

Vorberatung des Projektes Neubau Vierfach-Kindergarten (Vorlage des Gemeinderates) mit einem Objektkredit von Fr. 6'620'000.—.

A. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie wolle beschliessen:

1. Die Vorlage des Gemeinderates für das Projekt Neubau Vierfach-Kindergarten mit einem Objektkredit von Fr. 6'620'000.— wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 genehmigt.

B. Vorbemerkungen

Die Gemeindeversammlung vom 12. September 2023 hat für den Neubau eines Vierfach-Kindergartens in der Schulanlage Leepünt, Dällikon, einen Projektierungskredit von Fr. 285'000.— genehmigt. Die inzwischen erstellte Projektvorlage bedingt einen Objektkredit von Fr. 6'620'000.—. Die Vorlage ist nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung der Gemeinde Dällikon (GO) vom 9. Februar 2020 der obligatorischen Urnenabstimmung zu unterbreiten. Gemäss Art. 14 Ziffer 7 GO ist die Vorlage der Gemeindeversammlung zur Vorberatung vorzulegen.

C. Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die 2015 von den Stimmberechtigten bewilligte Erweiterung der Anlage Leepünt mit dem Trakt 4 wurde 2018 fertiggestellt und die Schulräume wurden in Betrieb genommen. Seither hat sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler an der Primarschule Dällikon weiter nach oben entwickelt. Wurden 2015 noch 342 Schulkinder unterrichtet, wird für das Schuljahr 2024/25 eine Gesamtzahl von 423 prognostiziert. Aufgrund dieser Entwicklung wird bereits ab dem laufenden Schuljahr dringend zusätzlicher Schulraum benötigt.

Schulraumanalyse Masterplan Leepünt

Im Frühling 2022 wurde im Sinne eines Masterplans Leepünt eine Analyse des bestehenden Schulraums durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass neue Pflichtangebote der Primarschule, vor allem im sonderpädagogischen Bereich, dort untergebracht werden mussten, wo Platz vorhanden war – oftmals in zu grossen Räumen im Verhältnis zur Anzahl der betreuten Kinder. Mit einer Bereinigung der bestehenden Raumnutzung kann eine klare konzeptionelle Gliederung der Nutzungen erreicht werden. Räume für sonderpädagogische Angebote können mit den vier Kindergärten in einem Trakt zusammengefasst werden. Die dadurch frei werdenden Schulräume stehen wieder als Klassenzimmer zur Verfügung. Die Schulraumanalyse führte deshalb zum Entscheid, anstelle der ursprünglich vorgesehenen Aufstockung des Traktes 4 den Neubau eines Vierfach-Kindergartens zu planen.

Der Masterplan Leepünt wird neben dem aktuellen Projekt künftige planerische und bauliche Massnahmen der Anlage Leepünt, wie beispielsweise die in einigen Jahren anstehende Sanierung des Mehrzweckgebäudes mit Hallenbad, aufnehmen.

Projektierung

Für das Projekt Vierfach-Kindergarten wurde eine separate Baukommission eingesetzt. Gestützt auf den Projektierungskredit ist in Zusammenarbeit mit der haefele schmid architekten AG, Zürich, und der Lienhard + Partner Bauherrenberatung AG, Zürich, ein Projekt erstellt worden. Beide Unternehmungen waren bereits an der Projektierung und Realisierung des Traktes 4 massgeblich beteiligt.

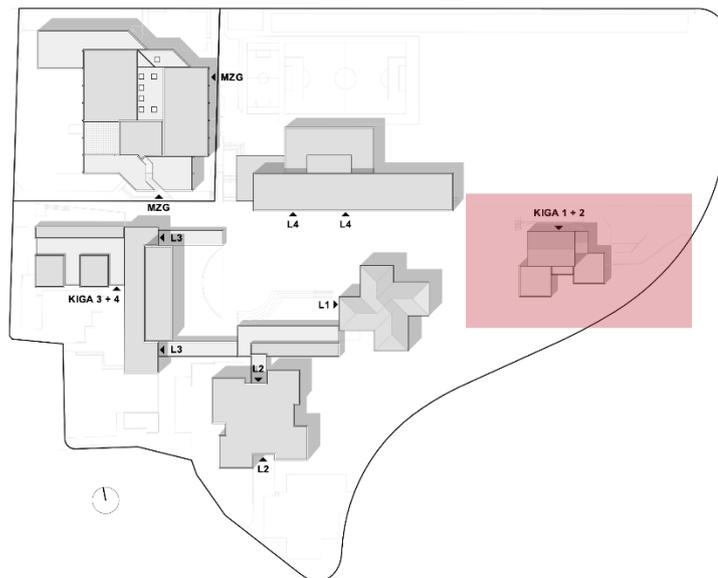
Der bestehende Kindergarten 1 + 2 wurde in den 70er-Jahren erstellt und seither teilweise saniert. Die Raumgrössen entsprechen nicht den heutigen Bedürfnissen. Zudem fehlt es an Gruppenräumen, nach Geschlechtern getrennten Nasszellen und Stauraum für den Kindergartenbetrieb. Eine Sanierung und Aufstockung des Altbaus ist nicht möglich, weil die nötigen baulichen Massnahmen für das Korsett des Altbaus zu schwer wiegen würden.

Bei der Vorbereitung der Projektierung hat der Gemeinderat entschieden, das Projekt in Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer auszuführen. Das vorliegende Projekt bildete zusammen mit dem funktionalen Leistungsbeschrieb die Grundlage für das Auswahlverfahren für den Totalunternehmer.

Projektbeschreibung

LAGE

Das neue Kindergartengebäude fügt sich städtebaulich nahtlos in die Primarschulanlage ein. Die Schulanlage besteht nach wie vor mit vier Zugängen aus allen vier Himmelsrichtungen und dem zentralen Pausenplatz. Die bestehende Erschliessung wird aufgewertet und die Spielfläche Richtung Süden durch die Lage des Baukörpers vergrössert. Weil für die Sonderpädagogikräume und die Technikzentrale das Sockelgeschoss genutzt wird, erscheint der Kindergarten zur Aussenspielfläche hin zweigeschossig.



BAUKÖRPER

Das Kindergartengebäude wird in hybrider Bauweise erstellt. Das massive Untergeschoss in Beton wird im Kern und als Skelett in den Geschossen darüber weitergeführt. Die Fassaden werden mit Holzelementen nachhaltig ergänzt. Die hybride Bauweise leistet durch den massiven Anteil einerseits die Speichermasse für Wärme im Winter und für Kälte im Sommer und durch die Holzelemente erhält das Gebäude andererseits

ein warmes, nachhaltiges Kleid. Der massive Schirm bietet zudem den Vorteil, dass unter ihm die Grundrisse bei künftiger Änderung der Nutzungsbedürfnisse wandelbar sind.



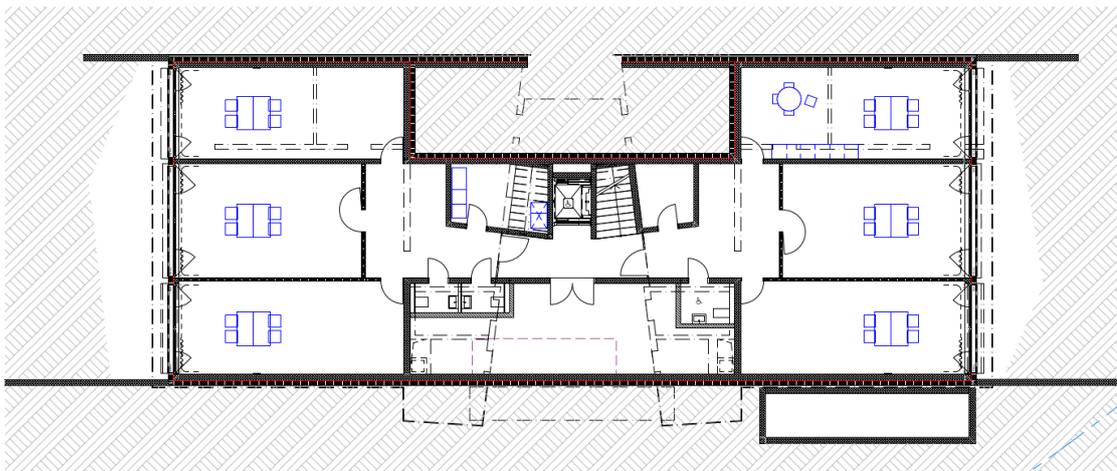
Um das energetisch kompakte Volumen zusätzlich vor Überhitzung zu schützen, bekommt das Gebäude einen permanenten baulichen Sonnenschutz in Form von umlaufenden Sonnendächern. Neben dem Hauptzweck Sonnenschutz brechen die Vordächer die strenge Gebäudeform und schützen gleichzeitig die Holzfassade gegen eine schnelle Verwitterung.



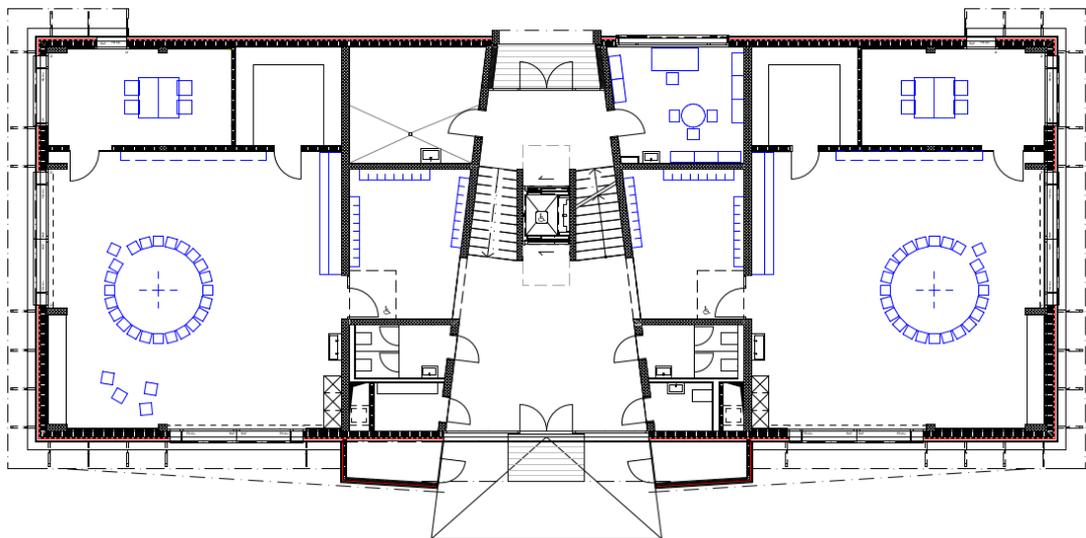


RAUMPROGRAMM

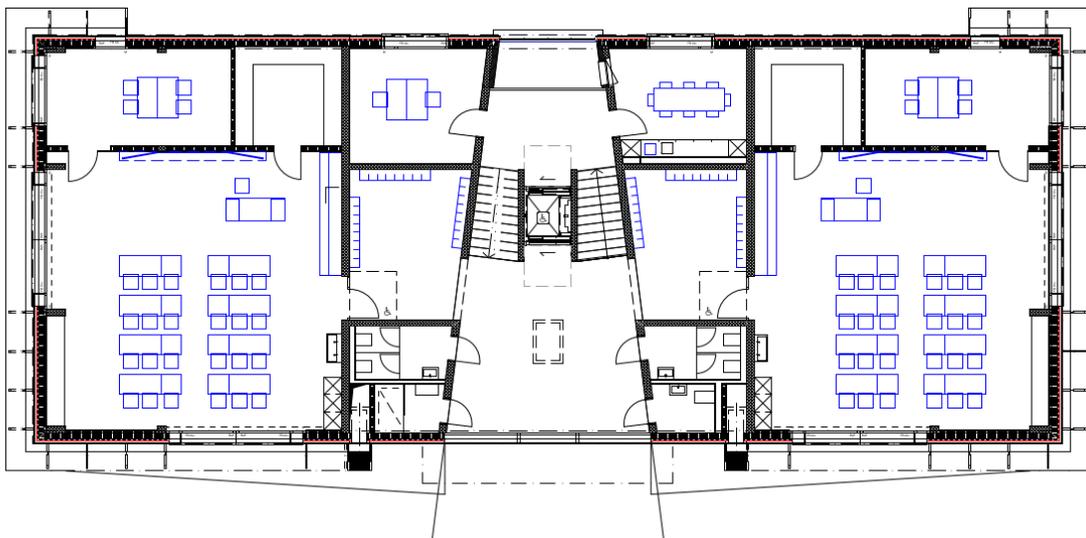
Über den Haupteingang führt die Treppenanlage im Splitt Level-System in das Sockelgeschoss mit den Schulräumen für die Sonderpädagogik und in den darüber liegenden Vierfach-Kindergarten. Durch die zentrale Liftanlage ist die Barrierefreiheit gewährleistet. Im Sockelgeschoss stehen sechs Räume für die Nutzungen Heilpädagogik, Logopädie und Deutsch als Zweitsprache zur Verfügung. Ausserdem umfasst das Sockelgeschoss die Technikräume. Im Erd- und im Obergeschoss werden je zwei gleich grosse Klassenzimmer sowie kleine Gruppenräume und Materialräume für die vier Kindergärten erstellt. Jedes der drei Geschosse enthält zudem Garderobenflächen, nach Geschlechtern getrennte Toiletten sowie eine WC-Anlage für Menschen mit Behinderung. Im Erdgeschoss ist ein Raum für die Hauswartung und ein Materiallager vorgesehen. Ein Schulsozialarbeits-Raum und der Besprechungsraum für die Lehrpersonen befinden sich im Obergeschoss.



Untergeschoss (Sockelgeschoss)



Erdgeschoss



Obergeschoss

GEBÄUDETECHNIK

Der Neubau wird nicht an die bestehende zentrale Gasheizung Leepünt angeschlossen. Die Beheizung erfolgt mit einer Erdsonden-Wärmepumpe. Diese Anlage ermöglicht im Sommer im reversiblen Betrieb ein sogenanntes "free cooling". Zur Deckung des Strombedarfs wird eine Photovoltaikanlage installiert. Allfälliger überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeisen.

Kosten

OBJEKTKREDIT

Aufgrund des vorgängig durchgeführten Qualifikationsverfahrens und der Ausschreibung des Totalunternehmer-Auftrags ist der Werkpreis für die Bauarbeiten als wichtigster Bestandteil des Objektkredites bereits bekannt.

Positionen	Kosten CHF
Totalunternehmer-Werkpreis	5'667'000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	224'000
BKP 2 Gebäude	3'742'000
BKP 4 Umgebung	393'000
BKP 5 Baunebenkosten	46'000
BKP 6 Honorare	1'262'000
Schulprovisorium	280'000
Bauherrenleistungen	95'000
Mobiliar, Ausstattung	325'000
Projektreserve (ca. 4%)	253'000
Gesamtkosten (inkl. Mwst)	6'620'000

Mit dem bereits bewilligten Projektierungskredit belaufen sich die Gesamtinvestitionen für das Objekt auf Fr. 6'905'000.—.

FOLGEKOSTEN

Als Folgekosten fallen in erster Linie die jährlichen Kapitalfolgekosten für die Abschreibungen und die Verzinsung der Investitionskosten an. Bei einem Anlagewert von Fr. 6'620'000.— belaufen sich die jährlichen Kapitalfolgekosten auf rund Fr. 300'000.— (Abschreibung linear 3,03 %, Annahme Zinssatz 1,5 %). Beim gegenwärtig geltenden Wert von Fr. 106'000.— für ein Steuerprozent beanspruchen die Kapitalfolgekosten 2,8 Steuerprozent. Die betrieblichen Folgekosten werden auf Fr. 130'000.— geschätzt.

Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat und die Baukommission sind vom vorliegenden Projekt bezüglich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit überzeugt. Mit dem Vierfach-Kindergarten werden optimale Voraussetzungen für den Schulbetrieb in der Primarschule Dällikon geschaffen. Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund von künftigen bildungspolitischen und bevölkerungsstrukturellen Veränderungen bleiben auf dem Leepünt-Areal ohne zusätzlichen Landerwerb sichergestellt.

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden. Die Urnenabstimmung ist für den Abstimmungssonntag vom 22. September 2024 vorgesehen.

Dällikon, 16. Januar 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Vizepräsident: Stefan Schibli
Der Schreiber: Ruedi Bräm