

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 1. Juni 2026

6.1.5.1 Sanierung und Erweiterung Schulanlage Wolfsmatt 2021 239-2026 Zusatzkredit Sanierung Kindergarten Wolfsmatt, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat genehmigte am 1. November 2018 einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit von insgesamt Fr. 1'970'000.00 (inkl. MWST), resp. abzüglich des Wettbewerbs einen Projektierungskredit Vorprojekt von Fr. 1'322'954.00 (inkl. MWST) für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt. Um in der Genehmigungsphase des Ausführungskredits weiterarbeiten zu können, sprach der Gemeinderat mit Beschluss vom 3. Februar 2022 einen Projektierungskredit Bauprojekt und Baubewilligung über Fr. 2'600'000.00 (inkl. MWST), welcher die nahtlos fortlaufende Planung des Generalplanerteams ermöglichte.

Am 3. September 2023 wurde der Ausführungskredit zur Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Wolfsmatt in der Höhe von Fr. 83'372'746.00 (inkl. MWST) zulasten Investition Nr. 12400.2456 (Neubau) und 12400.2457 (Sanierung) von den Stimmberechtigten angenommen.

Dies bedeutet, dass für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt insgesamt Fr. 87'295'700.00 genehmigt worden sind.

2 Aufgabenstellung und Projektverlauf

Ursprünglich war angedacht, die Sanierung des Doppelkindergartens Wolfsmatt, welcher sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite an der Schöneeggstrasse 71 befindet, erst nach Fertigstellung der Schulanlage anzugehen. Die Gründe für dieses Vorgehen lagen in den zu diesem Zeitpunkt knapp bemessenen Rochadeflächen. Die Sanierung Doppelkindergarten Wolfsmatt wurde daher als zeitlich versetztes separates Bauvorhaben in der Investitionsplanung geführt.

Von diesem Vorgehen kamen Schule und Hochbauabteilung aus zwei Gründen ab. Einerseits empfand die Schule den Kindergartenbetrieb im vorhandenen Doppelkindergarten insbesondere wegen der matschigen Umgebung und fehlenden Gruppenräume als nicht mehr tragbar und verlegte 2024 den Kindergartenbetrieb ins Erdgeschoss eines Pavillons der temporären Modulbauten Vogelau. Aus Sicht der Baustellenorganisation und des Bauablaufs bietet es sich ebenfalls an, die Sanierung der Schulanlage und die Sanierung des Doppelkindergartens zusammenzuführen. Dadurch kann die Belästigung des Betriebs durch die Baustellenaktivität reduziert und die Baustellenorganisation optimiert werden. Zudem erhofft man sich Synergien und somit auch Kostenoptimierungen durch gemeinsame Ausschreibungen und durch den Beizug des ohnehin schon am Ort tätigen Generalplanerteams inkl. Bauleitung.

3 Projektbeschreibung Kindergarten

Der Doppelkindergarten Wolfsmatt befindet sich seit einigen Jahren im kantonalen Inventar der Denkmalpflegeobjekte. Das überkommunale Inventarblatt hält denn auch folgendes fest:

"Der 1963 im Variel-Stahl-System (Programm 58) erbaute Kindergarten Wolfsmatt ist ein architekturgeschichtlicher Zeuge des industriellen Bauens in der Schweiz. Das System wurde von den Zuger Architekten Fritz Stucky und Rudolf Meuli entwickelt. Das «Programm 58» steht am Anfang der internationalen Erfolgsgeschichte des Variel-Systems mit welchem Stucky und Meuli die Entwicklung der industriellen Bauweise entscheidend mitgestaltet haben. Das aus einem Wettbewerb für den Schulhausbau in Zug hervorgegangene Fertigbausystem wurde anfänglich auch vor allem für diese Bauaufgabe angewendet, die Folgeprogramme kamen auch in anderen Baugattungen wie z. B. dem Wohnbau zur Anwendung.

Das Erscheinungsbild des Pavillons wird von den aneinander gereihten eingeschossigen Elementen geprägt. Die schrägen Seitenwände mit der verbundenen, vorstehenden Dachkante sowie der darunter verlaufenden Blende sind charakteristische Merkmale des «Programm 58» und zeugen stilistisch von der Formsprache der 1950er Jahre. Die häufig als Provisorien erstellten Pavillons verschwinden zusehends, der Kindergarten Wolfsmatt zählt zu den wenigen Exemplaren im Kanton Zürich, welche in einem guten Zustand erhalten sind. Als sozialgeschichtlicher Zeuge steht der Kindergarten für das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der Nachkriegszeit im Limmattal.

Schutzziel: Erhalt des Pavillons in seiner bauzeitlichen Substanz, seinem Erscheinungsbild samt der bauzeitlichen Materialisierung der Oberflächen."

Vor diesem Hintergrund ist ein Ersatzneubau an diesem Standort kein Thema, die Sanierung jedoch ist seit mehreren Jahren im Finanzplan eingestellt.

2023 erreichte die Stadt Dietikon ein Angebot der Stadt Zug, zwei Pavillonmodule eines zum Abbruch vorgesehenen analogen Kindergartens als Schulraumerweiterung günstig zu erwerben. Die Stadt Dietikon sollte dabei der Stadt Zug maximal die Mehraufwendungen zu den Kosten vergüten, die der Stadt Zug bei einer Entsorgung entstanden wären, sowie für die Einlagerungs- und Transportkosten aufkommen, worauf eine entsprechende Vereinbarung erstellt wurde. Im Anschluss an den Abbruch der Elemente durch die Stadt Zug wurden diese eingelagert und stehen für die Erweiterung in Dietikon zur Verfügung. Da dem heutigen Doppelkindergarten keine Gruppenräume zur Verfügung stehen, wurde geprüft, ob sich eine jeweilige Vergrößerung der Kindergärten um je ein Modul baurechtlich umsetzen liesse. Dazu wurde ein Näherbaurecht mit der Nachbarschaft vereinbart und eine Baueingabe erstellt, um die rechtliche Grundlage für dieses Vorhaben zu schaffen.

Das nun vorliegende bewilligungsfähige Projekt sieht eine sanfte Sanierung gemäss dem oben zitierten Schutzziel vor. Mit dieser sollen die beiden Kindergartenräume von aktuell 69,0 m² Bodenfläche auf 92,7 m² mittels Anbaus der zwei erwähnten Module der Stadt Zug an beiden Stirnseiten des bestehenden Gebäudes vergrössert werden. Die wärmetechnische Verbesserung der Aussenwände wird durch Öffnen der Fassadenkonstruktion an den Stirn- und Längsseiten von aussen und dem Einbringen einer Hochleistungs-Wärmedämmung erreicht. Zusätzlich werden der Zwischenboden zum Kriechkeller und die Dachkonstruktion aufgebrochen und zeitgemäss wärmegeklämt. Damit wird der Komfort der Nutzer auf einen zeitgemässen Standard gebracht. Sonst werden alle Gebäudeteile entsprechend der Anforderungen ertüchtigt oder, unter Begleitung der Kantonalen Denkmalpflege, erneuert. Der fehlende hindernisfreie Zugang kann neu mittels nordseitig angebrachter Rampe gewährleistet werden und der restliche Aussenraum wird attraktiv und nutzbar gestaltet.

4 Weiteres Vorgehen und Termine

Die Sanierung des Doppelkindergartens Wolfsmatt soll vollständig in die Etappe 2 der Sanierung Schulanlage Wolfsmatt integriert werden. Die Synergie der Projektzusammenführung soll genutzt und der Generalplaner alles Notwendige in die Wege leiten, sodass der Kindergarten ab Sommer 2027 im Zuge der Etappe 2 saniert werden kann.

Der Kredit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wolfsmatt wurde am 3. September 2023 von der Stimmbewölkerung an der Urne genehmigt, der Zusatzkredit kann deshalb vom Gemeinderat bewilligt werden.

5 Kosten

Die Kosten für die Sanierung des Doppelkindergartens basieren auf dem Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10 %) des Generalplanerteams der Sanierung und Erweiterung Schulanlage Wolfsmatt vom 4. Juli 2023. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten inkl. 8,1 % MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 197'877.00
2	Gebäude	Fr. 1'154'539.00
4	Umgebung	Fr. 259'900.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 33'345.00
6	Reserve	Fr. 82'856.00
9	Ausstattungs- und Umzugskosten, Beschriftung	Fr. 114'354.00
<i>Kostenvoranschlag +/- 10 %</i>		<i>Fr. 1'842'871.00</i>
Eigenleistungen (Bauherr 3,1 %*)		Fr. 57'129.00
<i>Total Ausführungskredit inkl. Eigenleistungen +/- 10 %</i>		<i>Fr. 1'900'000.00</i>

*Prozentsatz gemäss Kreditrecht der Stadt Dietikon.

Übersicht Kreditbewilligung	Sanierung und Erweiterung Kindergarten
Kontonummer	12400.2457
Total bisher bewilligte Kreditbeträge Fr.	87'295'700.00
Kreditbetrag einmalig Fr. (inkl. MWST)	Fr. 1'900'000.00
Kreditbetrag wiederkehrend Fr. (inkl. MWST)	Fr. 0.00
Kredit Zuständigkeit	Gemeinderat
Im Budget enthalten	Ja ☒ Nein ☐ Teilweise ☐
Gebundene Ausgabe	Ja ☐ Nein ☒
Eigenleistungen	3.1 %
Submissionsverfahren	Vergabe mit sep. Beschlüssen
Datum Vorprüfung Finanzen	21.04.2026 / EP
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat ausserhalb Budget	Fr.

Im Finanzplan wurde die Sanierung Doppelkindergarten Wolfsmatt schon vor einiger Zeit auf die Investition Nr. 12400.2457 transferiert, was der Etappe 2 der Sanierung Schulanlage Wolfsmatt entspricht.

6 Folgekosten

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) fallen für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss Gemeindeverordnung (VGG) aufgrund des Mindeststandards an. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 2,0 % gerechnet.

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>		<i>Kreditbasis</i>		<i>Betrag</i>
Gebäude (BKP 1,2,5)	20 Jahre	Fr.	1'524'076	Fr.	76'203.80
Umgebung (BKP 4)	20 Jahre	Fr.	259'900.00	Fr.	12'995.00
Möbilen Ausstattung (BKP 9)	8 Jahre	Fr.	114'354.00	Fr.	14'294.25

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 2,0 % (Stand 01.01.2026) Fr. 1'842'871.00 Fr. 36'857.40

Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr Fr. 140'350.45

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten an:

<i>Aufwandkategorie</i>		<i>Kreditbasis</i>		<i>Betrag</i>
Sachaufwand allgemeine Hochbauten 2 % (Unterhalt)	Fr.	1'842'871.00	Fr.	36'857.40

Aufgrund der Sanierung und marginalen Erweiterung eines Bestandsgebäudes sind keine zusätzlichen Personalkosten vorzusehen. Da es sich beim Doppelkindergarten um eine Schulbaute handelt, sind keine Folgeeinnahmen zu erwarten.

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für die Sanierung des Doppelkindergartens Wolfsmatt wird ein Zusatzkredit in der Höhe von Fr. 1'900'000.00 (inkl. MWST) bewilligt und in die Ausführung zur Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Wolfsmatt resp. die Investition Nr. 12400.2457 (Anteil Sanierung) integriert.
 - 1.2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
2. Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
3. Die Schulabteilung nimmt die Kosten für Unterhalt und Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung) in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Geschäftsleitung Schulabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Baumanagement;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 03.06.2026

