

**2020/79 6.02.03.04 Schulliegenschaften
Erweiterung Kindergarten Kempton, Ersatzneubauten Kindergärten Goldbühl,
Egg und Baumgarten, Architekturwettbewerb und Kreditbewilligung**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs zum erweiterten Ersatzneubau des Kindergartens Kempton sowie zu den Ersatzneubauten für die Kindergärten Goldbühl, Egg und Baumgarten wird ein Objektkredit von 220'000 Franken bewilligt. Auf Gipsmodelle mit Kosten von rund 60'000 Franken wird für diesen Architekturwettbewerb verzichtet.
2. Die Ausgaben sind der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto 8181.3131.00 220'000 Franken
(Liegenschaften Primarstufe, Planungen und Projektierungen Dritter)
3. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und der Abteilungsleiter Immobilien werden ermächtigt, den Architekturwettbewerb und die Jurierung durchzuführen und die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites zu tätigen.
4. Die Bauprojektorganisation wird genehmigt.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die vier Doppelkindergärten Kempton, Goldbühl, Egg und Baumgarten sind in den 60er Jahren erbaut worden. Sie sind allesamt in einem baulich und energetisch schlechten Zustand. Es wurden bisher nur minimale Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Werterhalt) ausgeführt. Einzig bei den drei Standorten Kempton, Goldbühl und Egg wurde der Innenhof in den 90er Jahren überdacht und als zusätzlicher Raum genutzt.

Die Abteilung Immobilien hat 2017 einem Planungsteam den Auftrag gegeben, beim Kindergarten Goldbühl den aktuellen baulichen Zustand zu erheben und einen Kostenvoranschlag (KV) für eine umfassende grosszyklische Sanierung zu erstellen. Der erarbeitete Kostenvoranschlag belief sich auf rund 1,1 Mio. Franken. Zudem wurde erkannt, dass die Gebäudestatik keine Aufstockung zulässt und die räumlichen Defizite keinen optimalen Kindergartenbetrieb zulassen. Anschliessend wurden die Kosten für einen Abbruch und Neubau in Holzelementbauweise ermittelt. Diese Ersatzbau-Variante wurde mit

rund 1,45 Mio. Franken voranschlagt. Mit dieser könnten die bestehenden, einschneidenden Raumdefizite behoben und die Möglichkeit für eine spätere Aufstockung um ein weiteres Geschoss geschaffen werden.

Die Schulpflege Wetzikon hat an der Sitzung vom 25. Februar 2020 die Umsetzungsplanung der baulichen Massnahmen aus der Schulraumplanung 2018/2019 beschlossen. Daraus geht unter anderem hervor, dass im Kindergarten Kempten ab Sommer 2023 drei Kinderteneinheiten geführt werden müssen. Dies bedeutet, dass der heutige Doppelkindergarten Kempten um eine Kinderteneinheit erweitert werden muss. Die drei anderen Doppelkindergärten Goldbühl, Egg und Baumgarten bedürfen gemäss Schulraumplanung in absehbarer Zeit keiner Erweiterung. Die verschiedenen Massnahmen aus der gesamten Schulraumplanung inklusive der Bereitstellung von Provisorien wurden so aufeinander abgestimmt, dass der neue Dreifach-Kindergarten im Sommer 2023 in Betrieb genommen werden muss.

Die Abteilung Immobilien wurde deshalb beauftragt, den entsprechenden Planungsprozess in die Wege zu leiten.

Gebäude im Bestand

Kindergarten Kempten

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7059 an der Kindergartenstrasse 16/18 steht ein Kindertenegebäude, welches einen Doppelkindergarten beherbergt, und das "Logo-Häuschen", welches zu logopädischen Therapiezwecken für die Schuleinheit Walenbach genutzt wird.



Bild 1: Situation Kindergarten Kempten im Bestand

Das "Logo-Häuschen" ist ein kleines Gebäude mit einer sehr kleinen Raumaufteilung. Die Räume werden zurzeit ausschliesslich zu logopädischen Therapie von der Schuleinheit Walenbach genutzt. Mit der Erweiterung und Gesamtanierung des Primarschulhauses Walenbach wird diese Nutzung zukünftig in das neue Schulhaus integriert. Die sehr kleine Grundfläche des Gebäudes, welches im Jahr 1880 erstellt und zuletzt im Jahr 1997 saniert wurde, lässt eine Schulnutzung nicht zu. Anhand einer Nutzungsstudie wurde im Oktober 2019 eine Erweiterung zu einem Kindergarten geprüft, welche aufzeigte, dass auch mit einer Erweiterung keine gute Raumabfolge für einen Kindergarten realisiert werden kann.



Bild 2: Foto Kindergartengebäude Kempten und "Logo-Häuschen"

Beim Kindergartengebäude handelt es sich um eines der Drillingsgebäude. Seine Gebäudestruktur wiederholt sich nochmals in den Kindergärten Goldbühl und Egg. Der Kindergarten Kempten wurde 1968 errichtet und 1998 wurde der Innenhof überdacht und zu einem Innenraum umfunktioniert. Grössere, werterhaltende Massnahmen wie Fensterersatz, Heizungsersatz, Sanierung Nasszellen, sowie eine grundsätzliche energetische Sanierung der Aussenhülle werden kurzfristig dringend nötig sein. Die Räumlichkeiten entsprechen in deren Grössen und Anordnung nicht den heutigen Anforderungen an einen Kindergarten. Insbesondere der zu kleine Garderobebereich und die fehlenden Gruppenräume sind für einen optimalen Betrieb hinderlich.

Projektentwicklung Kindergarten Kempten

Anhand der ausgearbeiteten Nutzungsstudie für die Erweiterung des "Logo-Häuschens" wurde festgestellt, dass auch eine Gebäudeerweiterung des Kindergartengebäudes keinen Lösungsansatz für die Unterbringung einer weiteren Kindergarteneinheit birgt. Die Grösse des Grundstücks lässt eine dreifache Kindergartennutzung grundsätzlich zu. Jedoch nur, wenn die bestehenden Gebäude nicht berücksichtigt werden müssen. Da beide Gebäude keiner denkmalpflegerischer Schutzwürdigkeit unterliegen und beide Gebäude in ihrer Raumaufteilung starke Defizite aufweisen, kann ein Rückbau ins Auge gefasst werden. Zudem entsprechen beide Gebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Eine grosszyklische Sanierung beider Bestandbauten müsste in naher Zukunft durchgeführt werden.



Bild 3: Visualisierung Erweiterung "Logo-Häuschen" aus der Nutzungsstudie

Aufgrund all dieser Erkenntnisse empfiehlt die Abteilung Immobilien, einen erweiterten Ersatzneubau für den neuen Dreifach-Kindergarten Kempten zu realisieren. Dazu müssten beide bestehenden Gebäude zurückgebaut werden.

Doppelkindergärten Goldbühl und Egg

Die Doppelkindergärten Goldbühl und Egg sind bezüglich ihrer Gebäudezustandes schon seit einigen Jahren in der Finanzplanung des Bereichs Immobilien aufgeführt. Beim Kindergarten Goldbühl wurde im Jahr 2018 die Gebäudesubstanz genau überprüft und darauf basierend ein Sanierungsprojekt erarbeitet. Die resultierende Kostenschätzung mit 1,1 Mio. Franken (inkl. MWST) hat aufgezeigt, dass ein Ersatzneubau mit einer Kostenschätzung von 1,45 Mio. Franken (inkl. MWST) nur leicht höher ausfallen würde und neben einer Bereinigung des Raumdefizits auch eine Aufstockung ermöglicht werden könnte. Diese Erkenntnisse treffen analog auch für die Kindergärten Kempten und Egg zu.

Doppelkindergarten Baumgarten

Der Doppelkindergarten Baumgarten entspricht nicht ganz den anderen drei Kindergärten, lehnt sich aber in seiner Grundrissabfolge diesen Gebäuden an. Auch hier muss — wie in den drei vorgängig beschriebenen Doppelkindergärten — die Gebäudesubstanz in den kommenden Jahren grosszyklisch saniert werden.



Bild 3: Standorte der vier Doppel-Kindergärten

Lösungsansatz

Im Sinne einer kostensparenden und vorausschauenden Planung macht es Sinn, bei einer baulichen Veränderung eines dieser vier Kindergärten zugleich auch die anderen Kindergärten zu berücksichtigen. Es bietet sich an, ein einheitliches Kindergartenmodul für alle vier Standorte zu erarbeiten, welches auf einfache Art im Bereich der Zugänglichkeit den örtlichen Gegebenheiten angeglichen werden kann. Dies würde Planungskosten und auch künftige Unterhaltskosten einsparen.

Anhand eines Architekturwettbewerbs soll ein Projekt für ein anpassbares Kindergarten-Modulsystem auserkoren und sodann in erster Priorität der erweiterte Ersatzneubau Kempten realisiert werden. Das heisst, dieser Ersatzneubau soll so geplant werden, dass er an den anderen Standorten ebenfalls realisiert werden kann. Somit umfasst der Architekturwettbewerb alle vier Kindergärten auf den vier verschiedenen Grundstücken. Jedoch wird nach dem Projektentscheid vorerst nur der erweiterte Ersatzneubau des Kindergarten Kemptens in die Ausführungsphase gebracht. Um die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten und so notwendige Provisorien zu minimieren, wird eine Elementbauweise — vorzugsweise mit Schweizer Holz — gesucht, die modular und situativ optimal für alle vier Ersatzneubauten angewendet werden kann.

Terminplan / Ablauf

Phase 1 – Präqualifikation

Zum Planerwahlverfahren in Form eines Architekturwettbewerbs gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens werden Generalplanerteams zugelassen, die über eine angemessene Erfahrung in der Projektierung und Realisation vergleichbarer Projekte von hoher architektonischer Qualität verfügen. Die Präqualifikation erfolgt über den Nachweis entsprechender Referenzen.

Phase 2 - Planerwahl

Die ausgewählten Büros erarbeiten einen kompletten Projektvorschlag (Architekturwettbewerb) mit einem verbindlichen Honorarangebot. Die Angebote werden nach gewichteten, qualitativen Kriterien (Auftragsverständnis und Lösungsansatz) und quantitativen Kriterien (Honorarangebot) bewertet.

Phase 3 - Umsetzung

Die Leistungsphasen gemäss SIA LHO 102/103/108 sind bis zum Abschluss vollumfänglich zu erbringen.

Nachfolgend sind die geplanten Termine aufgeführt.

Was	Details	Termin
Vorbereitung (SIA-Phase 22)	Start Programmerarbeitung	Ende April 2020
	Grundlagen, Prüfung, Vorbereitung	Mitte Mai 2020
	Programmgenehmigung Jury	Ende Mai 2020
Präqualifikation (SIA-Phase 22)	Publikation / Ausschreibung Planerwahl	Mitte Juni 2020
	Abgabe Präqualifikation / Auswahl Teams	Juli 2020
Wettbewerbsdurchführung (SIA-Phase 22)	Erarbeitung Architekturwettbewerb-Projekt	Mitte Oktober 2020
	Jurierung	Ende Oktober 2020
	Jurybericht	Ende Nov. 2020
Projektierungskredit	Konzeptoptimierung / Antrag Projektierungskredit	Ende Januar. 2021
	Entscheid Stadtrat -> Parlament	Juni 2021
SIA-Phase 3	Projektierung Vor-/Bauprojekt / Ausschreibung	Sept. 2021
	Baubewilligung	Sept. 2021
Baukredit	Antrag Baukredit	Oktober 2021
	Entscheid Stadtrat -> Parlament -> evtl. Urne (bei Baukredit >2.50 Mio. Franken)	Mitte 2022
Realisierung (SIA-Phasen 4 / 5)	Ausführung / Realisierung	Ab Mitte 2022
	Fertigstellung / Inbetriebnahme	Juli 2023

Tabelle 1: Termine (Schätzung)

Kredit

Für die Erarbeitung und Durchführung des ersten Planungsschrittes (Phase 1 – Präqualifikation sowie Phase 2 – Planerwahl) fallen folgende Kosten an:

Aufgabe / Tätigkeit	Kostenaufwand abgeschätzt (Franken, inkl. MWST)
Organisation Architekturwettbewerb	51'000
Beizung Spezialisten / Expertisen	15'000
Externer Kostenplaner	12'000
Sondagen / Gebäudeaufnahmen / Planungsgrundlagen (Pläne usw.)	15'000
Externe Jurymitglieder und Experten	17'000
Honorierung Wettbewerb	100'000
Nebenkosten / Reserven	10'000
Gipsmodelle für Architekturwettbewerb*	(60'000)
Total Planungsschritt 1 Präqualifikation / Planerwahl (inkl. MWST)	220'000

Die Kosten für die Gipsmodelle belaufen sich bei diesem Wettbewerb auf 60'000 Franken, weil für jeden Standort jeweils 5-6 Modelle erstellt werden müssten, damit jeder Wettbewerbsteilnehmer von jedem Standort ein Modell bearbeiten kann. Dies ergäbe 20 bis 24 Modelle. Bei den vier Grundstücken handelt es sich um einfache städtebauliche Situationen. Der Mehrwert dieser Modelle gegenüber den hohen Kosten ist dabei fraglich. Das Ressort Finanzen + Immobilien empfiehlt deshalb in Rücksprache mit dem Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur, auf die Gipsmodelle zu verzichten und dafür die städtebauliche Situation anhand von Visualisierungen von jedem Projekt einzufordern.

Im Budget 2020 ist für diese Planungsarbeit im Konto 8181.3131.00 der Erfolgsrechnung ein Betrag von 250'000 Franken eingesetzt. Die Ausgaben werden über die Erfolgsrechnung verbucht, da die Aufwände nicht eindeutig projektspezifisch sind, sondern die vier Doppelkindergärten Kempton, Baumgarten, Goldbühl und Egg betreffen.

Bauprojektorganisation

Die Bauprojektorganisation besteht bereits und soll unverändert übernommen werden.

	Phasen 1 und 2: <ul style="list-style-type: none"> – Strategische Planung – Vorstudien 	Phasen 3 bis 5: <ul style="list-style-type: none"> – Projektierung – Ausschreibung – Realisierung
	<i>Politische Vertretung</i> Jürg Schuler, Ressortvorsteher Bildung + Jugend	
Steuerungsausschuss (politisch-strategisch)	<i>Leitung</i> Jürg Schuler, Ressortvorsteher Bildung + Jugend	<i>Leitung</i> Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien – Robert Tüscher, Mitglied Schulpflege – Thomas Ruppner, Leiter Bildung (beratend) – Bruno Odermatt, Abteilungsleiter Immobilien (beratend) – weitere nach Bedarf 	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Jürg Schuler, Ressortvorsteher Bildung – Robert Tüscher, Schulpflege – Thomas Ruppner, Leiter Bildung (beratend) – Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien (beratend) – weitere nach Bedarf
Projektgruppe (operativ)	<i>Leitung</i> Bruno Odermatt, Abteilungsleiter Immobilien	<i>Leitung</i> Bruno Odermatt, Abteilungsleiter Immobilien
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Schulleitung Walenbach – 1 bis 2 Vertreter der Nutzer (Lehrervertreter) – Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien – Manfred Heid, Abteilung Immobilien, Bereichsleiter FM – Planer – weitere nach Bedarf 	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Schulleitung Walenbach – 1 bis 2 Vertreter der Nutzer (Lehrervertreter) – Stephanie Kiowani, Abteilung Immobilien – Manfred Heid, Abteilung Immobilien, Bereichsleiter FM – Planerteam
Projektentwicklung	Planer <u>oder</u> Abteilung Immobilien ²⁾	Planerteam

Schulraumplanung und Entwicklung der Schülerzahlen

Die Schulpflege hat anfangs 2019 die Schulraumplanungsdokumentation der Firma Landis AG mit den Prognosen der Schülerzahlen und der Klassen für die Jahre 2023 – 2028 – 2033 inkl. die daraus resultierenden mutmasslichen Defizite in den verschiedenen Schulanlagen genehmigt. Für den Umgang mit diesen Defiziten wurden die notwendigen Massnahmen definiert und mit dem Beschluss vom 25. Februar 2020 ebenfalls durch die Schulpflege genehmigt.

Aufgrund der mutmasslich ansteigenden Schülerzahlen gemäss der Schulraumplanung sowie den effektiv vorliegenden Zahlen wurden für sämtliche Schulanlagen die zu erwartenden Defizite für die nächsten Jahre ermittelt. Gleichzeitig wurden Lösungen erarbeitet, mit welchen die anstehenden Raumengpässe bewältigt werden können. Die Massnahmen betreffen einerseits die Schülerzuteilung und andererseits die Investitionsplanung der Schule Wetzikon. Für die Primarschuleinheit Walenbach sehen die einzelnen Massnahmen wie folgt aus:

Stufe	IST	2019			2020			2021			2022			2023			2028			Prognose 2033		
	Raumbestand	Prognose Landis	Effektiv Schule	Differenz																		
KiGa	5	5	5	-	6			6			6			5	6	-1	6			6		
Primar	12	12	12	-	12			12			13			11	13	-2	13			13		

Sommer 2020: - Entlastung wird für den Kindergarten Kempton unumgänglich; das Areal hat die Kapazitätsgrenze erreicht.

- Erweiterung Kindergartenareal Kempton auf total drei Kindergartenklassen dringend starten.
- Umnutzung Haus Grün auf dem Areal der Berufswahl- und Weiterbildungsschule Zürcher Oberland BWSZO für einen provisorischen Kindergarten (Entlastung Einzugsgebiete Walenbach und Kempton).

2021-2022 - Provisorien für Kindergärten Kempton 1 + 2 während der Bauphase einrichten

- Umnutzung Haus Grün auf dem Areal der Berufswahl- und Weiterbildungsschule Zürcher Oberland BWSZO für einen zweiten provisorischen Kindergarten / Kindergarten Kempton 1 während der Bauphase.
- Bau eines Pavillons auf der Schulanlage Walenbach für einen provisorischen Kindergarten / Kindergarten Kempton 2 während der Bauphase.

Sommer 2022:

- Bau eines Pavillons auf der Schulanlage Walenbach für eine zusätzliche Unterstufenklasse notwendig (Entlastung Walenbach und Feld, da beide die Kapazitätsgrenze erreicht haben).

Sommer 2023: - Bezug drei neue Kindergärten Areal Kempten.

Die Schülerzahlen weisen einen Bedarf von 6 Kindertageseinheiten ab Sommer 2020 für die Schuleinheit Walenbach aus. Zurzeit sind 5 Einheiten (2 beim Schulhaus Walenbach, 2 beim Kindergarten Kempten, 1 beim Kindergarten Ettenhausen) vorhanden. Das Schülereinzugsgebiet zeigt auf, dass der fehlende Kindergarten beim Standort Kempten optimal wäre. Der fehlende Kindergarten soll bis im Sommer 2023 erstellt werden. In der Zwischenzeit kann im Schulhaus „Grün“ der BWSZO ein provisorischer Kindergarten eingerichtet werden.

Erwägungen

Aufgrund des Bedarfes der Schule sollen die Planungsarbeiten für die Erweiterung des Kindergarten Kemptens zügig angegangen werden. Das Planerwahlverfahren soll anhand eines Architekturwettbewerbs mit einer Präqualifikation umgehend an die Hand genommen werden. Mit einer modularen und situativ auf das jeweilige Grundstück leicht angepassten Aussenraumgestaltung können alle vier Doppelkindergärten effizient, effektiv und somit kostengünstig in Jahresetappen realisiert werden. Damit wird einerseits dem schulischen Bedarf entsprochen. Andererseits werden energetisch und baulich hochwertige, nachhaltige Gebäude realisiert.

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin