

Sitzung vom 21. Oktober 2025

Beschl. Nr. **2025-273**

6.1.3.1 **Verwaltungsvermögen**
Kindergarten Wanneten, Umnutzung; Kreditbewilligung

Ausgangslage

Im Dezember 2025 werden die drei neu errichteten Kindergärten im Neubaugebiet Wilacker fertiggestellt und der schulischen Nutzung übergeben. Mit dem Umzug der beiden bisherigen Gruppen in die modernen Räumlichkeiten wird der bestehende Doppelkindergarten Wanneten, der im Jahr 1966 erbaut wurde, frei. Das freiwerdende Gebäude kann künftig einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Grundstück Kataster 5109 an der Wannetenstrasse befindet sich in der Wohnzone W3 und ist aktuell nicht voll ausgenutzt. Bis klar ist, wie die Liegenschaft weiterentwickelt werden soll, wird sie einer zweckmässigen Zwischennutzung zugeführt.

Projektbeschrieb

1. Ziele

Die beiden Kindergärten sollen zu zwei eigenständigen Notwohnungen umgebaut und anschliessend dem Ressort Soziales zur Nutzung überlassen werden.

2. Massnahmen

Die Liegenschaft soll lediglich einer minimalen Sanierung unterzogen werden, um für einige Jahre weiter genutzt werden zu können.

Wo immer möglich sollen bestehende Bauelemente wie Fenster, Fassade, Bodenbeläge, Türen, Nasszellen etc. unverändert bleiben. Folgende Massnahmen sind notwendig:

- Einbau von Trennwänden zur Schaffung von jeweils drei bis vier abgeschlossenen Zimmern je ehemaligem Kindergarten
- Ergänzung einer Dusche je Wohneinheit
- Elektrische und sanitärtechnische Anpassungen sowie erforderliche Modifikationen an der Heizungsanlage
- Punktuelle Dachabdichtung
- Räumungs- und Abbrucharbeiten, diverse zwingend notwendige Anpassungsarbeiten an Türen, Schliessanlage etc.

Projektorganisation

Die Ausschreibung und Bauleitung erfolgen in vereinfachter Form ohne die klassischen Planungsphasen. Ein grosser Teil der Arbeiten wird in Eigenleistung erbracht; sämtliche Leistungen können im freihändigen Verfahren vergeben werden.

Kreditantrag

Für die Umsetzung der Massnahmen wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von \pm 20 % beantragt:

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	20'000.00
BKP 2	240'000.00
BKP 5	10'000.00
Reserve	25'000.00
Gesamtkreditbedarf	295'000.00

Im Finanzplan 2025 – 2029 sind im Jahr 2026 CHF 300'000 eingestellt.

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 8 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 44'000 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 36'900 einer Zinsbelastung von CHF 1'200 sowie betrieblichen Folgekosten von CHF 5'900.

Daraus resultiert eine Nettomiete von rund CHF 1'900 pro Wohnung und Monat.

Termine

Baueingabe für die
Umnutzung im (Anzeigeverfahren): Herbst 2025
Baumassnahmen: Februar 2026
Übergabe an das Ressort Soziales: April 2026

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Umnutzung des Kindergarten Wanneten wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 295'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 131.5040.89, bewilligt und freigegeben.
- 2 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Ressortleiterin Soziales
 - 4.2 Ressortleiter Finanzen
 - 4.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber