



**Schulanlage Böswisli
Aufstockung und Renovation bestehender Kindergarten
Verpflichtungskredit Fr. 3'200'000.00**

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

16. Mai 2017



Antrag

Die Primarschulpflege und der Stadtrat beantragen dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für die Aufstockung und die Renovation des bestehenden Kindergartens in der Schulanlage Böswisli wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 217.5030.77) ein Verpflichtungskredit von Fr. 3'200'000.00 genehmigt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung (Baukostenindex Stand April 2016).
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung an:
 - a) Primarschulpflege
 - b) Stadtrat
 - c) Stadtschreiber
 - d) Abteilung Bildung
 - e) Abteilung Finanzen



Bericht/Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Aufgrund der regen Bautätigkeit werden die Schülerzahlen im Einzugsgebiet Südwest in den nächsten drei Jahren drastisch ansteigen. Bereits im kommenden Schuljahr muss ein fünfter Kindergarten eröffnet werden und ein bis zwei Jahre später ist aufgrund der Prognosen mit einem sechsten Kindergarten zu rechnen. Danach bleiben die Zahlen im Einzugsgebiet Südwest für den Kindergartenbereich über die nächsten 10 bis 15 Jahre stabil. Deshalb hat die Schaffung von Kindergartenräumen im Südwesten in den nächsten drei Jahren Priorität.

In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Möglichkeiten für die Erweiterung des nötigen Schulraumes geprüft. Aufgrund der Tatsache, dass beim bestehenden Kindergarten diverse bauliche Massnahmen notwendig werden, wie zum Beispiel der Bau von Gruppenräumen, wurde sehr rasch klar, dass eine Variante mit einer Aufstockung des bestehenden Gebäudes die beste Lösung darstellt. Mit Beschluss vom 14. März 2017 genehmigte die Primarschulpflege einen Projektierungskredit von Fr. 98'000.00 und beauftragte das Architekturbüro map architektur + planung ag mit der Erarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag.

Das Bauprojekt umfasst sowohl die Renovation des in die Jahre gekommenen bestehenden Kindergartengebäudes als auch die Erstellung von Räumen für zwei neue Kindergartenabteilungen, inklusive Aussenraum. Nach Fertigstellung dieses Projektes verfügen alle sechs Kindergartenabteilungen im Schulhaus Böswisli über die nötigen Gruppenräume. Die Räumlichkeiten werden dann sowohl aus baulicher als auch aus pädagogischer Sicht den heutigen Standards entsprechen.

Gemäss Bauprojekt wird der mittlere Kindergarten vollumfänglich rückgebaut. An deren Stelle wird in Holzelementbauweise ein 2-geschossiger Erschliessungstrakt erstellt. Darin befinden sich im Wesentlichen die Nassräume, die Garderoben, Technik- und Reinigungsräume. Die Treppen- sowie die Aufzugsanlage bilden den Kern des neuen Gebäudeteiles in Massivbauweise (Betonbau). Über den bestehenden Kindergärten werden, unter Berücksichtigung der Baustatik, ebenfalls in Holzelementbauweise, zwei Kindergartenräume mit den notwendigen Nebenräumen aufgebaut. Die Erschliessung des Aussenraumes erfolgt über zwei Aussentreppen die zugleich als Not- resp. Fluchtweg dienen.

Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro map architekten + planung ag mit 3,2 Mio. Franken veranschlagt. Davon sind rund 0,9 Mio. für die Renovation des bestehenden Gebäudes, 2,1 Mio. für die Aufstockung und 0,25 Mio. für die Umgebungsgestaltung (Spielplatz) vorgesehen.



1. Ausgangslage

Im Januar 2017 informierte die Schulpräsidentin und der Leiter Bildung die Mitglieder der Fachkommission II und IV sowie diejenigen der RPK über den aktuellen Stand der Schulraumplanung. Eine der vorliegenden Erkenntnisse war, dass zwar langfristig das Hauptwachstum im Norden zu erwarten ist, im Süd-Westen jedoch ebenfalls mit einem beträchtlichen Wachstum von zwei Kindergartenabteilungen und rund sechs Primarklassen zu rechnen ist. Die Spitze dort wird bereits im Jahr 2020 erwartet. Deshalb hat die Schaffung von Schulraum im Südwesten in den nächsten drei Jahren Priorität. Vordringlich ist die Schaffung von Kindergartenräumen. Bereits ab Schuljahr 2017/18 muss im Einzugsgebiet Böswisli ein neuer Kindergarten eröffnet werden und ein oder zwei Jahre später ist aufgrund der regen Bautätigkeit mit einem weiteren Kindergarten zu rechnen. Die Primarschulpflege hat deshalb im Rahmen der Machbarkeitsstudien dem Areal Böswisli höchste Priorität eingeräumt. Ein externes Architektur- und Planungsbüro kam zum Schluss, dass eine Aufstockung des bestehenden Kindergartens möglich wäre und eine vorteilhafte Option darstellt. Dadurch müsste kein zusätzlicher Teil des Areal verbaut und die bestehende Infrastruktur könnte genutzt werden.

Der nicht unterkellerte Kindergarten Böswisli, Allmendstrasse 43b, wurde im Jahre 1964 erstellt und beinhaltet 3 Kindergartenräume, sowie die entsprechenden Garderoben- und Nassräume. Die Baute aus den 60iger Jahren ist zweckmässig. Es fehlen jedoch die heute dringend notwendigen Gruppenräume für den Unterricht in Deutsch als Zweitsprache (im Böswisli mit dem sehr hohen Anteil fremdsprachiger Kinder besonders wichtig), für die Integrative Förderung und für Therapien. Dieser Zusatzunterricht muss heute teilweise in Klassenzimmern und auch in nicht schulkonformen Zimmern oder gar im Gang oder Garderobe durchgeführt werden. Das ist für die Kinder und die Lehrpersonen ein unhaltbarer Zustand. Geplant war, nach Fertigstellung des neuen Pavillons die Erweiterung des Kindergartens mit Gruppenräumen (Teilprojekt 2) bereits 2017 an die Hand zu nehmen. In der Investitionsplanung ist dafür 1,15 Mio. eingestellt. Der Bau von zwei neuen Kindergärten am bestehenden Ort (Aufstockung) hat den Vorteil, dass die dringend benötigten Gruppenräume für den Altbau nicht separat realisiert werden müssen. Im Projekt für die Erweiterung um zwei Kindergartenräume kann zugleich die Erstellung der nötigen Gruppenräume eingeplant werden.

2. Projektauftrag

Mit Beschluss vom 14. März 2017 genehmigte die Primarschulpflege einen Projektierungskredit von Fr. 98'000.00 (Konto 217.5030.77) und beauftragte das Architekturbüro map architektur + planung ag, Wallisellen, mit der Erarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag.

3. Projekt

Aufgrund der Tatsache, dass beim bestehenden Kindergarten diverse bauliche Massnahmen notwendig werden, wie zum Beispiel der Bau von Gruppenräumen, wurde sehr rasch klar, dass eine Variante mit einer Aufstockung des bestehenden Gebäudes die beste Lösung darstellt. Die wesentlichen Argumente sind:



- kein zusätzlicher Landverbrauch, Landreserven stehen weiterhin für spätere Schulhauserweiterungen zur Verfügung
- bestehende Infrastruktur (Spielplatz, Spielgeräte, etc.) können gemeinsam genutzt werden
- optimale Nutzung von allgemeinen Räumen, wie Lehrerzimmer, Vorplätze, Spieleinrichtungen, etc.

4. Baubeschrieb

Gebäude

Der mittlere Kindergarten wird vollumfänglich rückgebaut. An deren Stelle wird in Holzelementbauweise ein 2-geschossiger Erschliessungstrakt erstellt. Darin befinden sich im Wesentlichen die Nassräume (davon 1 Anlage behindertengerecht), die Garderoben, Technik- und Reinigungsräume. Die Treppen- sowie die Aufzugsanlage bilden den Kern des neuen Gebäudesteiles in Massivbauweise (Betonbau).

Über den bestehenden Kindergärten werden, unter Berücksichtigung der Baustatik, ebenfalls in Holzelementbauweise, zwei Kindergartenräume mit den notwendigen Nebenräumen aufgebaut. Die Erschliessung des Aussenraumes erfolgt über zwei Aussentreppen die zugleich als Not- resp. Fluchtweg dienen.

Der ganze Neu- und Aufbau in Holzelementbauweise entspricht dem Minergiestandard (basierend auf der SIA-Norm 380/1:2009 „Thermische Energie in Hochbau“). Auf eine Zertifizierung sowie auf eine kontrollierte Lüftung wird verzichtet.

Der Kindergarten befindet sich in einer parkähnlichen Anlage mit einem grossen Baumbestand. Aufgrund der vorhandenen Beschattung wird auf eine Photovoltaikanlage verzichtet.

Das Flachdach wird mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Fenster werden aus einer Holz-Metall Version ausgeführt. Die Lamellenstoren dienen zur Beschattung sowie auch als Einbruchsicherung. Der Bodenbelag besteht aus einem Hochkant-Lamellenparkett. Ausgenommen davon sind die Nassräume sowie das Treppenhaus, welche einen Plattenbelag erhalten. Eine schalldämmende Deckenbekleidung optimiert die Akustik in den Räumen.

Die Wärmelieferung erfolgt bisher von der Gasheizung des Schulgebäudes über eine Fernleitung. Diese Leitung ist marode und müsste umfassend erneuert werden.

Ein Kostenvergleich zeigt auf, dass eine eigenständige Luft/Wasser-Wärmepumpe nicht teurer zu stehen kommt, als die Sanierung der ganzen Fernleitung.

Die Ausseneinheiten werden auf dem Flachdach platziert; Puffer- und Brauchwasserspeicher im Technikraum.

Instandsetzungsarbeiten

Die Gebäudehülle der bestehenden Kindergärten wird vollumfänglich gedämmt und die Fenster durch Holz-Metall Fenster ersetzt. Das Flachdach wird den neuen Aufbauten angepasst. Holzparkett ersetzt die bestehenden PVC-Beläge. Die Einbauschränke werden durch zeitgemässe Schrankanlagen ersetzt und die Wände erhalten einen neuen Farbanstrich. Die Akustik in den beiden Kindergärten wird mit entsprechenden Deckenbekleidungen verbessert. Die Bodenheizung ist in einem guten Zustand und kann weiterhin genutzt werden.



Umgebung

Die Umgebungsgestaltung muss im Bereich des neuen Mittelbaues an der bestehenden Anlage angepasst werden. Die Niveauunterschiede sind auszugleichen. Alle Spielgeräte bleiben an ihren Standorten, ebenso die Bäume und Hügel-landschaften und die Vorplätze der beiden bleibenden Kindergärten.

Der gedeckte Pausenbereich wird umplatziert.

Der Aussenbereich des Kindergartens wird gegen die Spielwiese erweitert. Der bestehende Ballfang wird um ca. 9 m versetzt. Damit wird der grösseren Kinderschar Rechnung getragen.

5. Raumprogramm

Erdgeschoss

Anz.	Raum	Grösse
2	Kindergartenräume à	70 / 71 m ²
2	Puppennischen à	8 / 10 m ²
2	Spielnischen à	11 m ²
2	Materialräume à	7 m ²
1	Materialraum (Lager)	11 m ²
3	WC-Anlagen (1 behindertengerecht)	13 m ²
2	Garderoben	22 / 25 m ²
1	Putzraum	5 m ²
1	Technik/Hauswart	16 m ²
2	Gruppenräume à	25 / 26 m ²
1	Materialraum Hauswart	11 m ²
2	Aussengeräteräume Schule à	11 m ²
1	Erschliessungszone mit Treppenhaus, Aufzugsanlage, Korridore	73 m ²

Obergeschoss

2	Kindergartenräume à	72 m ²
2	Spielnischen à	18 m ²
2	Materialräume à	13 m ²
2	Gruppenräume à	16 m ²
1	Lehrerzimmer	18 m ²
2	WC-Anlagen	11 m ²



1	Putzraum	4 m ²
2	Garderoben	20 / 22 m ²
1	Erschliessungszone mit Treppenhaus, Aufzugsanlage, Korridore	35 m ²

Flächen (nach SIA 416):

Raumbezeichnung	Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Funktionsfläche	Verkehrsfläche
Allgemein	0 m ²	69 m ²	16 m ²	108 m ²
Kindergarten 1	140 m ²	7 m ²	0 m ²	0 m ²
Kindergarten 2	138 m ²	18 m ²	0 m ²	0 m ²
Kindergarten 3	128 m ²	13 m ²	0 m ²	0 m ²
Kindergarten 4	126 m ²	13 m ²	0 m ²	0 m ²
Total	532 m ²	120 m ²	16 m ²	108 m ²

Gebäudevolumen (nach SIA 116): 1'488.00 m³

Baukosten (nach SIA 116): Fr. 577.00/m³

6. Kosten und Finanzierung

a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro map architekten + planung ag, Wallisellen (KV vom 05. Mai 2017) wie folgt veranschlagt:

Kostenvoranschlag gemäss SIA +/-10%, Baukostenindex Stand April 2016.

BKP Arbeitsgattung	Aufstockung	Renovation	Umgebung	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 56'500.00	Fr. 58'500.00	Fr. 26'500.00	Fr. 141'500.00
2 Gebäude	Fr. 1'894'500.00	Fr. 725'500.00	Fr. 48'500.00	Fr. 2'668'500.00
4 Umgebung	Fr. 0.00	Fr. 0.00	Fr. 170'000.00	Fr. 170'000.00
5 Baunebenkosten	Fr. 50'000.00	Fr. 18'000.00	Fr. 0.00	Fr. 68'000.00
8 Reserve	Fr. 40'000.00	Fr. 50'000.00	Fr. 5'000.00	Fr. 95'000.00
9 Ausstattung	Fr. 29'000.00	Fr. 28'000.00	Fr. 0.00	Fr. 57'000.00
Total Investitionskosten	Fr. 2'070'000.00	Fr. 880'000.00	Fr. 250'000.00	Fr. 3'200'000.00



Gesamtkredit	Fr. 3'200'000.00
davon bewilligte Projektierung gemäss Beschluss der Pflege vom 14.03.2017	<u>Fr. -98'000.00</u>
Total Nettokredit	<u>Fr. 3'102'000.00</u>

In der Investitionsrechnung 2017 sind für einen geplanten Umbau und Renovation der Kindergartenanlage auf dem Konto 217.5030.71 Fr. 1'150'000.00 enthalten. Aufgrund der Umplanung des Kindergartenprojektes verzögert sich die Ausführung (exkl. Planungsphase von ca. Fr. 98'000.00) auf die Jahre 2018/19. Der restliche Baukredit (inklusive der bereits vorgesehenen Summe für Umbau und Renovation) wird im Voranschlag der Investitionsrechnung 2018 und 2019 auf einem neuen Investitionskonto eingestellt (Konto 217.5030.77, Fr. 3'102'000).

b) Investitionsfolgekosten

Die jährlichen Investitionsfolgekosten betragen:

- Kapitalfolgekosten	
10% der Nettoinvestitionen (Abschreibung, Verzinsung)	Fr. 320'000.00
- betriebliche Folgekosten	
2% der Bruttoanlagekosten, pro Jahr	Fr. 64'000.00
- personelle Folgekosten	
Erhöhung Stellenprozent für Aufstockung, pro Jahr	<u>Fr. 19'950.00</u>
Total jährliche Folgekosten	<u>Fr. 403'950.00</u>

7. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit

Das Erstellen in Holzelementbauweise mit der erforderlichen Isolationen und der Installation einer separaten Wärme-erzeugung mittels einer Luftwärmepumpe unterstützt die Intentionen der Stadt Bülach als Energiestadt für eine nachhaltige und ökonomische Bauweise. Der Unterhalt reduziert sich über Jahre auf ein Minimum.

Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Bisher wurde der Kindergarten mittels einer Fernleitung von der Gasheizung der Schulanlage mit Wärme versorgt. Die Beheizung des Gebäudes mittels Wärmepumpe reduziert den Gasverbrauch (ca. 7'600 m³) und den CO₂-Austoss (ca. 16.75 t/p.a.) nachhaltig. Entsprechend sinken auch die Energiekosten.



Gesellschaft

Nach dem Umbau und der Erweiterung entsprechen die Kindergärten den Ansprüchen an ein zeitgemässes Unterrichten. Das Gebäude ist zudem behindertengerecht erschlossen und eingerichtet.

8. Beiträge/Subventionen

Subventionen werden an dieses Projekt keine ausgerichtet.

Beiträge aus dem Förderprogramm Energie werden nach positiven Entscheid geprüft.

9. Folgen einer Ablehnung

Aufgrund der errechneten Schülerzahlen muss auf der Schulanlage zwingend einer neuer Kindergarten zur Verfügung stehen. Als Notlösung wäre die Erstellung einer Containerlösung geplant.

10. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht der Leiter Bildung, Markus Fischer, gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 13 71 oder E-Mail: markus.fischer@buelach.ch.

Informationen geben gerne auch:

- Max Solci, Immobilien, Tel. 044 863 14 71 oder max.solci@buelach.ch

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referentin: Stadträtin und Schulpräsidentin Virginia Locher

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber



(SRB-Nr.)

Beilagen:

1. Aufstockung und Renovation Kindergarten Böswisli (Projektunterlagen Architekturbüro map)