

**2022/239 6.02.04 Bauprojektmanagement  
Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Zusatzkredit**

### Beschluss Stadtrat

1. Für die Projektierung der Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg wird aufgrund der Bestellungsanpassung der Schule und der Kostenentwicklung ein Zusatzkredit von 295'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV00403-9576.5040.00                      295'000 Franken  
(KIGA Ersatzneubauten Kempton, Goldbühl, Baumgarten, Egg)
3. Die Ressortvorständin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
  - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
  - Schulpflege
  - Abteilung Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Am 6. September 2021 hat das Parlament Wetzikon den Projektierungskredit für die Ersatzneubauten der Doppelkindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg im Betrag von 990'000 Franken einstimmig genehmigt. Nach Ablauf der Referendumsfrist wurden die Planungsarbeiten in Angriff genommen. Das mittlerweile vorliegende Vorprojekt inklusive Kostenschätzung weist deutlich höhere Baukosten aus als ursprünglich anhand des Wettbewerbprojekts mit entsprechender Grobkostenschätzung angenommen. Daraus resultieren höhere Honorarkosten des Generalplanerteams, welche den bewilligten Projektierungskredit übersteigen.

## Vorprojekt, Abweichung zu Wettbewerbsprojekt

Das Vorprojekt entspricht nach wie vor exakt dem Wettbewerbsprojekt. Die Grundrissgestaltung wurde leicht optimiert und den Bedürfnissen der Schule angepasst, entsprechen aber nach wie vor der Raumaufteilung aus dem Wettbewerbsprojekt.

Im Vorprojekt wurden die Konzeption, die Funktion und die Wirtschaftlichkeit der vier Kindergärten grundlegend definiert. Weil sich innerhalb des Vorprojekts gewissen Rahmenbedingungen verändert haben, werden höhere Baukosten prognostiziert.

### Herleitung Kostenveränderung

1. Der dritte Kindergarten beim Standort Kempten und der neue dritte Kindergarten beim Standort Baumgarten wurden erweitert (Raumoptimierung). Die Anpassung erfolgte aus statischen und funktionalen Gründen. Auch eine allfällige Erweiterung kann damit einfach realisiert werden.
2. Auf Grundlage der Umsetzungsmassnahmen der Schulraumplanung hat die Schulpflege am 8. Februar 2022 beschlossen, dass der Kindergarten Baumgarten auch als 3-fach Kindergarten ausgeführt werden muss (Bestellungserweiterung).
3. Die ausserordentlichen Umstände der letzten zwei Jahren haben einen starken Anstieg der Teuerung insbesondere im Bereich der Holzbauten verursacht (Marktsituation). Zum Zeitpunkt des Wettbewerbs war dieser Teuerungsanstieg noch nicht prognostizierbar.
4. Durch die zusätzlichen Rahmenbedingungen resultiert eine höhere honorarberechtigte Bau-  
summe. Entsprechend erhöht sich auch das Generalplanerhonorar (Konsequenz aus Punkt 1 - 3).

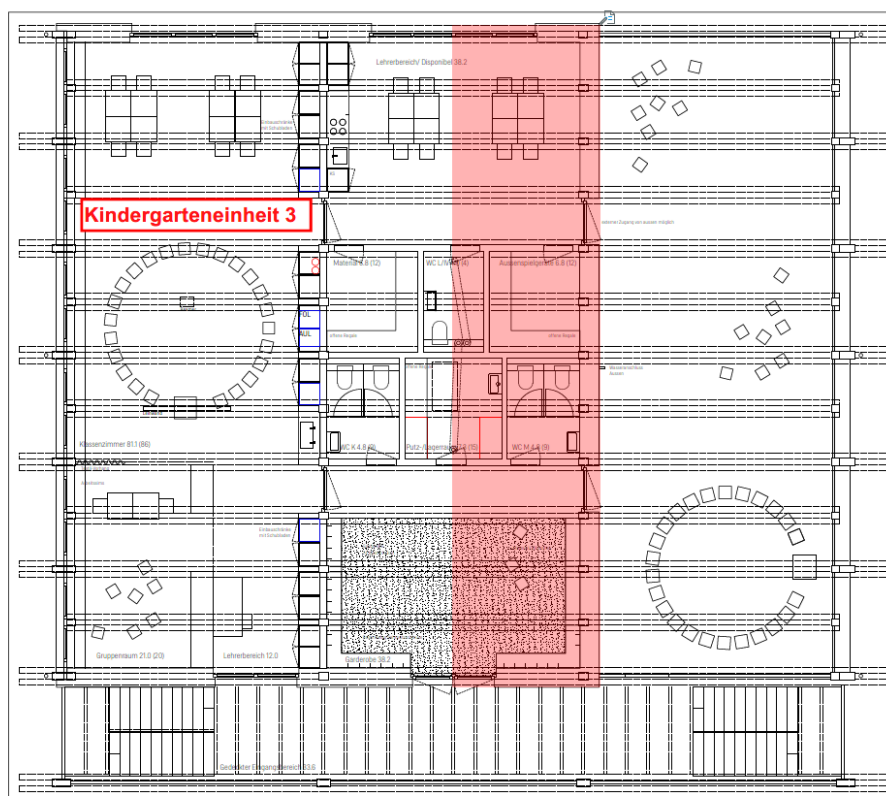


Bild 2: Grundriss Obergeschoss mit Kinderteneinheit 3 (Herleitung Punkt 1 und 2, Raumoptimierung)

### Vergleich Baukosten

Die Grobkostenschätzung aus dem Wettbewerbsprojekt wurde mit den neuen Rahmenbedingungen angepasst. Damit können die Baukosten aus der Grobkostenschätzung mit der Kostenschätzung aus dem Vorprojekt verglichen werden.

#### Baukosten Siegerprojekt „Ligretto“

BKP 1 bis 5 und 9		angepasste	Kosten
		Grobkosten +/-20%	+/-15%
		aus Wettbewerb	aus Vorprojekt
		Fr. (inkl. MWST)	Fr (inkl. MWST)
Ersatzneubau	Doppelkindergarten Goldbühl	3'060'200.00	3'363'900.00
Ersatzneubau	(neu) 3-fach Kindergarten Baumgarten	4'362'300.00	4'659'200.00
Ersatzneubau	Doppelkindergarten Egg	3'117'200.00	3'278'800.00
Ersatzneubau	3-fach-Kindergarten Kempten	4'362'300.00	4'642'800.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>		<b>14'902'000.00</b>	<b>15'944'700.00</b>
<b>Prognostizierte Baukostenabweichung</b>			<b>1'043'000.00</b>
(Grobkosten Wettbewerb zu Kosten Vorprojekt)			(7%)

In der Kostenzusammenstellung aus dem Vorprojekt sind die höheren Planungskosten bereits inkludiert.

#### Zusatzkredit

Die Planung wird durch ein Generalplanerteam durchgeführt. Der Generalplanervertrag basiert auf einem KBOB-Vertrag (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren). Standardmässig wird dabei das Honorar nach den aufwandbestimmenden Baukosten berechnet. Dies bedeutet, dass das Honorar sich je nach Höhe der Baukosten verändern kann. Entlang des Planungs- und Bauprozesses kann die Höhe des tatsächlichen Honorars variieren. Die genaue Abrechnung erfolgt mit der Schlussrechnung des erstellten Werkes.

Das Generalplanerhonorar erhöht sich deshalb aufgrund der höheren honorarberechtigten Bausumme und überschreitet den bewilligten Projektierungskredit:

	Wettbewerb GKS +/- 25%	Vorprojekt KS +/- 15%	Differenz
Generalplanerhonorar	682'100.00	961'700.00	279'600.00
Anpassung Reserven			15'400.00
<b>Total Zusatzkredit</b>			<b>295'000.00</b>

Für die Honorardifferenz und die Anpassung der Reserven von insgesamt 295'000 Franken wird ein Zusatzkredit benötigt. Der Steuerungsausschuss hat an seiner Sitzung vom 7. September 2022 dem Vorprojekt und der Beantragung eines Zusatzkredits zugestimmt.

## Folgekosten

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

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01056):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01056)	33 Jahre	295'000	8'939.40
<b>Kapitalfolgekosten</b> (im ersten Betriebsjahr)			<b>8'939.40</b>

## Erwägungen

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.

Das zwischenzeitlich erarbeitete Vorprojekt entspricht nach wie vor dem ursprünglichen Wettbewerbsprojekt und widerspiegelt die Bedürfnisse der Schule. Durch die neuen Rahmenbedingungen wie Bestellungsänderung und Teuerung, erhöhen sich die Baukosten. Daraus ergeben sich höhere Planungshonorare. Damit die genehmigte Projektierung bis und mit Baueingabe weiter geführt werden kann benötigt es einen entsprechenden Zusatzkredit.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin