

L2.06.Stm Kindergarten Steinmürli

Ersatzneubau Doppelkindergarten und Umgebungsgestaltung

Ausführungskredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Für den Abbruch des bestehenden Kindergartens, den Neubau des Doppelkindergartens und der Neugestaltung der Umgebung wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 2'669'500.00 inkl. MWST, zu-lasten Konto Nr. 12310.5030.05.873 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.
3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Ausgangslage

Der 1964 nach dem Modulbausystem Variel erstellte Doppelkindergarten Steinmürli I+II weist heute zahlreiche bauliche, energetische wie auch betriebliche Mängel auf. An der Begehung durch den Schulleiter, den Hauswart und der Projektleiterin Hochbauabteilung (HBA), wurden unter anderem folgende Mängel festgestellt: Den beiden Kindergärten fehlen adäquate Gruppenräume für die Unter- richtung von Kleingruppen in den Bereichen Deutsch als Zweitsprache (DAZ) und Logopädie. Heute müssen diese Unterrichtsstunden im 9 m² grossen Abstellraum abgehalten werden, was keinerlei Bewegungsspiele zulässt und ohne akustische Massnahmen speziell für DAZ und Logopädie proble- matisch ist. Auch die bestehenden Kindergartenhaupträume sowie die Garderobe sind für die heuti- gen Unterrichtsformen und Standards zu knapp bemessen. Das Gebäude selbst befindet sich in ei- nem dem Gebäudealter entsprechenden Zustand. Die Fenster sind nicht mehr ganz dicht schlies- send, der Boden erneuerungsbedürftig und die Wärmedämmung minimal.

Dringende Massnahmen sind insbesondere beim Aussenraum der beiden Doppelkindergärten Stein- mürli I+II und Sonnenhof I+II festzustellen. Hier mussten zahlreiche Spielgeräte entfernt werden, da diese gemäss der Sicherheitsbeurteilung durch einen Fachspezialisten vom 10. Dezember 2013 gravierende Sicherheitsmängel und Gefahrenquellen aufwiesen. Seither bietet der Aussenraum we- nig Aufenthalts- und Spielqualitäten. Die Spielplatz-Jahreskontrolle der Infrastrukturabteilung hat im September 2016 an den letzten wenigen Spielgeräten nun auch noch sicherheitstechnische Mängel festgestellt. In einem Schreiben wird festgehalten, dass der Spielplatz komplett entfernt werden muss.

Auch die städtebauliche Setzung der beiden Doppelkindergärten in der Anlage wird als verbesse- rungswürdig taxiert, denn die heutige Stellung der beiden Pavillons lässt lediglich die Nutzung des Aussenraumes auf einer Gebäudeseite zu. Die Rückseite darf von den Kindergärtnern und Kinder- gärtnerinnen nicht benutzt werden, da diese durch die Pausenaufsicht nicht eingesehen werden kann.

Aufgabenstellung Neubau

Die baulichen Probleme und der fehlende Platz für die heutigen Schulbedürfnisse verlangen nach einem grösseren Gebäude. Ein Ersatzneubau des besagten Doppelkindergartens bietet die Möglich-

vom 15. Mai 2017

keit, alle genannten Problemstellungen vereint zu beheben und eine neue Situation mit einem attraktiven Spielplatz zu schaffen. Der neue Doppelkindergarten soll dabei nach den heutigen betrieblichen wie energetischen Standards gemäss Vorgaben der Stadt Dietikon erstellt werden. Das Raumprogramm sieht nebst grösseren Kindergartenhaupträumen und nach Kindergarten getrennten Garderoben weitere, heute zwingend geforderte Räume wie die Gruppenräume vor. Im Steinmürli wird zudem durch die Schulabteilung ein Mehrzweckraum von rund 30 m² gefordert, welcher für integrativen Unterricht, aber auch für den Mittagstisch vorgesehen ist. Dieser soll unabhängig von den Kindergartenräumen erschlossen sein.

Grosse Wichtigkeit erhält die Neugestaltung der Umgebung - eine Sanierung der Aussengeräte ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht mehr möglich. Mit einer gut durchdachten Setzung des neuen Gebäudes soll zudem ein optimal zu nutzender Aussenraum für beide Doppelkindergärten entstehen, welcher auch von der Pausenaufsicht gut überschaubar ist. In diesem Zuge soll auch die heutige Wegführung durch das Kindergartenareal kritisch hinterfragt und Alternativvorschläge erarbeitet werden.

Eine Gegenüberstellung der beiden Varianten ebenerdiger Ersatzneubau und Aufstockung auf den Doppelkindergarten Sonnenhof I+II hat gezeigt, dass die Aufstockung mit dem heute geforderten Raumprogramm betriebliche Nachteile mit sich bringt und zudem die teurere Variante darstellt. Die Variante Aufstockung wurde daher im Programm des Studienauftrags als nicht erwünscht deklariert.

Für eine spätere Erweiterungsoption durch ein oder zwei Kindergärten wird der vorhandene Platz auf dem Kindergartenareal als zu knapp beurteilt. Zudem besteht das Prinzip der dezentralen Kindergärten innerhalb der Stadt Dietikon. Es macht daher keinen Sinn, noch weitere Kindergärten am Standort Steinmürli zu planen.

Studienauftrag

Am 27. Juni 2016 bewilligte der Stadtrat einen Kredit zur Durchführung eines Studienauftrags. Dazu wurden drei Teams bestehend aus Architekten unter Beizug von Landschaftsarchitekten eingeladen - zwei ortsansässige Teams und eines aus Zürich; die Projekte mussten am 7. November 2016 eingereicht werden. Die abgegebenen Projekte wurden einer Vorprüfung durch diverse Fachleute unterzogen und die Ergebnisse der Vorprüfung zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten. Am 28. November 2016 fand die Jurysitzung des Beurteilungsgremiums statt. Als Sieger bestimmte das Beurteilungsgremium das Projekt von Team 2 (Arge Rafael Schmid / Mark Ziörjen Architekten mit Rosenmayer Landschaftsarchitektur). Das Projekt überzeugt durch optimale Funktionalität, gute Architektur, logische städtebauliche Setzung und einem gut nutzbaren Aussenraum. Der Stadtrat hat dieses Ergebnis am 19. Dezember 2016 bestätigt.

In der Zeitspanne von Januar bis April 2017 haben die Planer das Vorprojekt und Bauprojekt ausgearbeitet. Dabei wurden einige kleine Projektoptimierungen und eine Perimeterreduktion im Aussenraum vorgenommen. Ansonsten musste an der überzeugenden Lösung aus dem Studienauftrag nicht viel justiert werden.

Projektbeschreibung

Die Schulanlage Steinmürli besteht aus einem Cluster von orthogonal zueinander angeordneten Schul- und Turnhallenbauten. Der neue Kindergarten integriert sich auf selbstverständliche Weise in die Gesamtanlage. Durch diese Positionierung werden die Freiräume neu gegliedert. Zwischen dem Neubau und dem bestehenden Kindergarten Sonnenhof entsteht ein gut besonnter und grosszügiger Aussenraum, welcher den Kindern als Erschliessungs- und Aussenspielbereich dient.

Der Zugang zum Kindergartenareal wird den Kindern aus allen vier Himmelsrichtungen ermöglicht, der Durchgang wird jedoch durch den Holzzaun entlang des öffentlichen Weges verhindert. Dieser variiert in seiner Offenheit von geschlossen zu nahezu visuell durchlässig. Nordwestlich der Kindergartenanlage wird ein neuer Weg eingeführt, welcher zugleich den Aussenraum zwischen dem Schultrakt A und den Kindergärten aufwertet. Das "Steinmürli", eine auf Sitzhöhe geschwungene

vom 15. Mai 2017

Mauer aus Stampfbeton, in welcher farbige Bollensteine eingelassen werden, schliesst den Kindergartenbereich gegenüber dem Schulhaus optisch ab, ohne trennend zu wirken.

Spielwiese, offener Hartplatz und eine vielfältig strukturierte Kies- und Sand-Spiellandschaft ergänzen sich in der Mitte der Anlage. Als verbindendes Element zwischen den beiden Kindergarteneinheiten befindet sich eine bewegte Topographie aus einem durchgehenden Fallschutzbelag, auf welchem ein Kletter- und Balancier-Parcours aus Robinienhölzern entsteht. Dieser wird mit den Nutzern nach ihren Bedürfnissen entwickelt. In den Randbereichen der Anlage ermöglichen Nischen und Rückzugsbereiche, dass jede Kindergartengruppe einen geschützten Aussenarbeitsplatz vorfindet.

Der wertvolle Gehölzbestand wird in die neue Grünanlage integriert und – wo sinnvoll – mit frei wachsenden Wildhecken ergänzt.

Der Zugang zum neuen Kindergartengebäude erfolgt über eine flache Rampe und man gelangt in die gedeckte Vorzone, bevor man schliesslich das Gebäude betritt. Die Innenräume sind in unterschiedlichen Höhen ausformuliert. Es entsteht eine spannungsvolle Raumabfolge, welche die Hierarchie der Innenräume erlebbar macht. Der Eingangsraum dient als grosszügiger, zentraler Verteiler von wo aus man direkt in den Mehrzweckraum oder in die beiden Garderobenbereiche gelangt. Über die beiden Garderoben werden die Kindergarten- und Nebenräume erschlossen. Mit ihrem dreiseitigen Aussenraumbezug verfügen die Kindergartenräume über ideale Lichtverhältnisse. Der vorgelagerte Loggiabereich dient als erweiterter Kindergartenraum und komplettiert das Angebot einer attraktiven Spiel- und Lernlandschaft.

Der eingeschossige Holzelementbau wird nach den energetischen Standards, welche die Stadt Dietikon für Neubauten vorschreibt, erstellt. Dank der dichten Hülle sind die Kindergartenklassenzimmer gut gegen Lärm geschützt. Der gesamte Kindergarten wird behindertengerecht geplant und verfügt über einen schwellenlosen Zugang.

Termine

Der neue Doppelkindergarten soll auf das Schuljahr 2019/20 fertig gestellt werden. Während der Bauzeit werden die beiden Kindergärten Steinmürli I+II ins Erdgeschoss des neuen Schulpavillons einziehen und für ein Schuljahr dort verbleiben.

Kostenzusammenstellung

Im aktuellen Finanzplan sind in den Jahren 2016 - 2019 insgesamt Fr. 1'680'000.00 inkl. MWST für den Ersatzneubau Doppelkindergarten Steinmürli und die Sanierung der Umgebung der beiden Doppelkindergärten eingestellt. Für die Ausführung des Abbruchs bestehender Kindergärten, Neubau Doppelkindergarten und der Neugestaltung der Umgebung wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 2'669'500.00 inkl. MWST beantragt.

Basierend auf dem Bauprojekt wurde der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erstellt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag +/- 10 %, inkl. 8 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Abbruch bestehender Kiga)	Fr. 137'500.00
2	Gebäude	Fr. 2'039'500.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 30'000.00
4	Umgebung (für vier Kindergärten)	Fr. 536'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr. 64'500.00
9	Ausstattung	Fr. 60'000.00
Total		Fr. 2'867'500.00

vom 15. Mai 2017

Der Kostenvoranschlag beinhaltet alle aufgeführten Leistungen. Der am 27. März 2017 durch den Stadtrat gesprochene Planungskredit für die Planungsphase, Vorprojekt und Bauprojekt in der Höhe von Fr. 198'000.00 inkl. MWST ist Teil des Gesamtbetrages von Fr. 2'867'500.00 inkl. MWST.

Es wird nun ein Ausführungskredit von insgesamt Fr. 2'669'500.00 inkl. MWST (Total Kostenvoranschlag von Fr. 2'867'500.00 exkl. bereits bewilligter Planungskredit in der Höhe von Fr. 198'000.00) beantragt.

Baukostenvergleich von Schulanlagen / Kindergärten

Im Rahmen des Studienverfahrens wurden alle drei eingereichten Projekte durch einen unabhängigen Kostenplaner mit einer Kostenschätzung plausibilisiert. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich alle drei Projekte in einem sehr ähnlichen Kostenrahmen in Bezug auf die Gebäudekosten (BKP 2) bewegten. Das Siegerprojekt und ein zweites Projekt unterschieden sich gerade mal um rund Fr. 2'000.00, wobei das Siegerprojekt das günstigere Projekt der beiden war. Hinsichtlich Kosten Aussenraum unterschieden sich die Projekte in erster Linie in der Grösse des Bearbeitungsperimeters.

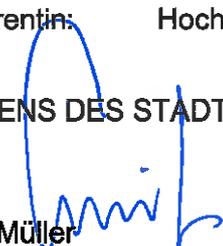
Die Basler und Hofmann AG hat am 16. März 2012 für die Stadt Zürich eine Benchmarkstudie für Schulen mit dem Titel "Kostenklarheit 2011" erstellt. Als Fazit wird festgehalten, dass die Kosten für die Erstellung von Schulraum nur schwer vergleichbar sind (Volumen, Abwicklung Gebäudeoberfläche, Raumprogramm, Anzahl Klassen pro Gebäude usw.). Trotz dieser stark relativierenden Grundaussage geben Basler und Hofmann AG in ihrer Studie Orientierungswerte an. Für die Kosten (BKP 2) von neuem Schulraum geben sie für die Einheit "Klasse", welche anteilmässig sämtliche gemeinsam genutzten Flächen einschliesst, einen Basiswert von Fr. 1'100'000.00 (BKP 2 / Klasse) an. Je nachdem wie sich der Bau bezüglich Flächeneffizienz, Energielabel und Umsetzung der Schulbau-richtlinien verhält, erhöht sich dieser Kennwert auf bis zu Fr. 1'500'000.00 pro "Klasse". Der Doppelkindergarten liegt mit den veranschlagten Kosten von Fr. 1'019'750.00 (BKP 2 / Klasse) leicht unter dem durch Basler und Hofmann deklarierten Basiswert. Es ist jedoch zu bedenken, dass ein eingeschossiges Gebäude für zwei Klassen keine ideale Voraussetzung ist, tiefe Baukosten zu generieren. Die eingeschossigen Kindergartenpavillons sind jedoch als schulisches Konzept für die Kindergartenstufe gerechtfertigt.

Folgekostenberechnung

Da es sich um einen Ersatzbau handelt, verändern sich einzig die Kapitalfolgekosten. Aufgrund der Investition in der Höhe von rund Fr. 2'867'500.00 betragen diese im ersten Jahr Fr. 344'100.00. Mit der Einführung von HRM2 per Januar 2019 werden Investitionen linear abgeschrieben; es ist davon auszugehen, dass die Kapitalfolgekosten eher tiefer ausfallen werden.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

das 0515 K_Stm_Ausführungskredit_Weisung_GR.docx

versandt am: 18. Mai 2017