



Protokollauszug
9. Sitzung vom 5. Mai 2021

**82/2021 6.1.5.1 Turnhalle und Kindergarten Moos, Ersatz Kindergarten Moos II
Kredit von Fr. 160'000 für Machbarkeitsstudie**

1. Ausgangslage

Die Turnhalle und der Einfachkindergarten Moos an der Zürcherstrasse 78 wurden 1951 als Quartierturnhalle mit angeschlossenem Kindergarten durch die Stadt erstellt. Seit 2012 führt die Schule Grabenstrasse am Standort Moos einen weiteren Kindergarten. Aufgrund eines Unterabstands zum kantonal geschützten ursprünglichen Gebäude, musste der Kindergarten zur Miete in einem provisorischen, befristet bewilligten, Modulbau untergebracht werden. Als definitiv letzte Nutzungsdauer durfte das Modul für die Auslagerung einer Kindergartengruppe während der umfangreichen Renovationsarbeiten am Turnhallen- und Kindergartentrakt 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 asphaltierter Parkplatzfläche und ist bis zum Sommer 2023 bewilligt. Das Quartier am Standort Moos benötigt langfristig zwei Kindergärten. Der eingeschossige Neubau soll per Schuljahr 2023/24 zur Verfügung stehen. Das Provisorium "Moos II" soll bis Ende September 2023 zurückgebaut und der Mietvertrag aufgelöst werden.

Da das Gebiet Moos bereits vollständig überbaut oder der Erholungszone Sport zugeordnet ist, muss das Bauvorhaben in Nichtsiedlungsgebiet realisiert werden. Für eine Umzonung verlangt das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorab eine sogenannte qualitätsorientierte Planung. Neben einem übergeordneten Raumkonzept, beinhaltet dies auch ein umfassendes Freiraumkonzept. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie werden zudem der Standort und die Kubatur für das zukünftige Gebäude sowie die Grundlagen für ein Vor- bzw. Bauprojekt erarbeitet.

2. Kennzahlen

Die Kennzahlen des Grundstücks präsentieren sich wie folgt:

| | |
|---|--|
| Parzelle Kataster Nr.: | 8123 |
| Grundstücksfläche insgesamt: | 12'644 m ² |
| Zonen davon: | Öffentliche Bauten "Oe" mit 1'918 m ² Erholungszone Sport "Es" mit 10'726 m ² |
| Kaufdatum Grundstück: | Jahr 1940 |
| Kaufpreis Grundstück: | Fr. 42'265.00 (Fr. 3.34 / m ²) |
| Erstellungskosten Gebäude 1952 | Fr. 1'600'000.00 |
| Gebäudeversicherungswert bisher ohne Neuwertschätzung nach Renovation 2019/20 | Fr. 3'800'000.00 |

3. Qualitätssichernde Planung / Machbarkeitsstudie

Mit einer qualitätsorientierten Planung als Bedingung für eine Umzonung, verfolgt der Stadtrat das Ziel, eine Baubewilligung für einen permanenten Standort für ein Kindergartengebäude zu erhalten. Mit der Machbarkeitsstudie sollen die Grundlagen für ein Vor- bzw. Bauprojekt erarbeitet werden.

Zum Umfang der qualitätsorientierten Planung gehören:

- Standortanalyse Betrachtungsperimeter
- Abklärung bau- und planungsrechtlicher Grundlagen
- Abstimmungen mit dem Amt für Raumentwicklung, der kantonalen Denkmalpflege und der Abteilung Bau und Planung der Stadt
- Umfassendes Freiraumkonzept (inkl. Parkplätze, Durchwegung, Vernetzung im Stadtgefüge und Sportplatz)
- Einbezug Umgang mit Altlasten und Emissionen
- Konzept Bebauung mit Standortwahl Gebäudekubus
- Vorschlag zur planerischen Umsetzung inkl. Abstimmung mit Architekt
- Planungsbericht über planerische und verfahrenstechnische Belange

Zum Umfang der Machbarkeitsstudie gehören:

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

4. Kosten

Die Kosten für das Verfahren präsentieren sich wie folgt:

| Arbeitsbereich | Kosten in Fr. |
|--|-------------------|
| Qualitätsorientierte Raumplanung mit Verfahrensbestimmung Umzonung | 42'000.00 |
| Freiraumkonzept | 30'000.00 |
| Honorar Machbarkeitsstudie Architekt | 45'000.00 |
| Honorare Fachplaner (HLKSE, Statik, Sicherheit, Ausstattung) | 25'000.00 |
| Interne Honorare | 6'000.00 |
| Nebenkosten (Modelle, Aufnahmen, Baumkataster, Beratungen) | 12'000.00 |
| | 160'000.00 |

Der Planungsbericht zur qualitätsorientierten Planung mit Verfahrensbestimmung, das Freiraumkonzept sowie die Machbarkeitsstudie sollten bis Januar 2022 vorliegen.

5. Kreditrechtliche Bestimmung

Im Budget 2021 ist in der Investitionsrechnung für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie und für die Erarbeitung eines Vorprojekts ein Betrag von Fr. 200'000.00 eingestellt. Im Finanzplan 2020–2023 sind für den Neubau Kindergarten Moos II gesamthaft 1.4 Mio. Franken vorgemerkt.

6. Submission

Die Aufträge für die Leistungen Raumplanung sowie Freiraumplanung werden im freihändigen Verfahren vergeben.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt Kindergarten Moos II wird ein Kredit von Fr. 160'000.00 zu Lasten der Investition INV00266 bewilligt.

2. Es werden folgende Aufträge vergeben:

| Arbeitsbereich | Firma | Kosten Fr. |
|-----------------|--|------------|
| Raumplanung | Planar AG Für Raumentwicklung | 42'000.00 |
| Freiraumplanung | Planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung | 29'400.00 |

3. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.

4. Mitteilung an

- Abteilungsleiterin Bildung und Jugend
- Abteilungsleiter Bau und Planung
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Leiter Rechnungswesen
- Projektleitung Liegenschaften
- Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin