



Protokollauszug
5. Sitzung vom 9. März 2022

**58/2022 6.1.5.1 Turnhalle und Kindergarten Moos, Ersatz Kindergarten Moos II
Projektierungskredit von Fr. 125'000.00**

1. Ausgangslage

Die Turnhalle und der Einfachkindergarten Moos an der Zürcherstrasse 78 wurden 1951 als Quartierturnhalle mit einem integrierten Einfachkindergarten durch die Stadt erstellt und vor kurzem auch zum Preis von rund 4 Mio. Franken renoviert. Auf Grund der Schülerzahlen führt die Schule Grabenstrasse am Standort Moos seit 2012 einen zweiten Kindergarten in einem provisorischen, gemieteten und befristet bewilligten Modulbau. Da das Mietmodul einen Unterabstand zum kantonal geschützten Gebäude aufwies, durfte es als definitiv letzte Nutzungsdauer für die Auslagerung einer Kindergartengruppe während der umfangreichen Renovationsarbeiten am Turnhallen- und Kindergarten trakt genutzt werden. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Bauarbeiten im Juli 2020 zog die Kindergartengruppe aus dem Provisorium in die frisch sanierten Räumlichkeiten. Der Modulbau wurde entsprechend zurückgebaut.

Für die zweite Kindergartengruppe wurde mit Start der Bauarbeiten im Oktober 2019 ein weiteres Provisorium im Modulbau, genannt Kindergarten Moos II, errichtet. Dieser temporäre Bau liegt südlich der Turnhalle auf der Parkplatzfläche und ist bis zum Sommer 2022 bewilligt. Eine Verlängerung der temporären Bewilligung ist jeweils um ein weiteres Jahr möglich und bedarf der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Voraussetzung dafür ist jedoch der nachweislich absehbare Ersatz des Provisoriums durch ein dauerhaftes Gebäude. Das Quartier am Standort Moos benötigt auch längerfristig zwei Kindergärten und der Neubau soll per Schuljahr 2024/25 zur Verfügung stehen. Das Provisorium "Moos II" wird entsprechend im 1. Quartal 2025 zurückgebaut und der Mietvertrag aufgelöst werden.

Da das Gebiet Moos bereits vollständig überbaut und darüber hinaus der Kataster 8123 der Erholungszone Sport zugeordnet ist, muss das Bauvorhaben in Nichtsiedlungsgebiet realisiert werden. Für die Teilrevision der Nutzungsplanung bzw. Umzonung verlangt das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) einen Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und eine sogenannte qualitätsorientierte Planung mit Raum- und Freiraumkonzept.

2. Planungsbericht mit qualitätsorientierter Planung und Machbarkeitsstudie

Mit SRB 82/2021 hat der Stadtrat am 5. Mai 2021 zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie sowie eines für die Umzonung notwendigen Planungsberichts nach Art. 47 RPV, inkl. qualitätsorientierter Planung mit Raum- und Freiraumkonzept, einen Kredit über Fr. 160'000.00 genehmigt. Die Ergebnisse dazu liegen nun vor.

Inhalt des Planungsberichts nach Art. 47 RPV und der qualitätsorientierten Planung sind:

- Eine Standortanalyse des Betrachtungsperimeters
- Die Abklärung bau- und planungsrechtlicher Grundlagen
- Abstimmungen mit dem Amt für Raumentwicklung, der kantonalen Denkmalpflege und der Abteilung Bau und Planung der Stadt
- Ein umfassendes Raum- und Freiraumkonzept
- Der Einbezug und Umgang mit Altlasten und Emissionen
- Ein Konzept zur Bebauung mit Standortwahl Gebäudekubus
- Ein Vorschlag zur planerischen Umsetzung inkl. Abstimmung mit dem Architekten
- Ein Planungsbericht über planerische und verfahrenstechnische Belange

Weiter enthält die Machbarkeitsstudie:

- Eine Abstimmung zur planerischen Umsetzung mit Raum- und Landschaftsplanern
- Eine Analyse und Auswertung der Bedürfnisse und der Bestellung der Nutzer
- Die Erarbeitung eines entsprechenden Raumprogramms
- Das Studium von Lösungsmöglichkeiten inkl. Erläuterung und Abstimmung mit der Bauherrschaft
- Die Erarbeitung eines architektonischen Konzepts inkl. Vorabklärungen zur Bewilligungsfähigkeit
- Die Kubische Berechnung nach SIA 416
- Eine Grobkostenschätzung +/- 25 %
- Den Meilensteinterminplan
- Das Konzept zur nachhaltigen Energieversorgung

Die Machbarkeitsstudie Kindergarten Moos II und der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung mit qualitätsorientierter Planung liegen zur Genehmigung vor.

3. Qualitäten, Termine und Kosten

3.1. Raumprogramm

Das ermittelte Raumprogramm resultiert aus den Bedürfnissen von Nutzer und Betreiber und entspricht den Vorgaben, Standards und Empfehlungen der Stadt Schlieren / des Kantons Zürich für den Bau und Betrieb von Kindergärten und Betreuungsstätten. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll das folgend vorgestellte Raumprogramm äquivalent um eine Einheit via Aufstockung erweiterbar geplant werden:

- Hauptraum Kindergarten
- Gruppenraum
- Büro
- Materialraum / Lager
- Eingangs- und Garderobebereich
- WCs (IV-konform und geschlechtergetrennt)
- Technikraum
- Putzmittelraum / Lager
- Aussenraum mit Spielplatz

Zudem soll für die abzubrechende Garage in Abstimmung mit dem Betrieb/Unterhalt ein Ersatz geschaffen werden. Die Garage wird aktuell für die Lagerung von Maschinen und Material für den Unterhalt der Anlage benötigt. Dieser Bedarf besteht auch weiterhin.

3.2. Termine

Der Meilensteinterminplan sieht vor, dass die Phase der Projektierung (3.1–3.3 nach SIA 112) parallel zur Prüfung des Antrags auf Teilrevision der Nutzungsplanung durch das ARE von den Planern

erarbeitet wird. Mit Vorentscheid über die Bewilligungsfähigkeit der Teilrevision würden die Umzonung und der Baukredit – vorbehältlich der definitiven Bewilligung der Teilrevision und einer rechtskräftigen Baubewilligung – im Stadtrat und Gemeindeparlament beantragt.

Der Bauantrag für den Kindergarten Moos II könnte somit bei Erhalt des definitiven Entscheids vom ARE umgehend eingegeben werden. Die terminlichen Meilensteine sind wie folgt angedacht:

1. Quartal 2022:	Machbarkeitsstudie und Antrag Projektierungskredit im Stadtrat
3. Quartal 2022:	Projektierung, Phase 3.1–3.2 inkl. KV (+/- 10 % Kostengenauigkeit)
4. Quartal 2022:	Vorentscheid ARE über Bewilligungsfähigkeit der Teilrevision Antrag Umzonung und Baukredit im Stadtrat und Gemeindeparlament Projektierung, Phase 3.3 nach SIA 112
3. Quartal 2023	definitiver Entscheid ARE über Teilrevision Nutzungsplanung, Baueingabe
4. Quartal 2023	Ausschreibung und Vorbereiten der Vergaben
1. Quartal 2024	Baubewilligung, Auflagenbereinigung, Baufreigabe, Baustart
4. Quartal 2024	Übergabe an den Nutzer und den Betrieb/Unterhalt

Die Projektierung (Phase 3 nach SIA 112) parallel zur Vorprüfung der Teilrevision durch das ARE zu erarbeiten, bietet ebenso erhebliche terminliche Vorteile, wie das teilweise Vornehmen der Ausschreibung und Vergabe (Phase 4.1 nach SIA 112) bereits vor der Phase der Baubewilligung (Phase 3.3 nach SIA 112). Es besteht jedoch das Risiko, diese Planungsleistungen bei allfälliger Ablehnung der Umzonung bzw. Baubewilligung vergüten zu müssen.

3.3. Schätzung der Grössenordnung der Planungs- und Baukosten

Aus dem Raumprogramm, den Anforderungen an die Qualitäten des Gebäudes und auf Basis des Meilensteinterminplans wurde eine Grobkostenschätzung erarbeitet, die sich wie folgt darstellt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
0	Grundstück (inkl. Machbarkeitsstudie und Planungsbericht)	165'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	62'000.00
2	Gebäude (inkl. neues Gebäude Unterhalt)	740'000.00
3	Betriebseinrichtung	50'000.00
4	Umgebung	42'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	115'000.00
6	Reserve/Unvorhergesehenes/Bauherrenreserve	116'000.00
9	Ausstattung	110'000.00
Total	(inkl. MWST)	1'400'000.00

Auf Grund der aktuell sehr volatilen Preisbildung für Ressourcen und Baudienstleistungen kann eine Kostengenauigkeit erst mit der Projektierung garantiert werden (äquivalent der Kostengenauigkeit, welche die SIA 112 für die Phase 3.1 und 3.2 vorsieht). Mit Abschluss der Projektierung liegt gemäss SIA 112 und SIA 102 eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % vor.

4. Projektierungskredit

Für die Erarbeitung der Projektierung mit Vorprojekt (Kostengenauigkeit +/- 15 %), dem Bauprojekt (Kostengenauigkeit +/- 10 %) sowie der Baubewilligung bis Baufreigabe bedarf es eines Projektierungskredits über Fr. 125'000.00. Dies führt zu Gesamtkosten von insgesamt Fr. 285'000.00:

Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
SRB 82/2021, Kosten für Machbarkeitsstudie und Planungsbericht	160'000.00
Total bisherige Kredite	160'000.00
Honorar Architekt für Phase 3.1-3.3 gem. SIA 102	46'000.00
Honorar Kostenplaner für Phase 3.1-3.3 gem. SIA 102	10'000.00
Honorar Ingenieure, Fachplaner, Spezialisten und Beratung	45'000.00
interne Honorare	10'000.00
Kosten Baubewilligungsverfahren und Auflagenbereinigung	10'000.00
Nebenkosten/Reserve/Unvorhergesehenes/Bauherrenreserve	4'000.00
Total Projektierungskredit	125'000.00
Total Gesamtkosten bisher	285'000.00

5. Kreditrechtliche Bestimmungen

Die Investition ist im Budget 2021 mit einem Betrag von Fr. 200'000.00 eingestellt. In der Investitionsplanung 2021–2024 sind gesamthaft Fr. 1'400'000.00 vorgemerkt.

6. Submission

Der Auftrag für die Architekturdienstleistung wird im freihändigen Verfahren vergeben.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt Turnhalle und Kindergarten Moos, Ersatz Kindergarten Moos II wird ein Projektierungskredit von Fr. 125'000.00 zu Lasten der Investition INV00266 bewilligt und der bestehende Kredit auf neu Fr. 285'000.00 erhöht.
2. Die Machbarkeitsstudie sowie der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit qualitätsorientierter Planung zur Teilrevision der Nutzungsplanung wird zuhanden ARE zwecks Vorprüfung der Bewilligungsfähigkeit verabschiedet.
3. Es werden folgende Aufträge vergeben:

Arbeitsbereich	Firma	Kosten Fr.
Architektur	Lovis Architekten SIA, Zürich	46'000.00
4. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.

5. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiter/in Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin