



**Protokollauszug**  
**16. Sitzung vom 7. September 2022**

**180/2022 6.1.5.1      Doppel-Kindergarten Kessler, Provisorische  
Auslagerung 2023-2025  
Kredit von Fr. 146'500.00 für die Erschliessung  
und Fr. 186'500.00 für die Miete bis 2025**

**1. Ausgangslage**

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 23. Dezember 2021 die Vorlage 4/2021, Gestaltungsplan Kessler, genehmigt. Darin enthalten ist unter anderem der Umgang mit der Auslagerung des Doppelkindergartens Kessler, da die Parzelle Kat. Nr. 7156 mit der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien (ASTI) durch einen 1:1 Flächenabgleich getauscht, der Doppelkindergarten zurückgebaut und anschliessend in die Neubauten integriert wird. Der Doppelkindergarten muss, wie in der Vorlage 4/2021 aufgezeigt, während der Bauzeit von voraussichtlich Juli 2023 bis Dezember 2025 ausgelagert werden. In Absprache mit der Schulpflege wurde der Ersatzstandort auf dem Areal Färberhüsi gewählt. Für die temporäre Auslagerung soll nun ein Modulbau beschafft werden, dabei wird gemäss städtebaulichem Vertrag ein fixer Anteil der dafür benötigten Investitionskosten von der ASTI übernommen. Die für die Stadt resultierenden Kosten wurden in Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit einer Grobkostenschätzung hinterlegt. Gemäss dem aktuellen Terminplan der ASTI zum Projekt Kesslerplatz, würde der Modulbau Ende der Sommerferien 2023 in Betrieb genommen werden.

**2. Ergebnisse Machbarkeitsstudie Auslagerung Doppelkindergarten**

Die Machbarkeitsstudie (in Phase 1-2.1 nach SIA 112, Stand: 18. Februar 2022) liegt vor, sie beinhaltet folgendes:

- Analyse und Auswertung der Bedürfnisse und der Bestellung der Nutzer
- Erarbeitung eines entsprechenden Raumprogramms
- Studium von Lösungsmöglichkeiten und diverser Standorte inkl. Erläuterung und Abstimmung mit der Bauherrschaft
- Erarbeitung eines architektonischen Konzepts inkl. Vorabklärungen zur Bewilligungsfähigkeit
- Kubische Berechnung nach SIA 416
- Schätzung der Grössenordnung der Planungs- und Baukosten (+/- 25 %)
- Meilensteinplan
- Konzept zur nachhaltigen Energieversorgung

**2.1. Raumprogramm**

Das ermittelte Raumprogramm resultiert aus den Bedürfnissen von Nutzer und Betreiber und entspricht den Vorgaben, Standards und Empfehlungen der Stadt Schlieren und des Kantons Zürich für Schulhausanlagen (aktualisierte Ausgabe vom Februar 2022):

- Zwei Haupträume Kindergarten (mit jeweils integriertem Lavabo, keine separate Küche)
- Zwei Gruppenräume (auch als Büro und Besprechungsraum nutzbar)
- Korridor, Eingangsbereich und Garderobebereich
- WC-Anlagen (IV-konform und geschlechtergetrennt)

- Technikraum/Putzraum
- Aussenraum mit Spielplatz

### 3. Kostenvoranschlag Mietprovisorium Doppelkindergarten Kessler

Aus dem Raumprogramm, den Anforderungen an die Qualitäten des Gebäudes und auf Basis des Meilensteinterminplans wurde eine Grobkostenschätzung (indexiert, April 2022) erarbeitet. Neben den Kosten für die Miete des Provisoriums über 30 Monate fallen auch einmalige Kosten für das Baubewilligungsverfahren, die Planung, das Fundament, die Werkleitungen sowie den Anschluss an die Kanalisation und die Umgebung mit Spielplatz an.

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	Kosten für Machbarkeitsstudie gem. Ressortbeschluss 07.03.2022	30'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	105'000.00
2	Gebäude	116'000.00
4	Umgebung	35'000.00
5	Baunebenkosten, Übergangskosten, Reserve/Unvorhergesehenes	64'500.00
9	Möblierung und Inventar	35'500.00
	Montagekosten Mietmodul, einmalig	54'000.00
	<b>Total einmalige Kosten BKP 0-9 (inkl. MWST)</b>	<b>440'000.00</b>
	Betrag Miete 30 Monate zu Lasten 875-3160.00 (je 1/2 Stadt/ASTI)	373'000.00
	<b>Total BKP 0-9 inkl. Miete</b>	<b>813'000.00</b>
	Abzüglich Pauschalbeitrag ASTI	-480'000.00
	<b>Total Betrag zu Lasten der Stadt Schlieren</b>	<b>333'000.00</b>
	<b>Aufteilung Kosten Stadt Schlieren</b>	
ER	Miete 875-3160.00 für 30 Monate zu Lasten Stadt Schlieren	186'500.00
IR	Bauliche Massnahmen wie Fundamente, Erschliessungen etc.	146'500.00

Gemäss städtebaulichem Vertrag übernimmt die ASTI einen Pauschalbeitrag von Fr. 480'000.00 an die Miete und die einmaligen Installationskosten des Doppelkindergartens.

### 4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Die baulichen Massnahmen von Fr. 146'500.00 werden der Investitionsrechnung INV00459 belastet und werden im Budget 2023 eingestellt. Der Mietzins von Fr. 186'500.00 wird in der Erfolgsrechnung Konto 875-3160.00 in den Budgets 2023 mit Fr. 37'300.00, 2024 mit Fr. 74'600.00 und 2025 mit Fr. 74'600.00 eingestellt.

#### Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Auslagerung des Doppelkindergartens Kessler werden Ausgaben von Fr. 146'500.00 zu Lasten der Investitionsrechnung INV00459 im 2023 und in den Jahren 2023 Fr. 37'300.00, im 2024 Fr. 74'600.00 und im 2025 Fr. 74'600.00 zu Lasten der Erfolgsrechnung, Kto. 875-3160.00 bewilligt.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.

3. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Projektleiter/in Liegenschaften
  - Leiter Rechnungswesen
  - Fachperson Finanzen
  - Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich  
(bis 31. Oktober 2022, Kommunikation ab 1. November 2022)

### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Selina Brücker  
Stadtschreiberin-Stv.