

**2024/262 6.02.04 Bauprojektmanagement
Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg, Ersatz- und Erweiterungsbauten, Bewilligung zweiter Zusatzkredit**

Beschluss **Stadtrat**

1. Für die Überarbeitung des Bauprojekts der Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg wird ein zweiter Zusatzkredit von 316'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00403-9576.5040.00 316'000 Franken
(KIGA Ersatzneubauten Kempton, Goldbühl, Baumgarten, Egg)
3. Die Ressortvorsteherin Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Bildung
 - Schulpflege
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die vier Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg befinden sich in einem baulich und energetisch sehr schlechten Zustand und es fehlen Räume, wie Förderzimmer und Therapiezimmer, in denen ein zeitgerechter Unterricht stattfinden kann. Zudem werden gemäss aktueller Schulraumplanung zwei weitere Kinderteneinheiten benötigt, welche in den erweiterten 3-fach Kindergärten Kempton und Baumgarten untergebracht werden sollen. Die bestehenden Gebäude sollen deshalb durch Neubauten ersetzt werden, welche den heutigen Anforderungen an Gebäude der öffentlichen Hand entsprechen. Anhand eines im Jahr 2020 durchgeführten Architekturwettbewerbs wurde ein Siegerprojekt und damit ein Generalplanungsteam evaluiert. Das Siegerprojekt wurde anschliessend bis zum Bauprojekt inklusive Einreichung des Baugesuchs weitergeplant.

Am 17. Mai 2023 wurde der Baukredit für die Kindergärten vom Stadtrat bewilligt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet. Das Parlament hat am 2. Oktober 2023, gestützt auf den Antrag der Rechnungsprüfungskommission, den Baukredit zurückgewiesen. Der Stadtrat wurde beauftragt, die Vorlage wie folgt zu überarbeiten:

- Überarbeitung des Projekts mit Senkung der Kosten von derzeit knapp 1'300 auf unter 1'000 Franken / Kubikmeter (Dies entspricht Erstellungskosten von ca. 12,5 Mio. Franken.)
- Prüfung von weiteren Kostenoptimierungen
- Detaillierte Darlegung der Massnahmen zur Erreichung der Kosteneinsparungen

Klärung Rahmenbedingungen für weitere Planung

Nach dem Parlamentsentscheid wurde das Bauprojekt eingehend analysiert und verschiedene Kostenoptimierungen vertieft geklärt. Dazu war eine Klärung der Rahmenbedingungen notwendig. Die Planung von stadt-eigenen Bauprojekten unterliegt zahlreichen Anforderungen, welche die Kosten direkt beeinflussen. Damit überhaupt tiefgreifendere Kostenoptimierungen eingehender geprüft werden konnten, mussten die Anforderungen angepasst werden. Diese Überarbeitung hat in den letzten Monaten stattgefunden. Daraus resultieren vier Kostenoptimierungen, welche nun in die Überarbeitung des Bauprojekts einfließen können.

Optionen für Kostenoptimierung

Es wurden verschiedene Optimierungen geprüft und das Kosten-Nutzen-Verhältnis abgewogen. Eine maximale Kosteneinsparung ist durch vier Optionen realisierbar, bedingen aber eine teilweise Überarbeitung des Bauprojekts.

Option 1: Verzicht auf die Anwendung des Minergie-P Eco-Labels

Die Gebäude werden ohne Minergie-P Eco Label geplant und realisiert. Die gesetzlichen Anforderungen, welche zurzeit einem einfachen Minergie-Label entsprechen, werden eingehalten.

Option 2: Vereinfachung Holzbau

Der Holzbau wird vereinfacht. Das bedeutet, der architektonische Ausdruck der Gebäude wird sich verändern. Das Volumen und die Form werden gleichbleiben. Auch wird es weiterhin ein reiner Holzbau bleiben. Die schichtige Ausdrucksweise der Fassaden und der Innenräume werden sich verändern.

Option 3: Volumenreduktion bei den Dreifach-Kindergärten

Die Grundform der Volumen basiert auf einer Einteilung von drei Teilen. Die beiden äusseren Gebäudeteile beinhalten jeweils den Kindergarten-Hauptraum. Im mittleren Teil sind die weiteren Nebenräume angeordnet. Die dritte Kinderteneinheit bei den zwei 3-fach Kindergärten (Kempton und Baumgarten) ist im Obergeschoss angeordnet und umfasst gemäss Raumprogramm der Schule einen äusseren Gebäudeteil und den mittleren, inneren Gebäudeteil. Beim ersten Bauprojekt hat man den inneren Gebäudeteil auf die statische Achse erweitert, damit eine allfällige zukünftige Erweiterung kostengünstiger realisiert werden kann. Dies wird nun wieder aufgehoben und es wird der tatsächlich notwendige Raumbedarf der Schule realisiert, mit dem Nachteil, bei einer allfälligen Erweiterung deutlich höhere Eingriffe ins Gebäude machen zu müssen und damit höhere Kosten für die Erweiterung tragen zu müssen.

Option 4: Anwendung Flachfundation anstelle Streifenfundation

Die geplanten Streifenfundamente, welche für die lokale Versickerung optimal geplant wurden, sind kostenintensiver als eine Flachfundation. Damit auch hier die gewünschte Kostenoptimierung erfüllt werden kann, wird das Gebäude und deren Statik auf eine Flachfundation umgeplant. Die örtliche Versickerung ist eingeschränkt, aber nach wie vor möglich.

Kostenoptimierung

Die vier Kostenoptimierungen wurden seitens Generalplaner auf Grundlage einer Kostenschätzung (+/- 20 %) ausgearbeitet und stellen sich wie folgt zusammen:

Optionen Kostenreduktion

	Kosten <i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Verzicht Minergie-P Eco Label	852'000.00
Vereinfachung Holzbau	829'000.00
Reduktion Volumen	560'000.00
Optimierung Fundation	495'000.00
Total (inkl. MWST)	2'736'000.00

Damit könnten die Erstellungskosten von 15'995'000 Franken auf 13'259'000 Franken reduzieren werden und ein Kostenkennwert von ungefähr 1'100 Franken pro Kubikmeter erreicht werden. Diese Prognosen beruhen auf einer Kostenschätzung (+/- 20 %) und werden innerhalb der weiteren Planung verfeinert. Eine deutliche Kostenreduktion der Erstellungskosten wird damit angestrebt. Dem gegenüber steht der Kostenaufwand für die Umplanung des Bauprojekts, welcher 316'000 Franken entspricht.

Zusatzkredit

Die aufgezeigten Optionen zur Kostenoptimierung müssen im Bauprojekt neu geplant und koordiniert werden. Teile des Planungsprozesses der SIA-Phase 32 und 33 müssen wiederholt werden. Die Kosten für die Umplanung belaufen sich auf 316'000 Franken.

Umplanung Bauprojekt

Konto INV00403-9576.5040.00

	Kosten <i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Honorar Generalplanungs-Team	298'000.00
Honorar Werkleitungsplanung	12'000.00
Interne Projektbegleitung (2% der Honorarkosten)	6'000.00
Total (inkl. MWST)	316'000.00

Der Kostenaufwand für die Umplanung erfolgt im Rahmen der Projektierungsphase. Da dieser Mehraufwand den Projektierungskredit von 990'000 Franken (SRB 2021/56 / Parlament vom 06.09.2021) sowie den Zusatzkredit von 295'000 Franken (SRB 2022/239 vom 05.10.1922) übersteigt, bedarf es einen zweiten Zusatzkredit.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite. Gemäss Art. 23, Abs. 2 Ziffer 3 Gemeindeordnung ist für Ausgaben bis 325'000 Franken der Stadtrat zuständig.

Termine

Mit dem Zusatzkredit kann die Umplanung des Bauprojekts gestartet werden. Anschliessend soll umgehend der optimierte Baukredit beantragt werden.

Was	Details	Termin
Zusatzkredit	Antrag Zusatzkredit Stadtrat	30. Oktober 2024
Umplanung Bauprojekt	Einarbeitung der 4 Optionen in das Bauprojekt	November 2024 bis April 2025
Baukredit	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament - Stimmvolk	Mai 2025 bis Juni 2026

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01056)	33 Jahre	316'000.00	9'575.76
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			9'575.76

Erwägungen

Die Umplanung des Bauprojekts für die vier Kindergärten Goldbühl, Kempten, Baumgarten und Egg ist aufgrund der Zurückweisung des Baukredits vom Parlament dringend notwendig. Ohne den dafür notwendigen Zusatzkredit könnte dieser wichtige Planungsschritt nicht weiterverfolgt und müsste das Bauprojekt sistiert werden.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin