



GEMEINDE GREIFENSEE
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 13. Dezember 2021

192 24 L2 LIEGENSCHAFTEN
24.01.2 Einzelne Objekte Eigentum der Gemeinde sowie Miet-, Pacht- und Baurechtsobjekte

Schulraumentwicklung:
Gesamtsanierung und Erweiterung Kindergarten Müllerwis / Genehmigung Baukredit / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 9. März 2022

Antrag

1. Der Baukredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Kindergartens Müllerwis von Fr. 1'357'000.– inkl. MWST wird bewilligt. Die Kosten sind in der Investitionsrechnung 2022/2023 enthalten.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, in eigener Kompetenz die notwendigen Geldmittel zur Finanzierung des Baukredits zu beschaffen.

Bericht

A. Das Wichtigste in Kürze

Der Doppel-Kindergarten Müllerwis wurde 1967 erbaut und befindet sich mehrheitlich noch im Originalzustand. Es besteht somit ein grosser Instandsetzungsbedarf. Ferner verfügt der Kindergarten über keine Gruppenräume für diverse, teilweise gesetzlich verlangte Unterrichtsformen. Im Rahmen der Gesamtsanierung soll daher auch eine Erweiterung des Kindergartens um diese fehlenden Gruppenräume erfolgen, ebenso sollen die vorhandenen Defizite bezüglich Brandschutz, hindernisfreier Zugänglichkeit und Nutzbarkeit sowie Ökologie beseitigt werden. Während der Bauzeit ist eine Verlegung des Kindergartens erforderlich. Hierfür konnte in unmittelbarer Nähe eine optimale Lösung gefunden werden.

Das Bauprojekt wurde modulartig aufgebaut. Aufgrund einer detaillierten Zustands- und Baukostenanalyse wurden mögliche bauliche Massnahmen in drei Gruppen eingeteilt: a) zwingend notwendiger Grundausbau, b) sinnvoller Basisausbau und c) komforterhöhender Zusatzausbau. Die ersten zwei Module sind Teil des vorliegenden Baukreditantrags, auf das dritte Modul wird aufgrund eines kritischen Kosten-/Nutzenverhältnisses verzichtet. Auch wurde nach sorgfältiger Prüfung der Vor- und Nachteile entschieden, dass eine Gesamtsanierung im Vergleich zu einem Neubau das bessere Vorgehen darstellt.

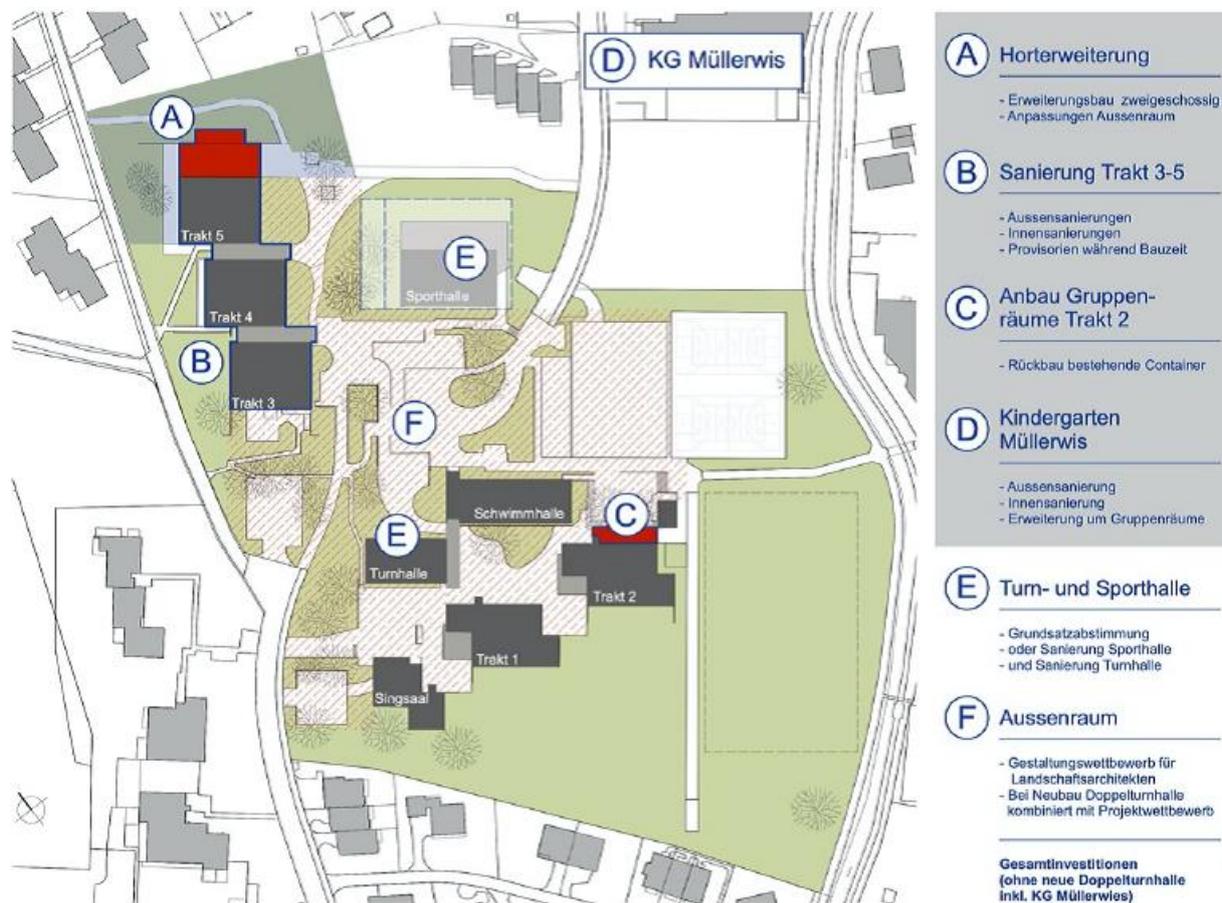
Der gesamte Baukredit für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Müllerwis beläuft sich auf Fr. 1'357'000.– inkl. MWST und setzt sich zusammen aus den Kosten für den Grundausbau von Fr. 1'042'000.– und Fr. 315'000.– für das Modul Basisausbau. Die Folgekosten dieses Bauvorhabens umfassen primär jährliche Abschreibungen von Fr. 59'000.–. Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass die Mehrkosten aufgrund der räumlichen Erweiterung ungefähr kompensiert werden durch energiebedingte Einsparungen.

Unmittelbar nach der Kreditgenehmigung soll mit der Ausführungsplanung gestartet werden, sodass im Sommer 2023 der sanierte und erweiterte Kindergarten Müllerwis wieder in Betrieb genommen werden kann.

B. Ausgangslage

Rückblick Schulraumentwicklungsprozess

Gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren hat der Gemeinderat für die Schulraumentwicklung ein Entwicklungskonzept ausgearbeitet, welches eine etappierte Vorgehensweise mit sechs verschiedenen Bausteinen gemäss nachfolgender Abbildung vorsieht.



Bausteine A und B

Als Teil des Gesamtkonzepts wurde für die Bausteine A und B, die Horterweiterung und die Sanierung der Trakte 3–5 an der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2021 ein Projektierungskredit von Fr. 650'000.– inkl. MWST gesprochen.

Baustein D Kindergarten Müllerwis

Als weiterer separater Baustein ist im Entwicklungskonzept die Gesamtsanierung und Erweiterung des Kindergartens Müllerwis als Baustein D definiert. Dieser Baustein ist Gegenstand des vorliegenden Kreditantrags.

Ist-Situation / Planungsstand Kindergarten Müllerwis

Der 1967 erstellte Kindergarten Müllerwis weist einen sehr hohen Instandsetzungsbedarf aus. Abgesehen von den vor rund 25 Jahren ersetzt Fenstern und einer teilweisen Sanierung der Aussenhülle (2008) befindet sich das Gebäude noch im Originalzustand.

Im Rahmen der Gesamtsanierung soll der Kindergarten auch um dringend notwendige Gruppenräume erweitert werden, insbesondere für den integrativen Förderunterricht und den gesetzlich verlangten Unterricht für Schülerinnen und Schüler mit Deutsch als Zweitsprache (DaZ). Aufgrund fehlender Gruppenräume wird dieser Unterricht momentan in der Garderobe,

in einem sehr engen Materialraum oder in einer Ecke des jeweiligen Kindergartens durchgeführt. Ein konzentriertes Lernen und ein Unterricht mit aktuellen Lernformen ist so sowohl für die Kindergartenkinder wie auch für die Lehrpersonen nicht oder nur erschwert möglich. Der Gruppenraum soll neben dem Förder- und DaZ-Unterricht auch diversen anderen schulischen Aktivitäten dienen (Gruppenarbeiten, Unterrichtsvorbereitung, Besprechungen etc.). Schliesslich müssen die Anforderungen in Bezug auf die hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit (Einbau IV-WC) und den Brandschutz umgesetzt werden.

Mit Beschluss Nr. 59 vom 6. April 2021 hat der Gemeinderat einen Kredit zur Ausarbeitung eines Baukredits genehmigt und gleichzeitig das Architekturbüro Isler Architekten AG, Winterthur, aufgrund der durchgeführten Planerwahl-Submission damit beauftragt. Ebenfalls wurde mit gleichem Beschluss eine Baukommission eingesetzt.

C. Bauprojekt / Projektbeschreibung

Projektziel

Mit vorliegendem Projekt soll zum einen der bestehende Kindergarten einer Gesamtsanierung unterzogen werden, sodass er wieder langfristig die vielfältigen Anforderungen erfüllt. Gleichzeitig soll der Bau um die erforderlichen Gruppenräume erweitert werden.

Bauprojekt

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts hat die Baukommission zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro im Rahmen von fünf Baukommissionssitzungen ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet.

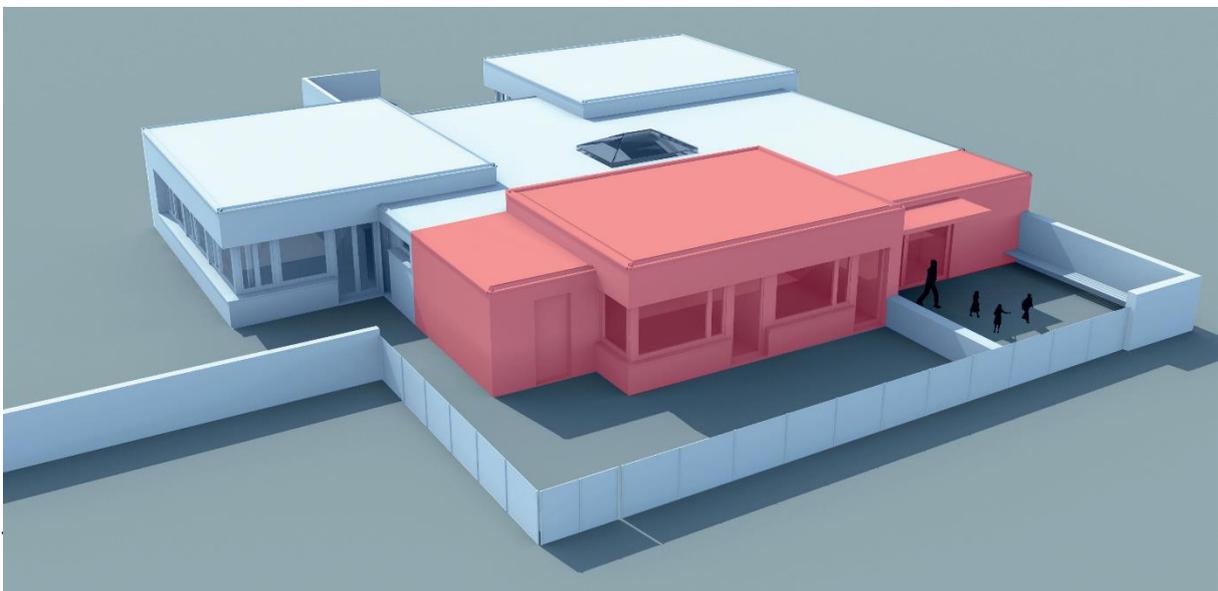
Um den genauen Instandsetzungsbedarf zu ermitteln, wurde eine detaillierte Zustandsanalyse des Gebäudes erstellt. Daraus wurde ersichtlich, wo, in welchem Umfang und in welcher Dringlichkeit die Sanierungsarbeiten notwendig sind.

In der Folge wurden für die verschiedenen Bauteile unterschiedliche Module definiert, welche aufgrund des Kosten-/Nutzenverhältnisses bewertet wurden und entweder ins Bauprojekt miteinbezogen wurden oder im vorliegenden Projekt nicht mehr enthalten sind. Mehr dazu unter Abschnitt D. Kosten.

Projektbeschreibung

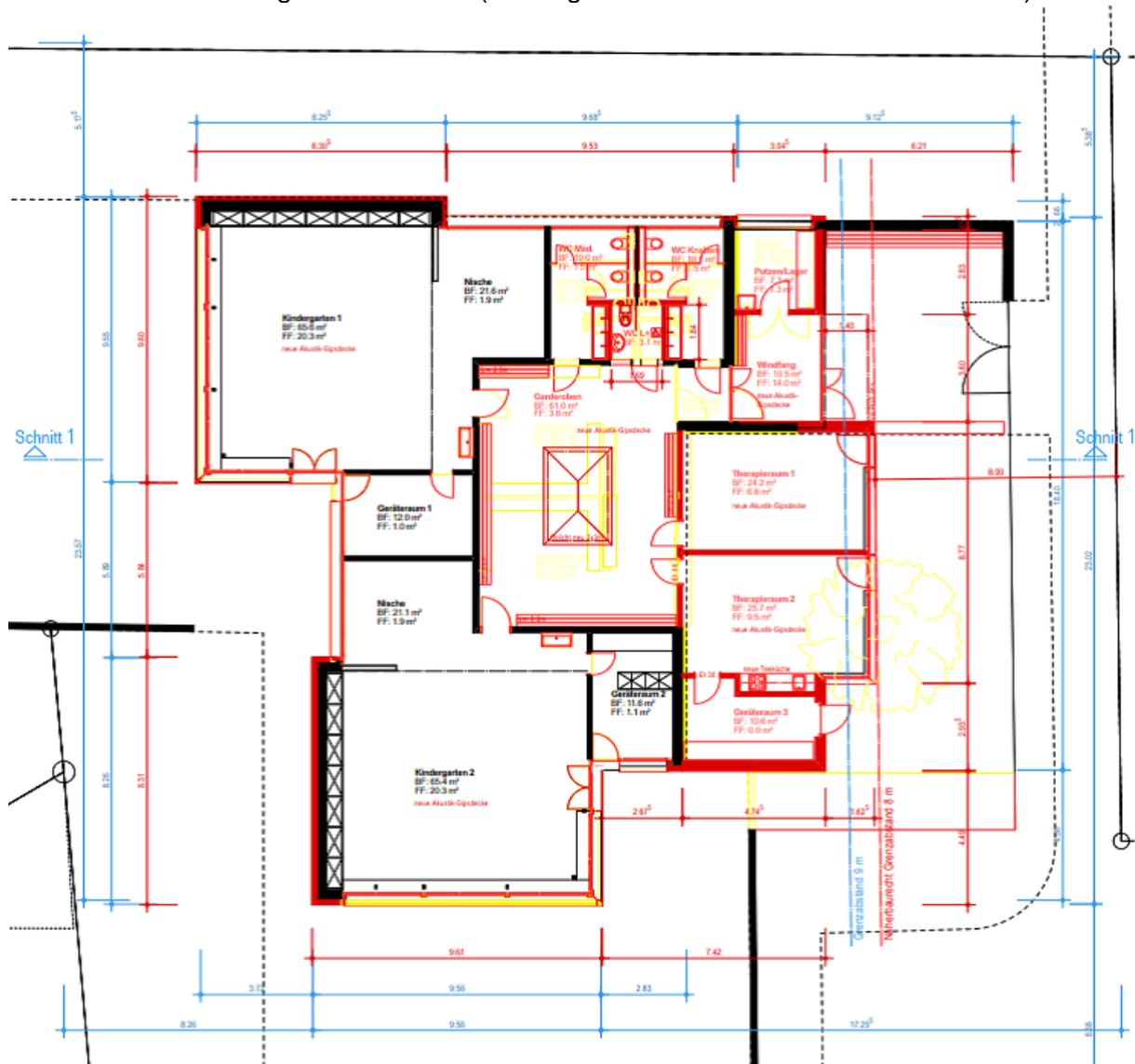
Nachfolgend wird das erstellte Bauprojekt mittels Projektbeschreibung aufgezeigt.

Gebäude äussere Erscheinung /Fassade (rot gefärbt: neuer Anbau Gruppenräume):



- Neues Oblicht im Garderobenbereich
- Fensterersatz (Holz-Metall)
- Storenersatz
- Neue Fassadendämmung
- Eingang, neues Vordach

Umbau- und Sanierungsmassnahmen (rot dargestellt sind die Neubaumassnahmen):



- Komplettersatz sanitäre Anlagen inkl. Sanierung Kanalisationsleitungen
- Ersatz Wasserzuleitung
- Komplettersatz Elektroanlagen (inkl. Beleuchtung)
- Neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Erweiterung Heizungsverteilung (Versorgung mit Fernwärme von Heizzentrale Müllerwis bleibt bestehen)
- Neuer Bodenbelag im Umbauperimeter
- Neue Garderobeneinrichtung
- Einbauschränke aufarbeiten
- Neue Türen (u.a. EI30)
- Neue Teeküche mit Wasseranschluss
- Neue Decken mit Akustikdeckenbekleidung
- Malerarbeiten in allen Räumen
- Erfüllung Anforderungen behindertengerechtes Bauen (WC)

- Alle nötigen Brandschutzmassnahmen nach den neusten Vorschriften

Ein detaillierter Baubeschrieb liegt vor.

Für die Umbauzeit konnte eine betrieblich und ökonomisch optimale Lösung gefunden werden. Der Kindergartenbetrieb wird in den nahegelegenen Pavillon Müllerwis verlegt. Die dadurch entstehenden Kosten sind im Kostenvoranschlag enthalten.

Abwägung Gesamtsanierung versus Ersatzneubau

Im Laufe des Projektierungsprozesses stellte sich die Frage, ob ein kompletter Ersatzneubau nicht vorteilhafter wäre als eine Gesamtsanierung.

Vor allem aufgrund der nicht präzise ermittelbaren effektiven künftigen Nutzungsdauer ist ein Kostenvergleich dieser zwei Alternativen schwierig zu erstellen. In der Summe sprachen schliesslich sowohl Kostenüberlegungen (vorhandene Rohbausubstanz, kürzere Provisoriums-dauer) als auch weitere Argumente für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes (die Gruppenräume sind sowieso neu zu erstellen):



Bestand architektonisch hochwertig

- Rauml原因 funktioniert
- Aussenräume werden gut miteinbezogen



Graue Energie

- Materialien
- Transport
- Maschinen



Kosten

- Werterhaltende Rohbausubstanz ca. 230'000 CHF



Re-use am Bau

- Sehr gute Rohbausubstanz ist vorhanden
- Bauteile wiederverwenden



Zeit

- Kürzere Bauzeit
- Schneller Baustart – steht früher zur Verfügung für den Nutzer

D. Kosten

Kostenmodule und Kostenvoranschlag

Wie unter Abschnitt C. Bauprojekt bereits erwähnt, wurden einzelne Bauteile beurteilt und in Module zusammengefasst. Unter Einbezug von Notwendigkeit, Nutzen und Kosten wurde in der Baukommission deren Umsetzung diskutiert. Daraus entstanden folgende drei Gruppen:

Grundausbau	Zwingend: Instandsetzung/Sanierung und Erweiterung
«Basis»-Module	Nicht zwingend notwendig, aber sinnvoll
«Zusatz»-Module	Erhöhter Komfort, Kosten-/Nutzenverhältnis kritisch

Die nachfolgende Grafik zeigt die einzelnen Module sowie die Zahlen des Kostenvoranschlags inkl. MWST mit einer Preisgenauigkeit von +/- 10 %:

	Grundausbau Ohne Module	Fenster- ersatz und Storen	Neue Fassaden- dämmung*	Neue Akustikdecke	Neue Teaküche mit Wasser	PV- Anlage**	Stützen- ersatz mit Fenstersims	Neue Fussboden- heizung inkl. Belag	Neue Einbau- schränke
BKP 1 Vorbereitung	36'100	7'000	9'500	-	-	-	3'000	15'000	2'000
BKP 2 Gebäude	580'700	84'500	65'000	34'000	20'000	22'500	19'000	102'500	18'000
BKP 4 Umgebung	60'000	-	-	-	-	-	-	-	-
BKP 5 Baunebenkosten	92'700	4'200	1'600	1'200	800	3'000	1'400	4'000	1'000
BKP 6 Honorare	272'500	18'300	14'900	6'800	4'200	4'500	4'600	23'500	4'000
BKP 1-6 TOTAL	1'042'000	114'000	91'000	42'000	25'000	30'000	28'000	145'000	25'000

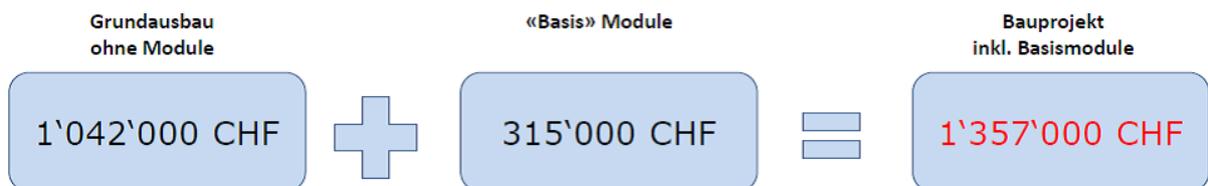
«Basis» Module 315'000 CHF
(inkl. 13'000 CHF Sanierung Einbauschränke)

«Zusatz» Module 198'000 CHF

Ein detaillierter Kostenvoranschlag liegt vor.

Kreditantrag

Der Gemeinderat erachtet die Umsetzung des Grundausbaus und der «Basis»-Module (in vorstehender Grafik schwarz und grün umrandet) als sinnvoll und schlägt deshalb der Gemeindeversammlung vor, folgenden Baukredit zu genehmigen:



Auf die «Zusatz»-Module (in vorstehender Grafik rot umrandet) soll hingegen verzichtet werden, da die baulichen Massnahmen in diesen Modulen ein vergleichsweise weniger gutes Nutzen-/Kostenverhältnis aufweisen.

Folgekosten

Abschreibungen

Die Investition von Fr. 1'357'000.– inkl. MWST wird aktiviert und linear über 20 Jahre (Sanierung) respektive 33 Jahre (Neubau) abgeschrieben. Bei einem grob geschätzten Kostenteiler zwischen «Sanierung» und «Neubau» von 60 % zu 40 % wird die Erfolgsrechnung somit jährlich mit Abschreibungen von voraussichtlich rund Fr. 57'000.– belastet.

Betriebskosten

Durch die zusätzlichen Räumlichkeiten entstehen Mehrkosten bei Reinigung und Versicherungen. Die Stromkosten werden inskünftig infolge der neuen Photovoltaik-Anlage wesentlich tiefer ausfallen.

Bezüglich Heizenergie wird erwartet, dass der volumenbedingte Mehrbedarf durch den Minderbedarf aufgrund der besser gedämmten Fassade und vor allem aufgrund der neuen Fenster wettgemacht wird. Der verminderte Wasserverbrauch aufgrund moderner sanitärer Anlagen wird sich kostenmässig nicht merklich auswirken. Die gesamten Betriebskosten werden sich aufgrund der vorerwähnten, sich voraussichtlich etwa kompensierenden Effekte nicht wesentlich verändern. Zinskosten werden momentan keine belastet.

E. Termine und Projektorganisation

Termine

Der Terminplan sieht vor, dass nach der Kreditgenehmigung das Baubewilligungsverfahren gestartet wird. Anschliessend erfolgen die Ausführungsplanung und die Auftragssubmissionen, sodass Ende 2022 mit der Realisierung begonnen werden kann. Die eigentliche Bauzeit wird ca. sieben Monate in Anspruch nehmen. Die Wiederinbetriebnahme des Kindergartens wird voraussichtlich im Sommer 2023 erfolgen können.

Projektorganisation

Die für die Ausarbeitung des Bauprojekts eingesetzte Baukommission soll bis auf eine Ausnahme unverändert für die weitere Ausführungsphase beibehalten werden. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Liegenschaftenvorsteher (Vorsitz)
- Primarschulpflegemitglied
- Mitglied Schulleitung (Person wird von Primarschulpflege delegiert)
- Leiter Liegenschaften

Der Hochbauvorsteher scheidet aus der bisherigen Baukommission aus. Er war von Anfang an nur bis und mit zur Ausarbeitung des Bauprojekts als Kommissionsmitglied bestimmt. Zudem soll von der Schulleitung eine Kindergartenlehrperson delegiert werden, welche bedarfsweise punktuell für gewisse Nutzerthemen zu Baukommissions-Sitzungen eingeladen werden kann.

Die Kompetenzen der Baukommission werden in einem Projekthandbuch definiert, welches dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung vorgelegt wird.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. März 2022 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 9. März 2022 zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per E-Mail)
 - Finanz- und Liegenschaftenvorsteher
 - Bildungsvorsteher
 - Hochbauvorsteher
 - Schulleitung
 - Finanzen
 - Liegenschaften
 - Akten

GEMEINDERAT GREIFENSEE

Der Vizepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Markus Bauer

Philippe Sturzenegger

Versandt am:

GEMEINDE GREIFENSEE
Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 17. Januar 2022

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Gesamtsanierung und Erweiterung Kindergarten Müllerwis

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates zur Gesamtsanierung und Erweiterung des Kindergartens Müllerwis geprüft.

Der gesamte Baukredit für das Bauvorhaben beläuft sich auf Fr. 1'357'000.--. Die Folgekosten umfassen jährliche Abschreibungen von Fr. 59'000.--. Bei den Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass die Mehrkosten aufgrund der räumlichen Erweiterungen durch energiebedingte Einsparungen kompensiert werden können.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Renate Rieder
Mitglied