

Gemeindeabstimmung vom 9. Februar 2020

**Kredit für den Neubau Doppelkindergarten Gjuch und die Aufwertung
des Quartierparks Lozziwiese**



Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

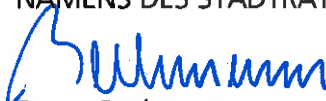
Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Kredit für den Neubau Doppelkindergarten Gjuch und die Aufwertung des Quartierparks Lozziwiese

Wollen Sie für den Neubau des Doppelkindergartens und der Aufwertung des Quartierparks einen Kredit in der Höhe von Fr. 3'219'100.00 (inkl. MWST) genehmigen?

Dietikon, 11. November 2019

NAMENS DES STADTRATES


Roger Bachmann
Stadtpräsident


Arno Graf
Stadtschreiber-Stv.

Kurzfassung

Gemäss Schulraumplanung wird dringend ein zusätzlicher Kindergarten im Gebiet Gjuch benötigt. Der heutige Einfachkindergarten Gjuch ist beengt und nicht erweiterbar, weshalb auf der sogenannten "Lozziwiese" ein vollwertiger Ersatzneubau als Doppelkindergarten gemäss städtischen Standards entstehen soll. Dem erhöhten Nutzungsdruck auf der "Lozziwiese" durch den neuen Doppelkindergarten soll mit einem kompakten Gebäude und einer qualitativen Aufwertung der Grünanlage begegnet werden. Dem Quartier soll trotz Verdichtung ein wesentlicher Mehrwert entstehen.

Der Neubau des Doppelkindergartens sowie die Aufwertung des Quartierparks "Lozziwiese" soll auf das Schuljahr 2021/2022 fertig gestellt werden.

Der Gemeinderat hat den Antrag des Stadtrates am 1. November 2018 einstimmig gutgeheissen.

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Ausführlicher Bericht

Ausgangslage

Gemäss Schulraumplanung wird dringend ein zusätzlicher Kindergarten im Gebiet Gjuch benötigt. An der Gjuchstrasse 9 betreibt die Stadt Dietikon bereits einen sehr beengten, schlecht nutzbaren, veralteten Einfachkindergarten. Dieser ist nicht erweiterbar. Darum soll auf der nebenan gelegenen, so genannten "Lozziwiese" ein vollwertiger Ersatzneubau als Doppelkindergarten gemäss städtischen Standards errichtet werden. Das vorgesehene Baufeld beherbergt heute einen Quartierpark mit integriertem Spielplatz. Dem erhöhten Nutzungsdruck durch den zusätzlichen Kindergarten soll mit einem kompakten Gebäude und einer qualitativ aufgewerteten, möglichst wenig beeinträchtigten Grünanlage begegnet werden. Dem Quartier soll trotz Verdichtung ein wesentlicher Mehrwert entstehen.

Aufgabenstellung

Der neue Doppelkindergarten ist am quartierseitigen Zugang zur "Lozziwiese" zu realisieren. Gleichzeitig ist die heutige Nutzung als Park mit integrierten Spielgeräten zu erhalten. Die Vorgaben der Gewässerschutzzone S2 sind einzuhalten. Aus diesen Gründen ist der Landverbrauch durch den Kindergarten möglichst gering zu halten, weshalb ein zweistöckiges Gebäude geplant ist.

Park, Spielplatz und ein dem Kindergarten zugeteilter, eingezäunter Bereich weisen nutzungs-spezifische Synergien auf. Diese sollen der Allgemeinheit eine möglichst grosse Grünfläche bieten. So können die Kindergartenkinder in den Pausen den gesamten öffentlichen Spielplatz unter Aufsicht der Kindergartenlehrpersonen mitbenutzen. Die Spielgeräte werden so der Öffentlichkeit wie auch den Kindergartenkindern zur Verfügung gestellt. Da der Parkzugang angepasst und der Spielplatz erneuert werden muss, sind beide auf Benutzerfreundlichkeit zu prüfen und gezielte Verbesserungs- und Aufwertungsmassnahmen aufzuzeigen.

Planerwahlverfahren

Um Kosten und Zeit zu sparen wurden die Architekturleistungen mit Planerwahlverfahren auf Einladung vergeben. Dabei wurden vier Architekturbüros, darunter auch ein ortsansässiges



Situationsplan

Büro, angefragt. Zwei der eingeladenen Architekturbüros sagten aufgrund der Kurzfristigkeit der Anfrage und des insgesamt äusserst straffen Terminplans ihre Teilnahme am Verfahren ab. Die anderen beiden reichten ihre Bewerbungsunterlagen am 24. März 2017 termingerecht bei der Hochbauabteilung ein.

Die Abgabe umfasste eine Honorarofferte, Angaben zum Betrieb, eine städtebauliche Skizze wie auch Vorschläge zur Materialisierung und Gestaltung. Die Hochbauabteilung prüfte und bewertete die Dossiers. Aus dem Planerwahlverfahren ging die BEM Architekten AG aus Baden als Siegerin hervor. Der Stadtrat erteilte ihr mit Beschluss vom 17. April 2017 den Auftrag, die Planung weiterzuführen.

Von Mai bis Dezember 2017 wurden durch die Architekten zusammen mit einem Landschaftsarchitekten und weiteren Fachplanern das Vorprojekt und Bauprojekt für den Neubau Doppelkindergarten sowie die Aufwertung des Spielplatzes und des Quartierparks Gjuch ausgearbeitet.

Projektbeschreibung

Das Siegerprojekt "Pavillon im Park" aus dem Planerwahlverfahren überzeugt durch seine städtebauliche Setzung. Der vielkantige zweigeschossige Bau fügt sich ideal in den beengten Bauparimeter ein. Er lässt ausreichend Sichtbezug und grosszügig gestaltete Zugangsmöglichkeiten zum dahinter liegenden Park und Spielplatz. Die Bepflanzung umfließt das Gebäude bis zur Strassenseite, was den Eindruck eines Pavillongebäudes im Park vermittelt.

Vor dem Kindergarten befindet sich ein neuer, öffentlicher Platz mit einem schattenspendenden Baum, Brunnen und Sitzgelegenheiten. Er stellt die nötige Beziehung zum Spielplatz her und bietet den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern einen angenehmen Aufenthaltsbereich.

Die Landschaftsarchitekten analysierten den bestehenden Spielplatz auf dessen Spielwert und Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Spielgeräte wurden dazu verschiedenen Altersgruppen zugewiesen. Für Kinder der Altersgruppe von sechs bis zwölf Jahren bestehen demnach sehr wenig Spielmöglichkeiten. Dies deckt sich in hohem Masse mit den Resultaten der städtischen Quartiersspaziergänge von 2017, welche im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung durchgeführt wurden. Die Quartierbewohnerinnen und -bewohner konnten sich damals zur Qualität der öffentlichen Räume äussern. Zudem wird der Spielwert einzelner Spielgeräte als sehr gering erachtet und die zentrale Anordnung der vorhandenen Spielgeräte behindert das Potenzial des gesamten Parks, da Randgebiete kaum bespielbar sind.

Die Erkenntnisse verarbeiteten die Landschaftsarchitekten in einem umfassenden Aufwertungskonzept. Die Mitte der Parkanlage wird neu als Spielwiese freigehalten. Um diese gruppieren sich Spielgeräte für alle Altersgruppen. Die Jüngsten erhalten eine grosszügige Sandlandschaft mit Wasserstelle sowie eine Korbschaukel. Älteren Kindern steht eine anspruchsvolle Kletteranlage zur Verfügung. Der "Lozziwurm" wird inklusive bestehendem Fallschutz an seinem Ort belassen. Ergänzt wird das Angebot durch mobile Tisch-Bank-Kombinationen.

Die Kindergärten erhalten einen abgezaunten Bereich um das Gebäude. Sitzkreise, Hartbelag und eine kleine Sandmulde prägen diese, auch dem Unterricht dienende Zone. Hier können die Kindergartenkinder jederzeit gefahrlos spielen. Ein parkseitig angeordnetes kleines Tor ermöglicht den direkten Zugang zum grossen Spielplatz.

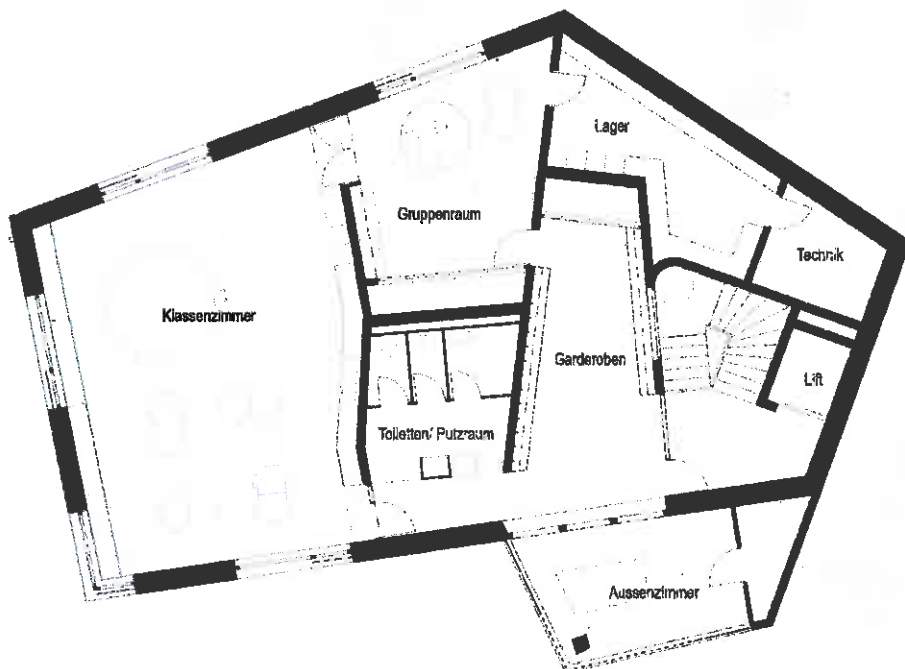
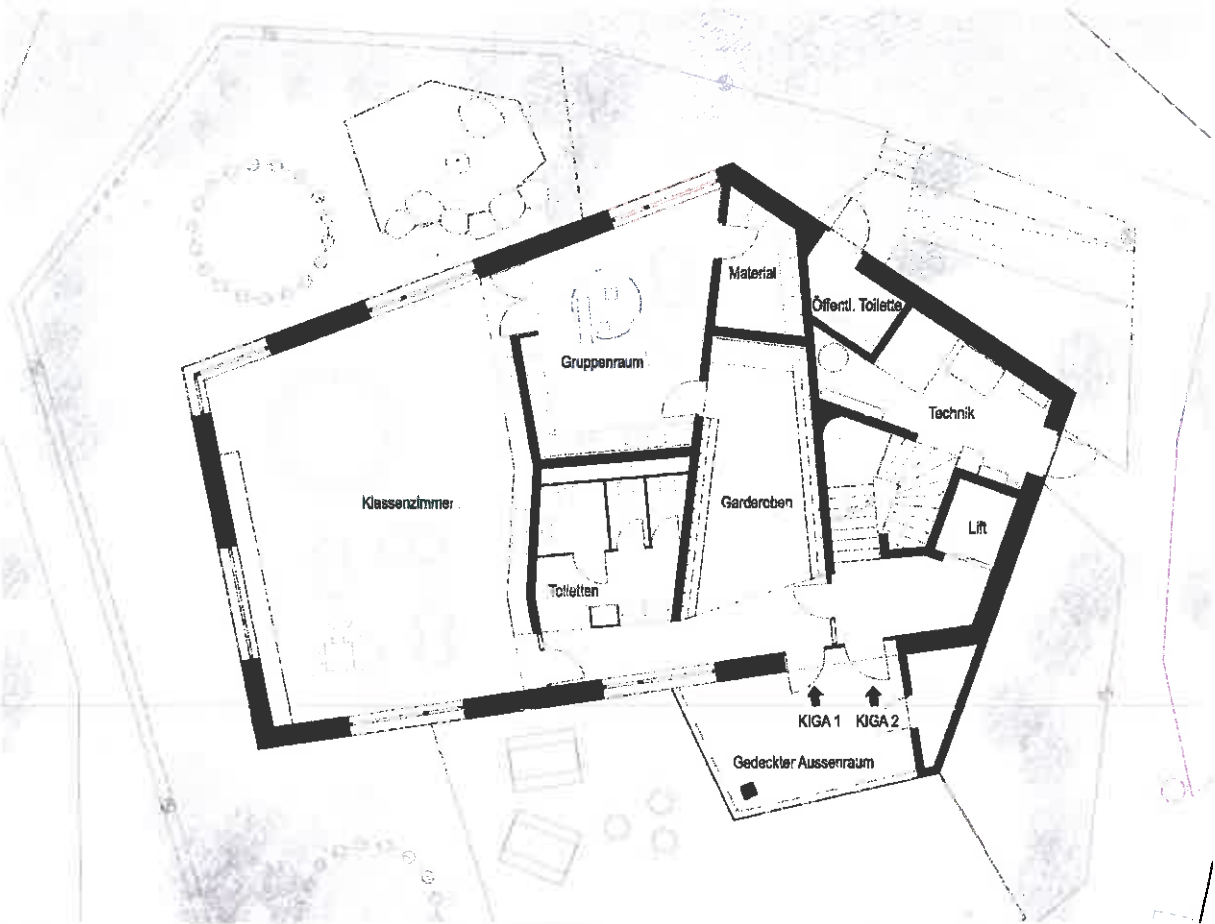
Jede Kindergarteneinheit verfügt über einen eigenen Eingang. Im Erdgeschoss führt dieser direkt in die grosszügige Garderobe, welche Zugang zum Hauptraum, dem Gruppenraum wie auch den WC-Anlagen bietet. Der Klassenraum besitzt Fenster gegen Süden, Westen und zum Park im Norden. Die Natur scheint dadurch in den Innenraum zu fließen. Das Obergeschoss ist nahezu identisch organisiert. Die Kinder gelangen vom Eingang über eine Treppe in die ebenfalls grosszügige Garderobe. Den fehlenden Gartenbezug kompensiert im Obergeschoss ein zusätzliches Aussenzimmer. Eine optimale funktionale Gliederung und die interessante Architektur zeichnen das komplett behindertengerecht geplante Gebäude besonders aus.

Der zweigeschossige Holzelementbau ist wegen der Gewässerschutzzone und aus Kostengründen konsequent oberirdisch und ohne Keller konzipiert. Der vom Stadtrat beschlossene städtische Gebäudestandard für Neubauten in Minergie-P-Eco wird eingehalten. Dank der dichten Gebäudehülle sind die Klassenzimmer gut gegen Lärm geschützt, Sonnenstoren und Lüftung beugen einer Überhitzung vor. Die Lüftung stellt zudem einen ausreichenden Luftwechsel sicher.

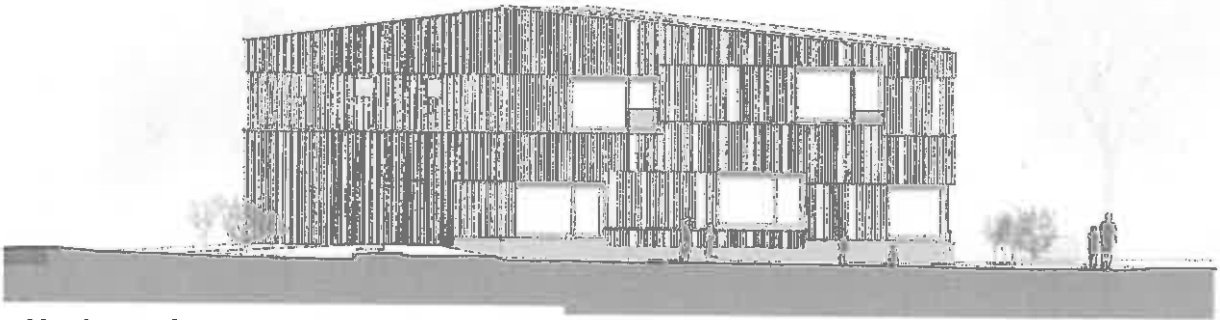
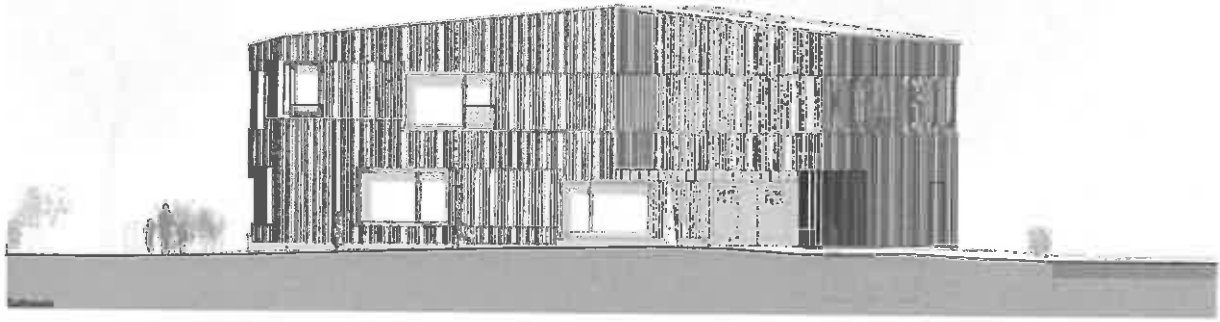
Teilquartierplanverfahren

Um dieses ambitionierte Projekt wie geplant umsetzen zu können, musste die bestehende Baulinie mittels Teilquartierplanverfahren von der westlich der "Lozziwiese" gelegenen Parzelle in

das vorgesehene Baufeld erweitert werden. So wurde das Teilquartierplanverfahren im Sommer 2017 gestartet und die Einleitung des Verfahrens am 11. Dezember 2017 durch den Stadtrat beschlossen. Am 4. Juni 2019 genehmigte das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE diese Teilrevision. Die Baulinie ist inzwischen rechtskräftig.



Grundrisse: Erdgeschoss (oben) und Obergeschoss (unten)



Nord- und Südfassaden

Termine

Aufgrund der langen Dauer des Teilquartierplanverfahrens musste die Fertigstellung des neuen Doppelkindergartens um ein Jahr verschoben werden. Da diese rechtskräftige planrechtliche Grundlage abgewartet werden musste, gelangt der Kreditantrag auch erst jetzt zur Abstimmung.

Der neue Doppelkindergarten soll nun auf das Schuljahr 2021/2022 bezogen werden können. Der bestehende Kindergarten Gjuch wird während der Bauzeit weiterbetrieben. Nach der Fertigstellung des neuen Doppelkindergartens wird der heutige Kindergarten Gjuch zu einer Tagesstruktur umgebaut und kommt damit dem Bedürfnis nach Tagesschulen und Tagesstrukturen im Gebiet Gjuch nach. Die bestehende Gebäudestruktur, der eigene Aussenraum sowie die unmittelbare Nähe zum aufgewerteten Quartierpark Gjuch sind ideale Voraussetzungen für diese Umnutzung.

Kostenzusammenstellung

Basierend auf dem Bauprojekt wurde der Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10 %) erstellt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Arbeitsgattungen</i>	<i>Kostenvoranschlag, +/- 10 % inkl. 7.7 % MWST</i>
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 28'000.00
Gebäude	Fr. 2'282'100.00
Betriebseinrichtungen	Fr. 44'700.00
Umgebung (Spielplatz und Quartierpark "Lozziwiese")	Fr. 750'100.00
Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 185'200.00
Ausstattung	<u>Fr. 95'000.00</u>
Total	Fr. 3'385'100.00

Die vom Stadtrat genehmigten Planungskredite vom 18. April und 15. November 2017 für das Vor- und Bauprojekt (Fr. 151'000.00) und die Planung zur Aufwertung Spielplatz und Quartierpark Gjuch (Fr. 15'000.00) sind Teil des vorliegenden Gesamtbetrages von Fr. 3'385'100.00 (inkl. MWST).

Für den Neubau Doppelkindergarten inklusive nutzungsspezifischer Umgebung, die Aufwertung des Quartierparks und dem neuen Zugangsbereich zu beiden Anlagen wird ein Ausführungskredit abzüglich der bewilligten Planungskredite von insgesamt Fr. 3'219'100.00 (inkl. MWST) beantragt.

Baukostenvergleich von Kindergärten

Der Doppelkindergarten Gjuch entspricht annähernd dem Ersatzneubau Doppelkindergarten Steinmürli. Die Gebäude unterscheiden sich im Wesentlichen in folgenden zwei Punkten:

Der zweigeschossige Kindergarten Gjuch bedarf einer Lift- und Treppenanlage, was leicht höhere Erstellungskosten bedingt. Hingegen beeinflusst die Zweigeschossigkeit das Verhältnis von Oberfläche zu Volumen und damit die Kosten positiv.

Der Doppelkindergarten Steinmürli verfügt über einen 30 m² grossen Mehrzweckraum für Unterricht und Mittagstisch. Die Schulabteilung verlangt diese Art Mehrzweckraum in ausgewählten Kindergärten. Im Kindergarten Gjuch wurde dieser Mehrzweckraum explizit nicht gewünscht.

Die errechneten Gebäudekosten BKP 2 von Fr. 2'282'100.00 (inkl. MWST) für den Doppelkindergarten Gjuch bzw. Fr. 2'039'500.00 (inkl. MWST) für den Doppelkindergarten Steinmürli liegen relativ nahe beieinander. Auch die weiteren Kennzahlen zeigen ein sehr ähnliches Verhältnis:

<i>Doppelkindergarten</i>	<i>Gjuch</i>	<i>Steinmürli</i>
Kosten BKP 2 / Geschossfläche GF	Fr. 4'355.00 Fr./m ²	Fr. 4'635.00 Fr./m ²
Kosten BKP 2 / Gebäudevolumen GV	Fr. 1'070.00 Fr./m ³	Fr. 1'159.00 Fr./m ³
Kosten BKP 4 / Umgebungsfläche	Fr. 243.00 Fr./m ²	Fr. 214.00 Fr./m ²

Life-Cycle-Betrachtung

Die Dietiker Stimmberechtigten haben die Stadt 2012 zu einer ökologischen, wirtschaftlichen und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Stadtrat und Gemeinderat haben Energiestadt@GOLD als Ziel festgelegt, welches 2019 schon zum zweiten Mal erreicht werden konnte. Neu- und Umbauten müssen einen sehr hohen Energiestandard erreichen. Für letztere wurden daher vom Stadtrat Minergie-P-Eco und Minergie-A-Eco als Gebäudestandard beschlossen. Damit wird der Vorbildfunktion der Stadt Rechnung getragen.

Der Doppelkindergarten Gjuch wurde folglich in Minergie-P-Eco geplant. Im Rahmen einer Life-Cycle-Betrachtung wurde die Variante "Minergie-P-Eco" der Variante "minimale heutige energetische Anforderungen" gegenübergestellt. Bezüglich der Baukosten belaufen sich die Mehrkosten der Variante Minergie-P-Eco auf rund Fr. 232'000.00 (inkl. MWST, Kostengenauigkeit +/- 10 %), was 9.8 % der Baukosten (BKP 2 und 3 inkl. MWST) entspricht. Die Mehrkosten entfallen grossteils auf die besser gedämmte Gebäudehülle und die Komfortlüftung. Letztere veranschlagt Fr. 111'680.00, also beinahe die Hälfte der prognostizierten Mehrkosten. Ohne kontrollierten Luftwechsel müssen Schulräume bei voller Personenbelegung nach spätestens 30 Minuten manuell gelüftet werden, da sonst der CO₂-Grenzwert überschritten wird. Rund Fr. 22'000.00 beziehen sich auf die grössere Dämmstärke der Gebäudehülle.

Die Life-Cycle-Betrachtung vereint die Erstellungs-, Unterhalts-, Erneuerungs- und Energieverbrauchskosten mittels standardisierter Faktoren in einen festgelegten Betrachtungszeitraum. Für

Schulbauten entspricht letzterer 30 Jahren. Die Life-Cycle-Betrachtung zeigt, dass die prognostizierten Mehrkosten des Minergie-P-Eco-Standards auch nach 30 Betriebsjahren durch Energieeinsparung infolge von Unterhaltskosten und Wartung der technischen Anlagen sowie deren Erneuerungszyklen nicht vollständig kompensiert werden. Dabei ist jedoch unklar, wie die Energiepreise sich in den nächsten 30 Jahren entwickeln werden.

Der wesentlich gesteigerte Raumkomfort ist finanziell nicht quantifizierbar. Es resultiert aber ein höherer und nachhaltigerer Standard. Minergie-P steht für beste Energieeffizienz, mit Fokus auf Tageslichtqualität, Schutz gegen Überhitzung und Lärmbelastung von aussen und gewährleistet eine gleichbleibende gute Luft- und Raumqualität. Eco steht für ressourcenschonende Bauweise und den Einsatz emissionsarmer ökologischer Baumaterialien; vielschichtige Voraussetzungen für ein sehr gutes, gesundes und behagliches Raumklima.

Folgekostenberechnung

Die Investition von Fr. 3'385'100.00 verursacht Kapitalfolgekosten sowie betriebliche und personelle Aufwände. Die Investition wird linear mit 10 % (Projektierung), 3.33 % (Gebäude und Umgebung) und 12.5 % (Ausstattung) vom Anschaffungswert abgeschrieben. Für die Verzinsung wurde ein Mittelwert von 3 % angenommen.

Kapitalfolgekosten

Projektierung	Fr.	91'338.00
Gebäude und Umgebung	Fr.	166'004.25
Ausstattung	Fr.	9'300.00
Betriebliche Folgekosten (Unterhalt)	Fr.	67'702.00
Personelle Folgekosten	Fr.	<u>15'000.00</u>

<i>Jährliche Bruttomehrbelastung</i>	Fr.	<i>349'344.25</i>
--------------------------------------	-----	-------------------

Abzüglich Folgemehrerträge durch Vermietung	Fr.	0.00
---	-----	------

<i>Total jährliche Mehrbelastung der Laufenden Rechnung</i>	Fr.	<i>349'344.25</i>
---	-----	-------------------



Visualisierung Innenraum

Meinung des Stadtrates

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 19. März 2018 dem Projekt für den Neubau eines Doppelkindergartens Gjuch und der Aufwertung des Quartierparks Lozziwiese zugestimmt. Er ist überzeugt, dass es sich um ein Projekt mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis handelt, welches einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von genügend und zeitgemäßem Unterrichtsraum für Kindergartenkinder leistet und zudem den Quartierpark aufwertet.

Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat am 1. November 2018 über den Antrag des Stadtrates für den Kredit für den Neubau des Doppelkindergartens Gjuch und die Aufwertung des Quartierparks Lozziwiese beraten und beschlossen.

In der Diskussion wurde das Projekt sowohl für den Kindergarten als auch den Park allgemein für gut und notwendig befunden. Kritisiert wurde teilweise, dass die Kosten für den Kindergarten und den Park nicht in separate Vorlagen aufgeteilt wurden. Ebenso wurde bemängelt, dass das Projekt sehr kurzfristig aufgenommen wurde und dass deshalb zwei von vier angefragten Planern abgesagt hätten. In Frage gestellt wurden der Nutzen des Minergie-Eco-Standards und die Notwendigkeit von "Kunst am Bau" für Fr. 35'000.00. Schliesslich wurde auch bemängelt, dass keine baulichen Vorkehrungen für Tagesstrukturen vorgesehen sind. Es sei zwar versprochen, dass diese im benachbarten Altbau geplant seien, verbrieft sei das aber nicht; man verlasse sich darauf, dass das auch ausgeführt werde.

Der Kredit wurde schliesslich vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Empfehlung der Behörden

Gemeinderat und Stadtrat empfehlen Ihnen, die Vorlage anzunehmen.