

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	5
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Gesamtsanierung Kindergarten Vorderbächli	2023-371
	Vergabe- und Kreditgenehmigung	

Ausgangslage

Die Liegenschaft des Kindergarten Vorderbächli umfasst einen 1985 erstellten Doppelkindergarten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Kindergarteneinheiten mit dazugehörigen Garderoben, ein Geräteraum sowie eine WC-Anlage. Der kleine Estrich dient als Lager und in der teilweisen Unterkellerung ist nebst dem Schutzraum ein Gymnastikraum untergebracht.

Seit über 25 Jahren erfolgten keine grösseren Renovations- und Sanierungsmassnahmen. Es sind zum Teil deutliche Gebrauchsspuren sichtbar, und vieles entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Der bauliche Zustand kann als abgenutzt bezeichnet werden. In der Gebäudezustandsuntersuchung und Grobdiagnose von Bühler & Oettli Baumanagement aus dem Jahre 2011 ist nachzulesen, dass kein akuter Handlungsbedarf bestehe. Das Gebäude sei in einem dem Alter entsprechenden Zustand, sollte aber in nächster Zeit renoviert werden um grössere und tiefgreifendere Massnahmen in Zukunft zu vermeiden. In diesem Zuge sollten auch energetische Massnahme für die Verbesserung des Wärmeschutzes getroffen werden.

In der Zwischenzeit sind bereits wieder über 10 Jahre vergangen und eine Gesamtsanierung ist unausweichlich. Das Investitionsprogramm 2023 – 2032 sieht vor, den Kindergarten Vorderbächli, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten am Gemeindehaus in Angriff zu nehmen (Herbst 2024). Die Kosten sind dementsprechend im Budget eingestellt.

Die Abteilung Bau und Infrastruktur beauftragte die zfp architektur, Bülach mit der Ausarbeitung einer Kostenschätzung für die Gesamtsanierung des Kindergartens. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Remo Häne (BL Liegenschaften), Kathrin Meier (Schulleiterin) und Mike Jung (Hauswart) begleitete diese Arbeiten.

Mit Beschluss GRB 156/13.09.2023 nahm der Gemeinderat von der Kostenschätzung in der Höhe von Fr. 1'556'500.00 (Kostengenauigkeit +/- 20 %) Kenntnis, setzte eine Baukommission ein und beauftragte die zfp architektur, Bülach, einen Kostenvoranschlag (KV) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10% auszuarbeiten. Ebenfalls setzte der Gemeinderat eine Baukommission ein, um das Bauprojekt zu begleiten. In die Baukommission wählte der Gemeinderat folgende Mitglieder:

Mit Stimmrecht:

- Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
- Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
- Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)
- Vertretung Primarschule Embrach

Sitzung vom 8. Januar 2024

Mit beratender Stimme, ohne Stimmrecht

- Mike Jung, Haupthauswart Schulliegenschaften Süd
- Christan Keller, TSCHANDERKELLER architektur (Projektverfasser, Protokoll)
- Marietta Tschander, TSCHANDERKELLER architektur (Projektverfasser)

Erwägungen

Der obengenannte Kostenvoranschlag für die Gesamtsanierung des Kindergarten Vorderbächli liegt nun vor. Da die Grundstruktur des Gebäudes intakt und kein zusätzlicher Raumbedarf ausgewiesen ist, erachtet die RV B+I die Gesamtsanierung nach wie vor als zielführende und nachhaltige Massnahme, um das Gebäude für die nächsten Jahre zu ertüchtigen.

Die Arbeiten umfassen im Wesentlichen:

- Einziehen innerer Trennwände im UG zur Schaffung von Gruppenräumen
- Anschluss an den Wärmeverbund
- Sanierung/Ersatz Sanitäre und elektrische Installationen
- Schaffung IV-WC
- Ersatz Bodenbeläge
- Ersatz Deckenbekleidung
- Wärmedämmung
- Malerarbeiten
- Umgebungsgestaltung
- Installation einer PV-Anlage

Für die Dauer der Bauarbeiten werden die Kindergartenklassen in das Areal der Sekundarschule Embrach umquartiert. Die beiden Klassen werden dafür im geplanten Provisorium auf dem Schulhausplatz unterrichtet. Die Kosten für das Provisorium sind in den Gesamtkosten enthalten.

Das Projektterminprogramm wurde präzisiert und sieht folgende Meilensteine vor,

- | | |
|---|-------------------------|
| • Projekt und Kostenvoranschlag | 13.09.2023 – 15.12.2023 |
| • Abgabe KV und Projekt | 15.12.2023 |
| • Projektgenehmigung / Kreditfreigabe GR | 08.01.2024 |
| • Bewilligungsverfahren inkl. Rekursfrist | 18.12.2023 – 28.05.2024 |
| • Werkplanung Architekt / Bauingenieur | 09.01.2024 – 28.06.2024 |
| • Submissionen | 25.03.2024 – 16.08.2024 |
| • Baubeginn | 16.09.2024 |
| • Erstellung Containerprovisorium | 08.07.2024 |
| • Bauzeit 10 Monate | 16.09.2024 – 18.07.2025 |
| • Übergabe an Primarschule | 18.07.2025 |

Sitzung vom 8. Januar 2024

Kosten, Kredit

Die Kosten werden wie folgt geschätzt (+/- 10 %):

• Vorbereitungsarbeiten	Fr.	217'000.00
• Gebäude	Fr.	1'346'500.00
• Umgebung	Fr.	116'000.00
• Baunebenkosten	Fr.	52'000.00
• Ausstattung	Fr.	<u>41'000.00</u>
Total, netto, inkl. MWST	Fr.	1'772'500.00

Im Budget 2023 / 2024 / 2025 wurde zulasten der Investitionsrechnung folgender Betrag eingestellt:

– Sanierung Kindergarten Vorderbächli Kto. 1575.5040.00/INV00140	Fr.	1'550'000.00
---	-----	--------------

Aufgrund der neuen vorliegenden Kostenschätzung vom 22.12.2023 muss das Budget um Fr. 222'500.00 erhöht werden. Dies ist auf die zusätzliche PV-Anlage sowie die neudazugekommenen Ausstattungen zurückzuführen.

Die geplante Gesamtsanierung gilt – mit Ausnahme der Installation einer PV-Anlage - nach § 103 Gemeindegesetz als gebundene Ausgaben.

B e s c h l u s s :

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bauprojekt zur Gesamtsanierung Kindergarten Vorderbächli sowie dem dazugehörigen Projektterminprogramm zu.
2. Der Kredit für die Gesamtsanierung Kindergarten Vorderbächli von total Fr. 1'772'500.00 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung (IR) Kto. 1575.5040.00/INV00140 bewilligt.
3. Der BL Liegenschaften wird beauftragt, den Betrag von Fr. 1'222'500 für das Budget 2025 (INV00140) vorzusehen.
4. Die Stabsstelle Ratsbüro wird beauftragt, die Vergabe der gebundenen Ausgaben parallel mit der Veröffentlichung des Beschlusses auf der Homepage amtlich zu publizieren (ePublikation).
5. Die Baukommission Kindergarten Vorderbächli (BAUKO) setzt sich ab sofort wie folgt zusammen

PROTOKOLL
GEMEINDERAT

4

Sitzung vom 8. Januar 2024

5.1 Mit Stimmrecht:

- Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
 - Remo Häne, Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)
 - Mike Jung, Haupthauswart Schulliegenschaften Süd
 - Kathrin Meyer, Schulleiterin Primarschule Embrach
- Disp. 2.1. von GRB 156/13.9.2023 wird aufgehoben

5.2 Mit beratender Stimme, ohne Stimmrecht

- Sacha Zürcher, zfp architektur ag (Projektverfasser)
 - Jonas Fryand, zfp architektur ag (Projektverfasser, Protokoll)
- Disp. 2.2. von GRB 156/13.9.2023 wird aufgehoben.

6. Die Baukommission wird mit dem Vollzug beauftragt.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:

a) L2.02.05

8. Mitteilung per E-Mail an:

- a) RV B+I
- b) Co-GF/GS
- c) BL L
- d) AL F, S + I
- e) SL Kiga (kathrin.meyer@embrach.ch)
- f) zfp architektur ag (zuercher@zfparchitektur.ch)

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 11. Januar 2024 dvb/db

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin

Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber