

ANTRAG UND BELEUCHTENDER BERICHT AN DIE STIMMBERECHTIGTEN FÜR DIE GEMEINDEURNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 24. November 2024

LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER LIEBE MEILEMERINNEN UND MEILEMER

Das Gebäude des Kindergartens Just wurde 1963 eingeweiht und vor über 35 Jahren saniert. Die Ölheizung, die sanitären Anlagen und die elektrischen Installationen stammen grösstenteils noch aus der Erstellungszeit und sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Auch die energetischen Dämmungsanforderungen entsprechen nicht mehr der heutigen Zeit. Die barrierefreie Benützung des Gebäudes wird nicht erfüllt. Eine bauliche Instandsetzung ist notwendig. Um den aktuellen und zukünftigen Raumanforderungen des Betriebs im Kindergarten Just gerecht zu werden, bedarf es zudem einer kleinen räumlichen Erweiterung.

Der Kindergartenbetrieb kann während der Bauzeit für gut ein Jahr im neu aufgestockten Pavillon der Schulanlage Obermeilen aufrechterhalten werden. Auf ein Provisorium kann so verzichtet werden.

Der Gemeinderat und die Schulpflege Meilen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit zu bewilligen.

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident

INSTANDSETZUNG UND ERWEITERUNG KINDERGARTEN JUST. BEWILLIGUNG EINES BAUKREDITS VON 3,28 MILLIONEN FRANKEN.

Der Gemeindeurnenabstimmung vom 24. November 2024 wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Just, Juststrasse 44, wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 3,28 Mio. inkl. Mehrwertsteuer genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem schweizerischen Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand Oktober 2023, 114.8; Basis Oktober 2020 = 100) und der Bauausführung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats



Abb. 1: Aussensvisualisierung; Bild: Architron GmbH, Zürich

A. Ausgangslage

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wird auch im Quartierkindergarten Just mehr Schulraum benötigt. Zurzeit wird dort eine Kindergartenklasse geführt. Um eine bessere Zuteilung der Kinder zu den Schulen Obermeilen und Allmend zu ermöglichen, soll der Kindergarten Just so erweitert werden, dass in Zukunft zwei Klassen geführt werden können. Nachdem im Laufe der Jahre verschiedene Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen durchgeführt wurden, muss die bauliche Situation im und am Gebäude sowie die angrenzende Umgebungs- und Spielfläche jetzt in einen umfassenden Erneuerungszyklus überführt werden.

1. Quartierkindergarten und Schulraumbedarf

Die Schule Meilen führt an allen drei Standorten (Feldmeilen, Allmend und Obermeilen) Kindergärten. Die meisten sind direkt in die Schulanlagen integriert. Es gibt aber zusätzlich für jeden Standort auch mindestens einen Quartierkindergarten. Diese Quartierkindergärten werden von der Schule und der Schulpflege als sinnvoll und wertvoll erachtet und sollen langfristig weitergeführt werden. Die Grösse dieser Kindergärten sowie die kindergerecht gestalteten Aussenräume und die kurzen, sicheren Schulwege werden von Eltern und Kindern gleichermaßen geschätzt.

In Obermeilen werden derzeit fünf Kindergartenklassen geführt: Drei auf der Schulanlage und je eine in einem Quartierkindergarten im Dorf und im Just. Die Platzverhältnisse im Kindergarten Just sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen und Empfehlungen für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich. Neben den Klassenzimmern und Nebenräumen stehen nur ein Eingangsbereich mit Garderobe, eine kleine Küche und ein Vorbereitungszimmer, welches temporär für Spezialunterricht gebraucht wird, zur Verfügung. Der Eingangsbereich wird heute multifunktional für Bewegungsspiele, zum Malen oder für lärmige Tätigkeiten, aber auch zu Therapiezwecken genutzt, was nicht ideal und im Gebrauch einschränkend ist. Es fehlt im Wesentlichen an Gruppenräumen sowie an einem Unterrichtsraum für Deutsch als Zweitsprache (DaZ) und schulische Heilpädagogik.

2. Baulicher Zustand und Instandsetzungsnotwendigkeit

Die höher gelegenen Gebiete der drei Gemeindeteile Feld-, Dorf- und Obermeilen mussten bis Anfang der 1960er-Jahre ohne Kindergarten auskommen. Die dort wohnhaften Kinder hatten zum Teil weite Wege und verkehrsreiche Strassen zu überqueren. Der Kindergarten Just entstand als erster einer Reihe von Quartierkindergärten auf das Bestreben der Schulpflege hin, die bergseitigen Gemeindeteile mit Kindergärten auszustatten und damit die Situation entsprechend zu entschärfen. Mit Beschluss vom 15. Dezember 1961 genehmigte die Gemeindeversammlung das Projekt für den Bau eines Doppelkindergartens mit Nebenräumen, eines Eingangsbereichs mit Garderobe und einem Untergeschoss mit Luftschutzräumen für 100 Personen. Nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren konnte der Kindergarten im Frühjahr 1963 bezogen werden.



Abb. 2: Situation

Der Kindergarten präsentiert sich heute innen wie aussen weitgehend in seiner ursprünglichen Ausführung. Die Grundrissanordnung ist seit der Erstellung unverändert geblieben und entspricht nicht mehr der heutigen Zeit. Bei der letzten Sanierung im Jahr 1988 wurden insbesondere die Gebäudehülle einer energetischen Instandsetzung unterzogen sowie die Fenster erneuert. Selbst dieser sanierte Zustand entspricht - nach nunmehr 36 Jahren - nicht mehr den heutigen Dämmungsanforderungen.

Die Ölheizung, die sanitären Anlagen und die elektrischen Installationen sowie die Einbauten und inneren Oberflächen stammen grösstenteils noch aus der Erstellungszeit und sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die barrierefreie Benützung des Gebäudes wird nicht erfüllt. Die im Untergeschoss befindlichen Luftschutzräume sind in die Qualitätsgruppe B (erneuerbarer Schutzraum) eingestuft. Sie lassen sich bei Bauprojekten mit relativ wenig Aufwand erneuern und damit zu vollwertigen Schutzräumen der Qualitätsgruppe A aufwerten. Dadurch kann ein grosser Beitrag gegen das Schutzplatzdefizit im Gebiet Bergstrasse geleistet werden. Der Aussenraum ist erneuerungsbedürftig, weil über eine lange Zeit nur das Nötigste an Instandstellungsarbeiten durchgeführt wurde. Die Spiel- und Aussenflächen weisen grosse Schäden auf, die Spielgeräte sind veraltet und das Gerätehaus sanierungsbedürftig.

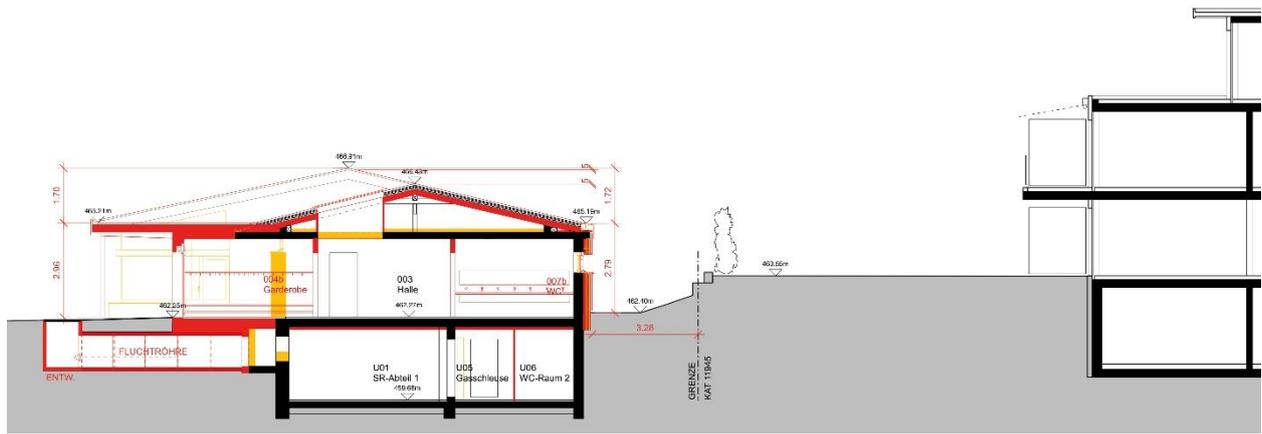


Abb. 4: Querschnitt

Konzept und Massnahmen

Das Projekt sieht eine Erweiterung des Erdgeschosses im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich sowie nach Süden vor. Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes ist aufgrund nachbarschaftlicher Dienstbarkeiten nicht möglich. Durch die Grundrisserweiterung können die bestehenden Klassenzimmer um jeweils einen Gruppenraum und ein Materiallager ergänzt werden. In der Mitte des Gebäudes entsteht eine Art zentrale Halle, die zur Erschliessung der umliegenden Räume sowie für klassenübergreifende Aktivitäten dient. Der Halle vorgelagert sind ein weiteres Klassenzimmer für Fachunterricht und Lehrervorbereitung sowie die Garderoben. Die Toilettenanlage im rückwärtigen Gebäudeteil wird durch eine rollstuhlgängige Toilette nach SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten», Ziff. 7.2, ergänzt. Daneben befinden sich die Teeküche und ein Geräteraum mit Zugang nach aussen sowie der bestehende Zugang zu den Lagerräumen im Untergeschoss. Die Instandsetzung der bestehenden Räumlichkeiten umfasst die Erneuerung der inneren Oberflächen, Einbauten sowie haustechnischen Installationen. Die Gebäudehülle wird im Zusammenhang mit der Erweiterung erneuert und erfüllt die Minergie- sowie ECO-Anforderungen gemäss dem Gebäudestandard 2019 (Energie / Umwelt für öffentliche Bauten von Energiestadt). Jedes Klassenzimmer erhält einen eigenen Aussenraum, der als Erweiterung des Lernumfelds dient und den Kindern ermöglicht, im Freien zu lernen und zu spielen. Die Neugestaltung der Umgebung schafft einen Ort, der die Bildung und das Wohlbefinden der Kinder fördert.



Abb. 5: Umgebung

Materialisierung

Die Fassade ist durch massive Fassadenbereiche und offene Fensterfronten geprägt, die durch klare Linien voneinander abgesetzt sind. Die geschlossenen Bereiche wirken visuell dennoch leicht und luftig. Die äusserste Schicht besteht aus einer hinterlüfteten, gewellten Faserzementplatte, welche wie ein Vorhang zu den grossen Fensteröffnungen erscheint. Die Innenräume werden durch ein zurückhaltendes und natürliches Farbkonzept aufgewertet. Die Wände sind mit einem unterhaltsarmen, strapazierfähigen Gewebe tapeziert. Zudem sind an mehreren Wänden beschreibbare Flächen angebracht, welche zum Bemalen, Beschreiben oder dgl. zur Verfügung stehen. In Klassen- und Gruppenräumen ist der Bodenbelag aus Linoleum und die Decken bestehen aus furniertem Holzwerkstoff. In den Garderoben, der Halle, den Toilettenanlagen und Nebenräumen werden keramische Beläge eingesetzt. Die Wände der Toiletten und der Küche sind in den notwendigen Bereichen gefliest.

Technische Einrichtungen

Der Technisierungsgrad ist auf die Grösse und Nutzung des bestehenden Gebäudes ausgelegt. Die bestehende Wärmeerzeugung (Ölheizung) wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Zusätzlich wird eine für den Eigenverbrauch optimierte Photovoltaik-Anlage auf den gegen Süden gerichteten Dachflächen installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über neue Heizkörper. Zwecks einer hygienischen, angemessenen Lüfterneuerung wird neu eine Komfortlüftung installiert. Die Sanitärinstallationen werden in einem einfachen und zweckmässigen Standard realisiert und sind wartungsfreundlich. Es werden ausschliesslich LED-Leuchten mit langer Brenndauer und hoher Wirtschaftlichkeit eingesetzt.

Ertüchtigung Schutzräume

Der Kindergarten Just befindet sich im Ausgleichsgebiet Bergstrasse, wo zurzeit ein Schutzplatzdefizit von 261 Schutzplätzen besteht. Gemäss Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG) Art. 61, Abs. 3 ist die Gemeinde verpflichtet, dieses Defizit durch den Bau von öffentlichen Schutzräumen auszugleichen. Die Schutzräume im Untergeschoss des Kindergartens sind derzeit als erneuerbare Schutzräume (Qualität B) registriert, die mit geringem Aufwand wieder auf Qualität A gebracht werden können. Ein Teil der Erneuerungskosten wird aus

dem Schutzraumfonds der Gemeinde Meilen zurückerstattet. Mit der Aufwertung des Schutzraums kann das Schutzplatzdefizit im Ausgleichsgebiet Bergstrasse auf 161 Schutzplätze reduziert werden.

Provisorium

Um den Kindergartenbetrieb während der Bauzeit aufrechterhalten zu können, muss für gut ein Jahr ein Provisorium zur Verfügung stehen. Mit Beschluss vom 4. März 2024 hat die Gemeindeversammlung dem Projekt für die Aufstockung des Pavillons der Schulanlage Obermeilen zugestimmt und gleichzeitig den dafür notwendigen Kredit bewilligt. In der Weisung zu diesem Geschäft wurde darauf hingewiesen, dass der zusätzliche Raum im aufgestockten Pavillon während der Bauzeit im Just als Ausweichraum für die betroffene Kindergartenklasse dienen kann. Diese Lösung hat sowohl organisatorische, betriebliche als auch finanzielle Vorteile.

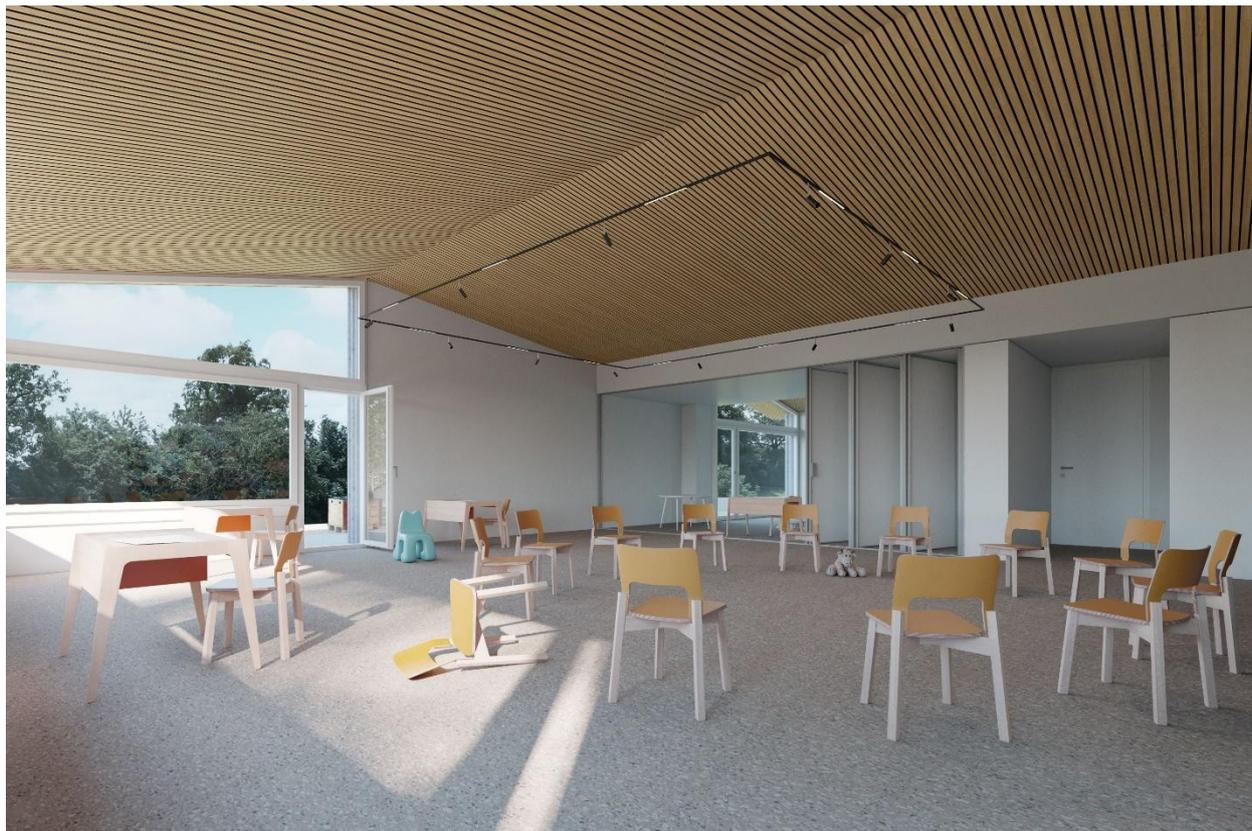


Abb. 6: Innenvisualisierung; Bild: Architron GmbH, Zürich

C. Termine

Gleichzeitig mit dem Urnen-Abstimmungsverfahren starten die Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibungen. So können unverzüglich nach dem Urnenentscheid die Arbeitsvergaben erfolgen. Dies hat den Vorteil, dass der instandgesetzte und erweiterte Kindergarten bereits zu Beginn des Jahres 2026 für den Schulbetrieb zur Verfügung steht.

Meilensteine	Termine
Urnenabstimmung; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung	24. November 2024
Baubeginn	Februar 2025
Bezug und Inbetriebnahme Schulräume	Januar 2026

D. Kosten

Gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag von SPARCS Sablone & Pauletti Gromann Architekten, Zürich, vom 17. Mai 2024, der unter Berücksichtigung aller bautechnischen Anforderungen

und Nutzerbedürfnisse erstellt wurde, belaufen sich die Kosten auf 3,28 Mio. Franken (inklusive MWST.; Kostengenauigkeit +/-10 %). Der Kredit wird auf den momentanen Indexstand des schweizerischen Baupreisindex für Hochbau vom 1. Oktober 2023 (114.8, Basis Oktober 2020 = 100) abgestellt.

BKP	Bezeichnung		Total in Franken inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Bestandesaufnahmen, Rodungen, Abbrüche, Erdarbeiten, Werkleitungen	270'000.00
2	Gebäude	Rohbau, Haustechnikanlagen, Photovoltaikanlage, Ausbau, Honorare	2'005'000.00
4	Umgebung	Gärtnerarbeiten, Ausstattung, Geräte	290'000.00
5	Baunebenkosten	Bewilligungen, Dokumentation, Versicherungen, Transporte, Umzug	130'000.00
6	Reserven	ca. 8 % von BKP 1-9	250'000.00
8	Schutzraum	Ertüchtigung Schutzräume	175'000.00
9	Ausstattung	Mobiliar, Textilien, Geräte, Signaletik	160'000.00
Total Objektkredit			3'280'000.00

In der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/INV00077, sind für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Just insgesamt Fr. 3'120'000.– und Konto 2170.5060.00/INV00077 für Mobiliar Fr. 160'000.– eingeplant. Mit Baubehördenbeschluss vom 9. August 2022 wurden davon bereits Fr. 230'000.– inkl. MWST als Projektierungskredit bewilligt und sind im Objektkredit enthalten.



Abb. 7: Fassaden

E. Folgekosten

Das vorliegende Vorhaben verursacht nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) folgende jährliche Folgekosten.

a) Kapitalfolgekosten

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2018 gilt bei der Nutzungsdauer der Mindeststandard. Gemäss Gemeindeverordnung (VGG; Anhang 2, Ziff. 4.1, Punkt 26) ist für Hochbauten der Mindeststandard von dreiunddreissig Jahren festgelegt.

Aufgrund der Bonität der Gemeinde Meilen und des aktuellen Zinsumfeldes wird der Zinsaufwand des investierten Kapitals (Kredit) mit dem gemäss Handbuch zu HRM2 vorgeschlagenen Mindestwert (1 %) kalkulatorisch ausgewiesen.

Anlagekategorie Zinsaufwand	Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins	Kosten in Franken	Betrag in Franken
Instandsetzung und Erweiterung	33	3'120'000.00	94'545.45
Mobiliar	8	160'000.00	20'000.00
Zinsaufwand	1 %	3'280'000.00	32'800.00
Kapitalfolgekosten			147'345.45

b) Betriebliche Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden).

	Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Betriebliche Folgekosten für die Instandsetzung und Erweiterung	2 %	3'280'000.00	65'600.00

c) Personelle Folgekosten

Mit Inbetriebnahme entstehen zusätzliche personelle Kosten im Bereich Hauswartung. Der Grundlohn samt Zulagen wird mit dem Faktor von 1,5 multipliziert (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden).

	Grundlohn in Franken (bei 100 %)	Grundlohn in Franken bei einem Beschäftigungs- grad von 33 Prozent	Betrag in Franken (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	26'400.00	39'600.00

F. Kompetenzordnung

Über Kreditanträge von mehr als Fr. 3'000'000.– befindet der Souverän gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung (GO) mittels Urnenabstimmung.

Empfehlung

Der Gemeinderat und die Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, den Baukredit von 3,28 Mio. Franken für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Just zu bewilligen.

Meilen, 14. Oktober 2024

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Hinweis

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 14. Oktober 2024, im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird auf www.meilen.ch (Politik – Abstimmungen und Wahlen – 24. November 2024) publiziert.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 9. September 2024 geprüft und empfiehlt, den Objektkredit in der Höhe von Fr. 3,28 Mio. für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Just zulasten der Investitionsrechnung und unter Berücksichtigung des Baukostenindex zu genehmigen.