
28.03.30 Kindergärten

Kindergarten Toblerweg 1 + 2, Johannes-Hirt-Strasse 17, Abbruch und Ersatzneubau im Modulbau, Kreditbewilligung

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für den Ersatzneubau des Doppelkindergartens Toblerweg 1+2 wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 1'450'000.- bewilligt.
 2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

In der Schulraumplanung im Ortsteil Au ist für 2017/18 die Erneuerung des Doppelkindergartens Toblerweg vorgesehen (vgl. Weisung 15 vom 5. September 2016 betreffend Erweiterung Schulanlage Ort, Übersicht geplante Schulraumprojekte).

Der Doppelkindergarten Toblerweg ist im Jahr 1973 erbaut worden und weist einen hohen Sanierungs- und Raumbedarf aus. Die heute geltenden Energienormen sowie die Flächenanforderungen von total 334 m² werden nicht erfüllt. Die Fläche des Doppelkindergartens beträgt derzeit 238 m².

Das Büro Atool GmbH hat gemäss Auftrag verschiedene Variantenstudien ausgearbeitet. Dabei wurde eine Variante mit einem Anbau überprüft, jedoch aus Gründen des Grenzabstands und der Besonnung als nicht realisierbar verworfen. Weiter wurde zur Variante Sanierung und Aufstockung ein Vorprojekt ausgearbeitet, das jedoch wegen der Kosten sowie aus betrieblichen Gründen nicht zu überzeugen vermochte. Das Projekt käme auf CHF 1'950'000.- (Kostengenauigkeit +/- 25%) zu stehen. Schliesslich wurde die Variante Abbruch und Ersatzneubau geprüft. Diese Variante überzeugt sowohl in Bezug auf betriebliche Abläufe wie auch auf die Kosten.

2. Abbruch und Ersatzneubau in Modulbauweise

Das vorliegende Projekt sieht vor, den bestehenden Kindergarten zurückzubauen, ausgenommen den Schutzraum, der nicht mehr als solcher benötigt wird. Er dient als Teil der Fundation des Ersatzneubaus und kann als Lagerraum weiterhin genutzt werden. Der Doppelkindergarten wird zweigeschossig erstellt, im Erd- wie im Obergeschoss sind je ein Kindergartenraum mit Gruppenraum sowie Toiletten vorgesehen. Ausserdem sind ein Büro, Lageräume und weitere Räumlichkeiten für die Hauswartung/Haustechnik geplant. Die Gesamtfläche des Neubaus beträgt 334 m², womit die Flächenanforderungen erfüllt werden.

Die Modulbauer bieten ab Oberkante Fundament eine ganzheitliche, fertig ausgebaute Lösung an. Der Modulbau wurde gemäss Submissionsleitfaden der Stadt Wädenswil im offenen Verfahren ausgeschrieben. Insgesamt gingen acht Offerten mit einer Preisspanne von CHF 826'200.- bis CHF 1'260'000.- ein. Die ortsansässige Firma Zogg AG hat das wirtschaftlich günstigste Angebot eingereicht.

2.1. Kosten

Die Investitionskosten (ohne Betriebseinrichtungen und Ausstattungen) werden auf CHF 1'450'000.- veranschlagt (Kostengenauigkeit +/- 10 %).

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten Rückbauten, Abbrüche, Erschliessung	CHF	135'000.00
BKP 2	Gebäude Foundationen, Aussentreppe	CHF	75'600.00
	Modul-/Elementbau, fertig ausgebaut, inkl. Heizung	CHF	826'200.00
	Honorare, Architekt, Bauingenieur, Fachplaner	CHF	80'000.00
BKP 4	Umgebung Anpassungen Spielgeräte, Bepflanzung etc.	CHF	182'300.00
BKP 5	Baunebenkosten Allgemeine Nebenkosten (3% von Baukosten)	CHF	39'000.00
	Versicherungen, Gebühren (5% von Baukosten)	CHF	65'000.00
	Diverses und Unvorhergesehenes	<u>CHF</u>	<u>46'900.00</u>
Total Investitionskosten Ersatzneubau (inkl. MwSt)		CHF	1'450'000.00
=====			

Die bisherigen ausgegebenen Planungskosten für die geprüften Varianten belaufen sich auf rund CHF 32'000.-. Die weiteren Planungskosten sind im Baukredit enthalten. Im Vorschlag sowie im Finanz- und Entwicklungsplan 2016 - 2020 sind für das Jahr 2017 CHF 1'500'000.- vorgesehen.

Die Kostenersparnisse gegenüber der Variante Sanierung/Aufstockung liegen bei CHF 500'000.-, zudem sind beim Ersatzneubau die betrieblichen Abläufe besser gewährleistet.

Der Neubau ist als MINERGIE P geplant. Gegenwärtig wird der Kindergarten über eine bestehende Fernleitung vom benachbarten Wohnbau mit Heizung und Warmwasser versorgt. Das Fernleitungsnetz wird innerhalb der nächsten zwei Jahre saniert und teilweise erneuert. Dadurch ist beabsichtigt, das Mitbenutzungsrecht an der Heizungs- und Warmwasseranlage weiterzuführen. Allerdings wird mit dieser Lösung der MINERGIE-P Standard nicht erreicht, weil die Fernwärme auf fossilen Brennstoffen basiert. Für das Label müsste eine eigene Wärmepumpe installiert und betrieben werden, was insgesamt eher die teurere Variante wäre.

Der Stadtrat hat im Oktober 2016 festgelegt, dass bei Neu- und Umbauten von städtischen Liegenschaften der Gebäudestandard 2011 angewendet wird. Demnach ist der MINERGIE-P-ECO Standard anzustreben. Zur Erfüllung des ECO-Standards müssen für das Bauprojekt

Nachweise über verwendete Materialien erbracht werden, falls noch keine vorliegen. Die Erbringung dieser Nachweise führt zu keinen zusätzlichen Kosten.

2.2. Folgekosten

Kapitalfolgekosten, berechnet nach heutigem Finanzhaushaltgesetz (HRM1).

Total Netto-Anlagekosten CHF 1'450'000.-, Zinssatz Fremdfinanzierung 1.75%

Jahr	Buchwert	Abschreibungen	Zinsen	Folgekosten Total
2017	1'450'000	145'000	25'375	170'375
2018	1'305'000	130'500	22'838	153'338
----- Einführung HRM2 per 1.1.2019 -----				

Ausgehend vom Faktum, dass HRM2 am 1. Januar 2019 in Kraft tritt, das Vorhaben aber bereits 2017 und 2018 Abschreibungen nach geltender Regelung (HRM1) generiert, muss bis Ende 2018 mit einer degressiven Abschreibung von 10% des Buchwerts (wie oben dargestellt) gerechnet werden. Somit ergeben sich bei prognostizierten Investitionsausgaben im 2017 von CHF 1'450'000.- Abschreibungen in der Höhe von total CHF 275'500.- in den Jahren 2017 und 2018.

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten nach HRM2 (lineare Abschreibung über Nutzungsdauer) werden die Nutzungsdauern gemäss Vorschriften der Verordnung zum Gemeindegesetz des Kantons Zürich verwendet und das gebundene Kapital mit dem internen Zinssatz der Stadt Wädenswil (zurzeit 1.75%) berechnet.

In den Folgejahren ab 2019 werden, falls ein Restatement durchgeführt und der erweiterte Standard bei den Nutzungsdauern angewandt wird**, für die Ausgabe jährliche Kapitalfolgekosten von CHF 59'599 während einer Restnutzungsdauer von 31 resp. 18 Jahren anfallen. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und den kalkulatorischen Zinsen von zurzeit 1.75% pro Jahr auf dem hälftig gebundenen Kapital.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in CHF	Anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kapitalfolgekosten CHF / Jahr Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	Total
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	135'000	9.3	33	4'091	1'181	5'272
BKP 2 Gebäude	981'800	67.7	33	29'752	8'591	38'342
BKP 4 Umgebung	182'300	12.6	33	5'524	1'595	7'119
BKP 5 Baunebenkosten	150'900	10.4	20	7'545	1'320	8'865
Total	1'450'000	100	31.6*	46'912	12'688	59'599

* kostengewichtete Nutzungsdauer

** Bevor mit der Einführung von HRM2 auf die lineare Abschreibungsmethode gewechselt wird, stehen bezüglich Übergang der Buchwerte von HRM1 auf HRM2 (Restatement) und den zu verwendenden Nutzungsdauern (Mindeststandard oder erweiterter Standard) Entscheide des Gemeinderats an, die in einer separaten Weisung behandelt werden. Die Entscheide beeinflussen die Höhe der Abschreibungen.

Obschon das neue Gebäude 96 m² oder 40.3% Mehrfläche aufweist, werden die betrieblichen Kosten von heute durchschnittlich CHF 2'600.- pro Jahr für Warmwasser und Heizung künftig tiefer liegen (MINERGIE-Gebäude). Die personellen Kosten der Reinigung von heute

sieben Wochenstunden werden sich wegen der Mehrfläche auf rund neun Wochenstunden erhöhen, was einem Mehraufwand von ca. CHF 3'000.- pro Jahr entspricht.

Während der Bauphase fallen einmalig Umzugskosten in der Höhe von CHF 30'000.- an, welche der Laufenden Rechnung belastet werden.

2.3. Qualität

Modul- wie auch Elementbauten sind in Bezug auf Beständigkeit und Nutzungsdauer gegenüber Massivbauten gleichwertig. Sie erfüllen sämtliche wärmetechnischen Auflagen und sind bezüglich Raumklima und Akustik für Schulräume gut geeignet.

Die wesentlichen Vorteile dieser Bauweise sind:

- Kürzere Bauzeit (Vorfertigung im Werk)
- Kostengünstiger als Massivbau
- Rückbau und Wiederverwendung an einem anderen Standort möglich

2.4. Provisorium während des Abbruchs und Neubaus

Im Juni 2017 stehen im Westtrakt der Schulanlage Ort zusätzlich drei Schulzimmer zur Nutzung bereit (vgl. Weisung 15). Basierend auf der Schulraum- und Gesamtplanung der Schulanlagen Ort können zwei Schulzimmer als Rochadefläche durch die beiden Kindergärten während der Bauphase genutzt werden. Ausser den Umzugskosten fallen keine weiteren Kosten für Provisorien an. Die Umzüge finden während der Schulferien statt.

2.5. Realisierungsphasen

Es wird mit einer Bauzeit von rund sieben Monaten gerechnet. Der neu erstellte Doppelkindergarten wird im ersten Quartal 2018 für den Bezug bereitstehen.

6. Februar 2017

hbr/smu

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

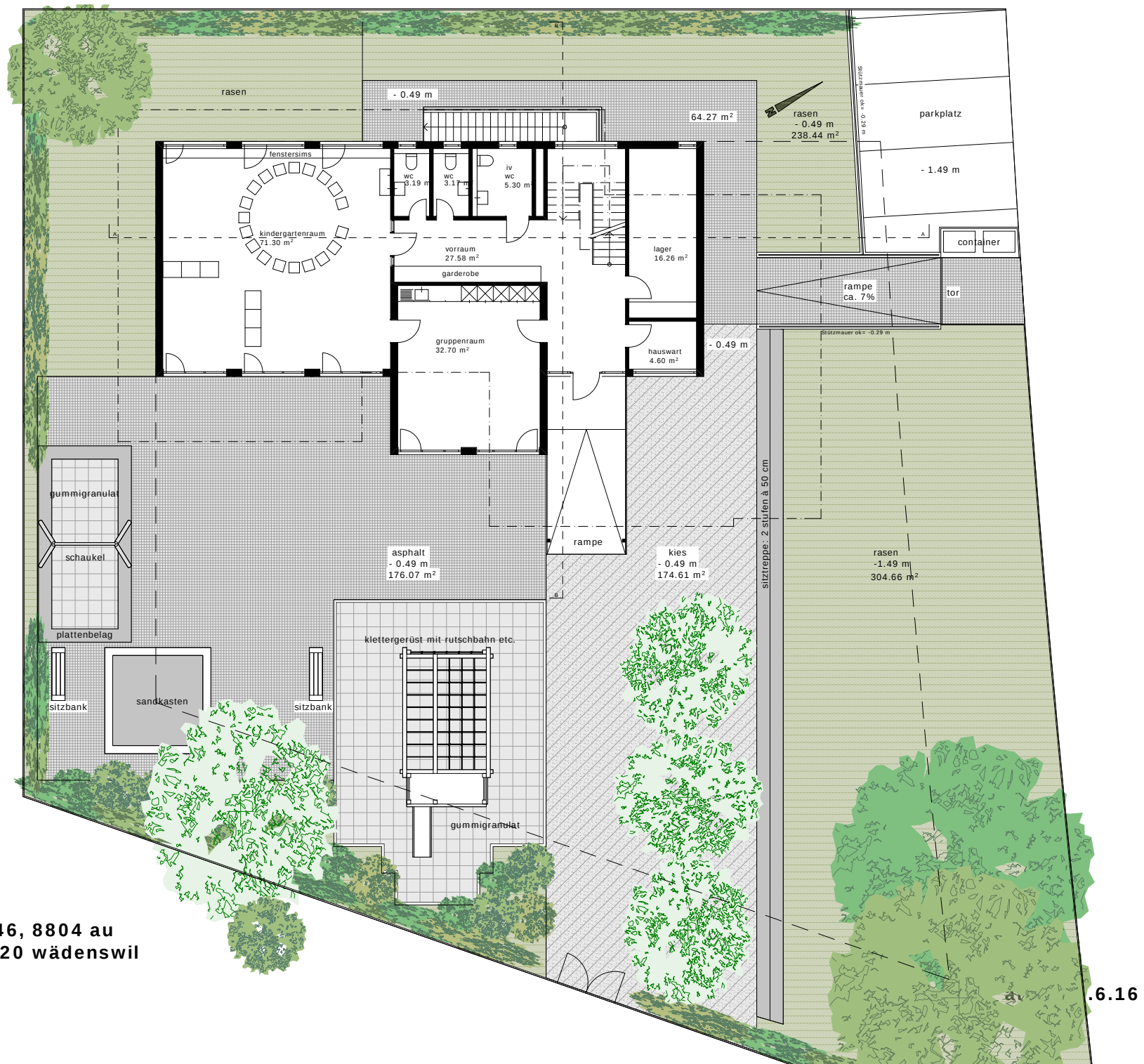
Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Peter Schuppli
Stadtrat Finanzen

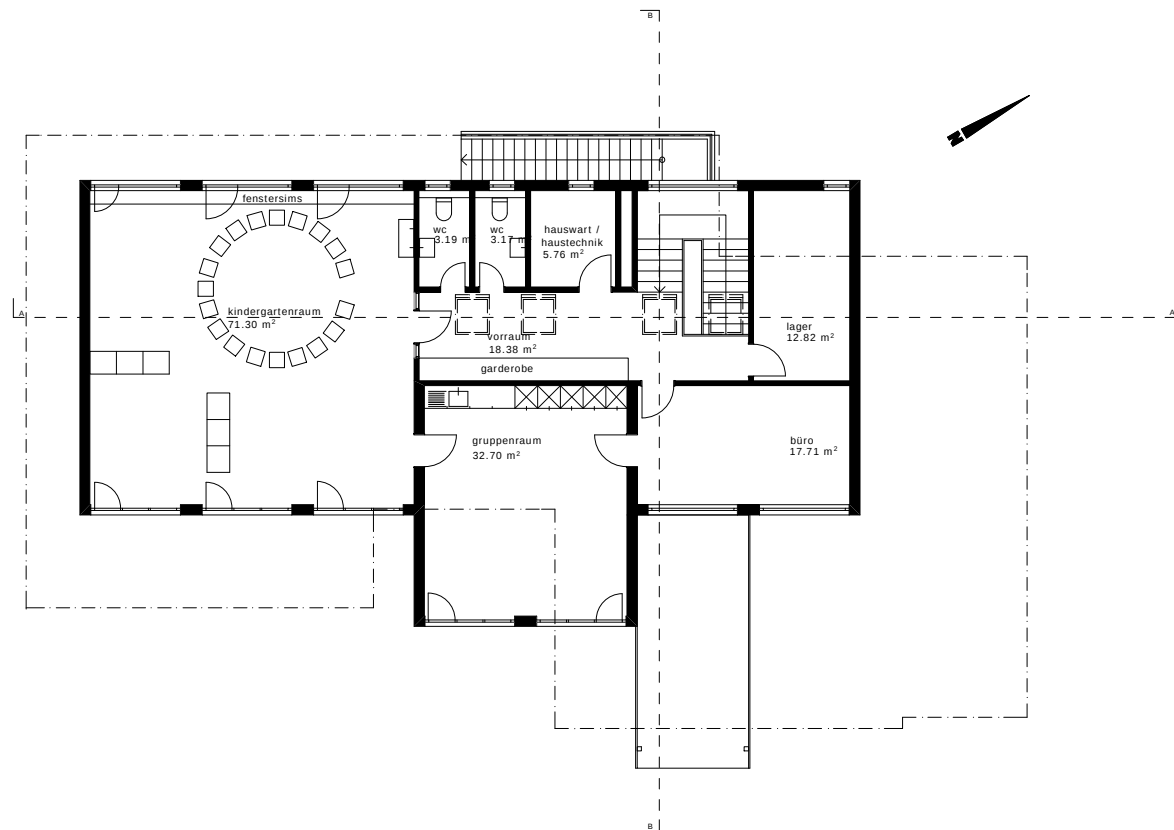
Beilage:

- Pläne Vorprojekt



16 01 kindergarten, toblerweg 46, 8804 au
stadt wädenswil immobilien, 8820 wädenswil

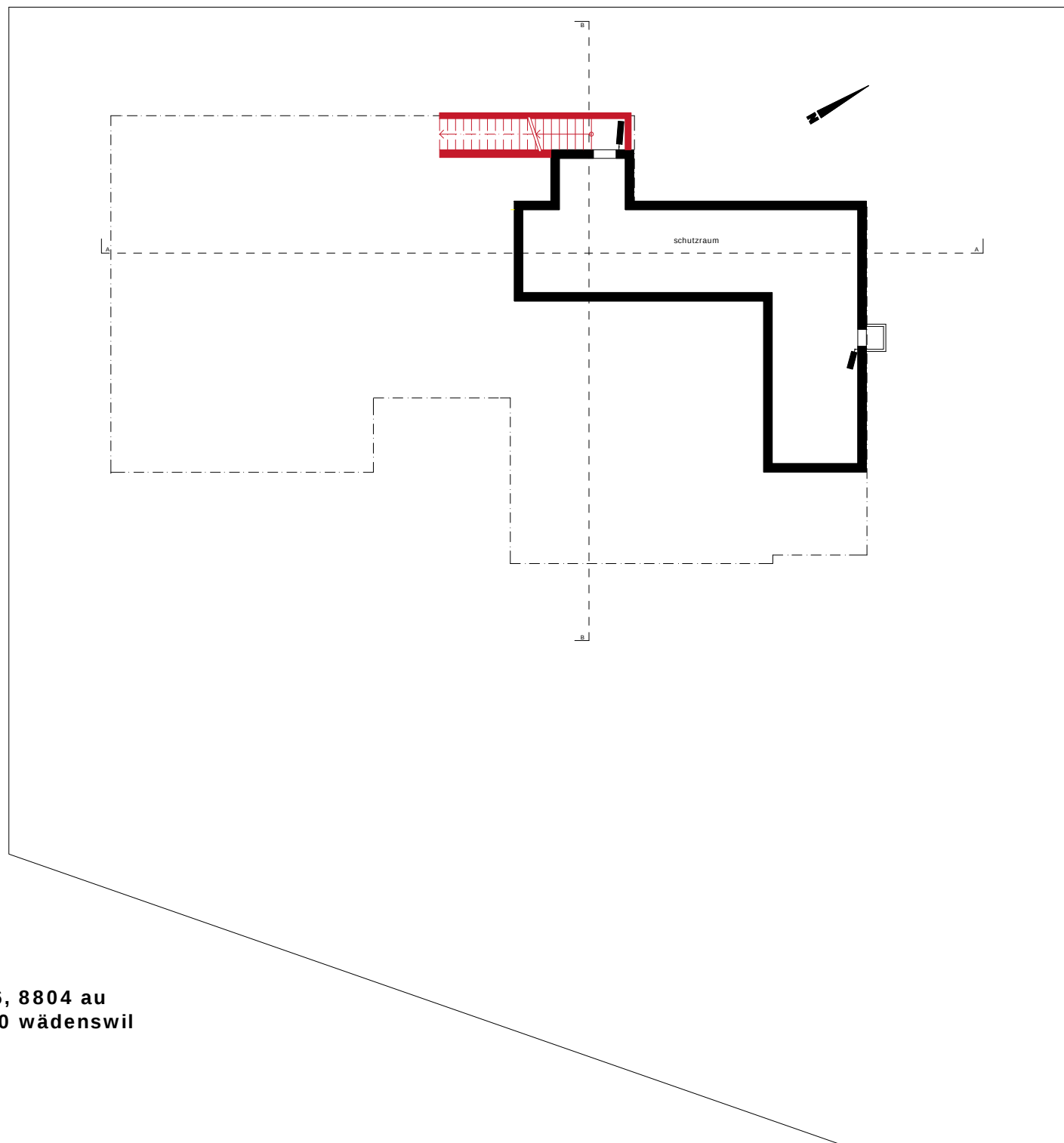
vorprojekt
grundriss erdgeschoss 1:200



16 01 kindergarten, toblerweg 46, 8804 au
stadt wädenswil immobilien, 8820 wädenswil

vorprojekt
grundriss obergeschoss 1:200

atool 27.6.16

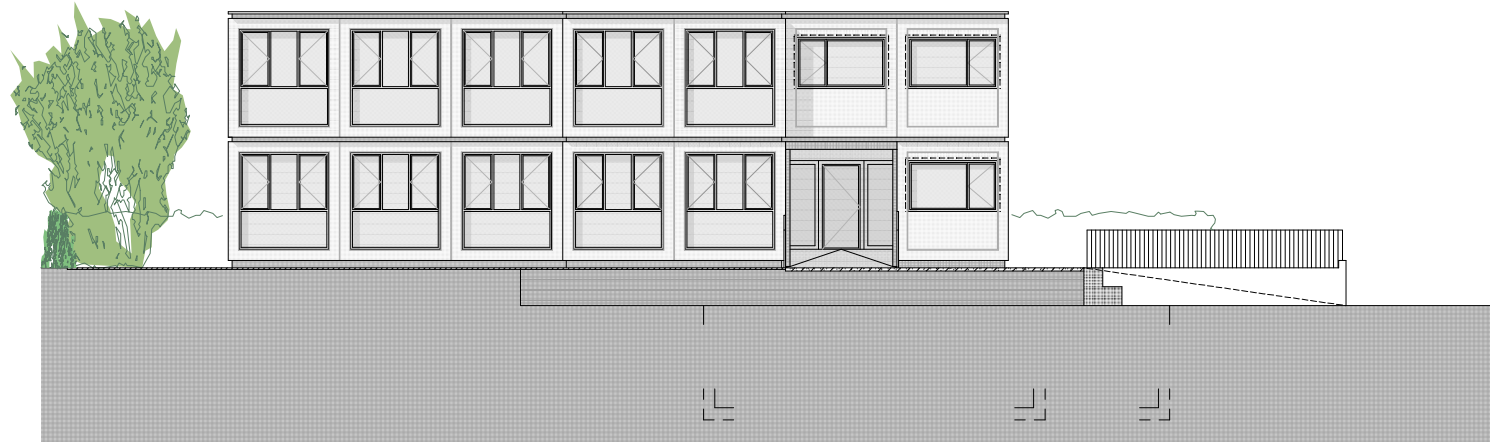


16 01 kindergarten, toblerweg 46, 8804 au
stadt wädenswil immobilien, 8820 wädenswil

vorprojekt
grundriss schutzraum 1:200

atool 27.6.16

südost



nordwest

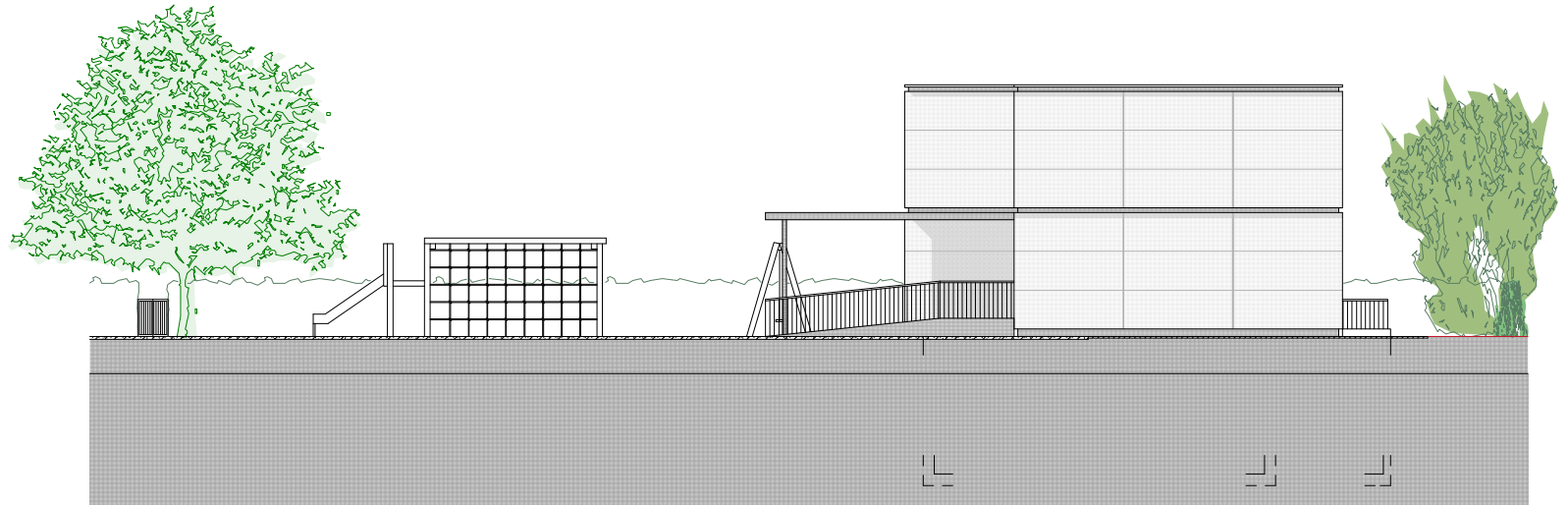


16 01 kindergarten, toblerweg 46, 8804 au
stadt wädenswil immobilien, 8820 wädenswil

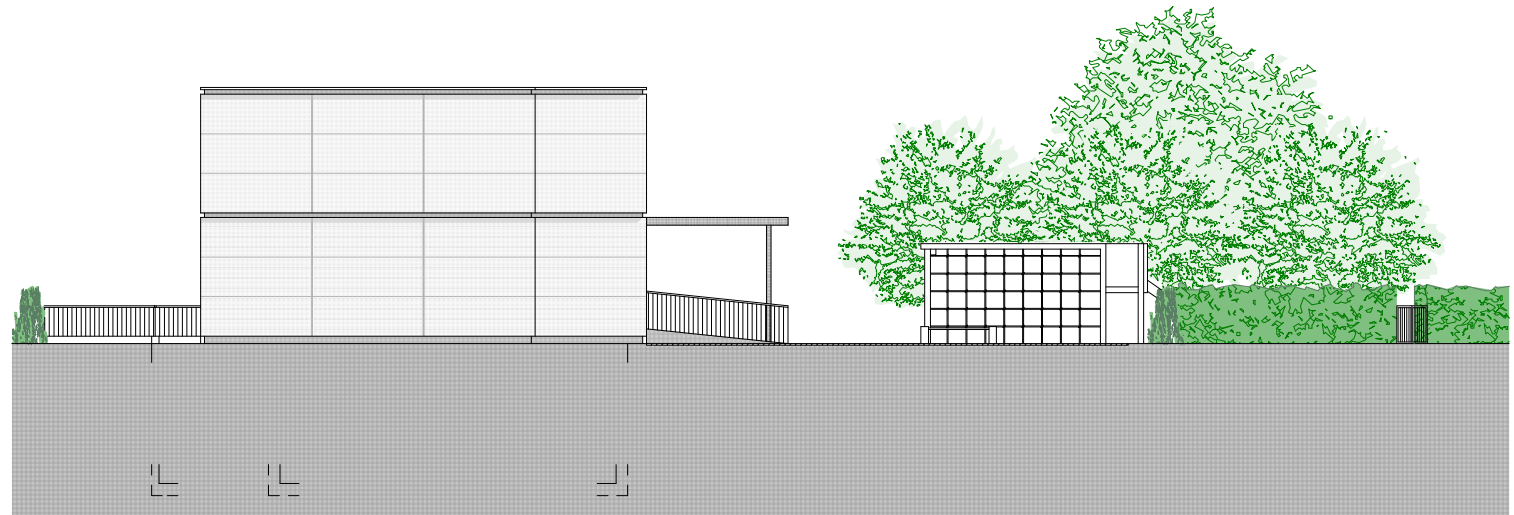
vorprojekt
ansichten südost / nordwest 1:200

atool 27.6.16

nordost



südwest

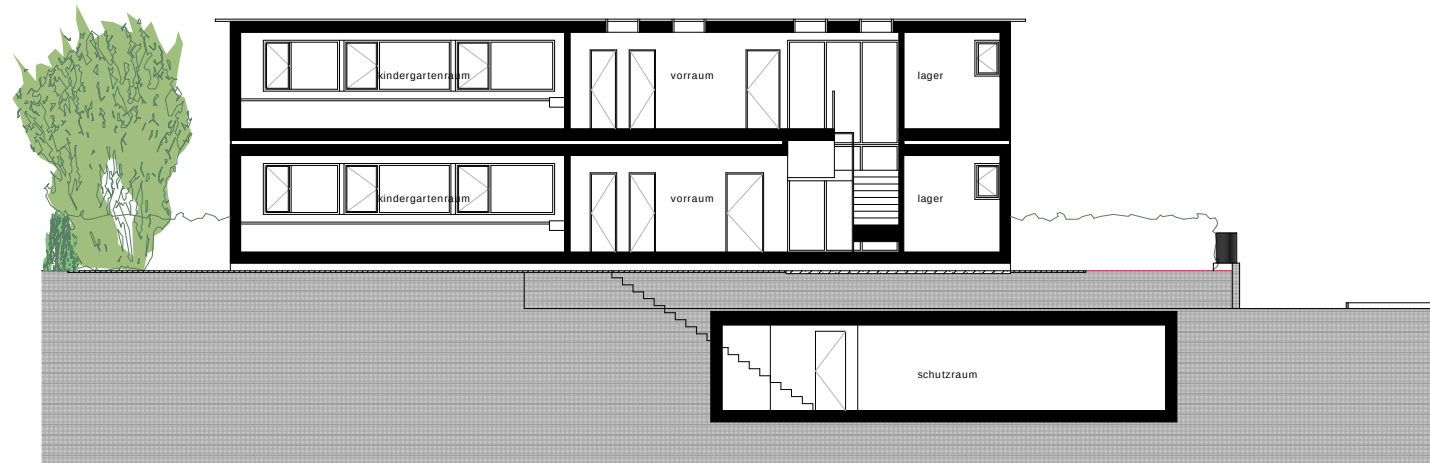


**16 01 kindergarten, toblerweg 46, 8804 au
stadt wädenswil immobilien, 8820 wädenswil**

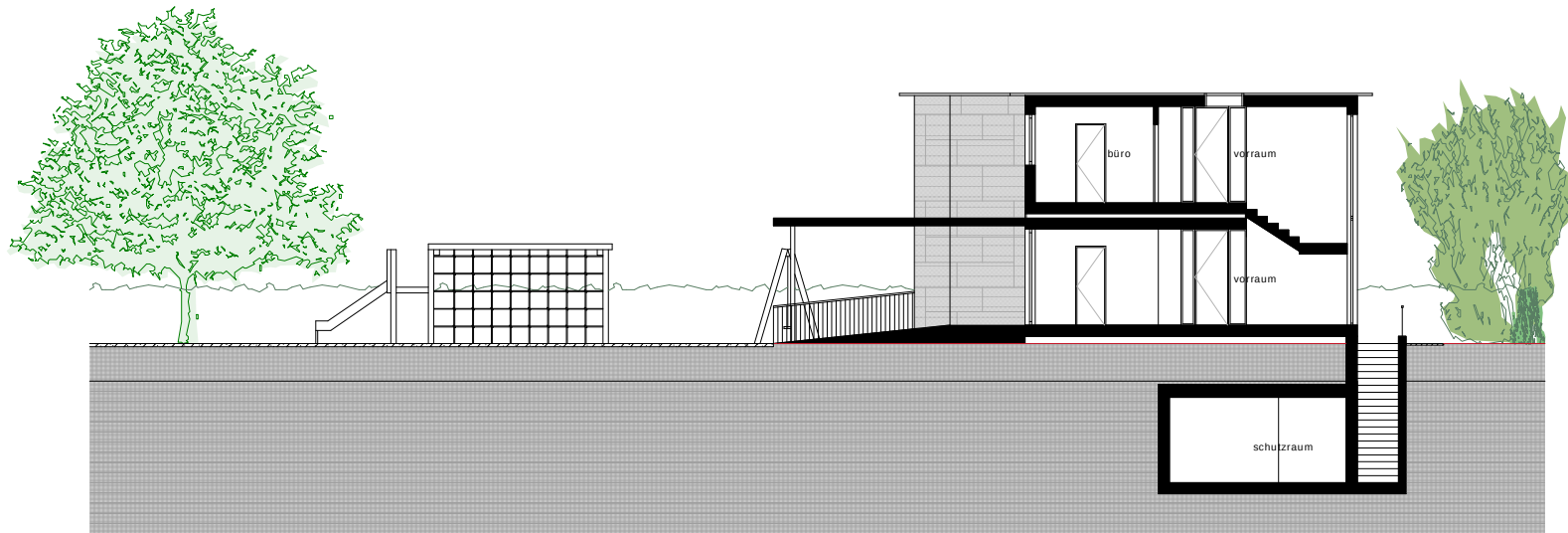
**vorprojekt
ansichten nordost / südwest 1:200**

atool 27.6.16

a-a



b-b



**16 01 kindergarten, toblerweg 46, 8804 au
stadt wädenswil immobilien, 8820 wädenswil**

**vorprojekt
schnitte a-a / b-b 1:200**

atool 27.6.16