



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Neubau Hort Schulanlage Spitz; Kreditbewilligung zuhanden Urnenabstimmung

1. Ausgangslage

Das Primarschulhaus Spitz wurde im 2010 einer Renovation unterzogen und ein Anbau mit Singsaal, Schulleitungsbüroräumlichkeiten, Schulhort und zusätzlichem Klassenzimmer wurde realisiert. Dabei ging man damals bei der Planung von einer Hort- und Mittagstischkapazität von ca. 30 Plätze aus. Für die Essenslieferung wurde eine Warmanlieferung vorgesehen und deshalb nur eine kleine Teeküche eingebaut. Der Hort bestand aus einem Raum in der Grösse eines Schulzimmers und einem kleinen Gruppenraum.

Vor vier Jahren zog der Schulhort Spitz aus Kapazitätsgründen in das Gebäude des ehemaligen Sprachheilkindergartens. Ein zusätzlicher Grund dafür war auch der zu kleine Aussenraum. Der Hortraum und der kleine Gruppenraum im Anbau werden seither als Schulzimmer genutzt.

Dieses Projekt ist in den Zusammenhang mit dem ursprünglich geplanten Umbau des heutigen Hortes in der Schulanlage Spitz und dem Bedarf eines zusätzlichen Kindergartens zu stellen.

Da der heutige Hort den betrieblichen Anforderungen auf Grund der steigenden Kinderzahlen nicht mehr genügt und der Bereich Küche/Essen an das neue Verpflegungskonzept (Mahlzeiten durch das Pflegezentrum Spitz) angepasst werden muss, wurde 2018 eine kleine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Daraus resultierte ein Projekt mit Umbaukosten von Fr. 500'000.00, und der Stadtrat gab dieses anfangs 2019 zur Ausführung frei.

Zusätzlich zeigte der Bereich Bildung+Kind an, dass aufgrund der Schülerprognosen ein weiterer Kindergarten in der Schulanlage Spitz Primar benötigt wird. Im Wissen, dass auf Februar 2020 die Hauswartwohnung frei werden würde, bestand die Absicht, diese zu einem Kindergarten umzubauen.

Bereits die ersten Abklärungen, die im März 2019 getätigt wurden, zeigten jedoch, dass die Wohnung dafür aufgrund von baulichen Rahmenbedingungen (zu knappe Flächen, versetzte Halbgeschosse) nicht geeignet ist. Als Sofortmassnahme wurde deshalb die Umsetzung des Projektes 'Umbau Hort' gestoppt, und die beiden Bauvorhaben wurden in einer Gegenüberstellung geprüft.

Es zeigte sich, dass im Bereich der Hauswartwohnung neu gebaut werden muss, ob für einen Kindergarten oder allenfalls einen Hort. Der heutige Hort eignet sich flächenmässig für einen Kindergarten, er ist sogar etwas zu gross. Da der benachbarte Kindergarten zu klein ist, ist es möglich, diesem auch Fläche im grösseren Kindergarten zur Verfügung zu stellen. Die externe Lage dieser Fläche wird durch den Bereich Bildung+Kind als zumutbar beurteilt. Bei diesem Vorgehen entfallen die Umbaukosten im Betrag von Fr. 500'000.00, die Räume können dannzumal sanft renoviert und einfach angepasst werden.

Da für einen neuen freistehenden Kindergarten auch mit Kosten von rund 1.5 Mio. Franken zu rechnen ist, man also insgesamt rund 2 Mio. Franken investieren würde, und bei der Umbauvariante Hort immer noch gewisse Defizite bestehen, entschied die Baukommission, eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau eines Hortes anstelle der heutigen Hauswartwohnung in Auftrag zu geben. Diese zeigte, dass ein solches Projekt ideal umgesetzt werden kann.

In der Folge wurde die Machbarkeitsstudie weiterentwickelt. Es zeigte sich, dass aus baulichen und architektonischen Gründen der bestehende Bibliotheksteil besser abzurechnen ist, zudem wurde das Raumprogramm ergänzt.

Gegenüberstellung ursprüngliche und aktuelle Gesamtplanung Hort und zusätzlicher Kindergarten:

	aktuelle Gesamtplanung	ursprüngliche Gesamtplanung
Hauswart-Wohnung	Aufheben / Abbruch	Aufheben / Abbruch
Hort	Neubau am Standort Wohnung	Umbau am aktuellen Standort Hort
Kindergarten¹	im heutigen Hort	Neubau am Standort Wohnung
Kosten	ca. 3.3 Mio. CHF	ca. 2 Mio. CHF
Fazit	Hort erfüllt Nutzeranforderung gut. Ideale Lage. Raumprogramm Kindergarten gut möglich.	Defizite im Raumprogramm Hort. Best. Kindergarten zu klein.

¹ nicht Teil des aktuellen Projekts

2. Projekt Neubau Hort

Raumprogramm

Untergeschoss:

- Essraum Mittagstisch/ Essensausgabe
- Aufwärmküche (Cook & Chill), Abwaschbereich
- Personalraum (WC, Garderobe)
- Putzraum
- Technik
- Erschliessungsflächen (Treppenhaus, Personenaufzug)

Erdgeschoss

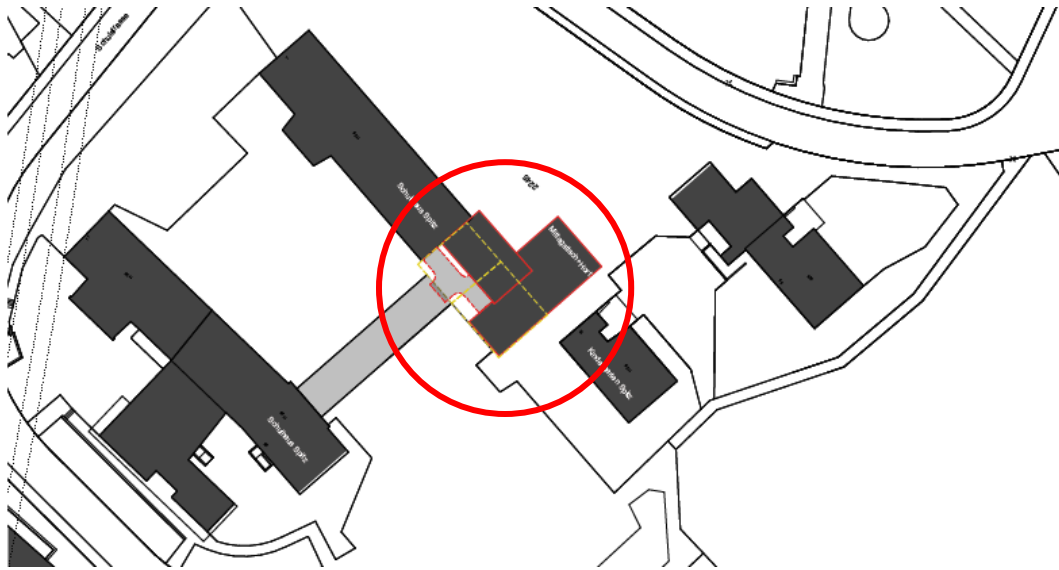
- gedeckter Eingangsbereich
- WC-Anlage (geschlechtergetrennt, inkl. IV-WC)
- Eingangsbereich mit Garderobe
- 3 Betreuungsräume
- Büro Mitarbeiter
- Büro Hauswart
- Erschliessungsflächen (Treppenhaus, Personenaufzug)

1.Obergeschoss

- Bibliothek

Beschrieb Projekt

Situierung in der Gesamtanlage:

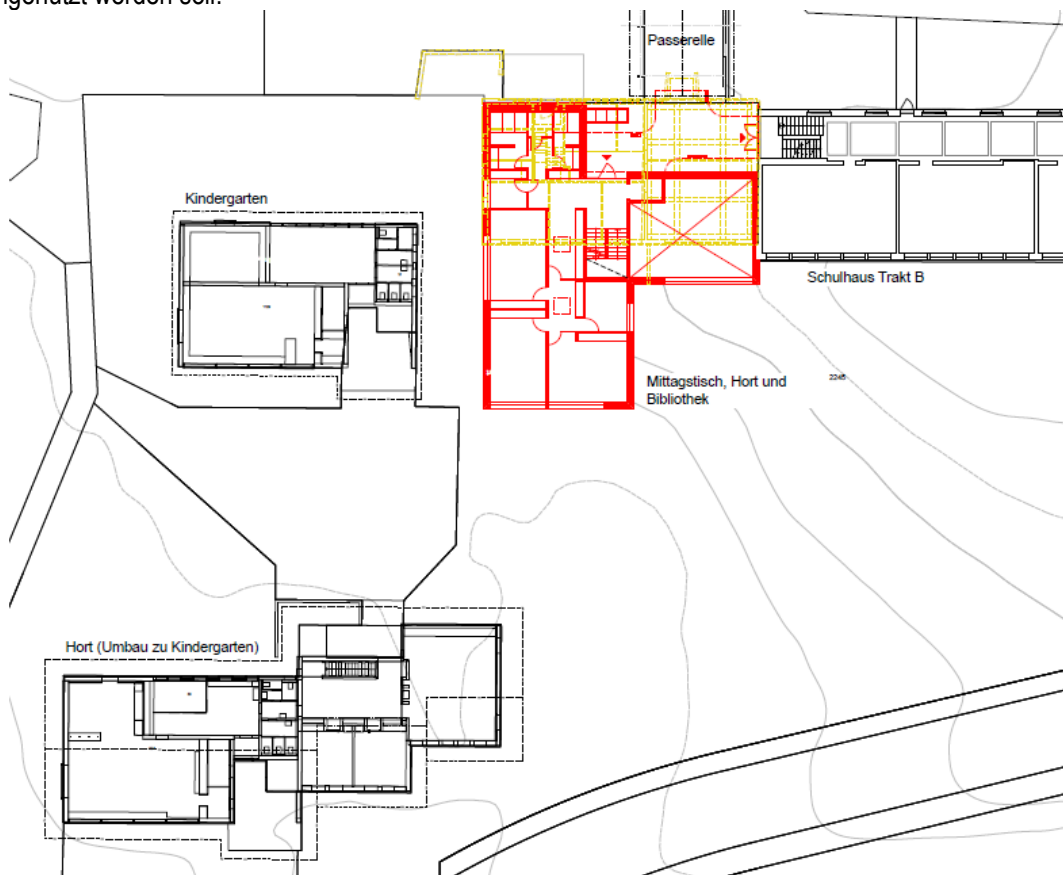


Übersichtsplan Schulanlage

Der Neubau befindet sich an idealer Lage, sehr zentral, innerhalb der Schulanlage Spitz Primarstufe. Er ist über den gemeinsamen Vorplatz am einen Ende der sogenannten Passerelle erschlossen.

Situation mit bestehendem Hort:

Dieser Planausschnitt zeigt die eingangs erwähnten, mit dem Neubau-Projekt indirekt zusammenhängenden separaten Gebäude bestehender kleiner Kindergarten und heutiger Hort, der dannzumal als Kindergarten umgenutzt werden soll.



Plan Situation Neubau Hort mit bestehendem Hort und Kindergarten

Architektonisches Konzept Neubau Hort

Der neue Baukörper definiert sich in erster Linie über die Abstände zu den bestehenden Gebäuden, sowie durch eine sich natürlich ergebende Gebäudeachse zwischen Pausenhof und Grünbestand.

Den Auftakt bildet ein neues markantes Dach - es übernimmt die Funktion des alten Foyers: der gedeckte Aussenbereich verbindet Passerelle, Schulhaustrakt B und Neubau miteinander und schafft gleichzeitig Raum, um die Eigenständigkeit der unterschiedlichen architektonischen Elemente zu erhalten und zu unterstützen.

Das abfallende Terrain im Süden wird mithilfe einer Splitt Level-Struktur optimal genutzt: Essraum und Küche werden im Untergeschoss untergebracht, können aber durch eine Überhöhung des Raumes und ein grosses Fenster ausreichend belichtet werden. Direkt über dem Essraum wird die Bibliothek platziert und ist somit um ein halbes Geschoss zum Eingangsniveau versetzt, dadurch wird sie räumlich und akustisch vom Eingangsbereich entkoppelt.

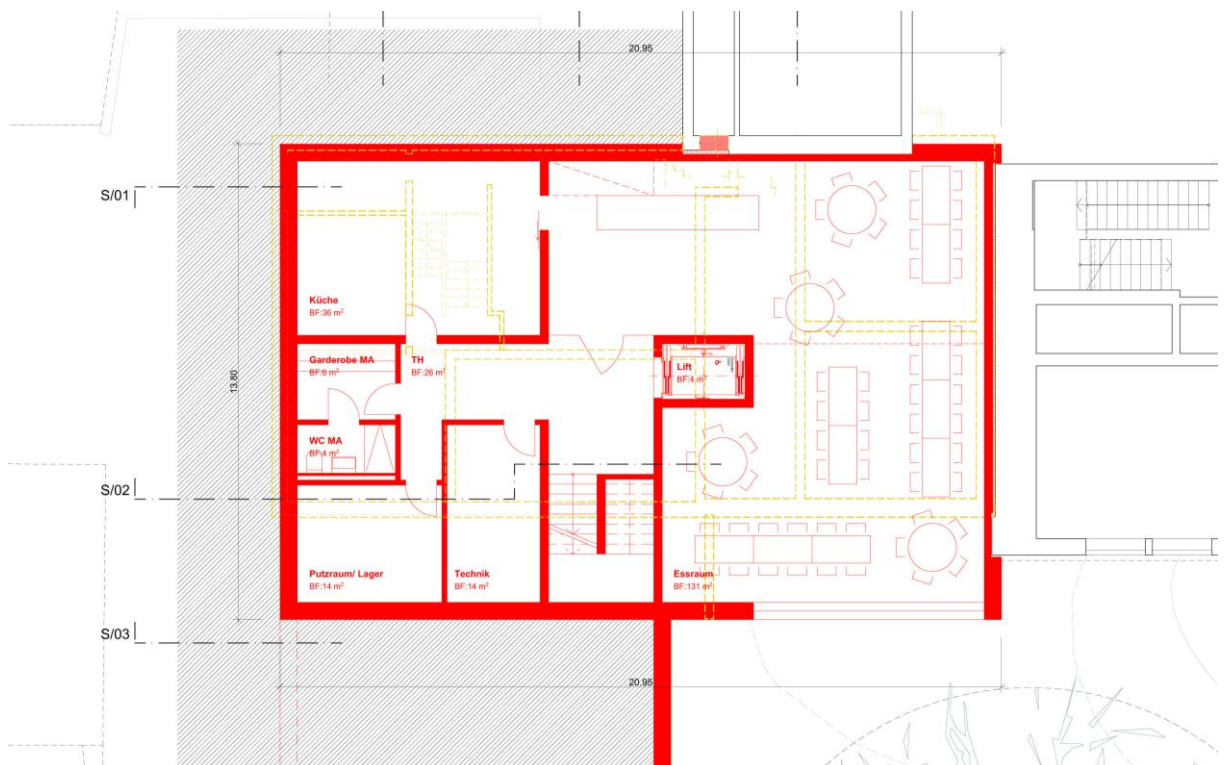
Der Bereich des neuen Hortes wird direkt vom Eingang im Erdgeschoss erschlossen und zum ruhigen Grünbereich hin orientiert.

Das sichtbare Volumen des Gebäudes wird durch die gezielte Setzung im Terrain deutlich reduziert. Es entsteht ein zurückhaltender aber eigenständiger Neubau, welcher die angrenzenden, bestehenden Gebäude nicht konkurrenziert und sich harmonisch in das Areal der Primarschulanlage Spitz einfügt.

Grundrisse:

Rot dargestellt ist der Neubau, gelb der Abbruch. Schwarz ist der umgebende Bestand.

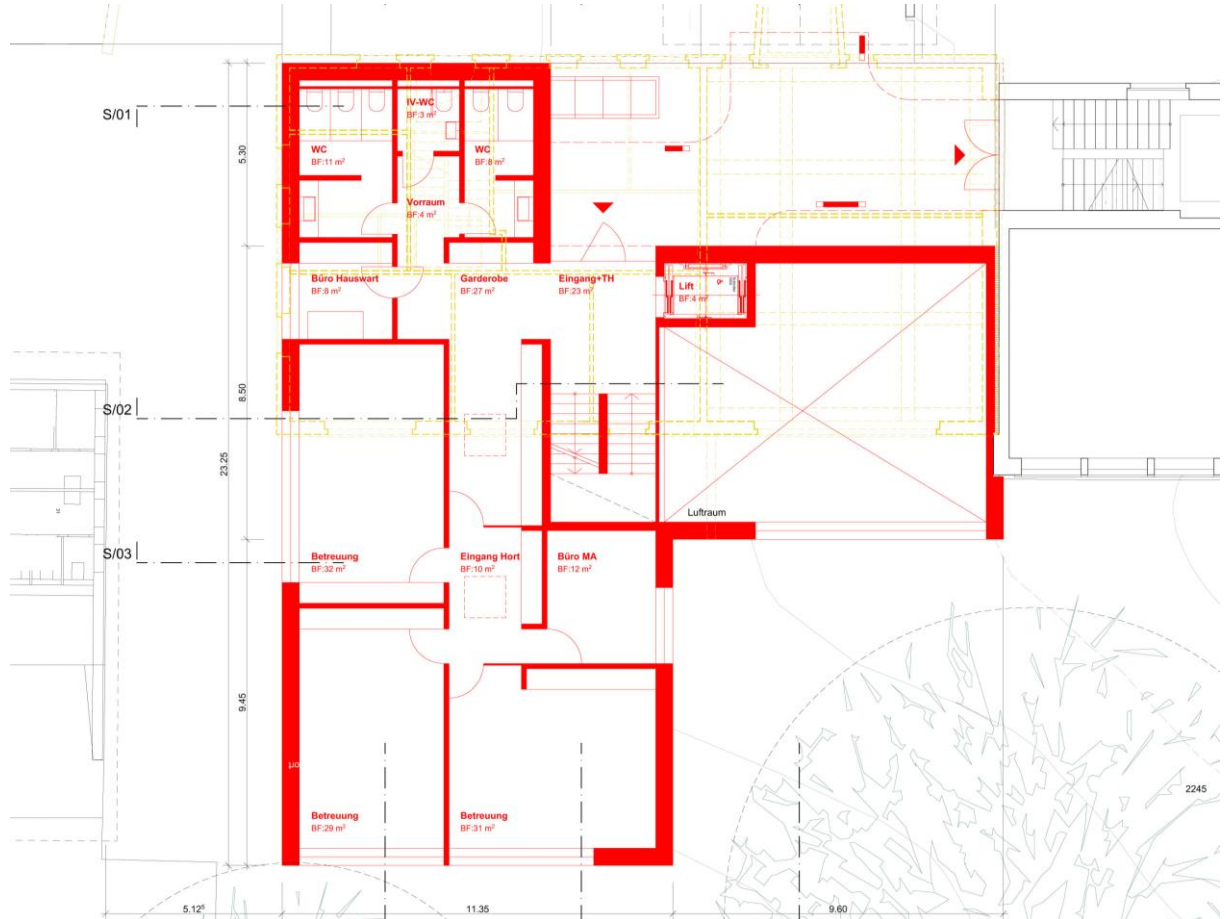
Im Untergeschoss befindet sich der grosse Essraum mit Tageslicht sowie diverse Nebenräume. Zentral liegt ein Lift, der das Gebäude behindertengerecht erschliesst.



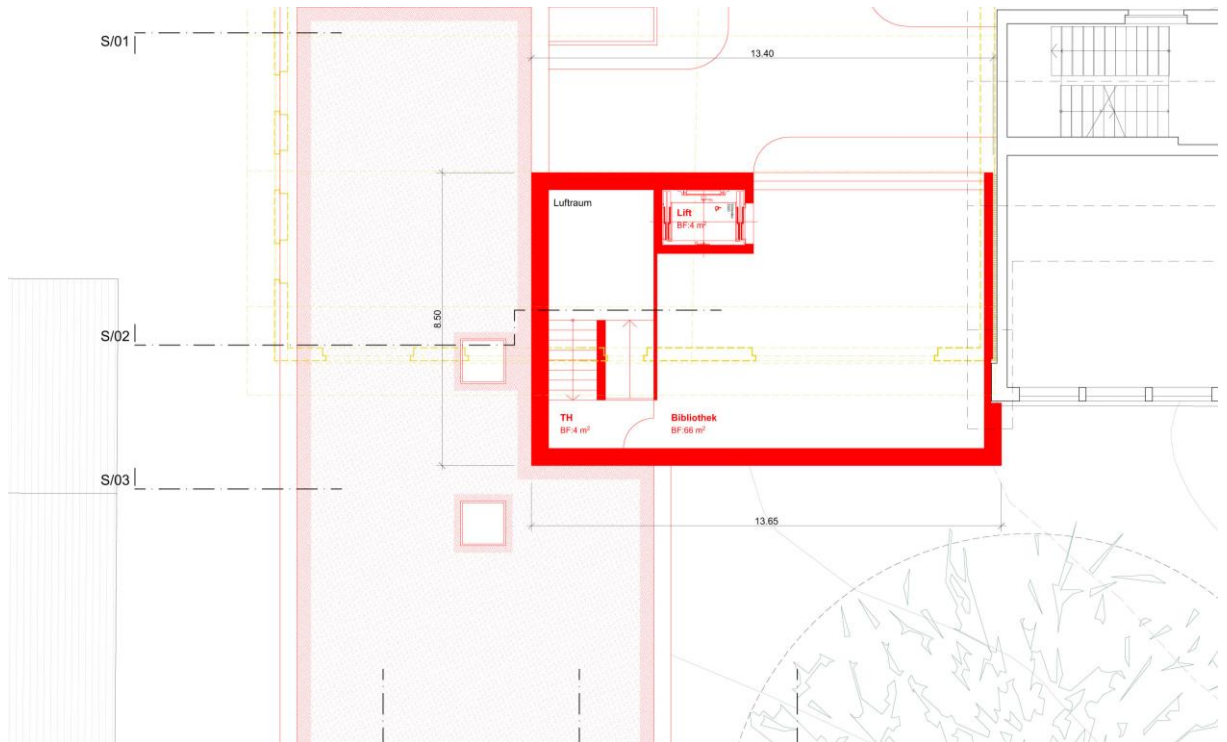
Plan Grundriss Untergeschoss

Im Erdgeschoss liegen als Hauptnutzung die drei Betreuungsräume. Erkennbar ist auch der Luftraum über dem Essraum im Untergeschoss, der diesem dank der grossen Raumhöhe eine spezielle Atmosphäre verleiht.

Der Lift führt bis ins oberste Geschoss mit dem Ersatzraum für die bestehende Bibliothek. (vgl. Pläne auf der folgenden Seite)



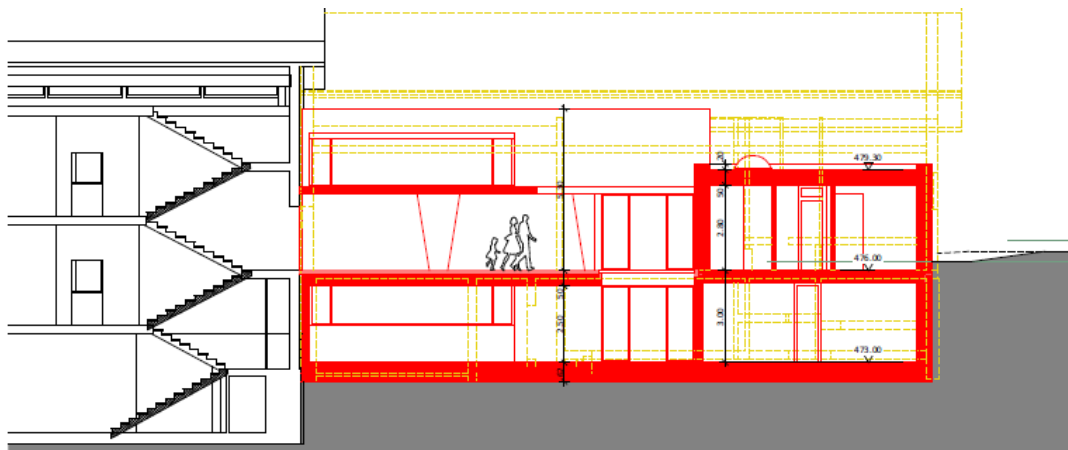
Plan Grundriss Erdgeschoss



Plan Grundriss Obergeschoss

Schnitt:

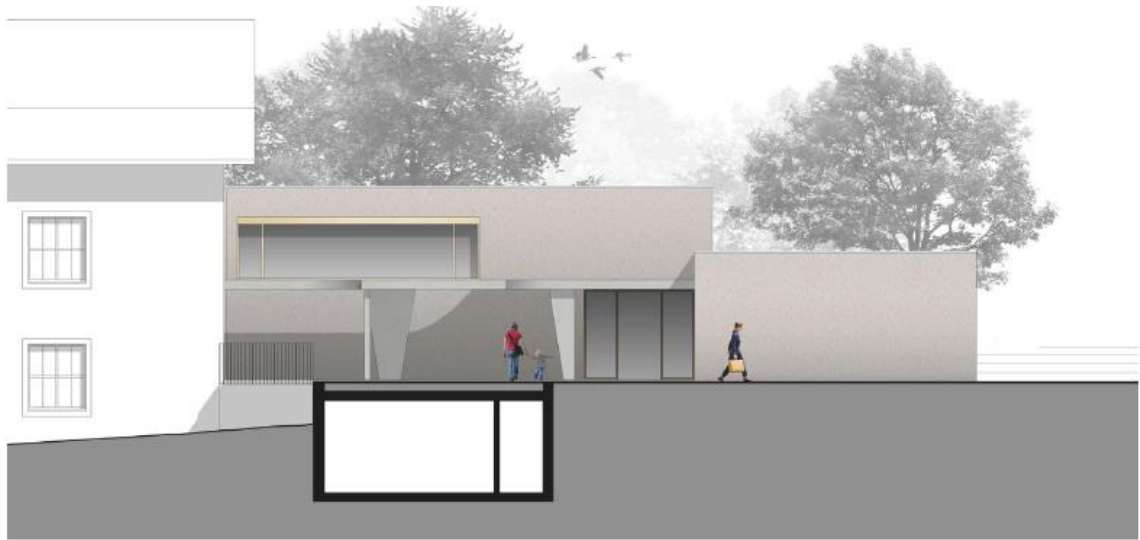
Dargestellt ist der Schnitt längs, sichtbar sind die Zugangsebene und die Betreuungsräume, sowie das Untergeschoss. Zuoberst, als Fassadenansicht erkennbar, ist der halbgesschossig versetzte Bibliotheksraum.



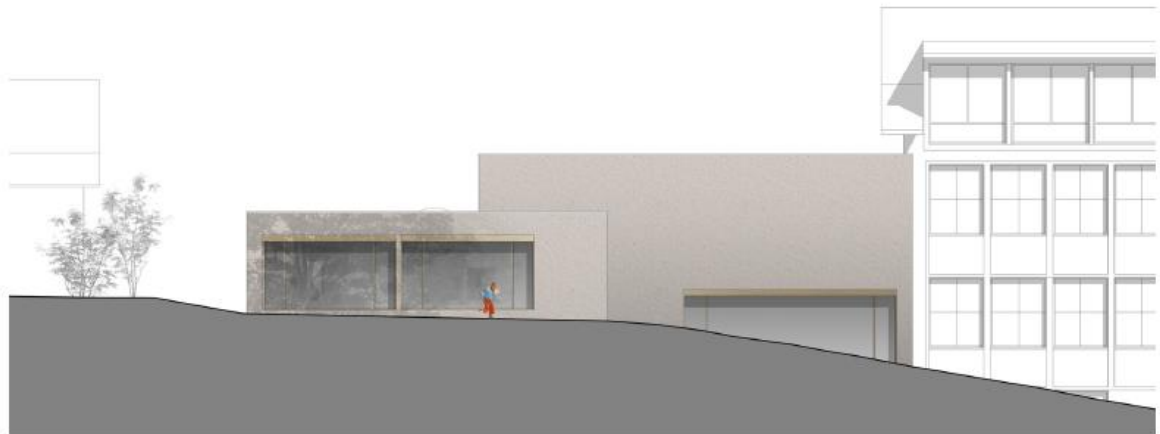
Plan Schnitt Längs

Fassaden:

(Zugangs- und Gartenseite)



Plan Nord-Fassade



Plan Süd-Fassade

Konstruktion:

Das Gebäude soll in Massivbauweise erstellt werden, mit Geschossdecken und Untergeschoss aus Stahlbeton und Aussenwänden aus verputztem Einschalen-Mauerwerk (alternativ Kompaktfassade konventionell). Die Holz-Metall-Fenster erhalten gemäss den geltenden Energievorschriften einen aussenliegenden textilen Sonnenschutz.

Die Flachdächer werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgebildet, welche zugleich für den verzögerten Wasserablauf bei Starkniederschlägen sorgen (Retention).

Das Vordach inklusive der Stützen wird nach aktuellem Projektstand in Sichtbeton ausgeführt.

Energiestandard und -erzeugung

Der Stadtrat hat in der Immobilienstrategie als Energiestandard den Absenkpfad nach SIA 2040 2016 definiert. Dieser beinhaltet einen tiefen Energieverbrauch von 3.5 Liter Heizöl/m² als Äquivalent und lässt in der energetischen Ausstattung einen sinnvollen Handlungsspielraum offen. Dieser Standard wird bei diesem Bauvorhaben eingehalten. Vorgesehen ist der Anschluss an die bestehende Energieerzeugung.

Vorteile des Projektes

Im Rahmen dieses Projektes wurden die Platzierung der Nutzungen Hort und Kindergärten gemeinsam geprüft und aus Sicht der Baukommission liegt für den Neubau Hort nun ein Projekt vor, das die Nutzeransprüche sehr gut erfüllt und die Gesamtbetrachtung ein optimiertes Kosten- / Nutzenverhältnis ausweist.

4. Termine und Kosten

Terminplan

Wichtiger Fixpunkt im Terminplan ist der Baubeginn im Juli 2022. Die lärmigen und störenden Abbrucharbeiten sollen in den Sommerferien ausgeführt werden.

Terminplanung (provisorisch):

November 2020	Projekt und Kostenvoranschlag zur Genehmigung im Stadtrat
März 2021	Behandlung Geschäft im Gemeinderat
Juni 2021	Urnenabstimmung
Juli 2021	Start Erarbeitung Ausführungsprojekt / Arbeitsausschreibungen
Juli 2022	Baubeginn
August 2023	Bauvollendung

Kostenvoranschlag

Der aktuelle Kostenvoranschlag für das Projekt geht von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 3'170'000 aus (Kostengenauigkeit 10%).

BKP	Bezeichnung	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	307'500
2	Gebäude	2'412'000
3	Betriebseinrichtung	125'000
4	Umgebung	101'000
5	Baunebenkosten	57'500
	Reserve	100'000
9	Ausstattung	67'000
Total		3'170'000

Der Hauptanteil von BKP 1 (BKP = Baukostenplan) sind der Abbruch der bestehenden Baute und der Anschluss an die bestehenden HLK-Leitungen. BKP 2 umfasst das Erstellen des Gebäudes mit allen Installationen und dem Innenausbau. BKP 3 Betriebseinrichtung betrifft die Küche für den Mittagstisch. BKP 5 umfasst die Reserve im Betrag von Fr. 100'000 sowie diverse Gebühren. Die Reserve beträgt rund 4 % von BKP 2, was bei einem Bauvorhaben dieser Art die unterste Grenze darstellt.

Kreditbewilligung und Finanzierung

Total Kosten gemäss Kostenvoranschlag	3'170'000.00
aufgelaufene Kosten für Machbarkeitsstudien etc.	33'823.00
* Kredit GL 71-2018 vom 7. Nov. 2018	-20'000.00
* Kredit StRB 45-2020 vom 3. März 2020	-151'000.00
<u>Aufrundung Reserve auf rund 5% der Gesamtkosten</u>	<u>67'177.00</u>
erforderliche Kreditbewilligung	3'100'000.00

* Projektierungskredite sind in BKP 2 enthalten

Mit dem Beschluss 45-2020 hat der Stadtrat der Umwandlung des ursprünglichen Umbauprojekts in ein Neubauprojekt zugestimmt. Die aufgelaufenen Kosten für Machbarkeit und Vorbereiten des Umbauprojektes zu jenem Zeitpunkt betragen Fr. 33'823 und sind nicht mehr im Kostenvoranschlag (KV) des Neubauprojekts enthalten. Gleichzeitig wurde der bereits bewilligte Kredit des Umbaus im Betrag von Fr. 500'000 auf die für die Projektierung des Neubaus ausgewiesenen Fr. 151'000 reduziert.

Die Kostengenauigkeit des KV beträgt +/-10%. Um kreditmässig wenigstens die halbe Kostentoleranz auffangen zu können, soll der Kredit zuhanden der Urnenabstimmung aus kreditrechtlichen Gründen um Fr. 67'177 auf Fr. 3'100'000 erhöht werden. Dies geschieht bewusst ausserhalb des Kostenvoranschlages und dient lediglich als Auffangkredit bei einer allfälligen Kostenüberschreitung. Das Amt für Gemeinden empfiehlt ein solches Vorgehen. Die Stadt Kloten beschreitet hier einen Mittelweg, indem wenigstens die halbe Kostengenauigkeit unter Berücksichtigung der Reserve im Kostenvoranschlag in der Kreditbewilligung abgebildet wird.

Finanzierung

Gemäss aktueller Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Stadt Kloten nicht alle geplanten Projekte aus eigenen Mitteln finanzieren können. Es müssen deshalb Fremdmittel (Darlehen) aufgenommen werden. Die genaue Höhe der Darlehen und die entsprechenden Finanzierungskosten können zurzeit nicht genau beziffert und auf einzelne Projekte zugeteilt werden. Für die Abschätzung der Finanzierungskosten wird von einem Fremdmittelbedarf von Fr. 2'000'000 und einem Zinssatz von 1% ausgegangen.

Folgekosten / -erträge

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden ergeben sich folgende Folgekosten / -erträge:

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage	Betrag
Kapitalfolgekosten		116'100.00
<i>Abschreibungen¹</i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 J.</i>	<i>96'100.00</i>
<i>Verzinsung</i>	<i>1% von Fr. 2'000'000.00</i>	<i>20'000.00</i>
betriebliche Folgekosten	bei Hochbauten 2%	63'400.00
personelle Folgekosten ²	25% Lohnstufe 80	22'500.00
indirekte Folgekosten	separates Projekt Umbau Hort zu Kindergarten	
Folgeberträge	keine	
Total	im ersten Betriebsjahr³	202'000.00

¹ Es werden für die Berechnung der mutmasslichen Abschreibungen einheitlich alle BKP-Positionen auf 33 Jahre abgeschrieben, da BKP 2 den weitaus grössten Anteil der Gesamtkosten ausmacht.

² Bei den Personalfolgekosten wird der Grundlohn inkl. Zulagen x 1.5 ausgewiesen.

³ Die Zinskosten nehmen bei dieser Betrachtung über die Lebensdauer ab, da der zu verzinsende Wert durch die Abschreibungen sinkt.

Für Arbeiten über die Mittagszeit wird eine zusätzliche Kraft im Umfang von 25 Stellenprozenten in der Lohnstufe 80 benötigt.

Indirekte Folgekosten Umbau heutiger Hort zu Kindergarten

Die Investitionsplanung weist 2024 Fr. 150'000 für die sanfte Sanierung des bestehenden Hortgebäudes zur angedachten Nutzung als Kindergarten aus. Dieser Betrag ist eine Annahme und nicht Bestandteil dieses Antrags. Der nötige Kredit ist dazumal separat zu bewilligen, gleich wie die Lohnkosten für die Reinigung des zusätzlichen Kindergartens. Diese betragen aufgrund der Grösse rund 12 Stellenprozente einer/s

Mitarbeitenden Reinigung mit Lohnkosten von Fr. 7'500/Jahr. Der Stellenplan Schulanlage Spitz Primarstufe ist auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme als Kindergarten (voraussichtlich 2024) entsprechend anzupassen.

Konsequenzen bei Ablehnung

Würde das Projekt abgelehnt müsste auf den verworfenen Plan B zurückgegriffen werden (siehe Ausgangslage, Gegenüberstellung der Projektierungen). Dabei müsste der bestehende Hort wie vorgesehen umgebaut und erweitert werden. Die Anforderungen des Nutzers könnten weniger gut erfüllt werden. Anstelle der Hauswartwohnung wäre ein neuer Kindergarten zu erstellen.

Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2020-2024 ist ein Betrag von Fr. 3'000'000.00 angezeigt. Dieser basierte auf einer Schätzung der Kosten nach der Machbarkeitsstudie.

Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 6 lit. d) der Gemeindeordnung unterliegen Ausgaben von mehr als Fr. 2'000'000 der obligatorischen Abstimmung durch die Gemeinde (obligatorisches Referendum).

Beschlüsse Stadtrat:

1. Das Projekt für den Neubau eines Horts Schulanlage Spitz mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit 10%) von Fr. 3'170'000 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Den neuen Ausgaben stimmt der Stadtrat zu und beantragt dem Gemeinderat den erforderlichen Kredit in der Höhe von Fr. 3'100'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 ff, Konto 541.5030.017, zuhanden der Urnenabstimmung zu genehmigen.
3. Die Abteilung Liegenschaften wird mit der Ausarbeitung eines durch den Stadtrat zu genehmigenden Projekthandbuchs beauftragt.
4. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung eine Bauabrechnung zu erstellen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der erforderliche Kredit für den Neubau Hort Schulanlage Spitz in der Höhe von Fr. 3'100'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 ff, Konto 541.5030.017, zuhanden der Urnenabstimmung wird genehmigt

Beschluss:

- 1.

Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK
- Mark Wisskirchen, Ressortvorsteher Gesundheit + Ressourcen
- Christoph Fischbach, Ressortvorsteher Bildung
- Markus Dolder, Bereichseiter F+L
- Elsbeth Fässler, Bereichsleiterin B+K
- Jörg Riecke, Leiter städtische Hort- und Krippenbetriebe
- Fredi Streule, Leiter Finanzverwaltung
- Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften
- Christian In-Albon, Projektleiter Hochbau Liegenschaften

Für getreuen Auszug:

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin