



# Wir stimmen ab

Gemeinde Dällikon

Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Liebe Stimmbürgerinnen  
und Stimmbürger

In der nächsten Volksabstimmung vom 22. September 2024 wird Ihnen die Vorlage *Neubau Vierfach-Kindergarten Leepünt. Genehmigung eines Objektkredites von Fr. 6'620'000.—* unterbreitet. Die vorberatende Gemeindeversammlung und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen die Vorlage zur Annahme.

**GEMEINDERAT DÄLLIKON**

René Bitterli, Präsident

Ruedi Bräm, Schreiber

Entscheid, den zusätzlichen Schulraum in Form von vier Kindergärten und Sondernutzungsräumen (Heilpädagogik, Logopädie, Deutsch als Zweitsprache) zu schaffen, basiert auf einer Schulraumanalyse. Der Neubau wird am Standort des bisherigen Kindergartengebäudes realisiert und fügt sich architektonisch sehr gut in die Anlage Leepünt ein.

Die Vorlage in Kürze

## **Neubau Vierfach-Kindergarten Leepünt. Genehmigung eines Objektkredites von Fr. 6'620'000.—.**

Seit der Inbetriebnahme des Traktes 4 der Schulanlage Leepünt im Jahr 2018 hat sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler an der Primarschule Dällikon weiter nach oben entwickelt. Um den benötigten zusätzlichen Schulraum zu realisieren, unterbreiten Gemeindeversammlung und Gemeinderat den Stimmberechtigten das Projekt für den Neubau eines Vierfach-Kindergartens. Der Ent-



# Inhaltsverzeichnis

## Beleuchtender Bericht

Vorbemerkung demokratische Rechte .....	3
Ausgangslage .....	3
Schulraumanalyse Masterplan Leepünt .....	3
Projektierung Neubau.....	4
Projektbeschreibung .....	4
Kosten.....	6
Schlussbemerkungen und Abstimmungsempfehlungen .....	7
Antrag Rechnungsprüfungskommission .....	7
Abstimmungsfrage .....	7
Visualisierung Nord-Ost .....	8
Grundriss Sockelgeschoss .....	9
Grundriss Erdgeschoss .....	10
Grundriss Obergeschoss.....	11
Dachaufsicht .....	12
Fassaden .....	13
Schnitt.....	14
Umgebungsplan .....	15
Raumprogramm .....	16

# Beleuchtender Bericht

## **Vorbemerkungen demokratische Rechte**

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 in der Folge erstellte Projektvorlage bedingt einen Objektkredit von Fr. 6'620'000.—, welcher gemäss Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung Dällikon (GO) vom 9. Februar 2020 der obligatorischen Urnenabstimmung zu unterbreiten ist. Gestützt auf Art. 14 Ziffer 7 GO ist die Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 9. April 2024 vorberaten worden. Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage des Gemeinderates ohne Änderungen gutgeheissen und empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage für den Neubau Vierfach-Kindergarten mit einem Objektkredit von Fr. 6'620'000.— in der Urnenabstimmung anzunehmen.

## **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 Neubau

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.

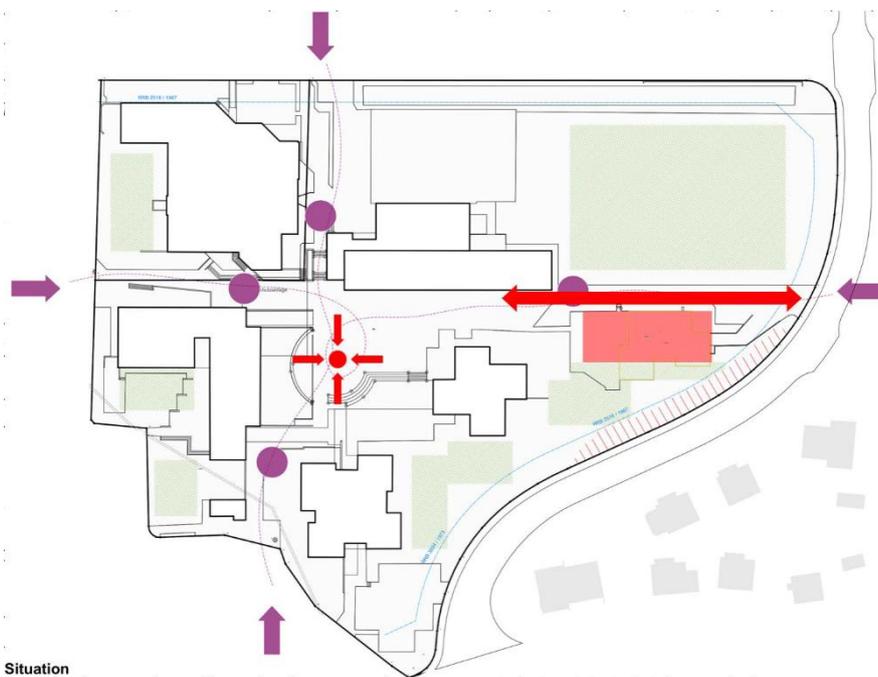
Der bestehende Kindergarten 1 + 2 wurde in den 70er-Jahren erstellt und seither teilweise saniert. Die Raumgrössen entsprechen nicht den heutigen Bedürfnissen. Zudem fehlt es an Gruppenräumen, nach Geschlechtern getrennten Nasszellen und Stauraum für den Kindergartenbetrieb. Eine Sanierung und Aufstockung 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.

## Projektbeschrieb

### 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.



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 Holzbauelementen 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 Split 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 Kin-

dergärten 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 Schulsozialarbeitsraum und der Besprechungsraum für die Lehrpersonen befinden sich im 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". Vorbehalten bleibt die Möglichkeit, die Anlage an den geplanten Fernwärmeverbund Regensdorf-Buchs-Dällikon anzuschliessen. Zur Deckung des Strombedarfs wird eine Photovoltaikanlage installiert. Allfälliger überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespiesen.

## 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
<b>Gesamtkosten (inkl. Mwst)</b>	<b>6'620'000</b>

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 und Abstimmungsempfehlungen**

Der Gemeinderat, die Primarschulpflege 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 in der Urnenabstimmung anzunehmen.

Die Gemeindeversammlung vom 9. April 2024 empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage des Gemeinderates für den Neubau Vierfach-Kindergarten Leepünt mit einem Objektkredit von Fr. 6'620'000.— in der Urnenabstimmung anzunehmen.

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt mit Beschluss vom 10. Mai 2024 das Projekt "Vierfach-Kindergarten" so, wie an der Gemeindeversammlung vom 9. April 2024 vorgestellt, den Stimmberechtigten am Urnengang vom 22. September 2024 zur Annahme.

Dällikon, 10. Mai 2024

RECHNUNGSPRÜFUNGS-  
KOMMISSION DÄLLIKON

Präsident: Heinz Suter

Aktuarin: Heike Kunz

## **Abstimmungsfrage**

Die Abstimmungsfrage lautet:

*Stimmen Sie folgender Vorlage zu? (Ja oder Nein)*

**Neubau Vierfach-Kindergarten Leepünt, Dällikon.  
Genehmigung eines Objektkredites von Fr. 6'620'000.—.**



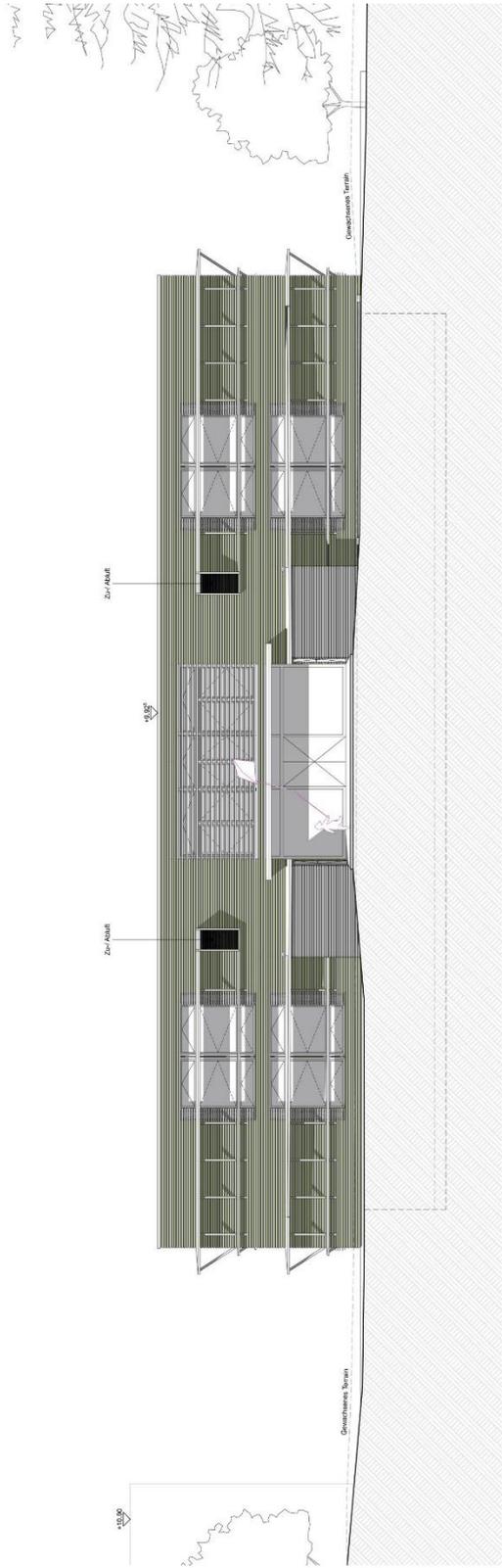




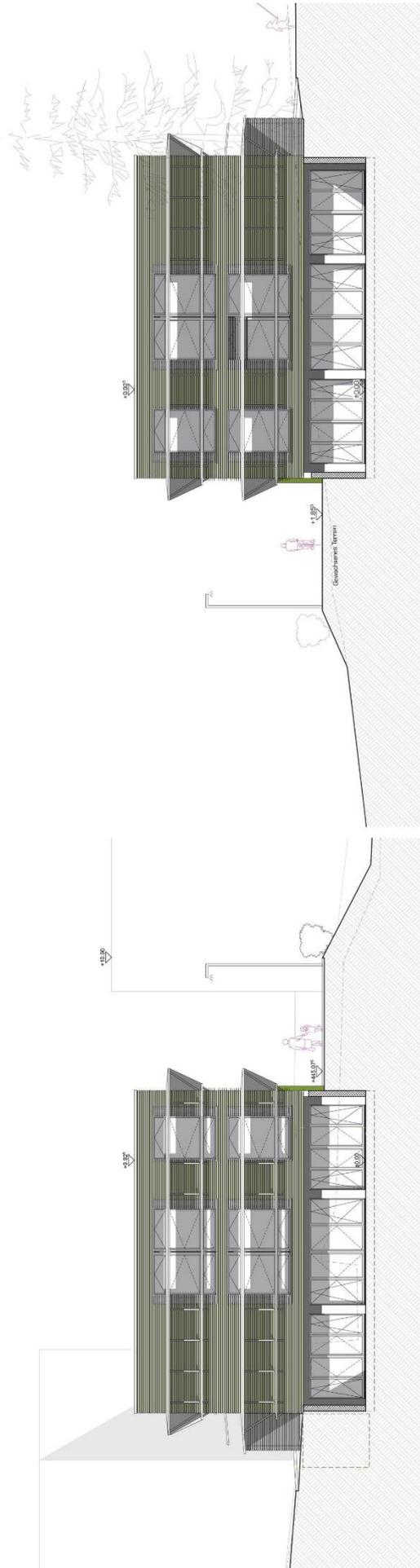


# Obergeschoss



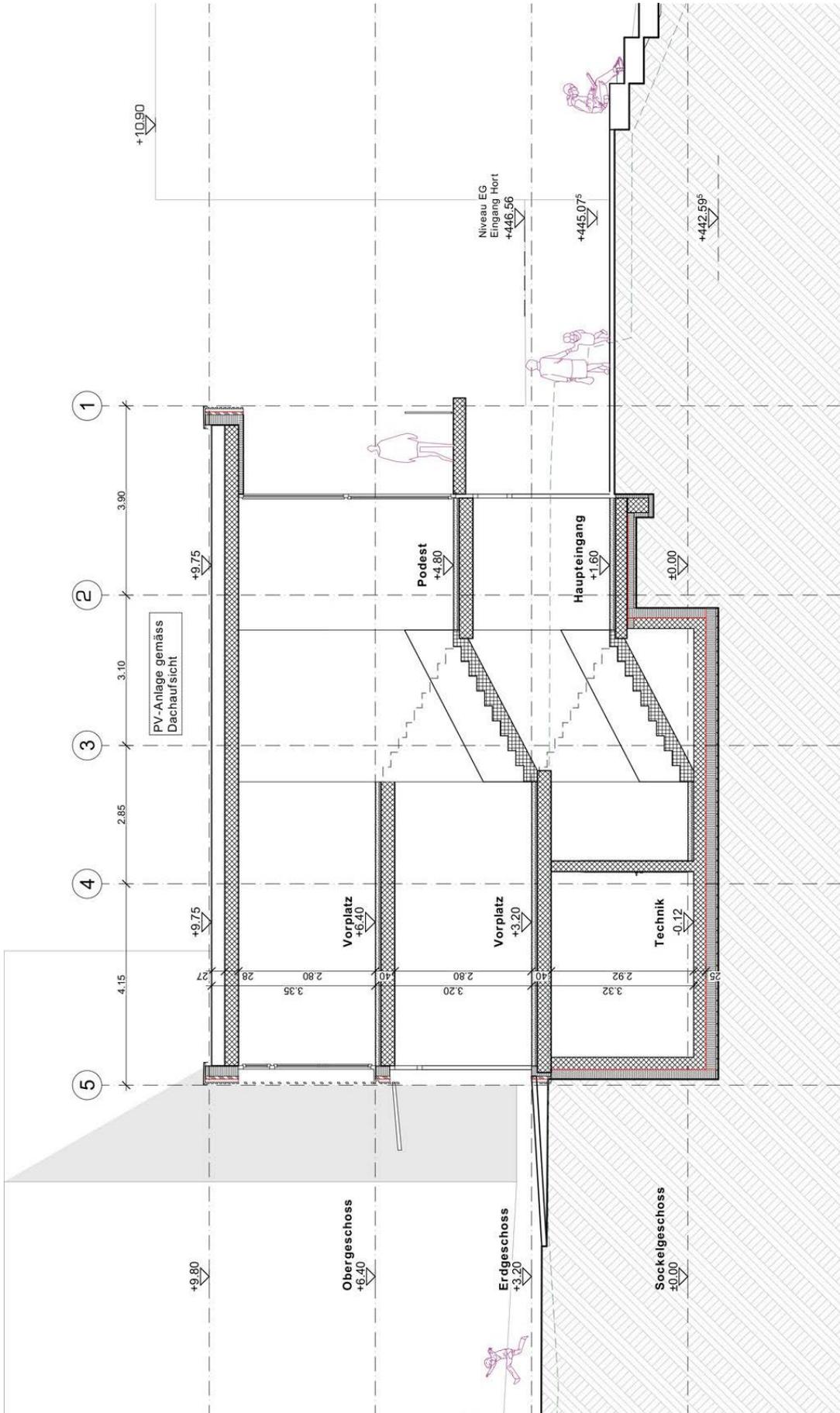


Süd Fassade 1:100



West Fassade 1:100

# Fassaden



Schnitt



## Raumprogramm

### **Sockelgeschoss** m<sup>2</sup>

DaZ	36.43
Logopädie (2 Räume)	73.98
Heilpädagogik (2 Räume)	74.2
SSA	36.45
Garderobe	40.82
Technik	40.68
Disponibel	14.25
Toilettenanlage	
Treppenhaus	11.18

### **Erdgeschoss** m<sup>2</sup>

Kindergarten (2 Räume)	190.04
Gruppen (2 Räume)	41.75
Material (2 Räume)	24.66
Garderobe (2 Räume)	40.56
Lager/Putz	17.8
Hauswartung	17.79
Toilettenanlage	
Vorplatz	36.47
Haupteingang	12.76

### **Obergeschoss** m<sup>2</sup>

Kindergarten (2 Räume)	190.04
Gruppen (2 Räume)	41.31
Teamzimmer	17.79
DaZ	17.42
Material	12.33
Garderobe (2 Räume)	40.56
Toilettenanlage	
Vorplatz	37.16
Podest	12.76