

Sitzung vom 17. April 2018

Beschl. Nr. **2018-98**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Werd, Neubau Kindergarten; Projektierungskredit

Ausgangslage

Im Gebiet Sood-Isengrund ist der Doppelkindergarten Isengrund (Kat.-Nr. 6948) mit zusätzlich zwei Wohnungen situiert. Dieses Gebäude stammt aus der Zeit um 1950. Es befindet sich in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand.

Aus immobilienstrategischen und insbesondere auch betrieblichen Überlegungen der Schule, kann eine Gesamtsanierung ausgeschlossen werden, weshalb der Kindergartenstandort in das Schulareal Werd zu verlegen ist. Mit einem Neubau wird eine effiziente Umsetzung zukünftiger betrieblicher und baulicher Anforderungen sichergestellt. Dem erfolgreichen Beispiel Schulareal Zopf soll mit der Integration des Kindergartens ins Schulareal gefolgt werden.

Projektunabhängig kann der Betrieb des bestehenden Kindergartens im Isengrund bis zur Inbetriebnahme des Neubaus aufrechterhalten werden. Mit diesem Vorgehen werden zudem Provisorien für Schulraum vermieden. Nach Bezug des Kindergartenneubaus kann das Gebäude im Isengrund bis zur Umsetzung einer neuen langfristigen Lösung intern oder extern zwischengenutzt werden.

Projektbeschreibung

1. Ziele

Mit dem Neubau eines Kindergartens können Synergien am Standort Werd genutzt und der Kindergarten zudem nahe der Tagesbetreuung angeordnet werden. Auf der Parzelle Kat. 7867 soll als Ersatz für das stark sanierungsbedürftige und zonenfremde Kindergartengebäude im Isengrund ein Doppelkindergarten beim bestehenden Schulcluster Werd erstellt werden.

Die zentrale Lage der bestehenden öffentlichen Zone soll so genutzt werden, dass für das neue Kindergartengebäude eine optimale Erreichbarkeit für die Schulkinder gewährleistet ist. Die nachbarliche Anordnung von Schule, Hortgebäude, Turnhalle und Freizeitanlage bietet einerseits die Möglichkeit der funktionalen Verknüpfungen miteinander und andererseits die räumliche Fassung des Areals durch Bebauung und Bepflanzung.

Mit dem beantragten Projektierungskredit werden das Vorprojekt und das Bauprojekt mit Baueingabe ausgearbeitet, um anschliessend auf dieser Basis das Projekt durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.

Als Grundlage für die notwendigen Nutzflächen und die Kostenschätzung wurde als Referenzobjekt der Kindergarten Zopf hinzugezogen. Bei einer Verdoppelung der Klassen-, Gruppenräume und Materialräume können die Erschliessungs- und Allgemeinflächen nahezu gemeinsam genutzt werden. Die Holzelementbauweise hat sich mehrfach bewährt und soll in vergleichbarer Weise und Minergie-ECO-zertifiziert umgesetzt werden.

2. Massnahmen

In Absprache mit den Nutzern des Ressorts Bildung wird ein Pflichtenheft erstellt, welches für das Planerwahlverfahren als Grundlage dient. Neben den baulichen und betrieblichen Anforderungen sollen vor allem die nutzerspezifischen Ansprüche bereits in der Projektdefinition einfließen.

Vorstudien (Phase 22 SIA)

Es wird ein Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Dem Siegerteam wird der Projektierungs- und Realisierungsauftrag in Aussicht gestellt. Die Abteilung Liegenschaften wird den gesamten Prozess begleiten. Der Auftrag an den Gewinner des Verfahrens wird, unter Vorbehalt der Genehmigung des Stadtrates, vergeben.

Projektierung (Phase 31 - 33 SIA)

Das Resultat aus dieser Teilphase wird ein Bauprojekt für einen Doppelkindergarten mit Kostengenauigkeit von +/-10 % als Basis für den politischen Genehmigungsprozess sein.

Die Zuständigkeit für den Realisierungskredit liegt beim Grossen Gemeinderat, der voraussichtlich im Sommer 2019 darüber befinden könnte. Im Falle der Projekt- und Kreditgenehmigung kann die Baueingabe unmittelbar anschliessend eingereicht und mit der Ausführungsplanung und den Submissionen gestartet werden.

Ausschreibung und Realisierung (Phase 41 - 53 SIA)

Die Submission, Vergaben und Ausführung werden rund 15 Monate in Anspruch nehmen. Im Anschluss folgt die Inbetriebnahme und Einrichtung. Die Schulräume sollen ab Herbst 2020 für den Kindergartenbetrieb bereit stehen.

Das Vorgehen und die Standortwahl wurden zwischen den Ressorts Bildung und Finanzen abgesprochen und die strategischen Überlegungen diskutiert.

Kreditantrag

Für die Vorbereitungen des Planerwahlverfahrens und die anschliessende Projektierung wird folgender Kreditantrag gestellt:

1. Kosten Planerwahlverfahren (Teilphase 22 SIA)

Leistungen	Kreditbedarf
Durchführung Planerwahlverfahren inkl. Honorare	15'000
Entschädigung Beurteilungsgremium	15'000
Nebenkosten (Präsentationen, div. Unterlagen, etc.)	5'000
Reserven	5'000
Eigenleistung Abteilung Liegenschaften	10'000
Kreditbedarf inkl. MwSt.	50'000

2. Kosten Projektierung (Phase SIA 31 - 33 SIA)

Nachfolgende Zusammenstellung im Sinne einer Grobkostenschätzung (+/- 25 %) dient der Berechnung des Honorarbedarfs bzw. des Projektierungskredits.

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Kosten	Planungskredit
1	Vorbereitungsarbeiten	pro m2 inkl. Honorare *	40'000	
2	Gebäude		1'890'900	
4	Umgebung		210'000	
5	Nebenkosten		60'000	
Honorar Architekt		SIA 31, 32 und 33		150'000
Honorar Ingenieur, Fachplaner				25'000
Bauherrenleistungen			75'000	15'000
7	Reserve		150'000	
9	Ausstattung		60'000	
Gesamtkosten inkl. MwSt.			2'485'900	190'000

* Referenz Zopf 2'865 CHF/m² GF

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind für das Gesamtprojekt auf Basis einer Sanierung des bestehenden Kindergartens CHF 1'750'000.00 eingestellt. Es besteht keine Möglichkeit, Beiträge Dritter zu erwirken.

Submission

Es wird eine Submission gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergabe der Arbeiten erfolgt auf Antrag der Abteilung Liegenschaften durch den Stadtrat.

Termine

Vergabe Planermandat	Juni 2018
Projektierung SIA-Phasen 31 - 33 auf Basis KV +/- 10 %	
Kreditantrag Stadtrat für Ausführung auf Basis KV +/- 10 %	November 2018
Grosser Gemeinderat	Winter 2018/2019
Baueingabe, Ausschreibung und Realisierung	Sommer 2019
Inbetriebnahme	Herbst 2020

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für das Planerwahlverfahren und die Projektierung des Neubaus eines Doppelkindergartens im Werd wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 240'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 980.5030.03 bewilligt und freigegeben.
- 2 Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Ressortleiter Bildung
 - 4.2 Abteilung Finanzen und Controlling
 - 4.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin