

Sitzung vom 19. Mai 2020

Beschl. Nr. **2020-105**

L2.2.7 Schulgebäude, Schulanlagen, Kindergärten
Zopf, Sanierung und Erweiterung Kindergarten Hündli, Projektierungskredit

Ausgangslage

Mit Beschluss der Schulpflege-Sitzung 32/19 vom 23. Mai 2019 wurde die Abteilung Liegenschaften durch den Abteilungsleiter Schulbetrieb und den Ressortleiter Bildung um Variantenprüfung für die vier Kindergärten des Schulkreises Zopf gebeten. Mit Beschluss SRB 2019-173 wurde anschliessend die strategische Planung zur Anpassung des Kindergarten-Raumangebots im Schulkreis Zopf bewilligt und erarbeitet.

Der Schulkreis Zopf umfasst den Primarschulstandort Zopf, die Kindergärten Zopf, Hündli und Sihlhof sowie die Betreuungseinrichtung Zopf. In den aktuellen Erkenntnissen aus der Schulraumplanung Monitoring 2019/20 werden aufgrund neuer Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes leicht tiefere Klassenzahlen prognostiziert als im Monitoring 2019. Es werden somit langfristig vier Kindergarten-Klassenkapazitäten erwartet. In der Schulraumbereitstellung soll der Schulkreis Zopf bei Engpässen zusammen mit der Schulanlage Sonnenberg betrieblich koordiniert werden.

Aktuell bestehen im Schulkreis Zopf vier Kindergarten-Klassenkapazitäten. Zwei davon befinden sich im Kindergarten Hündli, welcher stark sanierungsbedürftig ist. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1974 erstellt und der gesamte Innenbereich befindet sich im Originalzustand. Die Haustechnik ebenso wie der Innenraum sind nur punktuell erneuert worden. Um den Kindergarten Hündli in einen zeitgemässen Zustand zu versetzen, sind wesentliche Sanierungsmassnahmen notwendig.

Um eine zeitgemässe Gestaltung unter Einhaltung der Empfehlung für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich zu erreichen, soll das Raumprogramm und Flächenangebot der auf zwei Geschossen angeordneten Kindergartenklassen angepasst werden. Es sind heute neben den Haupträumen nur kleine Nischen für Gruppenaktivitäten vorhanden. Auch fehlt ausreichend Platz für Lehrerarbeitsplätze und Material. Um den aktuellen und zukünftigen Raumanforderungen des Schulbetriebs gerecht zu werden, muss neben der Instandsetzung in eine räumliche Erweiterung investiert werden.

Projektbeschreibung

Mit der gleichzeitigen Instandsetzung und räumlichen Erweiterung wird ein effizientes Projekt ermöglicht und Einzelmassnahmen vermieden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient als Basis für die Projektierung. Darin wurden bautechnische und baurechtliche Abklärungen getroffen, sowie räumlich-funktionale Lösungen geprüft. Bezüglich Abstandsvorschriften liegt die schriftliche Bestätigung durch das Ressort Werkbetriebe als Eigentümer öffentlicher Wege und Strassen vor, dass der Abstand zur Fusswegverbindung auch langfristig nicht vollständig einzuhalten sei und dadurch ein Anbau im nordöstlichen Bereich des Grundstücks ermöglicht wird. Die Studie

beinhaltet zwei Varianten, welche beide die gestellten Anforderungen erfüllen und sich darin unterscheiden, dass eine zusätzliche interne Verbindung der zwei Hauptgeschosse geprüft wurde. Als Basis für die Projektierung dient diese Variante mit Verbindung der Geschosse, weil mit dieser Massnahme auch klassenübergreifende Gruppenarbeiten ermöglicht werden und insgesamt alle Räume flexibler und intensiver nutzbar werden. Bis heute sind die beiden Kinderteneinheiten vollständig voneinander getrennt, was auch eine komplette betriebliche Trennung in zwei Einzelkindergärten bedeutet.

Aufgrund der Topografie, das Gebäude liegt an einem steilen Hang, können nicht alle Massnahmen bezüglich des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt werden. Somit werden Massnahmen im üblichen Rahmen erforderlich, welche zwar nicht gehbehinderte aber beispielsweise sehbehinderte unterstützt. Es liegen dazu bereits Vorabklärungen vor.

Eine separate Untersuchung zeigte das Vorkommen von Schadstoffen im üblichen Ausmass für ein Gebäude aus diesem Erstellungszeitraum. Eine gesundheitliche Gefährdung für die Nutzer besteht dadurch nicht, was auch eine unabhängig vom Projekt durchgeführte Luftmessung bestätigte. Für die Sanierung wird weiterhin ein Schadstoffexperte die Massnahmen zur Entsorgung festlegen und die Kosten in der anstehenden Vorprojektphase eruieren.

Kosten / Kreditantrag

Nachfolgende Tabelle auf Basis der Grobkostenschätzung (+/-25 %) der vorliegenden Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Berechnung des Projektierungskredits, welcher die Phasen bis und mit Baugesuch (Phase 31 – 33 SIA) enthält.

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Kosten	Projektierung
1	Vorbereitungsarbeiten		26'000	
2	Gebäude		969'000	
	Honorar Architekt	Phasen 31 - 33 SIA		55'000
	Honorar Ingenieur & Fachplaner (je 22% BKP 1, 2, 4)			25'000
4	Umgebung		21'000	
5	Nebenkosten		251'000	
	Nebenkosten (6.5% BKP 1, 2, 4)	Phasen 31 - 33 SIA		25'000
	Bauherrenleistung Abt. LI	Phasen 31 - 33 SIA		50'000
7	Reserve		108'000	5'000
9	Ausstattung		0	
Gesamtkosten (inkl. MwSt.)			1'375'000	160'000

Im Finanzplan 2019 – 2023 sind für dieses Projekt CHF 750'000 eingestellt, wobei bei der Planung ausschliesslich von einer Sanierung ohne räumliche Anpassung ausgegangen wurde. Die Möglichkeit, Beiträge Dritter zu erwirken, wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes geklärt, sowie die gebundenen Sanierungskosten detailliert ausgewiesen.

Submission

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 1a IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 7 Abs. 1 und im Anhang 1 das anzuwendende Vergabeverfahren. Für die vorliegenden Vergaben wurde das freihändige Verfahren angewandt und es wurden basierend auf Art. 31 Abs. 2 Submissionsverordnung Preisverhandlungen geführt.

Für das Planerwahlverfahren wurden acht Architekturbüros angefragt, wovon drei eine Eingabe gemacht haben. Mit den Honorarofferten, welche im Bereich von CHF 158'000.00 bis 197'000.00 liegen, wurden auch Angaben zu Qualitätskriterien wie Fach- und Organisationskompetenz eingefordert.

Nach Prüfung und Bewertung empfiehlt sich die Vergabe der Architekturleistungen an die Firma Maxitektur GmbH in Kilchberg. Sie erfüllt die Zuschlagskriterien insgesamt am Besten. Aufgrund ausgewiesener Fachkompetenz und Berufserfahrung, höchster angebotener Verfügbarkeit, zufriedenstellend plausibilisierter Fähigkeit zu Projektanalyse und Kosten- wie auch Terminalsicherheit stellt es das wirtschaftlich günstigste Angebot dar.

Termine

Projektierung Teilaufträge 1 und 2 (Phase 22 - 33 SIA):

Mit dem beantragten Projektierungskredit werden in einem ersten Schritt die Phasen SIA Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingabe erarbeitet. Die Phasen werden einzeln und entsprechend den genehmigten Mitteln ausgelöst. Auf der Basis des Vorprojektes soll daraufhin der Realisierungskredit bei der zuständigen Instanz beantragt werden.

Projektnitiierung
Phasenabschluss Vorprojekt Phase 31 SIA
Antrag Realisierungskredit
Projektierung Phase 32 – 33 SIA inkl. Baugesuch
Realisierung ab
Inbetriebnahme

Juni 2020
Oktober 2020
November 2020
Februar 2021
August 2021
Juli 2022

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen und des Ressortvorstehers Bildung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 3 und 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Projektierung Sanierung und Erweiterung Kindergarten Hündli wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 160'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 138.5040.05 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Planung und Realisierung (BKP 291 Architekt) im Betrag von CHF 158'000.00 (inkl. MwSt.) wird an die Firma Maxitektur GmbH, Kilchberg, gemäss Offerte vom 11. März 2020, vergeben.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Schulpflege
 - 5.2 Ressortleiter Bildung
 - 5.3 Ressortleiter Finanzen
 - 5.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber