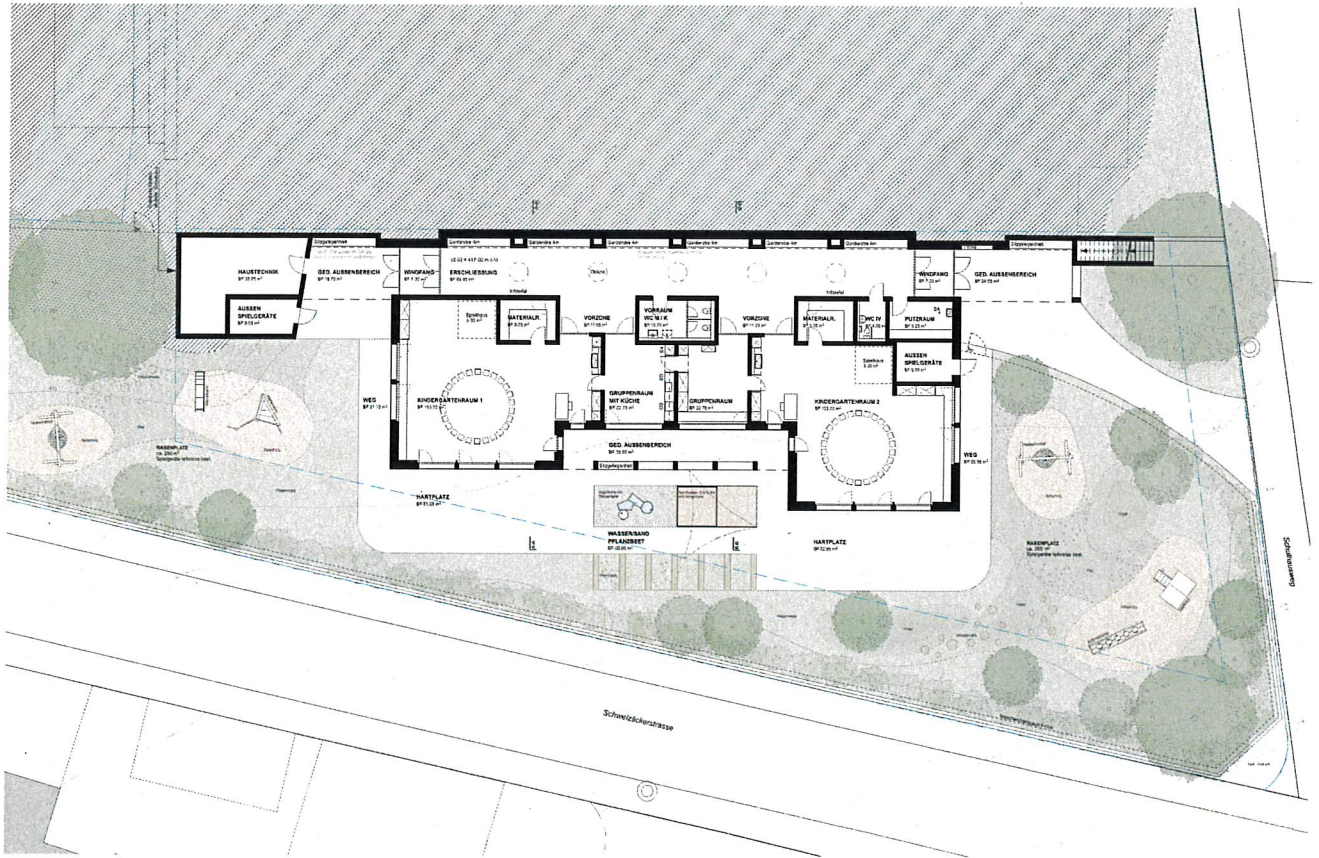
Zwischen den beiden strassenseitigen Gebäudevorsprüngen, welche durch die Haupträume generiert werden, ist der gedeckte Aussenbereich mit Sitzgelegenheiten, Wasserspiel, Sandkasten und vorgelagertem Pflanzbeet angeordnet. Durch die zentrale Situierung dieses Bereiches, der direkten Zugangssituation von den Haupt- und Gruppenräume und die ansprechende Ausgestaltung, ist dieser Aussenbereich ideal nutzbar.



Grundrisspläne

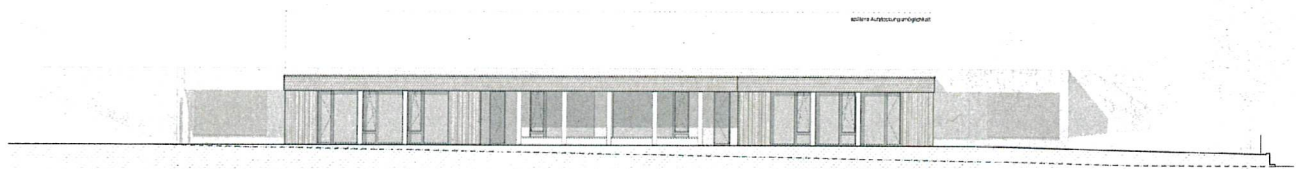


Situationsplan

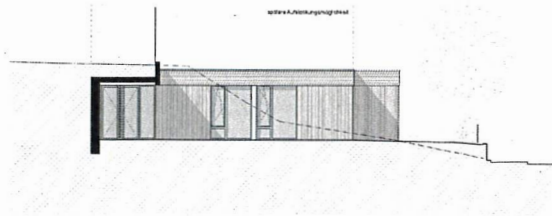


Grundriss Erdgeschoss

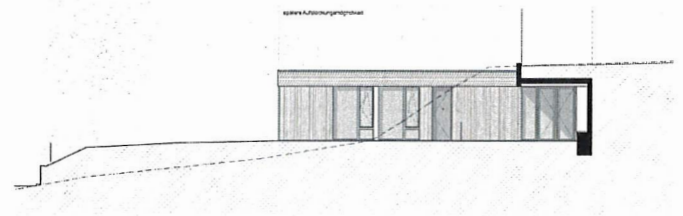
Ansichten



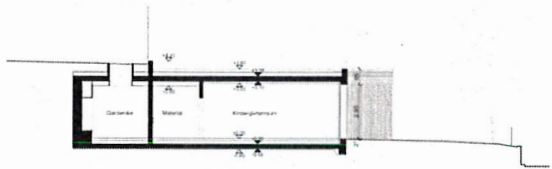
Fassade Süd-West



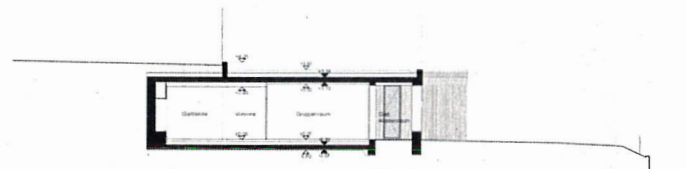
Fassade Nord-West



Fassade Süd-Ost



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Gebäudetechnik und Konstruktion

Der Doppelkindergarten ist als Massivbau geplant. Die Bodenplatte wie auch die Deckenplatte sind durchwegs betoniert. Das Tragkonzept sieht vor, dass sämtliche Zwischenwände als nichttragend ausgebildet werden. Die tragenden Wände konzentrieren sich auf die funktionalen / fixen Bereiche wie die Fassade und Korridor. Damit wird eine Flexibilität des Grundrisses erreicht. Für die Fassade ist eine Holzverkleidung vorgesehen. Hinter der hinterlüfteten Fassadenverkleidung ist die Aussenwärmedämmung angebracht.

Sämtliche Bauteile entsprechen dem Minergiestandard 2019 sowie den neuen energetischen Vorschriften des Kantons Zürich. Es ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 30kWp eingeplant. Diese wird auch die Primarschulanlage Letten mit Strom versorgen und einen Beitrag an den Eigenbedarf leisten.

Zudem ist es möglich, den Doppelkindergarten zu einem späteren Zeitpunkt aufzustocken. Die entsprechenden Vorbereitungen sind bereits Bestandteil des Projekts. So kann auf der Anlage dazumal zusätzlicher Schulraum oder Räumlichkeiten für die schulergänzenden Betreuung erstellt werden.

Zeitplan

Folgender grober Zeitplan für die Planung und Realisierung ist vorgesehen:

Urnenabstimmung	18. Juni 2023
Baubewilligungsverfahren	Anfangs Oktober 2023
Baustart	Ende November 2023
Inbetriebnahme	Februar 2025

Investitionskosten

BKP 1	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 268'000
BKP 2	BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare	CHF 2'345'000
BKP 4	BKP 4 Umgebung	CHF 269'000
BKP 5	BKP 5 Baunebenkosten (inkl. Bauherrenberatung)	CHF 135'000
BKP 9	BKP 9 Ausstattung (inkl. Mobiliar)	CHF 156'000
Werkpreis (Kostendach GENU Partner AG)		CHF 3'173'000
Anschluss- und Bewilligungsgebühren [1]		CHF 90'000
Reserve 6 % & Unvorhergesehenes & Rundung		CHF 197'000
Baukredit (inkl. MwSt.)		CHF 3'460'000

¹ Die Gebühren setzen sich zum grössten Teil aus Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser zusammen. Diese werden von der Gemeinde selber vereinnahmt und den entsprechenden gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen zugewiesen.

Baukredit Doppelkindergarten Letten CHF 3'460'000

Projektierungskredit (Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021) CHF 240'000

Total Investitionskosten Doppelkindergarten Letten CHF 3'700'000

Staatsbeiträge

Seit dem Inkrafttreten des Finanzausgleiches auf den 1. Januar 2012 erhalten die Gemeinden für ihre Schulbauten keine Staatsbeiträge mehr. Der Regierungsrat hat deshalb die Bestimmungen zu den Schulhausanlagen in der Finanzverordnung zum Volksschulgesetz aufgehoben.

Folgekosten der Schulanlage

Abschreibungen

Gestützt auf das Gemeindegesetz und die Gemeindeverordnung des Kantons Zürich sowie dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden sind Hochbauten/Schulhäuser auf eine Nutzungsdauer von 33 Jahre (linear) abzuschreiben. Mobilien, Ausstattungen etc. werden über 8 Jahre abgeschrieben.

Zinsen

Angesichts der volatilen Zinssituation ist es schwierig, die zukünftige Situation für die Kapitalbeschaffung abzuschätzen. Die Schulbehörde geht davon aus, dass die Gesamtinvestition mit 3.0% zu verzinsen ist.

Betriebliche Folgekosten

Für die betrieblichen Folgekosten (Versicherungen, Energie, Verbrauchsmaterial) rechnet die Schulpflege mit 2% der Baukosten und ca. CHF 15'000.00 für betriebsnotwendige Folgekosten (Hauswartung, Reinigung).

Es wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung namhafte Folgeerträge generiert werden können.

Gesamthaft ergeben sich folgende jährliche Mehraufwendungen als Folgekosten:

Abschreibung Gebäude pa.	(33 Jahre)	von CHF 3'304'000	CHF 100'100.00
Abschreibung Ausstattung pa.	(8 Jahre)	CHF 156'000	CHF 19'500.00
Kapitalfolgekosten	3.00%	CHF 3'460'000	CHF 103'800.00
Betriebliche Folgekosten	2.00%	CHF 3'460'000	CHF 69'200.00
Personelle Folgekosten		CHF 15'000	CHF 15'000.00
Folgeerträge			--
Total zusätzliche Folgekosten pro Jahr			CHF 307'600.00

Nach acht Jahren reduziert sich dieser jährliche Mehraufwand auf rund CHF 288'100 (Ausstattung abgeschrieben).

Finanzierung

Für die Finanzierung des Doppelkindergartens ist keine Steuerfusserhöhung beabsichtigt. Es wird aber nicht möglich sein, die Finanzierung vollständig aus eigenen Mitteln bereitzustellen, weshalb die Aufnahme von Fremdkapital notwendig sein wird.

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um ein generationenübergreifendes Projekt. Die Finanzierung hat gemäss den gesetzlichen Bestimmungen jedoch innert der vorgegebenen Abschreibungsdauer zu erfolgen.

Schlussbemerkungen der Primarschulpflege

Mit dem Neubau Doppelkindergarten Letten in Oetwil an der Limmat wird Ersatz für den zurückzubauenden Kindergarten Oberdorf sowie zusätzlicher Schulraum für den anstehenden Bedarf auf der Kindergartenstufe in Oetwil und Geroldswil geschaffen.

Die Primarschulpflege ist überzeugt davon, dass der Submissionsausschuss von den fünf eingereichten Projekten dasjenige mit dem besten Kosten-/ Nutzenverhältnis ausgesucht hat und so die Bedürfnisse der Schule am besten erfüllen kann. Das Projekt der Firma GENU Partner AG, erfüllt sowohl in ökologischer, wirtschaftlicher und pädagogischer Hinsicht alle gestellten Anforderungen.

Die Schulpflege bittet die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Baukredit im Interesse unserer qualitativ hochstehenden Volksschule zuzustimmen.

Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Nach Prüfung des Geschäftes einfügen


Beschluss:

1. Die Schulpflege stimmt der nachfolgenden Weisung «Ausführungskredit Neubau Doppelkindergarten Letten, Oetwil an der Limmat» zum Urnengang vom 18. Juni 2023 zu.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Schulpräsidium, Daniela Kugler;
- Ressort Infrastruktur, Andreas Brüscheiler;
- Fachstellenleitung, Harry Landis;
- Rechnungsprüfungskommission, Herr Erwin Bühler;
- Finanzverwaltung;
- Ad acta 20.13.12.

Für die Primarschulpflege



Daniela Kugler
Präsidentin



Daniela Gaito
Leiterin Dienste

Versand: 21. März 2023

Rechnungsprüfungskommission Primarschule Oetwil-Geroldswil (PSOG)

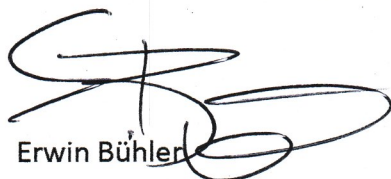
Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Schulpflege für die «Zusammenstellung des **Baukredites Neubau Kindergarten Letten**, Oetwil an der Limmat, im Betrag von CHF 3'460'000.00 inkl. MwSt» und der «Zusammenstellung der **betrieblichen Folgekosten**» geprüft und empfiehlt für die Urnenabstimmung dazu vom 18. Juni 2023 die Annahme.

Oetwil an der Limmat, 12. April 2023

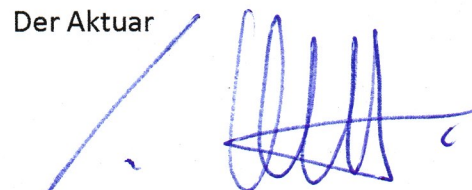
Rechnungsprüfungskommission PSOG

Der Präsident



Erwin Bühler

Der Aktuar



Cyrill van Altena