



Protokollauszug
10. Sitzung vom 22. Mai 2024

**95/2024 6.1.5.1 Turnhalle und Kindergarten Moos, Ersatz Kindergarten Moos II
Vorlage Nr. 08/2024: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines
Baukredits von Fr. 2'790'000.00**

Referentin des Stadtrats: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Die Turnhalle und der Einfachkindergarten Moos wurden 1951 als Quartierturnhalle mit angebautem Kindergarten erstellt und 2020/21 einer Gesamtrenovation unterzogen. Das Objekt ist im kommunalen und kantonalen Inventar kulturhistorischer Bauten enthalten, weil der Bau nahezu bis ins Detail original erhalten ist. Das Gebäude ist ein typischer Bau der 1950er Jahre, geprägt durch den Landstil. Bereits von 2012 bis 2020 gehörte zu den beiden Schulhäusern Graben- und Schulstrasse ein zweiter Kindergarten am Standort Moos. Aufgrund eines zu knappen Gebäudeabstands zum kantonal inventarisierten Gebäude musste für dieses zweite Kindergartengebäude ein provisorischer, befristet (seit 2021 bis heute) bewilligter Mietmodulbau (Moos II) bezogen werden, welcher mit SRB 127 vom 19. Juni 2019 genehmigt wurde. Der Modulbau von 2012 wurde entsprechend zurückgebaut. Das Quartier benötigt am Standort Moos langfristig zwei dauerhafte Kindergärten. Deshalb soll ein eingeschossiger Neubau per Schuljahr 2025/26 erstellt werden. Das Provisorium Moos II soll bis Ende September 2025 zurückgebaut und der Mietvertrag aufgelöst werden. Zu diesem Zweck muss die benötigte Grundstücksfläche von 2'200 m² von der bisherigen Erholungszone Sport ES in die Zone für öffentliche Bauten Oe umgezont werden. Dem Gemeindeparlament wird deshalb zeitgleich ein entsprechender Antrag vorgelegt werden.

Mit SRB 82 vom 5. Mai 2021 hat der Stadtrat einen Kredit von Fr. 160'000.00 für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie sowie einer für die Einzonung notwendigen Teilrevision Nutzungsplanung, inkl. qualitätsorientierter Planung mit Raum- und Freiraumkonzept genehmigt. Mit SRB 58 vom 9. März 2022 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 125'000.00 gesprochen sowie die Machbarkeitsstudie und die Teilrevision mit qualitätsorientierter Planung zwecks kantonalen Vorprüfung der Bewilligungsfähigkeit verabschiedet.

2. Baurechtliche und technische Rahmenbedingungen

2.1 Kennzahlen

Die Kennzahlen des Grundstücks präsentieren sich wie folgt:

Parzelle Kataster Nr.:	8123
Grundstücksfläche insgesamt:	12'644 m ²
Zonen davon:	Öffentliche Bauten "Oe" mit 1'918 m ² Erholungszone Sport "Es" mit 10'726 m ²

Kaufjahr Grundstück:	Jahr 1940
Kaufpreis Grundstück:	Fr. 42'265.00 (Fr. 3.34 / m ²)
Erstellungskosten Gebäude 1952	Fr. 1'600'000.00
Gebäudeversicherungswert bisher ohne Neuwertschätzung nach Renovation 2019/20	Fr. 3'800'000.00

2.2 Raumplanungsverfahren Teilrevision Nutzungsplanung Kindergarten Moos II

Die öffentliche Auflage Teilrevision Nutzungsplanung Kindergarten Moos II von 60 Tagen gemäss § 7 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte vom 28. Juli bis zum 25. September 2023. Der Mehrwertausgleich wurde am 10. August 2023 durch den Kanton Zürich wie folgt geschätzt:

Angaben zur Mehrwertprognose für Parzelle Kat. Nr. 8123:

Prognostizierter Mehrwert insgesamt: Fr. 1'155'440.00

Prognostizierte Mehrwertabgabe (20 %): Fr. 231'088.00

Somit sind im Rahmen des Neubaus "Kindergarten Moos II" dem Kanton Zürich Fr. 231'088.00 zu entschädigen. Dieser Betrag ist im Kostenvoranschlag enthalten.

2.3 Denkmalschutz

Der neue Kindergarten Moos II befindet sich im direkten Sichtbezug und Kontext der auf kantonaler Ebene denkmalgeschützten Badi Im Moos, der Turnhalle sowie dem Kindergarten Moos I. Deshalb müssen die Planung und das Vorgehen über alle Phasen in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

3. Projekt

3.1 Bestellung

Die Projektinitiierung erfolgte, weil die temporäre Baubewilligung zum Provisorium Kindergarten Moos II nur noch unter der Voraussetzung verlängert wird, dass absehbar eine Alternative geschaffen und das Provisorium rückgebaut wird. Am Standort Moos braucht es gemäss der Erhebung der Schüler/-innenzahlen durch den Bereich Bildung und Jugend auch langfristig eine zweite Kindergartengruppe, ein Ersatz für das Provisorium wird deshalb benötigt.

3.2 Projektziele

Der Neubau Kindergarten Moos II dient der Erfüllung einer der Kernaufgaben der Stadt Schlieren. Er ist auf die Bedürfnisse von Nutzer und Betreiber ausgerichtet und funktional sowie zukunftsfähig. Im Kontext der kantonal denkmalgeschützten Turnhalle und des Kindergartens Moos I sowie dem Bio- und Gartenbad Im Moos soll er einen wertvollen Beitrag zur baukulturellen Identität der Stadt Schlieren leisten. Die Stadt Schlieren verpflichtet sich als "Energienstadt mit Goldlabel" zudem zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen und will diesbezüglich eine Vorbildfunktion einnehmen. Das zukünftige Gebäude erfüllt alle geltenden Gesetze und Normen für die Erstellung und den Betrieb eines Neubaus für einen Kindergarten im Kanton Zürich respektive der Stadt Schlieren und wird zusätzlich nach den anerkannten Regeln der Baukunst beziehungsweise -technik geplant und errichtet.

3.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm entspricht im Wesentlichen demjenigen des Provisoriums Kindergarten Moos II:

Raumbezeichnung	Grösse	Bezug / Bemerkung
Kindergartenraum	circa 80 m ²	Gruppenraum
Gruppenraum	mind. 18 m ²	Hauptraum
Materialraum	mind. 9 m ²	Gruppenraum
Büro	10-15 m ²	Mit PC Arbeitsplatz
Garderobe	20-25 m ²	Eingang
Gedeckter Eingangsbereich	10-20 m ² – Abstimmung Garderobe	Garderobe
WC	1 / Klasse und Geschlecht + IV	IV eventuell auch für Personal
Technik / Putzraum	Nach Bedarf + Putzwagen	
Aussengeräterraum	Bedarf Betrieb	Zugänglich von Aussenraum Kindergarten

3.4 Nachhaltigkeit

Es ist grundsätzlich nach dem Gebäudestandard 2019.1 und dem Beschaffungsstandard 2018 der Stadt Schlieren sowie den gesetzlichen Vorgaben und Zielen zur Nachhaltigkeit (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014, Ziel Netto-Null-Strategie) zu planen und bauen. Abweichungen sind vorgängig zu begründen und abzustimmen. Alle am Planungsprozess Beteiligten sollen im Sinne einer integralen Planung gemeinsam aktiv ökologisch vorbildliche, auf die Bedürfnisse der Nutzer und Betreiber abgestimmte und wirtschaftliche Lösungen suchen. Die Zertifizierung mit Minergie A-Eco und/oder nach Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (mindestens Goldstandard) ist in den Kosten und der Planung berücksichtigt.

3.5 Aussenraum

Die Flächen für den Aussenraum des Kindergartens müssen im Raumplanungsverfahren integriert und entsprechend mit in die "Öffentliche Zone" eingezont werden. Für die Abgrenzung der Aussenräume des Kindergartens zu den öffentlichen Bereichen sind weiche Abgrenzungen zum öffentlichen Raum gewünscht, wenn möglich ohne Zaun.

4. Termine

2. Semester 2024	Genehmigung Baukredit und Umzonung durch Gemeindeparlament
2. Semester 2024	Baubewilligung, Auflagenbereinigung
1. Semester 2025	Baufreigabe, Baustart, Bauphase
2. Semester 2025	Bauphase und Übergabe an den Nutzer und an den Betrieb/Unterhalt

5. Kosten

5.1 Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	Grundstück Mehrwertausgleich Parzelle	230'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Kosten für Machbarkeitsstudie und Vorprojekt	440'000.00
2	Gebäude	1'967'000.00
4	Umgebung	192'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	181'000.00
9	Ausstattung	65'000.00
Total (inkl. MWST)		3'075'000.00
Kredite (Vom Gemeindeparlament bzw. Stadtrat schon gesprochen)		-285'000.00
Total Baukredit (inkl. MWST)		2'790'000.00

5.2 Folgekosten

Die Folgekosten, welche im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallen, berechnen sich wie folgt:

	Anschaffungswert	Nutzungs- dauer	in %	(Kosten in Fr.)
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen Anlageteil Gebäude	3'010'000.00	33	3.0	91'200.00
Abschreibungen Anlageteil Einrichtungen	65'000.00	8	12.5	8'100.00
Verzinsung, aktueller Zinssatz 1.2 %	3'075'000.00		1.2	36'900.00
Total Kapitalfolgekosten				136'200.00
Betriebliche Folgekosten				
Unterhaltskosten, Serviceverträge, Versicherungen, Ver- /Entsorgung				75'000.00
Betriebliche Kosten [z.B. Sach-/Verbrauchsmaterial]				7'000.00
Personalkosten [z.B. zusätzliche Hauswartung, Betriebspersonal]				12'500.00
Total Betriebliche Folgekosten				94'500.00
Bisherige betriebliche Folgekosten				
Miete pro Jahr Provisorium				-124'400.00
Unterhalt pro Jahr Provisorium				-25'000.00
Total bisherige betriebliche Folgekosten				-149'400.00
Total Folgekosten netto				81'300.00

Die zusätzlichen Folgekosten entsprechen rund 0.14 Steuerprozenten (1 % = Fr. 563'000.00)

6. Erwägungen

Das anhaltende Wachstum der Stadt bedeutet steigenden Bedarf an Schulraum und Betreuungsstätten. Das bestehende Provisorium soll schnellstmöglich abgelöst werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für das Projekt Ersatz Kindergarten Moos II wird ein Kredit von Fr. 2'790'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom 11. März 2024 und der Bauausführung.
 - 1.2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung INV00266 belastet.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Schulpflege
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Alter und Pflege
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiterin Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin