



STADTKLOTEN

# KOMMUNALE VOLKSABSTIMMUNG

Urnenabstimmungen der Politischen Gemeinde Kloten vom Sonntag, 13. Juni 2021

**Vorlage: Kreditgenehmigung «Neubau Hort Schulanlage Spitz»**



STIMMEN SIE AB!

# KREDITGENEHMIGUNG ÜBER FR. 3 100 000 FÜR DAS PROJEKT «NEUBAU HORT SCHULANLAGE SPITZ»

Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung über die Genehmigung eines Kredites in der Höhe von Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.) für das Projekt «Neubau Hort Schulanlage Spitz».

## Das Wichtigste in Kürze

Der Hort in der Schulanlage Spitz hält den betrieblichen Anforderungen sowie den steigenden Kinderzahlen nicht mehr stand. Der Gemeinderat beantragt daher mit der Vorlage «Neubau Hort Schulanlage Spitz» die Kreditbewilligung von Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 fortfolgend für einen Neubau des Horts und Mittagstischs.

Grundsätzlich geht es um die Umwandlung des Projekts «Umbau Hort» aus dem Jahr 2019 in das neue Projekt «Neubau Hort Schulanlage Spitz» mit den entsprechenden Kostenfolgen. Die dazugehörige Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2018 ging ursprünglich von einem Umbau des Horts aus.

Die Schülerprognosen des Bereiches Bildung + Kind zeigten gleichzeitig, dass ein zusätzlicher Kindergarten benötigt wird. Die Idee die freiwerdende Hauswartswohnung in einen Kindergarten umzubauen wurde nach eingehender Prüfung verworfen, die Umsetzung des Umbauprojektes «Hort» gestoppt und die beiden Projekte in einer Gegenüberstellung geprüft.

Die Gegenüberstellung zeigte, dass die Variante «Umbau Hort» Defizite mit sich bringen würde. Die Baukomis-

sion entschied sich in Folge für eine Machbarkeitsstudie «Neubau Hort Schulanlage Spitz».

Das Projekt «Neubau Hort Schulanlage Spitz» sieht einen Neubau des Horts und Mittagstischs mit allen Nutzeranforderungen am idealen und zentralen Standort der leeren Hauswartswohnung und der bestehenden Schulbibliothek vor. Es erfüllt die Anforderungen für die Zukunft, benötigt keinen späteren Ausbau mehr und hat somit ein besseres Kosten-/ Nutzen-Verhältnis.

Die sanfte Sanierung des heutigen Altbaus Hort neben dem bestehenden Kindergarten für den neuen Kindergarten wird später vorgesehen und ist nicht Teil des aktuellen Projekts.

Der zur Abstimmung stehende Kredit für das Projekt «Neubau Hort Schulanlage Spitz» beträgt Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.).

**Der Stadtrat und der Gemeinderat haben das Projekt einstimmig gutgeheissen.**

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

**Neubau Hort Schulanlage Spitz; Kreditbewilligung.**

**Wollen Sie dem Kredit über Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.) zustimmen?**

## Die Vorlage im Detail

### 1. Ausgangslage

Das Primarschulhaus Spitz wurde im Jahr 2010 einer Renovation unterzogen und ein Anbau mit Singsaal, Schulleitungsbüroräumlichkeiten, Schulhort und zusätzlichem Klassenzimmer wurde realisiert. Dabei ging man damals bei der Planung von einer Hort- und Mittagstischkapazität von ca. 30 Plätzen aus. Für die Mahlzeiten war eine Warmanlieferung vorgesehen und deshalb nur eine kleine Teeküche eingebaut. Der Hort bestand aus einem Raum in der Grösse eines Schulzimmers und einem kleinen Gruppenraum.

Vor vier Jahren zog der Schulhort Spitz aus Kapazitätsgründen in das Gebäude des ehemaligen Sprachheilkindergartens. Ein zusätzlicher Grund dafür war auch der zu kleine Aussenraum. Der Hortraum und der kleine Gruppenraum im Anbau werden seither als Schulzimmer genutzt.

Dieses Projekt steht in Zusammenhang mit dem ursprünglich geplanten Umbau des heutigen Hortes in der Schulanlage Spitz und dem Bedarf eines zusätzlichen Kindergartens.

Da der heutige Hort den betrieblichen Anforderungen auf Grund der steigenden Kinderzahlen nicht mehr genügt und der Bereich Küche/ Essen an das neue Verpflegungskonzept (Mahlzeiten durch das Pflegezentrum im Spitz) angepasst werden muss, wurde 2018 eine kleine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Daraus resultierte ein Projekt mit Umbaukosten von Fr. 500 000, und der Stadtrat gab dieses anfangs 2019 zur Ausführung frei.

Zusätzlich zeigte der Bereich Bildung + Kind an, dass aufgrund der Schülerprognosen ein weiterer Kindergarten in der Schulanlage Spitz Primar benötigt wird. Im Wissen, dass auf Februar 2020 die Hauswartwohnung frei werden würde, bestand die Absicht, diese zu einem Kindergarten umzubauen.

Die ersten Abklärungen im März 2019 zeigten jedoch, dass die Wohnung dafür aufgrund von baulichen Rahmenbedingungen (zu knappe Flächen, versetzte Halbgeschosse) nicht geeignet ist. Als Sofortmassnahme wurde deshalb die Umsetzung des Projektes «Umbau Hort» gestoppt, und die beiden Bauvorhaben wurden in einer Gegenüberstellung geprüft.

Es zeigte sich, dass im Bereich der Hauswartwohnung neu gebaut werden muss, ob für einen Kindergarten oder allenfalls einen Hort. Der heutige Hort eignet sich flächenmässig für einen Kindergarten, er ist sogar etwas zu gross. Da der benachbarte Kindergarten zu klein ist, ist es möglich, dieser auch Fläche im grösseren Kindergarten zur Verfügung zu stellen. Die externe Lage dieser Fläche wird durch den Bereich Bildung + Kind als zumutbar beurteilt. Bei diesem Vorgehen entfallen die Umbaukosten im Betrag von Fr. 500 000, die Räume können dazumal sanft renoviert und einfach angepasst werden.

Die Baukommission entschied, eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau eines Hortes anstelle der heutigen Hauswartwohnung in Auftrag zu geben. Denn für einen neuen freistehenden Kindergarten wäre auch mit Kosten von rund Fr. 1 500 000 zu rechnen, also insgesamt würden rund Fr. 2 000 000 investiert und bei der Umbauvariante Hort immer noch gewisse Defizite bestehen. Diese Machbarkeitsstudie zeigte, dass ein solches Projekt ideal umgesetzt werden kann.

In der Folge wurde die Machbarkeitsstudie weiterentwickelt. Es zeigte sich, dass aus baulichen und architektonischen Gründen der bestehende Bibliotheksteil besser abzubauen ist. Zudem wurde das Raumprogramm ergänzt.

### GEGENÜBERSTELLUNG

#### URSPRÜNGLICHE UND AKTUELLE GESAMTPLANUNG HORT UND ZUSÄTZLICHER KINDERGARTEN:

	<b>aktuelle Gesamtplanung</b>	<b>ursprüngliche Gesamtplanung</b>
Hauswart-Wohnung	Aufheben/ Abbruch	Aufheben/ Abbruch
<b>Hort</b>	Neubau am Standort Wohnung	Umbau am aktuellen Standort Hort
<b>Kindergarten<sup>1</sup></b>	im heutigen Hort	Neubau am Standort Wohnung
Kosten	ca. Fr. 3 100 000	ca. Fr. 2 000 000
Fazit	Hort erfüllt Nutzeranforderung gut. Ideale Lage. Raumprogramm Kindergarten gut möglich.	Defizite im Raumprogramm Hort. Bestehender Kindergarten zu klein.

1 Nicht Teil des aktuellen Projekts

## 2. Projekt Neubau Hort

### RAUMPROGRAMM

#### Untergeschoss:

- Essraum  
(Mittagstisch/ Essensausgabe)
- Aufwärmküche (Cook & Chill),  
Abwaschbereich
- Personalraum (WC, Garderobe)
- Putzraum
- Technik
- Erschließungsflächen  
(Treppenhaus, Personenaufzug)

#### Erdgeschoss:

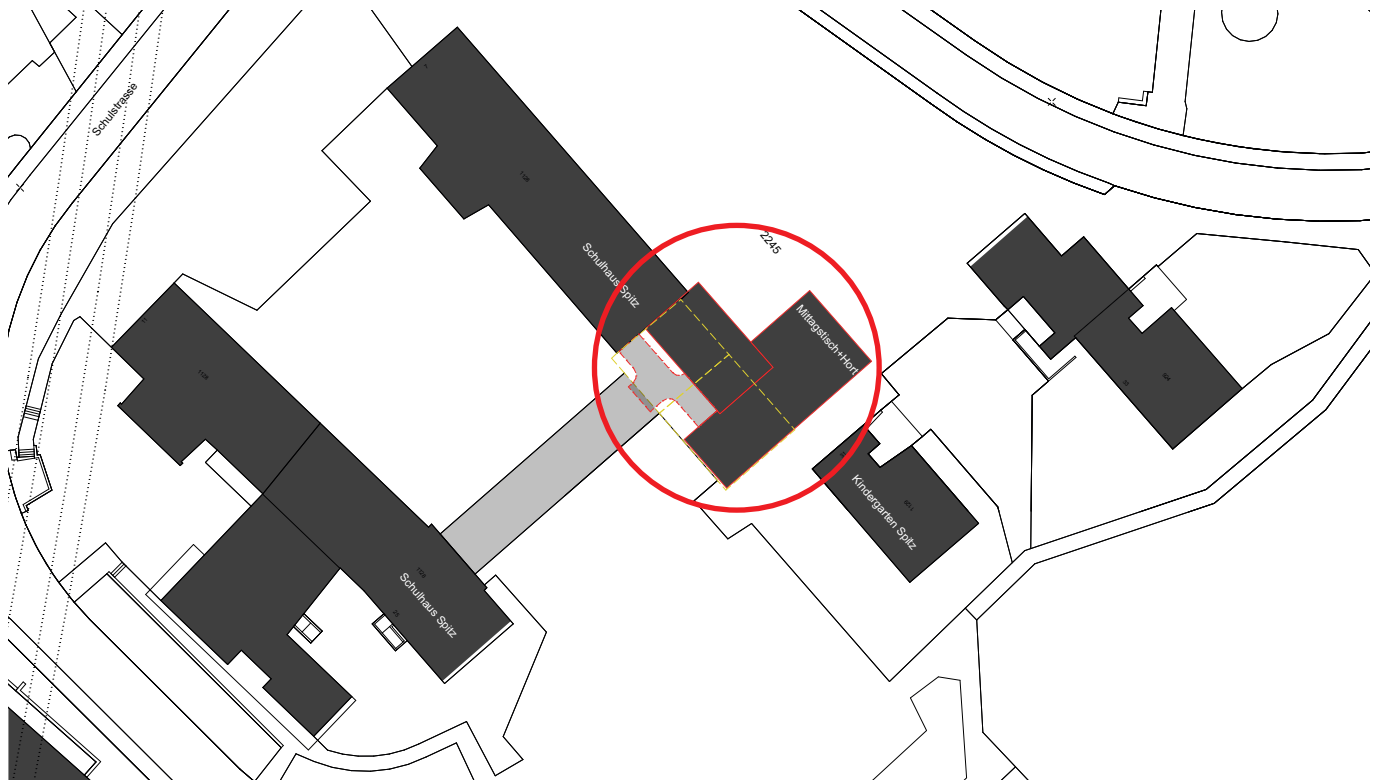
- gedeckter Eingangsbereich
- WC-Anlage  
(geschlechtergetrennt, inkl. IV-WC)
- Eingangsbereich mit Garderobe
- 3 Betreuungsräume
- Büro Mitarbeiter/-in
- Büro Hauswart/-in
- Erschließungsflächen  
(Treppenhaus, Personenaufzug)

#### 1. Obergeschoss:

- Bibliothek

### BESCHRIEB PROJEKT

#### Situierung in der Gesamtanlage:

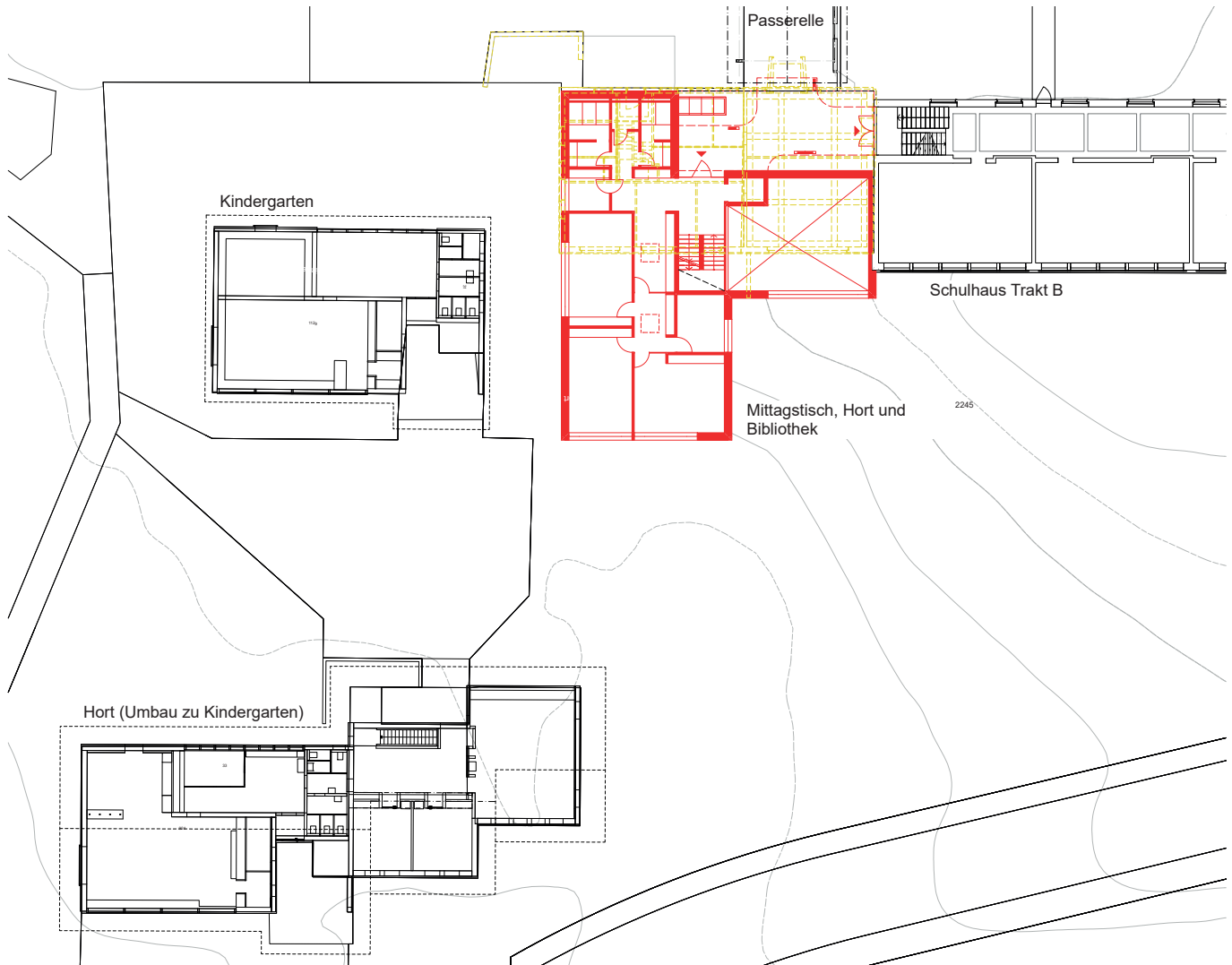


Übersichtsplan Schulanlage

Der Neubau befindet sich an idealer Lage, sehr zentral, innerhalb der Schulanlage Spitz Primarstufe. Er ist über den gemeinsamen Vorplatz am einen Ende der sogenannten Passerelle erschlossen.

### Situation mit bestehendem Hort:

Dieser Planausschnitt zeigt die eingangs erwähnten, mit dem Neubau-Projekt indirekt zusammenhängenden separaten Gebäude bestehender kleiner Kindergarten und heutiger Hort, der dannzumal als Kindergarten umgenutzt werden soll.



Plan Situation Neubau Hort mit bestehendem Hort und Kindergarten

### Architektonisches Konzept Neubau Hort:

Der neue Baukörper definiert sich in erster Linie über die Abstände zu den bestehenden Gebäuden, sowie durch eine sich natürlich ergebende Gebäudeachse zwischen Pausenhof und Grünbestand.

Den Auftakt bildet ein neues markantes Dach – es übernimmt die Funktion des alten Foyers: der gedeckte Aussenbereich verbindet Passerelle, Schulhaustrakt B und Neubau miteinander und schafft gleichzeitig Raum, um die Eigenständigkeit der unterschiedlichen architektonischen Elemente zu erhalten und zu unterstützen.

Das abfallende Terrain im Süden wird mithilfe einer Split Level-Struktur optimal genutzt: Essraum und Küche werden im Untergeschoss untergebracht, können aber durch eine Überhöhung des Raumes und ein grosses Fenster ausreichend belichtet werden. Direkt über dem Essraum wird die Bibliothek platziert und ist somit um ein halbes Geschoss zum Eingangsniveau versetzt, dadurch wird sie räumlich und akustisch vom Eingangsbereich entkoppelt.

Der Bereich des neuen Hortes wird direkt vom Eingang im Erdgeschoss erschlossen und zum ruhigen Grünbereich hin orientiert.

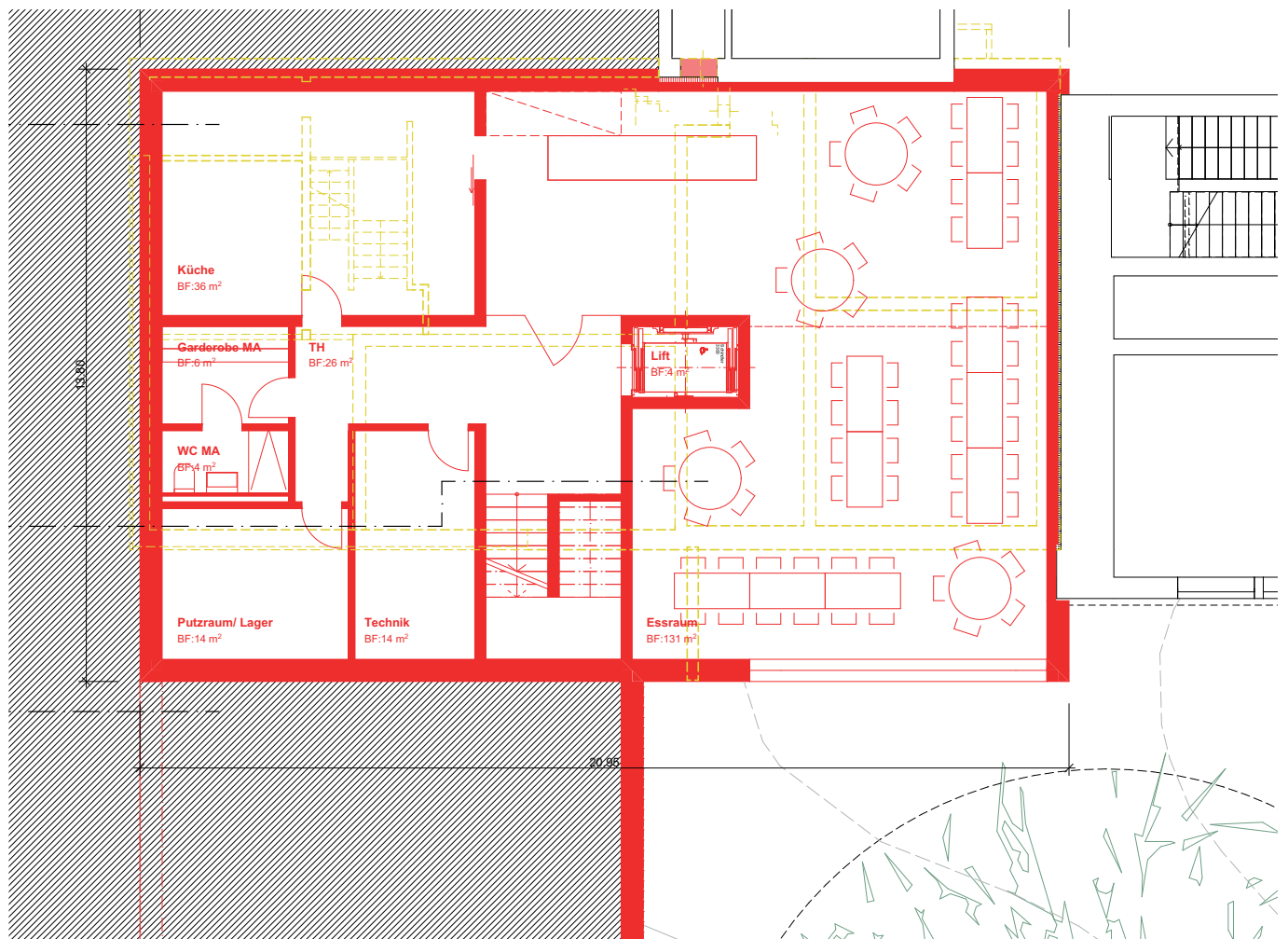
Das sichtbare Volumen des Gebäudes wird durch die gezielte Setzung im Terrain deutlich reduziert. Es entsteht ein zurückhaltender aber eigenständiger Neubau, welcher

die angrenzenden, bestehenden Gebäude nicht konkurrenziert und sich harmonisch in das Areal der Primarschulanlage Spitz einfügt.

### Grundrisse:

Rot dargestellt ist der Neubau, gelb der Abbruch. Schwarz ist der umgebende Bestand.

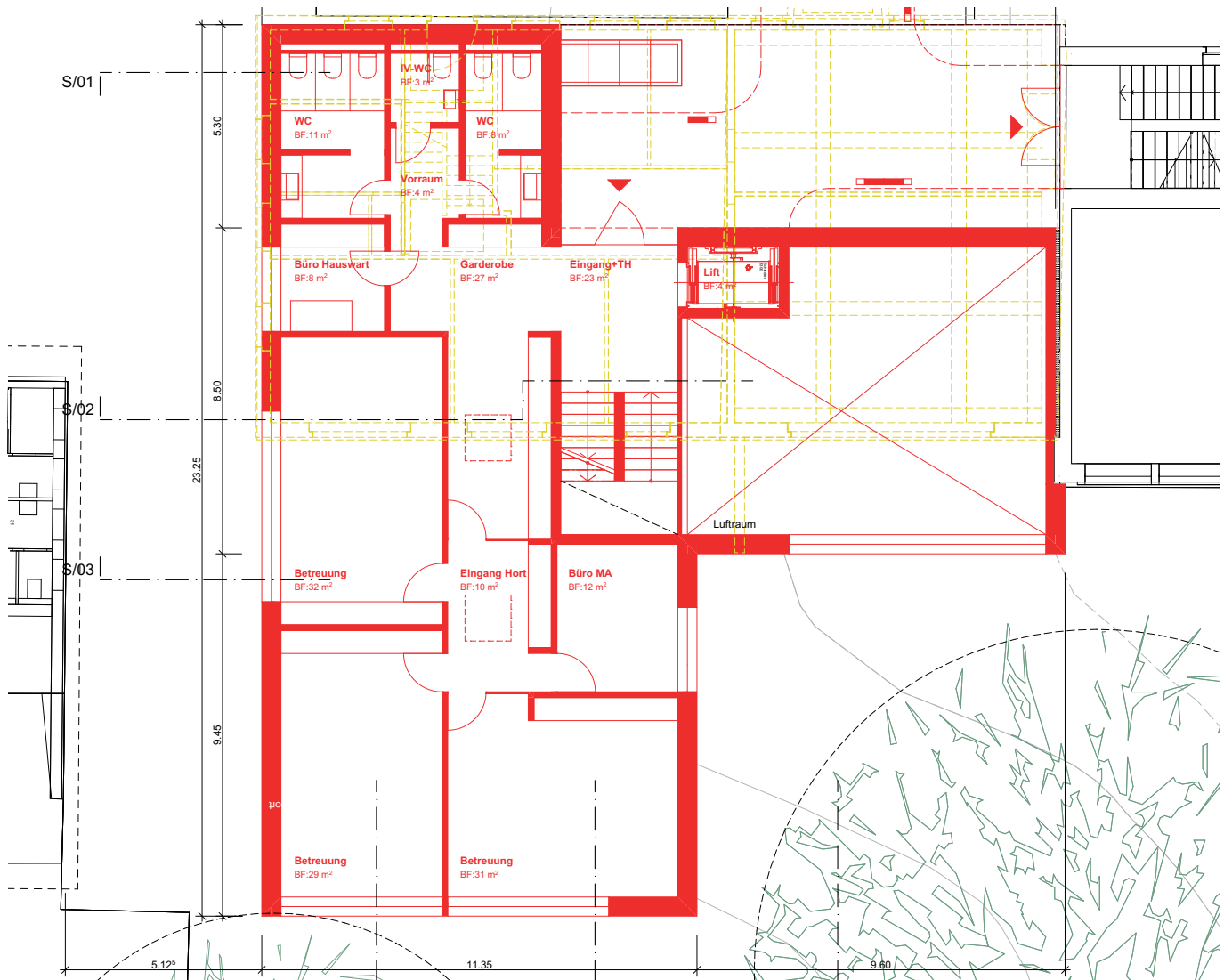
Im Untergeschoss befindet sich der grosse Essraum mit Tageslicht sowie diverse Nebenräume. Zentral liegt ein Lift, der das Gebäude behindertengerecht erschliesst.



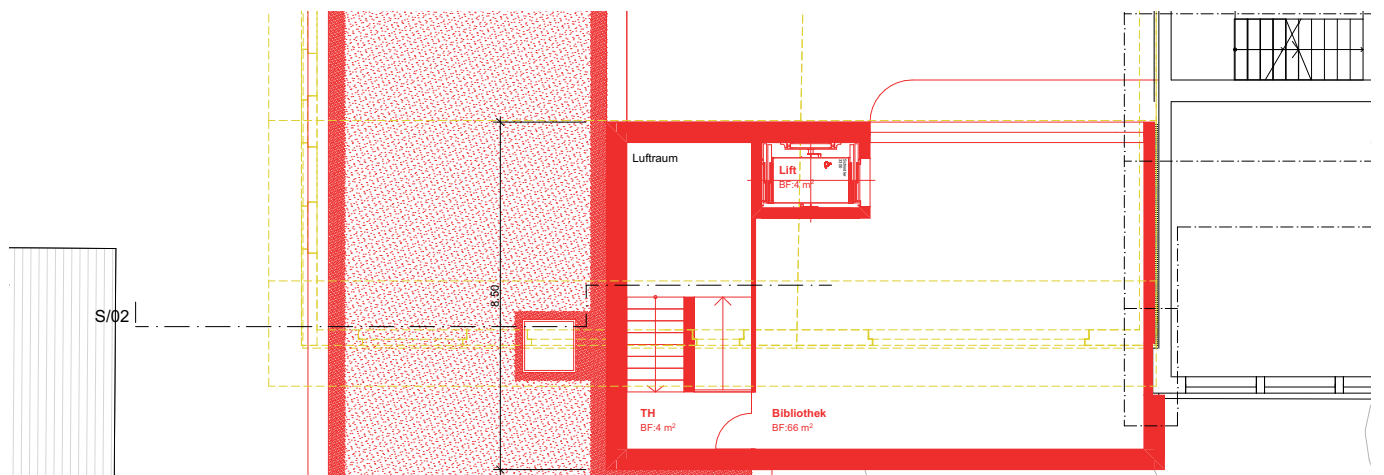
Plan Grundriss Erdgeschoss

Im Erdgeschoss liegen als Hauptnutzung die drei Betreuungsräume. Erkennbar ist auch der Luftraum über dem Essraum im Untergeschoss, der diesem dank der grossen Raumhöhe eine spezielle Atmosphäre verleiht.

Der Lift führt bis ins oberste Geschoss mit dem Ersatzraum für die bestehende Bibliothek (vgl. untenstehende Pläne).



Plan Grundriss Erdgeschoss

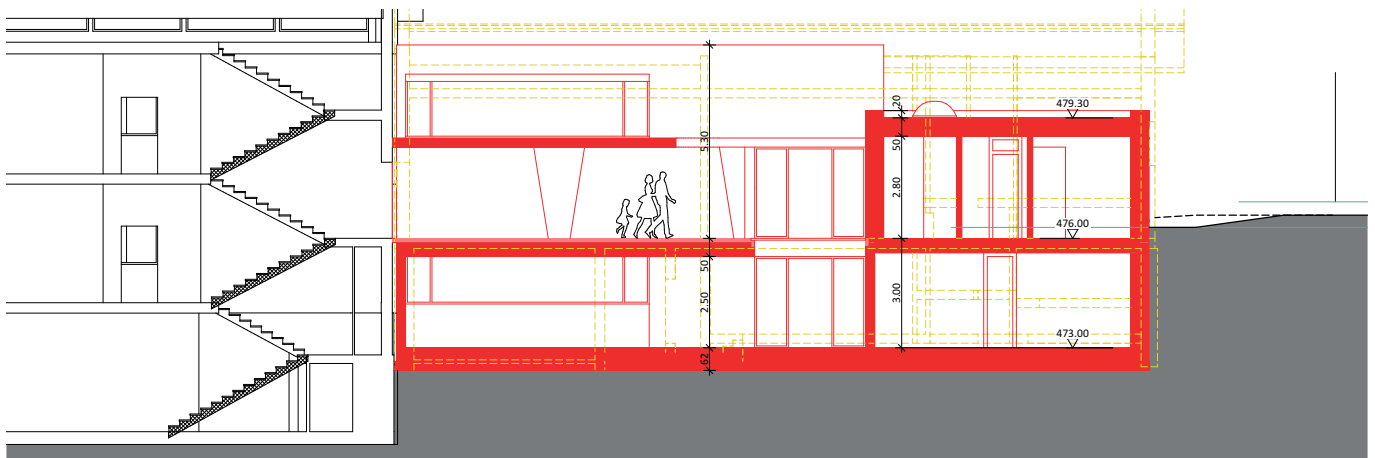


Plan Grundriss Obergeschoss

**Schnitt:**

Dargestellt ist der Schnitt längs. Sichtbar sind die Zugangsebene und die Betreuungsräume, sowie das Untergeschoss.

Zuoberst, als Fassadenansicht erkennbar, ist der halbgeschossig versetzte Bibliotheksraum.

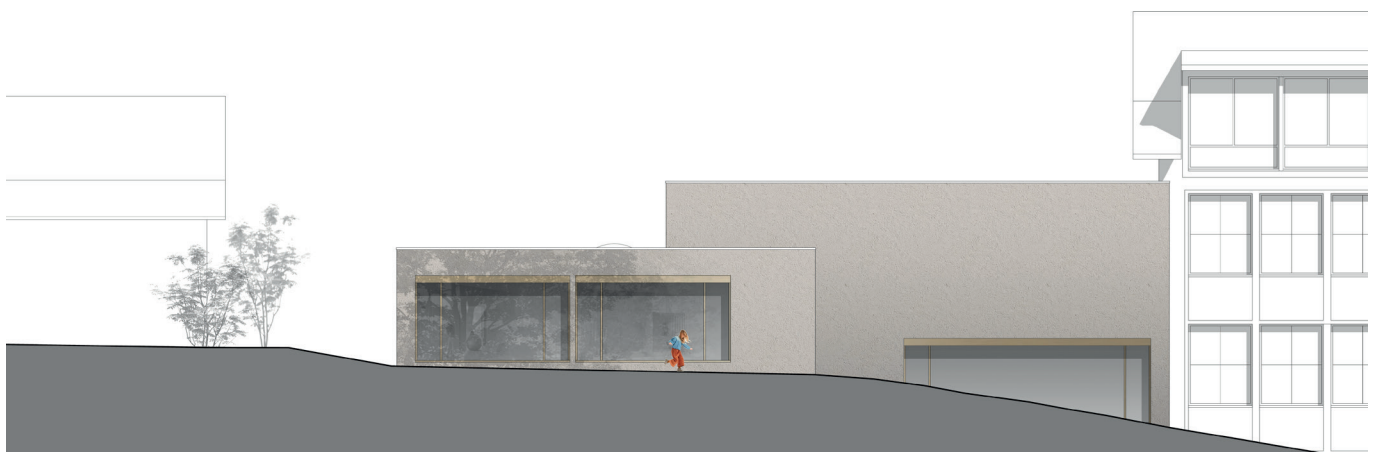


Plan Schnitt Längs

**Fassaden – Zugangs- und Gartenseite:**



Plan Nord-Fassade



Plan Süd-Fassade



### Konstruktion:

Das Gebäude soll in Massivbauweise erstellt werden, mit Geschossdecken und Untergeschoss aus Stahlbeton und Aussenwänden aus verputztem Einschalen-Mauerwerk (alternativ Kompaktfassade konventionell). Die Holz-Metall-Fenster erhalten gemäss den geltenden Energievorschriften einen aussenliegenden textilen Sonnenschutz.

Die Flachdächer werden extensiv begrünt und sorgen zugleich für den verzögerten Wasserablauf bei Starkniederschlägen (Retention).

Das Vordach inklusive der Stützen wird nach aktuellem Projektstand in Sichtbeton ausgeführt.

### Energiestandard und -erzeugung:

Der Stadtrat hat in der Immobilienstrategie als Energiestandard den Absenkpfad nach SIA 2040 2016 definiert. Dieser beinhaltet einen tiefen Energieverbrauch von 3.5 Liter Heizöl/ m<sup>2</sup> als Äquivalent und lässt in der energetischen Ausstattung einen sinnvollen Handlungsspielraum offen. Dieser Standard wird bei diesem Bauvorhaben eingehalten. Vorgesehen ist der Anschluss an die bestehende Energieerzeugung.

### **VORTEILE DES PROJEKTES**

Im Rahmen dieses Projektes wurden die Platzierung der Nutzungen Hort und Kindergärten gemeinsam geprüft und aus Sicht der Baukommission liegt für den Neubau Hort nun ein Projekt vor, das die Nutzeransprüche sehr gut erfüllt und die Gesamtbetrachtung ein optimiertes Kosten-/ Nutzenverhältnis ausweist.

### **3. Termine und Kosten**

Der Baubeginn ist auf Juli 2022 geplant. Die lärmigen und störenden Abbrucharbeiten sollen in den Sommerferien ausgeführt werden.

### **TERMINPLANUNG (PROVISORISCH):**

- November 2020 Projekt und Kostenvoranschlag zur Genehmigung im Stadtrat
- März 2021 Behandlung Geschäft im Gemeinderat
- Juni 2021 Urnenabstimmung
- Juli 2021 Start Erarbeitung Ausführungsprojekt/ Arbeitsausschreibungen
- Juli 2022 Baubeginn
- August 2023 Bauvollendung

### **KOSTENVORANSCHLAG**

Der aktuelle Kostenvoranschlag für das Projekt geht von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 3 170 000 aus (Kostengenauigkeit 10 %).

<b>BKP</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	307 500
2	Gebäude	2 412 000
3	Betriebseinrichtung	125 000
4	Umgebung	101 000
5	Baunebenkosten	57 500
	Reserve	100 000
9	Ausstattung	67 000
	<b>Total</b>	<b>3 170 000</b>

Der Hauptanteil von BKP 1 (BKP = Baukostenplan) sind der Abbruch der bestehenden Baute und der Anschluss an die bestehenden HLK-Leitungen (Heizung, Lüftung, Klima). BKP 2 umfasst das Erstellen des Gebäudes mit allen Installationen und dem Innenausbau. BKP 3 Betriebseinrichtung betrifft die Küche für den Mittagstisch. BKP 5 umfasst die Reserve im Betrag von Fr. 100 000 sowie diverse Gebühren. Die Reserve beträgt rund 4 % von BKP 2, was bei einem Bauvorhaben dieser Art die unterste Grenze darstellt.

### **KREDITBEWILLIGUNG UND FINANZIERUNG**

Total Kosten gemäss Kostenvoranschlag	3 170 000
aufgelaufene Kosten für Machbarkeitsstudien etc.	33 823
* Kredit GL 71-2018 vom 7. Nov. 2018	-20 000
* Kredit StRB 45-2020 vom 3. März 2020	-151 000
Aufrundung Reserve auf rund 5 % der Gesamtkosten	67 177
<b>erforderliche Kreditbewilligung</b>	<b>3 100 000</b>

\* Projektierungskredite sind in BKP 2 enthalten

Mit dem Beschluss 45-2020 hat der Stadtrat der Umwandlung des ursprünglichen Umbauprojekts in ein Neubauprojekt zugestimmt. Die aufgelaufenen Kosten für Machbarkeit und Vorbereiten des Umbauprojektes zu jenem Zeitpunkt betragen Fr. 33 823 und sind nicht mehr im Kostenvoranschlag (KV) des Neubauprojekts enthalten. Gleichzeitig wurde der bereits bewilligte Kredit des Umbaus im Betrag von Fr. 500 000 auf die für die Projektierung des Neubaus ausgewiesenen Fr. 151 000 reduziert.

Die Kostengenauigkeit des KV beträgt +/-10%. Um kreditmässig wenigstens die halbe Kostentoleranz auffangen zu können, soll der Kredit zuhanden der Urnenabstimmung aus kreditrechtlichen Gründen um Fr. 67 177 auf Fr. 3 100 000 erhöht werden. Dies geschieht bewusst ausserhalb des Kostenvoranschlages und dient lediglich als Auffangkredit bei einer allfälligen Kostenüberschreitung. Das Amt

für Gemeinden empfiehlt ein solches Vorgehen. Die Stadt Kloten beschreitet hier einen Mittelweg, indem wenigstens die halbe Kostengenauigkeit unter Berücksichtigung der Reserve im Kostenvoranschlag in der Kreditbewilligung abgebildet wird.

### Finanzierung

Gemäss aktueller Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Stadt Kloten nicht alle geplanten Projekte aus eigenen Mitteln finanzieren können. Es müssen deshalb Fremdmittel (Darlehen) aufgenommen werden. Die genaue Höhe der Darlehen und die entsprechenden Finanzierungskosten können zurzeit nicht genau beziffert und auf einzelne Projekte zugeteilt werden. Für die Abschätzung der Finanzierungskosten wird von einem Fremdmittelbedarf von Fr. 2 000 000 und einem Zinssatz von 1% ausgegangen.

### Folgekosten/ -erträge

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt

der Zürcher Gemeinden ergeben sich folgende Folgekosten/ -erträge:

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage		Betrag
Kapitalfolgekosten			116 100
<i>Abschreibungen<sup>1</sup></i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 J.</i>	<i>96 100</i>	
<i>Verzinsung</i>	<i>1% von Fr. 2 000 000</i>	<i>20 000</i>	
betriebliche Folgekosten	bei Hochbauten 2%		63 400
personelle Folgekosten <sup>2</sup>	25% Lohnstufe 80		22 500
indirekte Folgekosten Folgeerträge	separates Projekt Umbau Hort zu Kindergarten keine		0
<b>Total</b>	<b>im ersten Betriebsjahr<sup>3</sup></b>		<b>202 000</b>

1 Es werden für die Berechnung der mutmasslichen Abschreibungen einheitlich alle BKP-Positionen auf 33 Jahre abgeschrieben, da BKP 2 den weitaus grössten Anteil der Gesamtkosten ausmacht.

2 Bei den personellen Folgekosten wird der Grundlohn inkl. Zulagen x 1.5 ausgewiesen. Für Arbeiten über die Mittagszeit wird eine zusätzliche Kraft im Umfang von 25 Stellenprozenten in der Lohnstufe 80 benötigt.

3 Die Zinskosten nehmen bei dieser Betrachtung über die Lebensdauer ab, da der zu verzinsende Wert durch die Abschreibungen sinkt.

### Indirekte Folgekosten

#### Umbau heutiger Hort zu Kindergarten

Die Investitionsplanung weist im Jahr 2024 Fr. 150 000 für die sanfte Sanierung des bestehenden Hortgebäudes zur angedachten Nutzung als Kindergarten aus. Dieser Betrag ist eine Annahme und nicht Bestandteil dieses Antrags. Der nötige Kredit ist dannzumal separat zu bewilligen, gleich wie die Lohnkosten für die Reinigung des zusätzlichen Kinder-

gartens. Diese betragen aufgrund der Grösse rund 12 Stellenprozent einer/ eines Mitarbeitenden Reinigung mit Lohnkosten von Fr. 7 500 pro Jahr. Der Stellenplan Schulanlage Spitz Primarstufe ist auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme als Kindergarten (voraussichtlich 2024) entsprechend anzupassen.

## Konsequenzen bei Ablehnung

Würde das Projekt abgelehnt, müsste auf den verworfenen Plan B zurückgegriffen werden (siehe Ausgangslage, Gegenüberstellung der Projektierungen). Dabei müsste der bestehende Hort wie vorgesehen umgebaut und erweitert werden. Die Anforderungen des Nutzers könnten weniger gut erfüllt werden. Anstelle der Hauswartwohnung wäre ein neuer Kindergarten zu erstellen.

## Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2020-2024 ist ein Betrag von Fr. 3 000 000 angezeigt. Dieser basierte auf einer Schätzung der Kosten nach der Machbarkeitsstudie.

## Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 6 lit. d) der Gemeindeordnung unterliegen Ausgaben von mehr als Fr. 2 000 000 der obligatorischen Abstimmung durch die Gemeinde (obligatorisches Referendum).

## Stadtratsbeschluss und Antrag an den Gemeinderat

1. Das Projekt für den Neubau eines Hortes Schulanlage Spitz mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit 10 %) von Fr. 3 170 000 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Den neuen Ausgaben stimmt der Stadtrat zu und beantragt dem Gemeinderat den erforderlichen Kredit in der Höhe von Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2021 ff, Konto 541.5030.017, zuhanden der Urnenabstimmung zu genehmigen.
3. Die Abteilung Liegenschaften wird mit der Ausarbeitung eines durch den Stadtrat zu genehmigenden Projekt-handbuchs beauftragt.
4. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung eine Bauabrechnung zu erstellen.

## Meinung des Stadt- und Gemeinderates

### Behandlung im Stadtrat

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 3. November 2020 dem Projekt zugestimmt und empfiehlt einstimmig den Kredit für das Projekt anzunehmen.

### Behandlung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Projekt am 9. März 2021 einstimmig gutgeheissen.

**Der Stadt- und Gemeinderat empfehlen einstimmig dem Kredit in der Höhe von Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.) zuzustimmen.**

### Antrag

Nach Art. 6 lit. d) der Gemeindeordnung der Stadt Kloten vom 2. April 2014 beantragen der Stadt- und Gemeinderat den Stimmberechtigten für das Projekt «Neubau Hort Schulanlage Spitz» den erforderlichen Kredit von Fr. 3 100 000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.

### Empfehlung

Den Stimmberechtigten wird die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

## **Impressum**

Herausgeberin:	Stadt Kloten
Visualisierungen und Pläne:	L3P Architekten ETH FH SIA AG
Druck:	HP&S Digitaldruck GmbH, Kloten
Auflage:	11 400 Exemplare

[WWW.KLOTEN.CH/POLITIK](http://WWW.KLOTEN.CH/POLITIK)