

**2021/56 6.02.02.03 Lösungsstrategie  
Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Bewilligung Projektierungskredit, Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 21.06.05)**

### **Beschluss Stadtrat**

1. Antrag und Weisung eines Projektierungskredits für die Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
  - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
  - Abteilung Immobilien

### **Erwägungen**

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag eines Projektierungskredits für die Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg zur Genehmigung durch das Parlament.

## Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 21.06.05

### Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:  
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg wird ein Projektierungskredit von 990'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
Konto INV00403-9576.5040.00                      990'000 Franken  
KIGA Kempton, Ersatzneubau Dreifach
3. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.

### Weisung

#### Ausgangslage

Die vier Gebäude der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg wurden in den 60er Jahren erstellt. Die Kindergärten Goldbühl, Kempton und Egg wurden identisch, der Kindergarten Baumgarten in einer ähnlichen Bauweise erstellt. Die drei gleichen Kindergärten wurden Mitte der 90er Jahren ergänzt, indem man den offenen Innenhof überdachte und zu einem Innenraum umfunktionierte. Ansonsten wurden seit der Erstellung der Kindergärten nur minimale Instandhaltungs- und werterhaltenden Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Die Gebäude befinden sich heute in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand.



Bild 1: Übersicht Standorte der vier Kindergärten



Bild 2: Kindergarten Kempten



Bild 3: Kindergarten Goldbühl



*Bild 4: Kindergarten Baumgarten*



*Bild 5: Kindergarten Egg*

Innerhalb der baulichen Instandhaltungsstrategie der Abteilung Immobilien wurden die vier Doppelkindergärten vor über vier Jahren prioritär für eine grosszyklische Sanierung eingestuft. Insbesondere der Doppelkindergarten Goldbühl fällt durch seinen schlechten Gesamtzustand auf. 2017 wurde deshalb für diesen Kindergarten ein Sanierungskonzept der bestehenden Bausubstanz erstellt. Die vorgeschlagene grosszyklische Sanierung, ohne Eingriff in die bestehende Raumaufteilung, wies damals Kosten von rund 1,3 Mio. Franken aus. Dabei stellte sich heraus, dass eine energetische Verbesserung der Aussenhülle nur mit einer geringen Wirkung realisierbar wäre. Eine Zertifizierung mit dem tiefsten Minergie-Standard wäre nur mit unverhältnismässigem Aufwand erreichbar. Ausserdem wurde festgestellt, dass die Gebäudestatik keine künftige Aufstockung der Gebäude zulassen würde. Zudem könnten die vorhandenen räumlichen Defizite für den Betrieb nicht behoben werden.

Der Betrieb in allen bestehenden Doppelkindergärten leidet unter grossen räumlichen und betrieblichen Defiziten. Die Probleme werden beispielhaft anhand des Doppelkindergartens Goldbühl sichtbar. Der versteckte, beengte Haupteingang (Bild 7) und die anschliessend sehr enge Garderobe (Bild 8) beeinträchtigen den täglichen Betrieb mit zwei Kindergartenklassen sehr. Ein direkter Ausgang in die Aussenspielfläche fehlt. Man hat sich innerhalb der bestehenden Räume damit beholfen, einen zweiten Ausgang (Bild 9) durch die jeweilige Spielecke (Bild 10), durch den Materialraum (Bild 11) ins Freie zu schaffen. Dieser rege genutzte Durchgang verhindert wiederum eine angepasste Nutzung in der Spielecke. Zudem wird durch diesen Durchgang die direkte Sicht auf die draussen spielenden Kinder erschwert. Der bestehende Kindergarten verfügt über zwei Haupträume, zwei Spielecken, eine Garderobe, zwei Nasszellen, einen Förderraum und zwei Lagerräume. Die Garderobe für zwei Kindergartenklassen müsste deutlich grösser sein. Die zwei wichtigen Gruppenräume sowie zwei Lehrerarbeitsplätze fehlen komplett.

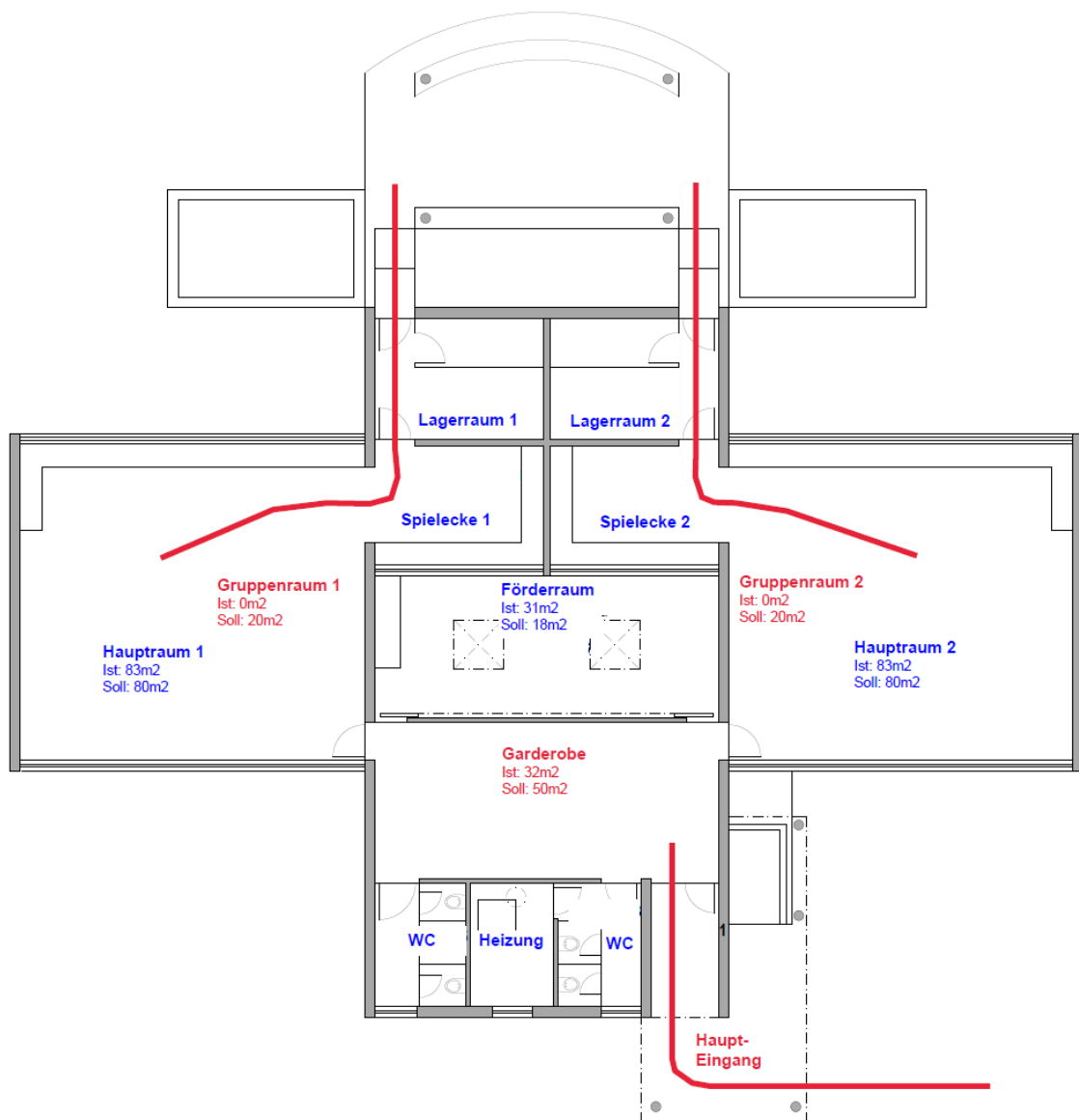


Bild 6: Grundriss bestehender Doppelkindergarten Goldbühl



*Bild 7: Haupteingang*



*Bild 8: Garderobe*



*Bild 9: zweiter Ausgang*



*Bild 10: Durchgang Spielecke*



*Bild 11: Durchgang Lagerraum*

Die hohen Sanierungskosten, das Verfehlen der energetischen Vorgaben der Stadt und die damit trotzdem ungelösten betrieblichen und räumlichen Defizite bewogen die Abteilung Immobilien, einen Ersatzneubau zu prüfen. Eine erste Grobkostenschätzung im Jahr 2018 für einen Ersatzneubau wies Kosten von rund 1,6 - 2 Mio. Franken (ohne Umgebung) aus. Da der Kindergarten Goldbühl in gleicher Ausführung auch beim Standort Kempton und Egg steht und der Kindergarten Baumgarten sehr ähnliche Baustrukturen und Bauzustände aufweist, wurden in der weiteren Projektentwicklung alle vier Standorte miteinbezogen. Dieser Vorschlag hat zum Ziel, die ursprüngliche Idee von gleichen Kindergartenmodulen beizubehalten und damit Kosten einzusparen.

Mit einer grosszyklischen Gebäudesanierung der bestehenden Gebäude können die wichtigsten Anforderungen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand erfüllt werden.

	bei einer Sanierung	mit einem Ersatzneubau
<b>Zertifizierung "Minergie-Eco"</b>	Unverhältnismässiger Aufwand	wird erreicht
<b>Zertifizierung "Minergie-P-Eco"</b>	nicht möglich	wird erreicht
<b>optimale Raumabfolgen</b>	bleiben wie bestehend ungenügend	auf aktuelle Bedürfnisse abgestimmt
<b>Räume und Raumgrössen</b>	bleiben wie bestehend mit Defiziten	auf aktuelle Bedürfnisse abgestimmt
<b>Erweiterung durch Aufstockung</b>	nicht möglich	auch in Zukunft möglich

An allen vier Standorten befinden sich momentan Doppelkindergärten, es werden somit jeweils zwei Kindergartenklassen pro Standort unterrichtet. Für die kommenden Jahre weist die Schulraumplanung an den Standorte Goldbühl, Baumgarten und Egg weiterhin einen Bedarf von zwei Kindergartenklassen aus. Die bisherigen Schülerzahlen zeigen beim Standort Kempton einen Bedarf von einer zusätzlichen Kindergartenklasse auf. Dieser Bedarf wird zurzeit innerhalb der Überprüfung der Schulraumplanung verifiziert. Der Entscheid, ob Kempton bereits erweitert werden muss, wird nach Vorliegen der aktuellen Schulraumplanung im Sommer 2021 gefällt werden können. Im Moment wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung notwendig sein wird.

### **Projektentwicklung und Resultat**

Mit Stadtratsbeschluss vom 29. April 2020 wurde festgelegt, die Planung aller vier Kindergartenprojekte gleichzeitig anzugehen und ein einheitliches Modulsystem zu erarbeiten, damit Planungskosten und spätere Unterhaltskosten möglichst tief gehalten werden können. Anhand eines Architekturwettbewerbs wurde ein Kindergartenmodul-System erarbeitet, welches identisch auf allen vier Grundstücken erstellt werden kann.

#### *Architekturwettbewerb*

Ziel des Wettbewerbs war die Evaluation eines geeigneten Generalplanerteams sowie das Erlangen von städtebaulich, architektonisch und funktionell hochwertigen wie auch wirtschaftlichen Projektvorschlägen für ein Kindergarten-Modulsystem in Elementbauweise. Der Wettbewerb wurde als selektives Verfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Das Verfahren erfolgte nach der Präqualifikation anonym. Gesucht wurden Generalplanerteams, bestehend aus Vertretungen der Bereiche Gesamtleitung, Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Landschaftsarchitektur und Bauphysik mit ausgewiesener Erfahrung in der Planung und Realisierung ver-

gleichbarer Projekte in Elementbauweise mit hoher architektonischer Qualität. Im Rahmen der Präqualifikation wurden 21 gültige Bewerbungen eingereicht, aus welchen anhand der Eignungskriterien sechs Teams für den Wettbewerb ausgewählt werden konnten. Alle sechs Teilnehmenden haben ihre Projekte termingerecht eingereicht. Das Beurteilungsgremium konnte am 5. November 2020 die Projekte bewerten und eine Rangfolge festlegen. Das Projekt "Ligretto" wurde einstimmig zum Siegerprojekt ausgewählt.

### *Siegerprojekt*

Das Siegerprojekt "Ligretto" wurde von der Arbeitsgemeinschaft Soppelsa Architekten AG und Andregg Partner AG aus Zürich erarbeitet. Das Projekt basiert auf einem quadratischen Grundriss, welchem vorgesetzt ein Laubengang als gedeckter Eingangsbereich und Verweilraum dient. Die Spielfläche im Freien wird diesem Laubengang vorgelagert. Dabei können die gedeckte und die freie Spielfläche zusammengefasst werden, was für die Überschaubarkeit während des Unterrichts sinnvoll ist.



*Bild 12: Modellfoto Doppelkindergarten*





Bild 13: Modellfoto Dreifach-Kindergarten (zweistöckig)

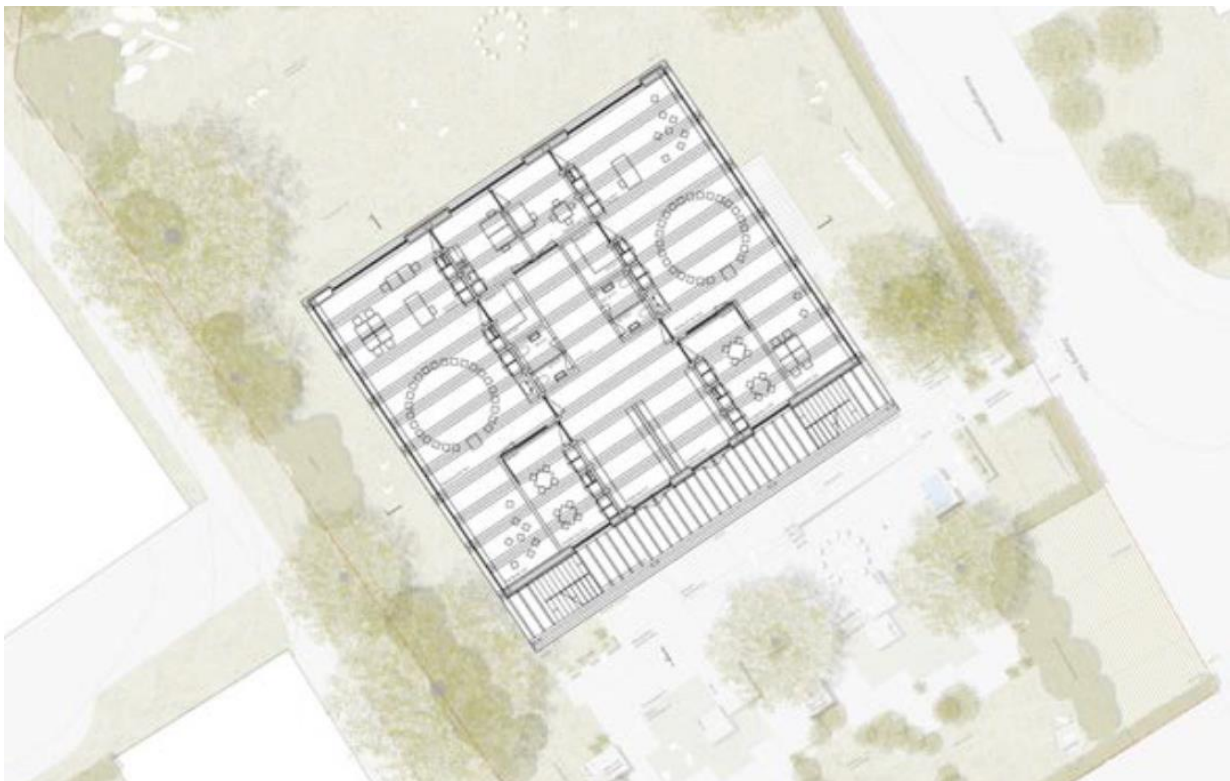


Bild 14: Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung

Als Doppelkindergarten wird das Projekt eingeschossig geplant. Beim dreifachen Kindergarten ist der zusätzliche Kindergarten im ersten Obergeschoss geplant, welcher über eine Aussentreppe im Bereich des vorgelagerten Laubengangs erreicht wird. Eine künftige Erweiterbarkeit der Gebäude durch eine

Aufstockung ist bei allen Gebäuden gegeben. Der kompakte quadratische Grundriss optimiert das Verhältnis von Raumvolumen zur Fassadenabwicklung, was einer kostengünstigen und wirtschaftlichen Lösung entspricht. Das Projekt überzeugte durch seine Klarheit, die Glaubwürdigkeit und die alles umfassende Darstellung in sämtlichen Bereichen, wie städtebauliche Setzung, Architektur, Konstruktion, Grundrissgestaltung und Wirtschaftlichkeit. Der Entwurf bildet einen optimalen Ansatz für die zukunftsgerichten Modul-Kindergärten von Wetzikon und für deren Weiterbearbeitung und Ausführung. Zudem wurde das Siegerprojekt bauökonomisch beurteilt mit der Zielsetzung, die Erstellungskosten gut vergleichen zu können.

#### *Energetische Anforderungen an die Ersatzneubauten*

Bereits im Architekturwettbewerb wurde die Zertifizierung der Gebäude im Minergie P Eco-Standard und die Nutzung von Schweizer Holz bei einer Ausführung eines Holzelementbaus vorgegeben. In der weiteren Projektierung wird das Erstellen einer maximalen Photovoltaik-Anlage in Abhängigkeit der Dachgrösse einfließen. Der Wärmebedarf soll zu 100 % mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Diese Anforderung ist durch Biogaszertifikate aus dem Ausland nicht erfüllbar und soll entweder mit Wärmepumpen mit 100 % erneuerbarem Strom oder mit 100 % Schweizer Biogas erfüllt werden (so weit die übergeordnete Gesetzgebung dies im Zeitpunkt der Baubewilligung zulässt).

#### **Kredit**

Die zu erwartenden Baukosten für die Realisierung des Siegerprojekt "Ligretto" wurden durch einen unabhängigen Kostenplaner geschätzt und sehen wie folgt aus:

<b>Baukosten Siegerprojekt „Ligretto“</b>		<b>Kosten</b>
<i>Grobkostenschätzung +/- 20%, BKP 1 bis 5 und 9, inkl. MWST</i>		<i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Ersatzneubau	Doppelkindergarten Goldbühl	2'338'000.00
Ersatzneubau	Doppelkindergarten Baumgarten	2'402'000.00
Ersatzneubau	Doppelkindergarten Egg	2'395'000.00
erweiterter Ersatzneubau	3-fach-Kindergarten Kempten	3'279'000.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>10'414'000.00</b>

Die leichten Kostenabweichungen zwischen den drei Doppelkindergärten resultieren aus den unterschiedlichen Grössen und Zugänglichkeiten der verschiedenen Grundstücke (Umgebungskosten).

#### **Wirtschaftlichkeit des Siegerprojekts**

Das Siegerprojekt weist ein gutes Verhältnis zwischen Nutzfläche und Geschossfläche auf, wie auch ein gutes Verhältnis von der Umgebungsfläche zur Grundstücksfläche. Die durchschnittlichen Erstellungskosten der sechs eingereichten Wettbewerbsprojekte betragen 2,53 Mio. Franken für einen Doppelkindergarten. Das Siegerprojekt weist Erstellungskosten unter dem Durchschnittswert aus und war insgesamt das zweitgünstigste Projekt.

### Vergleichszahlen / Kennwerte

Anhand der Grobkostenschätzung des Siegerprojekts können erste Vergleichszahlen und Kennwerte ausgewiesen werden. Für die Vergleichbarkeit werden die Werte für nur einen Doppelkindergarten dargestellt und nicht über die gesamte Bausumme aller vier Ersatzneubauten. Damit kann ein erster Vergleich mit dem fertig gestellten Neubau des Doppelkindergartens Bühl gemacht werden.

<b>Doppelkindergarten Goldbühl</b> (Grobkostenschätzung vor Projektierung)		<b>Doppelkindergarten Bühl</b> (effektive Kosten nach Abschluss Realisierung)
GF (Geschossfläche) nach SIA 416	452 m2	507 m2
GV (Gebäudevolumen) nach SIA 416	1'834 m3	2'130 m3
<b>Bauwerkskosten</b> BKP 2 Gebäude, exkl. MWST	Fr. 1'630'000.00	Fr. 1'380'000.00
<b>Kennwert pro m2 GF</b>	Fr. 3'606.00	Fr. 2'722.00
<b>Kennwert pro m3 GV</b>	Fr. 889.00	Fr. 647.00

### Projektierungskredit

Die Kosten für den Projektierungskredit setzen sich wie folgt zusammen:  
(Ohne Kosten für Schulraumprovisorien während der Bauphase)

### Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

(SIA-Phasen 31 -33 / Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung)  
exkl. Kosten für Schulraumprovisorien)

### Projektierungsarbeiten

Konto INV00403-9576.5040.00.

	<b>Kosten</b> <i>Fr. (inkl. MWST)</i>
BKP 101 Bestandsaufnahmen	28'620.00
BKP 102 Baugrunduntersuchungen	19'850.00
BKP 291 Honorare Generalplaner (SIA-Phase 31-33)	682'050.00
BKP 292 Werkleitungsplanung	30'160.00
BKP 297 Honorar Geometer / Bauphysiker	66'780.00
BKP 298 Honorar Brandschutz	20'470.00
BKP 511 Bewilligungen, Gebühren	44'000.00
BKP 521 Muster, Materialprüfungen	5'390.00
BKP 524 Vervielfältigungen (5% der Honorare)	39'980.00
BKP 558 Begleitung Projektinitialisierung	5'170.00
BKP 600 Reserve (5% der Gesamtsumme) / Rundung	47'530.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>	<b>990'000.00</b>

Mit dem gewählten Vorgehen, die vier Ersatzneubauten mit einem analogen und erweiterbaren Modulsystem zu planen, können Planungskosten von rund 20 % eingespart werden.

Für die Durchführung des Architekturwettbewerbes wurde vom Stadtrat an der Sitzung vom 29. April 2020 ein Kredit von 220'000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung Konto 8181.3131.00 genehmigt. Die Wettbewerbsphase konnte Ende 2020 mit Kosten von rund 158'000 Franken abgeschlossen werden.

### Finanzierung

Im Budget 2021 sind für den Erweiterungsneubau Kindergarten Kempten Planungskosten von 200'000 Franken eingestellt. In der Finanz- und Aufgabenplanung des Stadtrates 2020 – 2024 wurden die vier Kindergärten etappiert aufgeführt. Gesamthaft wurden 9 Mio. Franken eingestellt.

Die Realisierungskosten für alle vier Kindergärten sollen mit einem Rahmenkredit dem Stimmvolk an einer Urnenabstimmung zur Genehmigung vorgelegt werden.

### Folgekosten Projektierung

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01056):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten	33 Jahre	990'000.00	30'000.00
<b>Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>30'000.00</b>

### Termine / Ablauf

Die Realisierung der vier Doppel-Kindergärten soll gemäss Finanzplanung etappiert über die nächsten Jahre umgesetzt werden. Aufgrund des schlechtesten Gebäudezustands wird als erstes der Kindergarten Goldbühl in die Ausführung gelangen und im Sommer 2024 in Betrieb gehen. Anschliessend soll der Kindergarten Kempten, dann der Kindergarten Baumgarten und zuletzt der Kindergarten Egg neu erstellt werden. Falls bei der Überprüfung der Schulraumplanung im Sommer 2021 der Bedarf für eine zusätzliche Kindergartenklasse im Kindergarten Kempten ausgewiesen wird, würde die Reihenfolge der Ausführungen angepasst werden und der Kindergarten Kempten als erster in die Ausführung gelangen.

Was	Details	Termin
<b>Projektierungskredit</b> für alle 4 Kindergärten	Antrag Projektierungskredit Stadtrat	Anfangs März 2021
	Entscheid Parlament (Annahme)	3./4. Quartal 2021
<b>Projektierung SIA-Phase 3</b>	Vor- und Bauprojekt mit Kostenvorschlag	August 21 bis April 22
<b>Baukredit</b> für alle 4 Kindergärten	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament - Stimmvolk	Mai 2022 bis Juni 2023

## geplante Termine und Reihenfolge der Realisierungen

<b>Realisierung SIA Phase 4 / 5</b> Kindergarten Goldbühl	Ausführungsplanung / Realisierung	ab Mitte 2023
	Fertigstellung / Inbetriebnahme / Bezug	Juli 2024
<b>Realisierung SIA Phase 4 / 5</b> Kindergarten Kempten	Ausführungsplanung / Realisierung	ab Mitte 2024
	Fertigstellung / Inbetriebnahme / Bezug	Juli 2025
<b>Realisierung SIA Phase 4 / 5</b> Kindergarten Baumgarten	Ausführungsplanung / Realisierung	ab Mitte 2025
	Fertigstellung / Inbetriebnahme / Bezug	Juli 2026
<b>Realisierung SIA Phase 4 / 5</b> Kindergarten Egg	Ausführungsplanung / Realisierung	ab Mitte 2026
	Fertigstellung / Inbetriebnahme / Bezug	Juli 2027

## Erwägungen des Stadtrats

Die vier Doppel-Kindergartengebäude Goldbühl, Kempten, Baumgarten und Egg weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf der Bausubstanz auf, befinden sich in einem sehr schlechten energetischen Zustand und weisen grosse betriebliche Raumdefizite auf. Ein dringender Handlungsbedarf ist gegeben. Um allen Anforderungen optimal gerecht zu werden, sollen die bestehenden Gebäude durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Mit dem Ziel ein einheitliches Kindergarten-Modulsystem zu entwickeln, welches an allen vier Standorten erstellt werden kann, wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Den Einbezug aller vier Kindergartengebäuden in die Projektierung und die anschliessend etappierte Realisierung ist sinnvoll, weil damit Synergien im Planungsprozess, der Ausschreibung und der späteren Unterhaltskosten optimal und kostensparend genutzt werden können.

## Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

## Akten

- Schlussbericht Architekturwettbewerb
- Honorarofferte Generalplaner
- Honorarofferte externe Projektbegleitung
- Berechnung Projektierungskredit
- Mitbericht Abteilung Umwelt
- SRB 079 Kreditbewilligung Architekturwettbewerb vom 29. April 2020

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', written in a cursive style.

**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin