

L2.06.Gju. Kindergarten Gjuchstrasse
Neubau Doppelkindergarten
Ausführungskredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, für den Neubau des Doppelkindergartens und die Aufwertung des Spielplatzes und Quartierparks (Lozziwiese) einen Baukredit in der Höhe von Fr. 3'219'100.00 inkl. MWST, zulasten Kto.- Nr. 12310.5030.05.876, zu bewilligen.
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

Gemäss Schulraumplanung wird per Sommer 2020 ein zusätzlicher Kindergarten im Gebiet Gjuch benötigt. An der Gjuchstrasse 9 betreibt die Stadt Dietikon bereits einen sehr beengten, schlecht nutzbaren, veralteten Einfachkindergarten. Dieser ist nicht erweiterbar. Darum soll auf der nebenan gelegenen, so genannten "Lozziwiese" ein vollwertiger Ersatzneubau als Doppelkindergarten gemäss städtischen Standards errichtet werden.

Das vorgesehene Baufeld beherbergt heute einen Quartierpark mit integriertem Spielplatz. Dem erhöhten Nutzungsdruck durch den zusätzlichen Kindergarten soll mit einem kompakten Gebäude und einer qualitativ aufgewerteten, möglichst wenig beeinträchtigten Grünanlage begegnet werden. Dem Quartier soll trotz Verdichtung ein wesentlicher Mehrwert entstehen.

Aufgabenstellung

Der neue Doppelkindergarten ist am quartierseitigen Zugang zur "Lozziwiese" zu realisieren. Gleichzeitig ist die heutige Nutzung als Park mit integrierten Spielgeräten zu erhalten. Die Vorgaben der Gewässerschutzzone S2 sind einzuhalten. Aus diesen Gründen ist der Landverbrauch durch den Kindergarten möglichst gering zu halten, weshalb ein zweistöckiges Gebäude angestrebt wird.

Park, Spielplatz und ein dem Kindergarten zugewiesener, eingezäunter Bereich weisen nutzungsspezifische Synergien auf. Diese sollen der Allgemeinheit eine möglichst grosse Grünfläche bieten. So können die Kindergartenkinder in den Pausen den gesamten öffentlichen Spielplatz unter Aufsicht der Kindergärtnerinnen mitbenutzen. Die Spielgeräte werden so der Öffentlichkeit wie auch den Kindergartenkinder zur Verfügung gestellt.

Da der Parkzugang angepasst und der Spielplatz erneuert werden muss, sind beide auf Benutzerfreundlichkeit zu prüfen und gezielte Verbesserungs- und Aufwertungsmassnahmen aufzuzeigen.

Planerwahlverfahren

Um Kosten und Zeit zu sparen, sind die Architekturleistungen mit Planerwahlverfahren auf Einladung vergeben worden. Dabei wurden vier Architekturbüros, darunter auch ein ortsansässiges Büro, angefragt. Zwei der eingeladenen Architekturbüros haben aufgrund der Kurzfristigkeit der Anfrage und

vom 19. März 2018

des insgesamt äusserst straffen Terminplanes ihre Teilnahme am Verfahren abgesagt. Die anderen beiden reichten ihre Bewerbungsunterlagen am 24. März 2017 termingerecht bei der Hochbauabteilung ein.

Die Abgabe umfasste eine Honorarofferte, Angaben zum Betrieb, eine städtebauliche Skizze wie auch Vorschläge zur Materialisierung und Gestaltung. Die Hochbauabteilung hat die Dossiers geprüft und bewertet. Aus dem Planerwahlverfahren ging die BEM Architekten AG aus Baden als Siegerin hervor. Der Stadtrat hat ihr mit Beschluss vom 17. April 2017 den Auftrag erteilt.

Von Mai bis Dezember 2017 haben die Architekten zusammen mit einem Landschaftsarchitekten und weiteren Fachplanern das Vorprojekt und Bauprojekt für den Neubau Doppelkindergarten sowie die Aufwertung des Spielplatzes und des Quartierparks Gjuch ausgearbeitet.

Projektbeschreibung

Das Siegerprojekt "Pavillon im Park" überzeugt durch seine städtebauliche Setzung. Der vielkantige zweigeschossige Bau fügt sich ideal in den beengten Bauperimeter ein. Er lässt ausreichend Sichtbezug und grosszügig gestaltete Zugangsmöglichkeiten zum dahinter liegenden Park und Spielplatz. Die Bepflanzung umfliesst das Gebäude bis zur Strassenseite, was den Eindruck eines Pavillongebäudes im Park vermittelt.

Vor dem Kindergarten befindet sich ein neuer, öffentlicher Platz mit einem schattenspendenden Baum, Brunnen und Sitzgelegenheiten. Dieser stellt die notwendige Beziehung zum Spielplatz her und bietet den Quartierbewohnern und -innen einen angenehmen Aufenthaltsbereich.

Die Landschaftsarchitekten analysierten den bestehenden Spielplatz auf dessen Spielwert und die Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Spielgeräte wurden dazu verschiedenen Altersgruppen zugewiesen. Für Kinder der Altersgruppe von sechs bis zwölf Jahren bestehen demnach sehr wenig Spielmöglichkeiten. Dies deckt sich in hohem Masse mit den Resultaten der städtischen Quartier-spaziergänge von 2017, welche im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung durchgeführt wurden. Die Quartierbewohner konnten sich damals zur Qualität der öffentlichen Räume äussern. Des Weiteren wird der Spielwert einzelner Spielgeräte als sehr gering erachtet. Auch behindert die zentrale Anordnung der vorhandenen Spielgeräte das Potenzial des gesamten Parks, da Randgebiete kaum bespielbar sind.

Die Erkenntnisse verarbeiteten die Landschaftsarchitekten in einem umfassenden Aufwertungskonzept. Die Mitte der Parkanlage wird neu als Spielwiese freigehalten. Um diese gruppieren sich Spielgeräte für alle Altersgruppen. Die Jüngsten erhalten eine grosszügige Sandlandschaft mit Wasserstelle sowie eine Korbschaukel. Älteren Kindern steht eine anspruchsvolle Kletteranlage zur Verfügung. Der "Lozziwurm" wird inklusive bestehendem Fallschutz an seinem Ort belassen. Ergänzt wird das Angebot durch mobile Tisch-Bank-Kombinationen.

Die Kindergärten erhalten einen abgegrenzten Bereich um das Gebäude. Sitzkreise, Hartbelag und eine kleine Sandmulde prägen diese, auch dem Unterricht dienende Zone. Hier können die Kindergartenkinder jederzeit gefahrlos spielen und sich austoben. Ein parkseitig angeordnetes Törchen ermöglicht den direkten Zugang zum grossen Spielplatz.

Jede Kindergarteneinheit verfügt über einen eigenen Eingang. Im Erdgeschoss führt dieser direkt in die grosszügige Garderobe, welche Zugang zum Hauptraum, dem Gruppenraum wie auch den WC-Anlagen bietet. Der Klassenraum besitzt eine dreiseitige Befensterung gegen Süden, Westen und zum Park im Norden. Die Natur scheint dadurch in den Innenraum zu fliessen. Das Obergeschoss ist nahezu identisch organisiert. Die Kinder gelangen vom Eingang über eine Treppe in die ebenfalls grosszügige Garderobe. Den fehlenden Gartenbezug kompensiert im Obergeschoss ein zusätzliches Aussenzimmer. Eine optimale funktionale Gliederung und die interessante Architektur zeichnen das komplett behindertengerecht geplante Gebäude besonders aus.

Der zweigeschossige Holzelementbau ist wegen der Gewässerschutzzone und aus Kostengründen konsequent oberirdisch und ohne Keller konzipiert. Der vom Stadtrat beschlossene städtische Ge-

vom 19. März 2018

bäudestandard für Neubauten in Minergie-P-Eco wird eingehalten. Dank der dichten Gebäudehülle sind die Klassenzimmer gut gegen Lärm geschützt. Sonnenstoren und Lüftung beugen einer Überhitzung vor. Die Lüftung stellt zudem einen ausreichenden Luftwechsel sicher.

Termine

Der neue Doppelkindergarten soll auf das Schuljahr 2020/21 bezogen werden können. Der bestehende Kindergarten Gjuch wird während der Bauzeit weiterbetrieben und bei Bedarf allenfalls auch nach Fertigstellung des neuen Doppelkindergartens befristet weiter genutzt oder eventuell umgenutzt.

Kostenzusammenstellung

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

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag +/- 10 %, inkl. 7.7 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 28'000.00
2	Gebäude	Fr. 2'282'100.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 44'700.00
4	Umgebung (für zwei Kindergärten, Zugang und Platz mit Baum und Brunnen, Spielplatz und Quartierpark)	Fr. 750'100.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 185'200.00
9	Ausstattung	Fr. 95'000.00
Total		Fr. 3'385'100.00

Die vom Stadtrat genehmigten Planungskredite vom 18. April und 15. November 2017 für das Vor- und Bauprojekt (Fr. 151'000.00) und die Planung zur Aufwertung Spielplatz und Quartierpark Gjuch (Fr. 15'000.00) sind Teil des vorliegenden Gesamtbetrages von Fr. 3'385'100.00 inkl. MWST.

Für den Neubau Doppelkindergarten inklusive nutzungsspezifischer Umgebung, die Aufwertung des Quartierparks und dem neuen Zugangsbereich zu beiden Anlagen wird ein Ausführungskredit exklusiv der bewilligten Planungskredite von insgesamt Fr. 3'219'100.00 inkl. MWST beantragt.

Finanzplan

In der aktuellen Investitionsplanung sind für die Jahre 2017 - 2020 Fr. 1'950'000.00 inkl. MWST für einen Neubau Doppelkindergarten Gjuch ohne Aufwertung und Neugestaltung Spielplatz und Quartierpark (Lozziwiese) eingestellt.

Baukostenvergleich von Kindergärten

Der Doppelkindergarten Gjuch entspricht annähernd dem Ersatzneubau Doppelkindergarten Steinmürli. Die Gebäude unterscheiden sich im Wesentlichen in folgenden zwei Punkten:

- Der zweigeschossige Kindergarten Gjuch bedarf einer Lift- und Treppenanlage, was leicht höhere Erstellungskosten bedingt. Hingegen beeinflusst die Zweigeschossigkeit das Verhältnis von Oberfläche zu Volumen und damit die Kosten positiv.
- Der Doppelkindergarten Steinmürli verfügt über einen 30 m² grossen Mehrzweckraum für Unterricht und Mittagstisch. Die Schulabteilung verlangt diese Art Mehrzweckraum in ausgewählten Kindergärten. Im Kindergarten Gjuch wurde dieser Mehrzweckraum explizit nicht gewünscht.

vom 19. März 2018

Die errechneten Gebäudekosten BKP 2 von Fr. 2'282'100 inkl. MWST (Gjuch) und Fr. 2'039'500.00 inkl. MWST (Steinmürli) liegen relativ nahe beieinander. Auch die weiteren Kennzahlen zeigen ein sehr ähnliches Verhältnis:

<i>Doppelkindergarten</i>	<i>Gjuch</i>	<i>Steinmürli</i>
Kosten BKP 2/ Geschossfläche GF	4'355.00 Fr./m ²	4'635.00 Fr./m ²
Kosten BKP 2/ Gebäudevolumen GV	1'070.00 Fr./m ³	1'159.00 Fr./m ³
Kosten BKP 4/ Umgebungsfläche	243.00 Fr./m ²	214.00 Fr./m ²

Life-Cycle-Betrachtung

Das Dietiker Stimmvolk hat die Stadt 2012 zu einer ökologischen, wirtschaftlichen und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Stadtrat und Gemeinderat haben Energiestadt@GOLD als Ziel festgelegt, was 2015 erreicht wurde. Für die Rezertifizierung Mitte 2019 muss unter anderem der Nachweis erbracht werden, dass städtische Bauwerke gezielt und energetisch optimiert werden. Neu- und Umbauten müssen einen sehr hohen Energiestandard erreichen. Für letztere wurden daher vom Stadtrat Minergie-P-Eco und Minergie-A-Eco als Gebäudestandard beschlossen. Damit wird der Vorbildfunktion der Stadt Rechnung getragen.

Der Kindergarten Gjuch wurde folglich in Minergie-P-Eco geplant. Für den Doppelkindergarten Gjuch wurde im Rahmen einer Life Cycle Betrachtung die Variante "Minergie-P-Eco" der Variante "minimale heutige energetische Anforderungen" gegenübergestellt. Bezüglich der Baukosten belaufen sich die Mehrkosten für die Variante Minergie-P-Eco auf rund Fr. 232'000.00 inkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10 %). Dies entspricht 9.8 % der Baukosten (BKP 2 und 3 inkl. MWST). Die Mehrkosten entfallen mehrheitlich auf die besser gedämmte Gebäudehülle und die Komfortlüftung. Die Lüftungsanlage (Komfortlüftung) veranschlagt Fr. 111'680.00, also beinahe die Hälfte der prognostizierten Mehrkosten. Ohne kontrollierten Luftwechsel müssen Schulräume bei voller Personenbelegung nach spätestens 30 Minuten manuell gelüftet werden, da sonst der CO₂-Grenzwert überschritten wird. Rund Fr. 22'000.00 beziehen sich auf die grössere Dämmstärke der Gebäudehülle.

Die Life-Cycle-Betrachtung vereint die Erstellungs-, Unterhalts-, Erneuerungs- und Energieverbrauchskosten mittels standardisierter Faktoren in einen festgelegten Betrachtungszeitraum; für Schulbauten entspricht letzterer 30 Jahre. Die Life-Cycle-Betrachtung zeigt, dass die prognostizierten Mehrkosten des Minergie-P-Eco-Standards auch nach 30 Betriebsjahren durch Energieeinsparung infolge von Unterhaltskosten und Wartung der technischen Anlagen sowie deren Erneuerungszyklen nicht vollständig kompensiert werden. Dabei ist jedoch unklar, wie die Energiepreise sich in den nächsten 30 Jahren entwickeln.

Der wesentlich gesteigerte Raumkomfort ist finanziell nicht quantifizierbar. Es resultiert aber ein höherer und nachhaltigerer Standard. Minergie-P steht für beste Energieeffizienz, mit Fokus auf Tageslichtqualität, Schutz gegen Überhitzung und Lärmbelastung von aussen und gewährleistet eine gleichbleibende gute Luft- und Raumqualität. Eco steht für ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz emissionsarmer ökologischer Baumaterialien, vielschichtige Voraussetzungen für ein sehr gutes, gesundes und behagliches Raumklima.

Folgekostenberechnung

Die Investition von Fr. 3'385'100.00 verursacht Kapitalfolgekosten sowie betriebliche und personelle Aufwände. Die Investition wird ab 2019 (HRM2) linear mit 10 % (Projektierung), 3,33 % (Gebäude und Umgebung) und 12,5 % (Ausstattung) vom Anschaffungswert abgeschrieben. Für die Verzinsung wurde ein Mittelwert von 3 % angenommen.

Kapitalfolgekosten

Projektierung (Abschreibung 10 %, Zins 3 % von Fr. 702'600.00)	Fr.	91'338.00
Gebäude u. Umgebung (Abschr. 3.33 %, Zins 3 % v. Fr. 2'622'500.00)	Fr.	166'004.25
Ausstattung (Abschreibung 12.5 %, Zins 3 % von Fr. 60'000.00)	Fr.	9'300.00
Betriebliche Folgekosten 2 % (Richtwert Unterhalt v. Fr. 3'385'100.00)	Fr.	67'702.00
Personelle Folgekosten (Mehraufwendungen für die Liegenschafts- verwaltung, den Hauswart und das Reinigungspersonal)*	Fr.	<u>15'000.00</u>
Jährliche Bruttomehrbelastung	Fr.	349'344.25
Abzüglich Folgemehrerträge durch Vermietung	Fr.	<u>0.00</u>
Total jährliche Mehrbelastung der Laufenden Rechnung	Fr.	349'344.25

* Es entstehen nur betriebliche und personelle Folgekosten für den zusätzlichen, zweiten Kindergarten.

Referentin: Hochbauvorsteherin Esther Tonini

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

das 0319 K_Gju_Ausführungskredit_Weisung_GR.docx

versandt am: **29. März 2018**