

Archiv 29.06
Geschäft 2020-71
Status öffentlich
Stossrichtung 6 Finanzen / keine 2. Stossrichtung

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Beschluss des Gemeinderates vom 7. April 2020

**Sanierung Kindergarten Steinlig I + II
Genehmigung Bauprojekt und Ausführungskredit über CHF 1'800'000 (inkl. MWST)
Neueinsetzung Baukommission und Genehmigung Pflichtenheft**

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 3. Dezember 2019 (GRB 2019-199) bewilligte der Gemeinderat einen Kredit über CHF 146'000 für die Erstellung eines Vorprojektes mit vertiefter Kostenschätzung inkl. Projektarbeiten für die Sanierung der Kindergarten Steinlig I + II.

Das vom Architekturbüro Bucher Partner Dipl. Architekten AG, Winterthur, ausgearbeitete Vorprojekt liegt nun vor. Der Kostenvoranschlag konnte innerhalb des gesprochenen Kredits so genau ausgearbeitet werden, dass nun eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % ausgewiesen wird. Somit liegen die Grundlagen vor, um das Vorprojekt und den Baukredit durch den Gemeinderat zu bewilligen.

Vorprojekt

Der Doppelkindergarten Steinlig aus dem Jahr 1965 weist tiefgreifende, bauliche Mängel auf, ist kaum gedämmt und vermag den heutigen pädagogischen Anforderungen nicht mehr zu genügen. Die Infrastruktur ist zudem veraltet. In diesem Zusammenhang ist auch die Raumordnung überprüft und übergreifend neu definiert worden und nun vollumfänglich in das vorliegende Projekt integriert worden.

Die Gebäudehülle des Kindergartens wird komplett rückgebaut. Die neuen Wände werden in Holzelementbauweise erstellt. Die neue Aussenhülle soll in der gleichen Architektursprache erstellt werden wie anno 1965. Um allen bautechnischen und betrieblichen Anforderungen an zeigemässe Schulbauten gerecht zu werden und die Bauten für einen weiteren unterhaltsfreien Lebenszyklus installationstechnisch und energetisch aufzubereiten, werden die Kindergärten bis auf die statische Grundstruktur rückgebaut. Vorgängige Schadstoffsanierungen starten die baulichen Massnahmen.

Nebst der energetischen Sanierung der Gebäudehülle beinhaltet das Projekt auch die Ertüchtigung der Erdbebensicherheit im gesetzlich geforderten Rahmen. Die haustechnischen Installationen werden ganzheitlich erneuert und den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen angepasst. Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt im Schulhaus Mösl A. Eine Fernleitung versorgt die beiden Kindergärten mit Energie.

Für den zusätzlichen IF- und DAZ-Gruppenunterricht werden im Aussenbereich zwischen Eingang Windfang und Aussenwand Kindergartenraum zwei neue Gruppenräume erstellt. Sie werden sich harmonisch in das Erscheinungsbild einfügen und sind jeweils von Seite der Garderobe, wie vom Kindergartenraum her, zugänglich. So können sie vielseitig genutzt werden. Im Inneren werden zu den zwei Kindergartenräumen, ein Materialraum und eine Küche eingeplant. Die ehemaligen Küchen im Kindergarten I + II werden zurückgebaut. In diesem Bereich entstehen neue geschlechtergetrennte WCs im Kindergarten I und II. Die beiden Haupträume sind neu mit einer Türe und einem gemeinsamen Vorraum miteinander verbunden.

Der projektierte und kostenmässig erfasste Standard im Bereich Innenausbau sowie bei der Wahl der Ausstattungselemente orientiert sich, unter Berücksichtigung der kindertagespezifischen Rahmenbedingungen, am Ausbaustandard der Schulhäuser Mösli und Steinlig. So werden zum Beispiel auch Einbauschränke erstellt, um das umfangreiche Spiel- und Bastelmaterial unterbringen zu können.

Mit der Sanierung der kompletten Kindergartenanlage werden beide Lokale vollumfänglich behindertengerecht. Eine behindertengerechte WC-Anlage im Kindergarten I ergänzt die diesbezüglichen baulichen Massnahmen und trägt dazu bei, dass allen Anforderungen des Gleichstellungsgesetzes Rechnung getragen wird. Das Projekt setzt im Weiteren die Anforderungen der aktuellen Brandschutzrichtlinien um.

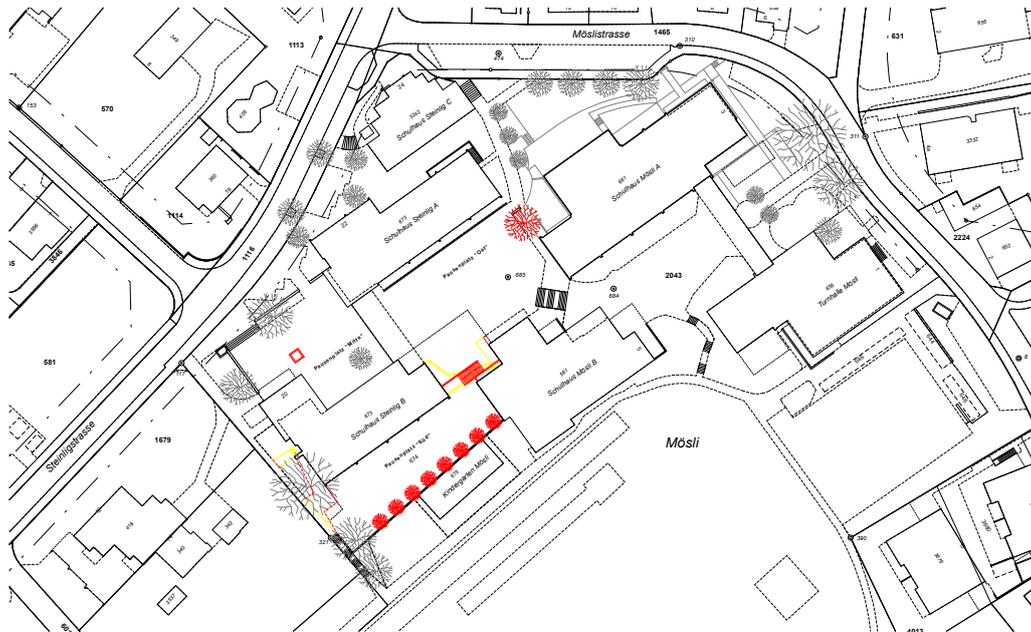
Im Bereich der Umgebung werden die beiden Spielplätze ganzheitlich erneuert. Die nach wie vor sehr begrenzte und an und für sich zu knappe Aussenfläche wird mit neuen Spielgeräten aufgewertet.

Raumprogramm Kindergarten Steinlig

Raumprogramm	Vor Sanierung	Nach Sanierung	Fläche Projekt in m2	Fläche gemäss Schulbauempfehlungen in m2
Kindergartenraum	2	2		72
Gruppenraum	0	2		36
Lehrpersonenbereich	0	Im Innenraum	integriert	12
Materialraum	1	1		18
Küche	1	1		
Eingang / Garderobe	2	2		
WC gemischt	2	0		
WC Knaben	0	2		
WC Mädchen	0	1		
WC IV Mädchen Gleichzeitig Lehrerinnen WC	0	1		
Windfang	0	2		

- Einbau einer behindertengerechten WC-Anlage

Situation



Situation - Aussenraumgestaltung

0 5 10 15 m

Projektpläne Kindergarten Steinlig

Terminplan

Die Termine gelten gemäss heutigem Wissenstand und unter der Voraussetzung, dass keine grossen Projektänderungen vorgenommen werden müssen und beim Bewilligungsverfahren keine unvorhergesehenen Verzögerungen entstehen.

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Mitte März 2020: | Abnahme Vorprojekt |
| - Mitte April 2020: | Baueingabe |
| - Ende Mai 2020: | Abnahme Ausführungsplanung |
| - Ende Juni 2020: | Baufreigabe |
| - Anfang Sommerferien 2020: | Baubeginn |
| - Ende Mai 2021 | Bauvollendung |
| - Mitte Juni 2021 | Bezug |

Investitionskosten / Gebundene Ausgaben

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	209'000
2	Gebäude	1'248'500
3	Betriebseinrichtungen	24'500
4	Umgebung	140'000
5	Baunebenkosten	39'500
8	Reserve	60'000
9	Ausstattung	78'500
Total Baukosten inkl. MWST		1'800'000

Kostengenauigkeit: +/- 10 %

Kostenstand 3. März 2020, 1046.3 Punkte (Zürcher Index der Wohnbaupreise April 2019)

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen dem Kostenvoranschlag (KV 3. März 2020) und der Bauausführung.

Finanzierung und Folgekosten

Nach § 37 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich vom 10. Oktober 1984 ist im Bericht zu den Anträgen an die Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung jeweils auf die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten hinzuweisen. Die Ausgaben sind in der Finanz-/Investitionsplanung wie folgt dargestellt:

Im Jahr 2020 sind CHF 1'150'000 budgetiert

Im Jahr 2021 sind CHF 50'000 budgetiert

Lineare Abschreibung BKP 1, 2 und 5 über 33 Jahre (Beginn mit Fertigstellung)	CHF 45'364
Lineare Abschreibung BKP 3 über 20 Jahre (Beginn mit Fertigstellung)	CHF 1'225
Lineare Abschreibung BKP 4 über 20 Jahre (Beginn mit Fertigstellung)	CHF 7'000
Lineare Abschreibung BKP 9 über 5 Jahre (Beginn mit Fertigstellung)	CHF 15'700
Reduktion Heizkosten	nicht quantifizierbar
Gegenüber dem heutigen Zustand fallen keine zusätzlichen Personalfolgekosten an	

Total jährliche Folgekosten in den nächsten 5 Jahren	CHF 69'289
Total Jährliche Folgekosten ab 5 Jahren	CHF 53'589
Total jährliche Folgekosten ab 20 Jahren	CHF 45'364

Gebundenheit

Die Gebundenheit der Kosten von CHF 1'800'000 ist sowohl örtlich, sachlich und zeitlich gegeben und ist in Übereinstimmung mit dem durch den Bezirksrat genehmigten Werterhaltungskonzept Hochbauten. Gemäss aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtes dürfen bei Sanierungen durchaus auch Anpassungen an den aktuellen technischen und technologischen Standards vorgenommen werden, so dass die Gebundenheit der Ausgaben bejaht werden kann.

Denkmalpflege

Der Kindergarten Steinlig ist unter kommunalen Schutz gestellt mit dem Schutzziel, seine Struktur zu erhalten. Der Kindergarten darf daher nicht rückgebaut und komplett neu erstellt werden. Bau- und nutzungstechnische Verbesserungen sind möglich, solange das Gesamterscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die Fasadensstruktur respektive die architektonische Sprache erhalten bleiben. Das vorliegende Projekt wurde mit der von der Gemeinde Bassersdorf beauftragten Fachstelle für denkmalpflegerische Themen, Vestigia GmbH, Zürich, besprochen und als den Schutzzielen entsprechend beurteilt. Bei der weiteren Planung der Umbauten wird die örtliche Denkmalpflege bei Bedarf mit einbezogen.

Beiträge von Dritten

Seit dem 1. Januar 2012 werden vom Kanton Zürich für Schulhausanlagen keine Subventionsbeiträge mehr ausbezahlt. In diesem Zusammenhang wurden die Schulbaurichtlinien in eine Empfehlung für Schulanlagen umgewandelt.

Im weiteren Planungsverlauf wird abgeklärt, ob von anderen Seiten Förder- oder Unterstützungsbeiträge beantragt werden können (z.B. Gebäudeversicherung, Das Gebäudeprogramm).

Beschluss Schulpflege

Die Schulpflege genehmigte das Bauprojekt für die Sanierung Kindergarten Steinlig an ihrer Sitzung vom 6. April 2020.

Mitglieder Baukommission

Die Sanierung wird von einer Baukommission begleitet. Es sind folgende Mitglieder vorgesehen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Vorsitz: RV Bildung (zurzeit Hans Stutz)

Mitglieder: RV Sicherheit (zurzeit Selina Stampfli)
RV Soziales (zurzeit Christoph Isler)

Nicht stimmberechtigte Mitglieder (beratende Stimme)

Mitglieder: Daniel Saager, Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften
Daniel Irminger, Bereichsleiter Liegenschaften
Felix Stephan, Landis AG
Thomas Bucher, Architekt Bucher Partner dipl. Architekten AG
Thomas Wolfangel, Schulleiter

Die Protokollierung der Baukommissionssitzungen erfolgt durch den Architekten.
Die Baukommission nimmt ihre Tätigkeit nach der Genehmigung der Baukommission vom 7. April 2020 auf.

Pflichtenheft

Das Pflichtenheft vom 3. Dezember 2019 regelt weiterhin die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der Baukommission.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Projektkredit über CHF 1'800'000 (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 10 %) für die Sanierung des Kindergartens Steinlig wird genehmigt.
2. Der Projektkredit über CHF 1'150'000 wird ordnungsgemäss zulasten der Investitionsrechnung 2020 auf das Konto 225.5040.00 (INV00164) verbucht. Die zusätzlichen Kosten von CHF 650'000 werden als gebunden Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung 2020 ausserhalb des Budgets 2020 bewilligt und ebenfalls auf dasselbe Konto verbucht.
3. Eine Baukommission ist für die Sanierung des Kindergartens Steinlig einzusetzen. Diese wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
4. Die Mitglieder der Baukommission werden wie unter Kapitel „Baukommission“ aufgeführt, bestätigt.
5. Das Pflichtenheft vom 3. Dezember 2019 ist weiterhin rechtskräftig.
6. Die Baukommission wird ermächtigt, allfällige Änderungen am Projekt als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren gegenüber dem Vorprojekt in eigener Kompetenz zu behandeln und umzusetzen.
7. Der Abteilungsleiter Finanzen + Liegenschaften sowie der Bereichsleiter Liegenschaften werden ermächtigt alle für das Projekt notwendigen Unterschriften zu tätigen. Die Finanzkompetenz gemäss Finanzreglement vom 18. Juni 2013 ist einzuhalten.

Beschluss
vom 7. April 2020
Seite 7 | 7

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Mitteilung an (elektronisch):

- _ Rechnungsprüfungskommission
- _ Mitglieder Baukommission (Versand durch F + L)
- _ Abteilungsleitung Finanzen + Liegenschaften
- _ Bereichsleitung Liegenschaften
- _ Bereichsleitung Rechnungswesen
- _ Akten (Original)

Beilage:

- _ Grundrissplan

Gemeinderat Bassersdorf

Doris Meier-Kobler
Gemeindepräsidentin

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:

Daniel Irminger, Tel. 044 838 85 88, daniel.irminger@bassersdorf.ch