wetzikon

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll Sitzung vom 17. Mai 2023

2023/127 6.02.04 Bauprojektmanagement
Kindergärten Goldbühl, Kempten, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Bewilligung Baukredit (Parlamentsgeschäft 23.06.08)

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für den Baukredit der Ersatzneubauten der neuen Dreifachkindergärten Kempten und Baumgarten sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.

2. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.

3. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.

4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
   – Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

5. Mitteilung durch Sekretariat an:
   – Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
   – Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
   – Geschäftsbereich Bildung
   – Schulpflege
   – Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag eines Baukredits für die Ersatzneubauten der neuen Dreifachkindergärten Kempten und Baumgarten, sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 23.06.08

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgende Beschlüsse fassen:
(Zuständig im Stadtrat Sandra Elliscasis, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Ersatzneubauten der neuen Dreifachkindergärten Kempten und Baumgarten sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg wird ein Baukredit von 17'300'000 Franken inklusive MWST (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2022, 114.2 Punkte) bewilligt.

2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

   Konto INV00796-9576.5040.00 5'208'000 Franken
   (Ersatzneubau Dreifachkindergarten Kempten)

   Konto INV00797-9573.5040.00 4'937'000 Franken
   (Ersatzneubau Dreifachkindergarten Baumgarten)

   Konto INV00798-9573.5040.00 3'710'000 Franken
   (Ersatzneubau Doppelkindergarten Goldbühl)

   Konto INV00799-9572.5040.00 3'445'000 Franken
   (Ersatzneubau Doppelkindergarten Egg)

3. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.

4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

Weisung

Ausgangslage

Die vier Doppelkindergärten Baumgarten, Egg, Goldbühl und Kempten sind in den 60er Jahren erbaut worden. Die Kindergärten Goldbühl, Kempten und Egg wurden identisch, der Kindergarten Baumgarten in einer ähnlichen Bauweise erstellt. An den Gebäuden wurden seit der Erstellung nur minimale Instandhaltungs- und werterhaltende Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Sie befinden sich allesamt in einem baulich und energetisch schlechten Zustand. Ausserdem entspricht das Raumangebot nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen.

Gemäss aktueller Schulraumplanung bedürfen die zwei Doppelkindergärten Egg und Goldbühl in absehbarer Zeit keiner Erweiterung. Die Doppelkindergärten Kempten und Baumgarten sollen dagegen in Zukunft neu mit drei Kindergartenklassen geführt werden.

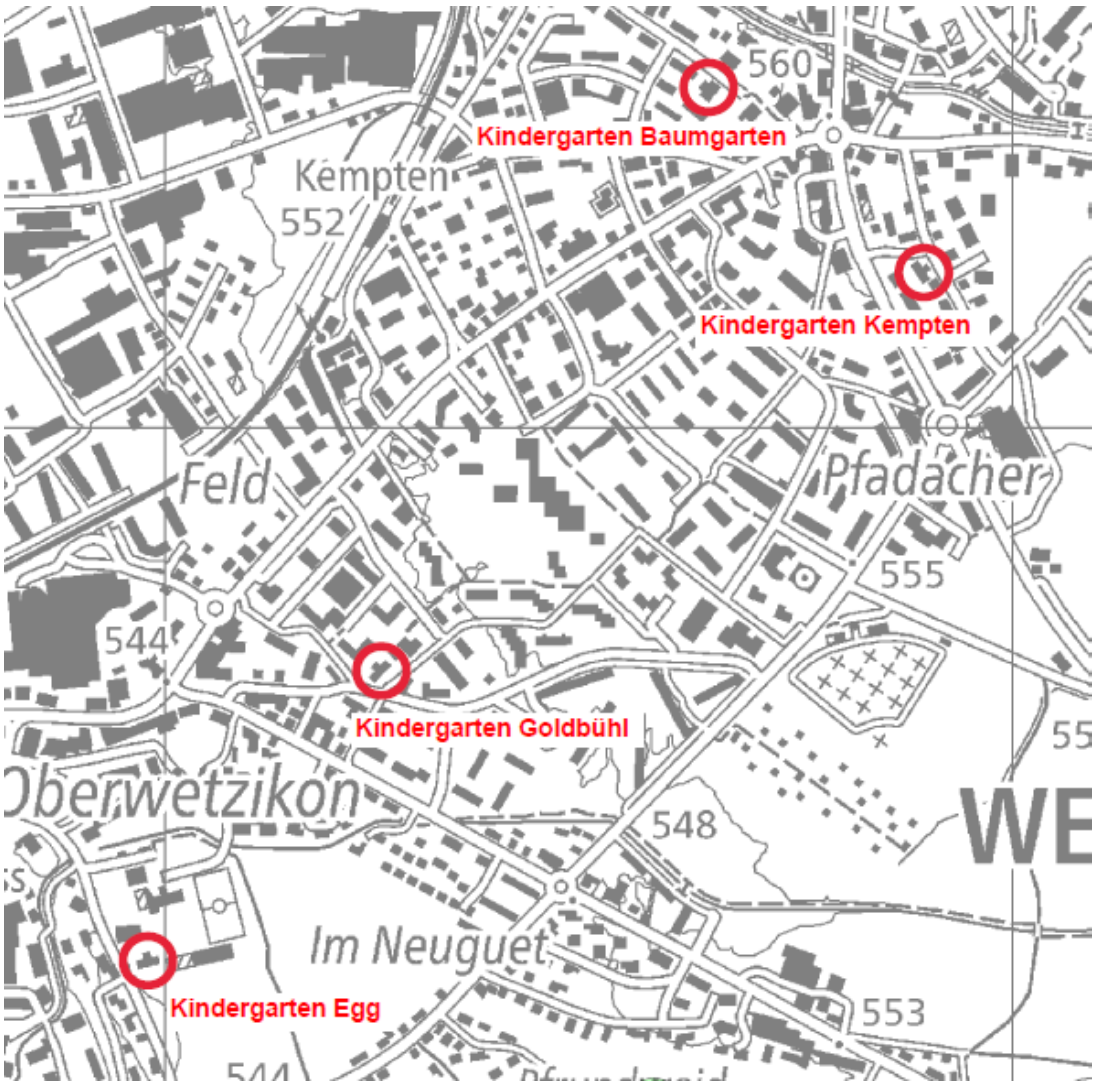

Bild 1: Übersicht Standorte der vier Kindergärten

Bestandsbauten

Innerhalb der baulichen Instandhaltungsstrategie der Abteilung Immobilien wurden die vier Doppelkindergärten vor über sechs Jahren prioritär für eine grosszyklische Sanierung eingestuft. 2017 wurde deshalb ein Sanierungskonzept der bestehenden Bausubstanz anhand des Kindergartens Goldbühl erstellt. Dabei stellte sich heraus, dass eine energetische Verbesserung der Aussenhülle nur mit einer geringen Wirkung realisierbar wäre und einen unverhältnismässigen Aufwand bedeuten würde. Ausserdem wurde festgestellt, dass aufgrund der Gebäudestatik keine Raumerweiterung möglich wäre. Es wurde auch klar, dass in allen Kindergärten grosse räumliche Defizite vorhanden sind, welche durch eine reine Sanierung nicht behoben werden könnten.

Bild 2: Foto heutiger Kindergarten Goldbühl

Architekturwettbewerb und Resultat

Mit Stadtratsbeschluss vom 29. April 2020 wurde festgelegt, die Planung aller vier Kindergartenprojekte gleichzeitig anzugehen und ein einheitliches Modulsystem zu erarbeiten, damit Planungskosten und spätere Unterhaltskosten möglichst tief gehalten werden können. Anhand eines Architekturwettbewerbs wurde ein Kindergartenmodul-System erarbeitet, welches identisch auf allen vier Grundstücken erstellt werden kann.

Ziel des Wettbewerbs war die Evaluation eines geeigneten Generalplanerteams sowie das Erlangen von städtebaulich, architektonisch und funktionell hochwertigen wie auch wirtschaftlichen Projektvorschlägen für ein Kindergarten-Modulsystem in Elementbauweise. Der Wettbewerb wurde als selektives Verfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte am 5. November 2020 die Projekte bewerten und eine Rangfolge festlegen. Das Projekt "Ligretto" wurde einstimmig zum Siegerprojekt erkoren.

Siegerprojekt
Das Siegerprojekt "Ligretto" wurde von Soppelsa Architekten AG aus Zürich erarbeitet. Das entwickelte Kindergarten-Modulsystems ist ein stapelbares System in Holzelementbauweise und basiert auf einem quadratischen Grundriss, welchem vorgesetzt ein Laubengang als gedeckter Eingangsbereich und Verweilraum dient. Der Fussabdruck der Neubauten ist bei den Zweifach- und Dreifachkindergärten identisch. Bei den erweiterten Kindergärten Kempten und Baumgarten wird die dritte Kindergartenklasse im 1. Obergeschoss angeordnet und über eine Aussentreppe direkt erschlossen. Angrenzend an diese Einheit liegt auch der dazugehörige Aussenraum als Pergolaterrasse.

Der kompakte quadratische Fussabdruck, gepaart mit der möglichen Stapelbauweise, reagiert optimal auf die teilweise beengten Grundstückgrössen und ermöglicht damit weiterhin eine gute Aussenraumnutzung für die Kindergartenkinder. Die identische Ausbildung der Konstruktion für alle vier Kindergärten sowie der hohe Repetitionsgrad generieren eine effiziente Herstellung und berücksichtigt eine mögliche künftige Erweiterbarkeit bei allen vier Gebäuden.

Bild 3: Modellfoto Zweifachkindergarten

Bild 4: Modellfoto Dreifachkindergarten

Projektierungskredit und Zusatzkredit

Am 6. September 2021 hat das Parlament Wetzikon den Projektierungskredit für die Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempten, Baumgarten und Egg im Betrag von 990'000 Franken einstimmig genehmigt. Am 5. Oktober 2022 wurde im Stadtrat zudem ein Zusatzkredit im Betrag von 295'000 Franken genehmigt, weil das erarbeitete Vorprojekt deutlich höhere Baukosten auswies als ursprünglich angenommen wurde und deshalb der Projektierungskredit für die weitere Projektierung erhöht werden musste.

Bauprojekt

Position und Zugang

Die vier Kindergärten werden neu von Südosten her über die vorgelagerte Laubenschicht erschlossen. Davor werden die befestigten Aussenbereiche angeordnet. Die Laubenschicht dient einerseits der Erschliessung, andererseits aber auch als bedachter Aussenaufenthaltsort für die Kinder. Die Höhendifferenz von Umgebung und Laubenerschliessung wird mittels drei Stufen und einer seitlich angeordneten Betonrampe überbrückt.

Die Neubauten werden so positioniert, dass die bestehenden Kellerräume weitestgehend erhalten werden können und weiterhin als Technikräume dienen. So kann einerseits anfallendes Aushubmaterial vermieden werden und andererseits die Bauzeit wesentlich verkürzt werden. Die Holzelementbauten werden auf ein vor Ort gegossenes Streifenfundament aufgerichtet.

Umgebung

Vor dem Hauptzugang zu den Kindergärten befindet sich ein robuster, unterhaltsarmer Vorplatz aus grossformatigen Betonplatten. Der Plattenbelag wird durch eine grosszügige Sandspielfläche, neu gepflanzte Schattenbäume und weitere Pflanzflächen aufgebrochen. Peripher werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen belassen. Offene Anschlüsse an den Parzellenrändern werden, wo nötig mit einem Zaun geschlossen und mit ökologisch wertvollen Wildhecken ergänzt, so dass eine geeignete Raumwirkung und Sichtschutz gewährleistet ist. Die Gliederung mit vegetativen Strukturen ermöglicht es, Nischen und Rückzugsmöglichkeiten sowie die Integration einer biodiversen Landschaft anzubieten. Eine Kletter- und Balancierlandschaft, Schaukelobjekte und eine Rutschbahn ergänzen die Bespielbarkeit der jeweiligen Aussenraumgestaltung.

Bild 5: Umgebung Kempten

Innere Organisation

Die neuen Kindergärten weisen eine klare, effiziente Grundstruktur auf. Die Anzahl der Räume und deren Grössen richten sich nach der kantonalen Empfehlung. Es sind drei längliche Raumschichten ablesbar. Die beiden Kindergartenhaupträume werden aussenliegend, entlang der Fensterfassade angeordnet. Die innere Raumschicht beinhaltet die gemeinsam genutzten Räume, wie die Garderobe im vorderen Bereich und das Förderzimmer und Teamzimmer im hinteren Bereich. Der innenliegende Kern umfasst die Nebenräume wie Toiletten, Putzraum und Materialräume, welche keine natürliche Belichtung benötigen.

Mit einer Raumtiefe der Kindergartenhaupträume von sieben Metern wird eine gute natürliche Belichtung gewährleistet. Der grosse Raum ermöglicht eine flexible Möblierung und individuelle Zonierung je nach Bedarf der jeweiligen Lehrperson. Entlang der Fassade befindet sich ein Arbeitssims auf Höhe der Kindergartenkinder. Dem gegenüber wird die Rückwand auf ganzer Länge mit Einbauschränken ausgestattet, wo auch die vertikalen Steigzonen für die Haustechnik und die kontrollierte Lüftung Platz finden.

Das Erdgeschoss der beiden Dreifachkindergärten ist identisch mit den eingeschossigen Doppelkindergärten. Die dritte Kindergartenklasse wird im Obergeschoss angeordnet, welche durch eine Aussentreppe im Bereich der vorgelagerten Laubenerschliessung erreicht wird. Die innere Organisation des Obergeschosses basiert auf dem Erdgeschossgrundriss. Der Kindergartenhauptraum und die innenliegende Raumschicht sind identisch. Damit bietet der Grundriss die ideale Voraussetzung für eine spätere allfällige Erweiterung. Anstelle des zweiten Kindergartenhauptraums, wie im Erdgeschoss, wird diese Raumschicht als Dachterrasse ausgebildet und bietet der Kindergartenklasse im Obergeschoss ebenfalls ein direkter Aussenspielbereich.

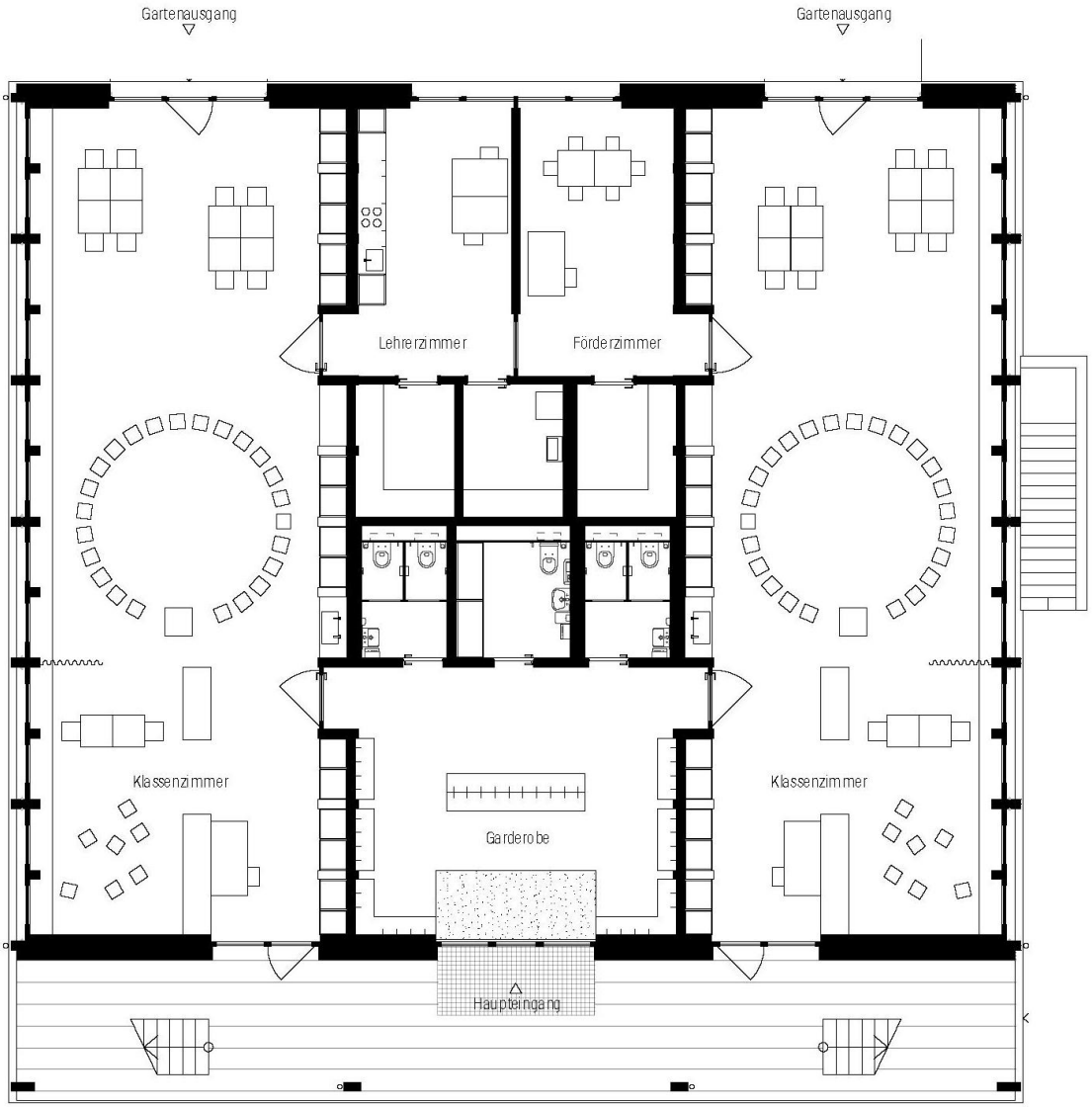

Bild 6: Grundriss Erdgeschoss

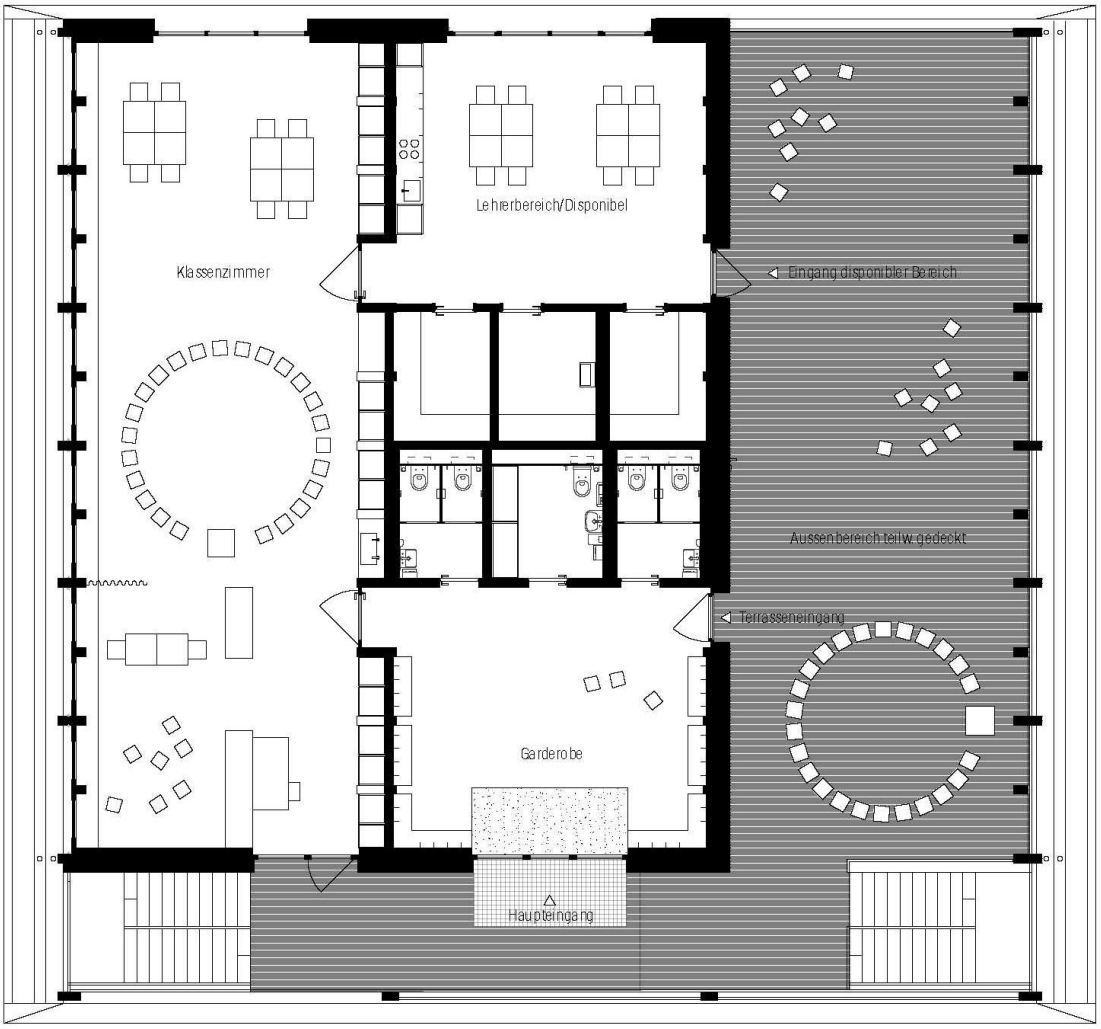

Bild 7: Grundriss Obergeschoss

Bild 8: Seitenfassade Doppelkindergarten

Bild 9: Frontfassade Dreifachkindergarten

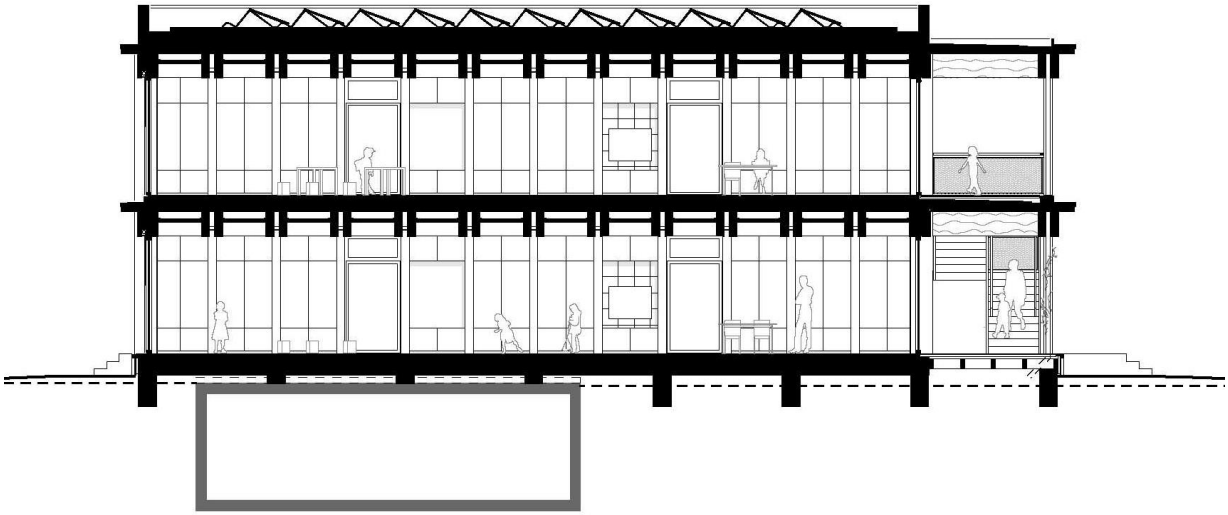

Bild 10: Schnitt Dreifachkindergarten

Architektonischer Ausdruck und Materialisierung

Die Erscheinung der Kindergärten ist im Wesentlichen durch ihre Struktur sowie das naturnahe Baumaterial Holz bestimmt. Die Fassaden werden der strukturellen Logik entsprechend unterschiedlich ausgebildet.

Bild 11: Visualisierung Aussen

Die horizontalen Holzträger rhythmisieren die Ost- und Westfassaden und zeichnen das Tragwerk nach aussen hin ab. Die prägnanten, auskragenden Holzträger vermitteln einen pavillonartigen Charakter. Die Ost- und Westfassaden werden mit Brüstungselementen innerhalb des Stützenrasters versehen. So wird im Innern eine vor Einblick geschützte Unterrichtssituation geschaffen. Die Brüstungsfenster werden mit einer aussenliegenden Ausstellmarkise für den sommerlichen Wärmeschutz ergänzt, sodass weiterhin eine Sichtbeziehung zwischen Innen und Aussen besteht.

Das Erscheinungsbild des Innenraums ist ebenfalls massgeblich geprägt durch das sichtbare Holztragwerk. Die einheitliche Materialisierung erzeugt eine ruhige und freundliche Raumstimmung und lässt der künftigen bunten Nutzung viel Raum.

Bild 12: Visualisierung Innen

Ökologie und Nachhaltigkeit

Die vorliegenden Bauprojekte erfüllen in jeder Hinsicht die, vom Stadtrat am 11. Januar 2023 festgesetzte und per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzte "Richtlinie betreffend energetische Aspekte bei Planung, Bau, Sanierung und Bewirtschaftung von Bauten der Stadt Wetzikon".

Der kompakte, quadratische Grundriss der Kindergärten optimiert das Verhältnis von Raumvolumen zu Fassadenabwicklung. Die gedeckten Vorbereiche nach Süden hin verschatten die verglasten Fassadenpartien und mindern so als bauliche Massnahme die Überhitzung der Räume. Aussenliegende Stoffmarkisen tragen weiter zu einem angenehmen Raumklima im Innern bei. Das Gebäude ist als vorfabrizierter Holzelementbau konzipiert. Es erfüllt den Minergie-P-Eco-Standard und ist mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet.

Die Dachflächen sind auf einer maximalen Fläche mit Photovoltaik (PV)-Anlagen ausgestattet. Bei den beiden Doppelkindergärten kann die gesamte Gebäudegrundfläche mit einer PV-Anlage auf dem Dach abgedeckt werden. Die Leistung der PV-Anlage übersteigt dabei den Gebäudeeigenbedarf und wird ins lokale Stromnetz eingespiesen. Die beiden Dreifachkindergärten weisen eine kleinere nutzbare Dachfläche für die PV-Anlage aus bei gleichzeitig höherem Stromeigenbedarf. Deshalb resultiert bei diesen Kindergärten eine geringere überschüssige Stromleistung, die ins lokale Stromnetz eingespiesen werden kann.

Die Anforderungen des Minergie-P-Eco-Labels stellen bei den vier Kindergärten eine grosse Herausforderung dar. Zur Erfüllung müssen verschiedene Bereiche, wie sommerlicher Wärmeschutz, der Heizwärmebedarf und mehrere Eco-Kriterien, darunter Tageslichtnutzung und Graue Energie, auf einen Nenner gebracht werden.

Der sommerliche Wärmeschutz, bei einer optimalen Tageslichtnutzung wird durch bauliche Massnahmen erreicht. Einerseits durch die Vergrösserung des Fensterrahmenanteils und gleichzeitiger Erhöhung der baulichen Verschattungsmassnahmen, aber auch durch den Einbau eines geschliffenen Anhydritestrichs als Bodenbelag, welcher die Speicherfähigkeit des Bodens erhöht.

Der Heizwärmebedarfsgrenzwert von Minergie-P, welcher bei 70 % des gesetzlich vorgeschriebenen Wertes liegt, wird durch den Fassadenaufbau mit seiner Dichtigkeit und der enorm grossen Wärmedämmung erfüllt.

Im Bereich der "Grauen Energie" erfüllen die Kindergärten aufgrund der anteilsmässig grossen Menge an Holz ebenfalls die Grenzwerte. Zudem folgt der konstruktive Gebäudeaufbau dem Prinzip der Systemtrennung, so dass jedes Bauteil separat ersetzt werden kann.

Die vier Neubauten befinden sich innerhalb des geplanten Perimeters des Fernwärmenetzes. Entsprechend wird die Wärmeerzeugung auf einen zukünftigen Anschluss an das Fernwärmenetz ausgelegt. Als Übergangslösung werden die vier Neubauten mit einer separaten Luft-Wärmepumpe ausgestattet. Diese Variante der Wärmerzeugung ermöglicht eine einfache Anpassung an das zukünftigen Fernwärmenetz. Sobald die Erschliessung der Fernwärme bei den jeweiligen Gebäuden vorhanden ist, können die Gebäude angeschlossen werden.

Bauetappierungen und Provisorien

Die vier Kindergärten werden in zwei Etappen errichtet. Die Zuweisung der Bauetappen und Provisorien erfolgt nach der Lage der Kindergärten innerhalb der Stadt Wetzikon. Im nördlichen Stadtteil Kempten befinden sich die beiden Kindergärten Kempten und Baumgarten. Diese werden nacheinander über ein gemeinsames Provisorium bedient. Dasselbe wird im Stadtteil Zentrum mit den Kindergärten Goldbühl und Egg gemacht. Damit erreicht man, dass die jeweiligen Provisorien für die Kindergartenkinder erreichbar bleiben. Zudem kann damit die effektive Bauzeit auf zwei Jahre verkürzt werden. Die beiden Provisorien werden in gemieteten Raumcontainern untergebracht, die jeweils Platz bieten für zwei Kindergartenklassen. Jede betroffene Kindergartenklasse wird ein Jahr im Provisorium unterrichtet, bevor sie den neuen Kindergarten am alten Standort beziehen kann.

Termine

Was	Details	Termin
Baukredit für alle vier Kindergärten	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament - Urnenabstimmung	Mai 2023 bis März 2024
Realisierung Kindergärten Kempten und Goldbühl	Ausführungsplanung / Realisierung	ab März 2024
Realisierung Kindergärten Baumgarten und Egg	Ausführungsplanung /Realisierung	ab März 2025
Bezug Kindergärten Kempten und Goldbühl	Fertigstellung / Bezug	Juli 2025
Bezug Kindergärten Baumgarten und Egg	Fertigstellung / Bezug	Juli 2026

Baukosten

Das Bauprojekt wurde vom Steuerungsausschuss am 19. April 2023 genehmigt. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf. Die Baukosten erhöhen oder reduzieren sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit der Aufstellung des Kostenvoranschlags vom 6. April 2023 (Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2022, 114.2 Punkte) bis zur Bauvollendung. Die Erstellungskosten für die vier Kindergärten stellen sich wie folgt zusammen.

Erstellungskosten für zehn Kindergartenklassen an vier Standorten

BKP	Kempten	Baumgarten	Goldbühl	Egg	Total pro BKP
1 Vorbereitungsarbeiten	385'700.00	340'100.00	378'000.00	331'000.00	**1'434'800.00**
2 Gebäude	3'922'700.00	3'947'700.00	2'590'800.00	2'602'700.00	**13'063'900.00**
4 Umgebung	305'000.00	280'100.00	257'600.00	252'900.00	**1'095'600.00**
5 Baunebenkosten	106'600.00	106'700.00	89'400.00	89'300.00	**392'000.00**
9 Ausstattung	2'200.00	2'200.00	2'200.00	2'200.00	**8'800.00**
BKP 1 - 9 Total	**4'722'200.00**	**4'676'800.00**	**3'318'000.00**	**3'278'100.00**	**15'995'100.00**

Anhand der ausgewiesenen Erstellungskosten ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionskosten (inkl. MWST) zu rechnen.

Baukosten / Investitionskosten

Erstellungskosten total	(BKP 1-9)	15'995'100.00
Bereitstellung Provisorien	(zwei Provisorien für je zwei Jahre)	450'000.00
Mobiliar	(Ergänzungen und Neuausstattung)	150'000.00
Bauherrenberatung extern	(punktuelle Beratung bei Bedarf)	40'000.00
Unvorhergesehenes / Rundung	(5 % von BKP 2)	664'900.00
Total Baukosten, inkl. MWST	(Schweizerischer Baupreisindex für Neubauten in Zürich, Basis Oktober 2022, 114.2 Punkte)	**17'300'000.00**

Kostenkennwerte der vier Kindergärten

	Kempten 3-fach	**Baumgarten** 3-fach	**Goldbühl** 2-fach	**Egg** 2-fach
Bauwerkskosten (BKP 2)	3'922'700.00	3'947'700.00	2'590'800.00	2'602'700.00
Gebäudevolumen (GV)	3'060 m^3	3'089 m^3	1'980 m^3	2'009 m^3
Geschossfläche (GF)	746 m^2	756 m^2	457 m^2	463 m^2
Kostenkennwert GV SIA 416	1'282 Fr./m^3	1'278 Fr./m^3	1'308 Fr./m^3	1'296 Fr./m^3
Kostenkennwert GF SIA 416	5'258 Fr./m^2	5'222 Fr./m^2	5'669 Fr./m^2	5'621 Fr./m^2

Die Kostenkennwerte sind im Vergleich zu dem Doppelkindergarten Bühl in Wetzikon, der vor drei Jahren erstellt wurde, deutlich höher. Dabei müssen die Unterschiede der beiden Bauprojekte dringend beachtet werden. Insbesondere die unterschiedlichen Planungsprozess und die unterschiedlichen energetischen Standards verändern die Baukosten massgeblich.

Kostenkennwerte im Vergleich zum Doppelkindergarten Bühl, Wetzikon

	KG Egg	KG Bühl
Kostenkennwert GV (SIA 416)	1'296 Fr./m^3	784 Fr./m^3
Kostenkennwert GF (SIA 416)	5'621 Fr./m^2	3'295 Fr./m^2

Weitere Kennwerte zum Vergleich können aus dem Kindergarten Tüfwis in Winkel ZH gezogen werden. Dieser Kindergarten wurde vor drei Jahren gebaut. Das Planungsverfahren, die Bauart und der energetische Standard dieses Projektes kann mit dem Dreifachkindergarten Baumgarten verglichen werden.

Kostenkennwerte im Vergleich zum Dreifachkindergarten mit Hort Tüfwis, Winkel ZH

	KG Baumgarten	KG Tüfwis
Kostenkennwert GV (SIA 416)	1'278 Fr./m^3	1'266 Fr./m^3
Kostenkennwert GF (SIA 416)	5'222 Fr./m^2	4'793 Fr./m^2

Der Kindergarten Bühl wurde durch ein Totalunternehmer und im Minergie-Eco-Standard realisiert. Dem gegenüber wurden die vier Kindergärten Kempten, Baumgarten, Goldbühl und Egg anhand eines Architekturwettbewerbs und im Minergie-P-Eco-Standard geplant. Der Holzelementbau des Kindergartens Bühl wurde auf einer Bodenplatte aus Beton ohne Untergeschoss errichtet. Die Kennwerte beim Kindergarten Bühl beruhen auf dem abgeschlossenen Bauprojekt. Die Kennwerte der vier neuen Kindergärten beruhen auf einem Kostenvoranschlag. Die effektiven Kennwerte sind nach Abschluss der Realisierung vergleichbar. Das weitere Referenzprojekt Kindergarten Tüfwis wurde 2020 gebaut. Die Bauweise entspricht sehr genau den Bauprojekten der neuen vier Kindergärten in Wetzikon.

Grundstücke

Die Landparzellen Katasternummern 6370, 7059, 3477, 8167 werden bereits heute für die Kindergärtenstandorte genutzt und sind im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in die Grundstücke sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

Finanzierung

Da es sich bei den Ersatzneubauten um ein grosses Projekt für die Stadt handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Die Aufnahme von langfristigen Darlehen wird notwendig sein.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01394 – ANR01397)	33 Jahre	17'300'000	524'242
Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme (Annahme 2,5 %):			
Zinsaufwand		17'300'000	432'500
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			956'742

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet.

Die personellen Kosten ergeben sich aus einem Anteil an Gebäudeunterhalt und einem Anteil an Reinigungsarbeiten, welche den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen und durch die Erweiterung um zwei zusätzliche Kindergartenklassen umfangreicher ausfallen.

Sachaufwand (2 % von 16 Mio. Franken)	320'000.00
Personalaufwand (45 Stellenprozent)	39'000.00
Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	**359'000.00**

Erwägungen des Stadtrats

Die bestehenden vier Doppelkindergartengebäude Kempten, Baumgarten, Goldbühl und Egg weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf der Bausubstanz auf, befinden sich in einem sehr schlechten energetischen Zustand und weisen grosse betriebliche Raumdefizite auf. Ein dringender Handlungsbedarf ist gegeben. Um allen Anforderungen optimal gerecht zu werden, sollen die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt werden. An allen vier Standorten werden identische, der jeweiligen Situation angepasste und erweiterbare Gebäude erstellt.

Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9, Ziffer 7 der Gemeindeordnung sind neue einmalige Ausgaben von mehr als 2,5 Mio. Franken für einen bestimmten Zweck den Stimmberechtigten an der Urne vorzulegen.

Akten

- SRB 079 Erweiterung Kindergarten Kempten, Ersatzneubauten Goldbühl, Egg und Baumgarten, Bewilligung Planungskredit
- SRB 056 Kindergärten Goldbühl, Kempten, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Bewilligung Projektierungskredit
- SRB 239 Kindergärten Goldbühl, Kempten, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Zusatzkredit
- 2023.04.06, EKM, Kostenvoranschlag
- Pläne vereinfacht

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon
Martina Buri, Stadtschreiberin