

ANTRAG UND BELEUCHTENDER BERICHT AN DIE STIMMBERECHTIGTEN FÜR DIE GEMEINDEURNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 27. November 2022

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Liebe Meilemerinnen und Meilemer

Um den aktuellen und zukünftigen Raumanforderungen des Kindergartenbetriebs im Quartier-Kindergarten Tobel gerecht zu werden, bedarf es nebst der notwendigen baulichen Instandsetzung einer räumlichen Erweiterung. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach schulergänzenden Betreuungsangeboten soll der Standort Kindergarten Tobel zusätzlich auch für die familien- und schulergänzenden Betreuungsangebote des Vereins Familienergänzende Einrichtungen für Kinder in Meilen (FEE) ausgebaut werden. Damit funktioniert der Quartier-Kindergarten künftig wie der Kindergarten Veltlin weitgehend autonom, bietet für die Kindergartenkinder einen idealen Ort für Unterricht und Betreuung und entlastet räumlich die Schulanlage Feldmeilen. Das Projekt sieht die Erweiterung mit einer Aufstockung in Holzbauweise vor. Der Kindergartenbetrieb kann während der Bauzeit für gut ein Jahr mit einem temporären Containerprovisorium aufrechterhalten werden.

Der Gemeinderat und die Schulpflege Meilen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit von 3,53 Mio. Franken zu bewilligen.

Gemeinderat Meilen
Dr. Christoph Hiller
Gemeindepräsident

KINDERGARTEN TOBEL, IM TOBEL 18. BEWILLIGUNG EINES BAUKREDITS VON 3,53 MIO. FRANKEN FÜR DIE INSTANDSETZUNG DES KINDERGARTENS UND DIE ERWEITERUNG DES NOTWENDIGEN RAUMS FÜR DEN VEREIN FEE.

Der Gemeindeurnenabstimmung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Für die Instandsetzung des Kindergartens Im Tobel und die Erweiterung des notwendigen Raums für den Verein FEE wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von 3,53 Mio. Franken inkl. Mehrwertsteuer genehmigt.
2. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem schweizerischen Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand Oktober 2021, 104.5; Basis Oktober 2020 = 100) und der Bauausführung.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

BERICHT DES GEMEINDERATS



Abb. 1: Aussenvisualisierung; Bild: Studio 12 GmbH, Luzern

A. Ausgangslage

In den letzten Jahren haben sich die gesellschaftlichen Anforderungen und Erwartungen an die Schule und die schulergänzende Betreuung verändert. Schule wird neben dem Lernzimmer immer mehr zum Lebensraum. In den Kindergartenräumlichkeiten findet Unterricht statt, gleichzeitig soll aber auch die Betreuung möglichst in den gleichen Gebäuden erfolgen. Die Schule als Ganzes und nicht das einzelne Klassenzimmer wird für die Kinder zum Bezugspunkt des schulischen Lebens.

1. Quartierkindergarten und Schulraumbedarf

Die Schule Meilen betreibt an allen drei Standorten (Feldmeilen, Allmend, Obermeilen) Kindergärten. Die meisten sind direkt in die Schulanlagen integriert. Jeder Standort verfügt zudem über mindestens einen Quartierkindergarten. Die Schulpflege Meilen erachtet diese Quartierkindergärten aus mehreren Gründen als sinn- und wertvoll und möchte diese langfristig weiterführen. Eltern wie Kinder schätzen die überschaubare, «familiäre» Grösse der Kindergärten wie auch deren geschützte, altersgerecht gestaltete Aussenräume sowie kurze und sichere Schulwege.

In Feldmeilen werden aktuell sechs Kindergartenklassen geführt: vier auf der Schulanlage und zwei im Quartierkindergarten im Tobel. Der Quartierkindergarten wurde in den 1960er-Jahren gebaut und wird den heutigen Anforderungen aufgrund der Grundrissstruktur und der Anordnung der Räumlichkeiten nicht mehr gerecht. Es fehlen Gruppenräume, Unterrichtsräume für Deutsch als Zweitsprache (DaZ) sowie Therapieräume.

Im heutigen Quartierkindergarten wird der Garderobenbereich bereits multifunktional für Bewegungsspiele, zum Malen oder für lärmige Tätigkeiten genutzt. Aufgrund des Platzmangels dient derselbe Bereich aber auch für Therapiezwecke. Deutsch als Zweitsprache findet in der kleinen Teeküche statt. Diese räumliche Situation ist längerfristig nicht mehr tragbar.

2. Betreuungsangebot des Vereins FEE

Die zunehmende Vielfalt von Familienstrukturen, das wachsende Bedürfnis von Eltern, Beruf und Familie in Einklang zu bringen, sowie die Entwicklung der Kinderzahlen führen auch in Meilen zu einer stetig steigenden Nachfrage nach familien- und schulergänzenden Betreuungsangeboten. Heute deckt der Verein FEE den grössten Teil des Betreuungsangebots für Kinder im Schulalter ab. Die organisatorischen Strukturen, das Angebot und die Qualität der Dienstleistungen, wie auch das Zusammenwirken von Gemeinde, Schule und dem Verein FEE haben sich im Laufe der letzten



Abb. 2: Situationsplan

Jahre stetig entwickelt und gelten heute als vorbildlich. Im Kindergarten Tobel kann aufgrund fehlender Räumlichkeiten diese Betreuung durch den Verein FEE heute nicht angeboten werden. Die Kinder müssen täglich in die Räumlichkeiten des Vereins FEE im Kindergarten Hösch (Schulanlage Feldmeilen) begleitet werden, was unter anderem Personal- und Transportkosten zur Folge hat.

3. Baulicher Zustand und Instandsetzungsnotwendigkeit

Das Quartier Tobel in Feldmeilen erfuhr in den 1960er-Jahren ein starkes Wachstum. Daher wurde damals, nicht zuletzt als Folge der Überbauungen der Baugenossenschaftsprojekte Pfannenstiel und Friedberg, die Erstellung eines eigenen Kindergartengebäudes für dieses Quartier notwendig. Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 30. Oktober 1964 dem Projekt zur Erstellung eines Doppelkindergartens mit Nebenräumen und dem hierzu erforderlichen Kredit zugestimmt. Nach einer Bauzeit von knapp zwei Jahren konnte der Kindergarten im Frühjahr 1967 bezogen werden.

Der Kindergarten präsentiert sich heute innen wie aussen weitgehend in seiner ursprünglichen Form. Die Grundrissanordnung ist seit der Erstellung unverändert und entspricht nicht mehr der heutigen Zeit. Bei der letzten Sanierung im Jahr 1996 wurden insbesondere die Gebäudehülle einer energetischen Instandsetzung unterzogen sowie die Beleuchtung erneuert. In den vergangenen zehn Jahren erfolgte der Ersatz von Teeküche und Fenster sowie der Wechsel von einer Oel-Wärmeerzeugung auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Toilettenanlage, das Leitungsnetz und die elektrischen Installationen sowie die Einbauten und inneren Oberflächen stammen jedoch grösstenteils noch aus der Erstellungszeit und sind sanierungsbedürftig. Eine umfassende Instandsetzung des Kindergartens ist notwendig.

B. Projekt

1. Projektziel

Um eine zeitgemässe Infrastruktur unter Einhaltung der Vorgaben für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich zu erreichen, soll das Raumprogramm und Flächenangebot der auf einem Geschoss angeordneten Kindergartenklassen angepasst werden. Es sind heute neben den beiden Klassenzimmern nur der Garderobenvorraum und kleinere Nischen für Gruppenaktivitäten vorhanden. Die Teeküche wird aus Platzmangel zusätzlich als Schulzimmer für DaZ-Unterricht genutzt. Um den aktuellen und zukünftigen Raumanforderungen des Kindergartenbetriebs gerecht zu werden, bedarf es nebst der notwendigen Instandsetzung einer räumlichen Erweiterung. Zudem soll der Kindergarten Tobel als Standort für die schulergänzenden Betreuungsangebote des Vereins FEE ausgebaut werden, da einerseits der Bedarf an diesem Standort ausgewiesen ist und andererseits die Schulanlage Feldmeilen dadurch räumlich entlastet werden kann.

2. Bauprojekt

Die Baubehörde hat mit Beschluss vom 10. November 2020 einen Planungskredit für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Im Tobel über Fr. 121'000.– bewilligt. Zwischenzeitlich ist der Planungsprozess bis zum abgeschlossenen Bauprojekt (SIA Teilphase 32) fortgeschritten. Das optimierte und auf die heutigen, baulichen und schulischen Anforderungen abgestimmte Bauprojekt, beinhaltet auch den Kostenvoranschlag (+/- 10 %) und bildet die Grundlage für den weiteren Entscheidungsprozess.

a) Konzept und Massnahmen

Das Projekt sieht die Erweiterung mit einer Aufstockung des Erdgeschosses in Holzbauweise vor. Damit wird der Fussabdruck des Gebäudes nicht vergrössert und der Aussenraum vollständig erhalten. Die bestehende, statische Struktur erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen hierfür. Die Erweiterung im Obergeschoss beinhaltet zwei Gruppenräume von je ca. 40 m² mit direktem Zugang in die Klassenzimmer im Erdgeschoss sowie zwei Schüler-Betreuungsräume mit je ca. 50 m², welche wie Büro, Küche und Therapiezimmer vom neu erstellten Treppenhaus/Gangbereich gut zugänglich sind. Zudem werden im Erdgeschoss die Nasszellen und Lehreraufenthaltsbereiche erneuert und ein hindernisfreier Lift sowie eine rollstuhlgängige Toilettenanlage eingebaut. Die Instandsetzung der bestehenden Räumlichkeiten umfasst die Erneuerung der inneren Oberflächen, der Einbauten sowie der haustechnischen Installationen. Die Gebäudehülle wird im Zusammenhang mit der Aufstockung erneuert und erfüllt die Minergie- sowie ECO-Anforderungen gemäss dem Gebäudestandard 2019 (Energie / Umwelt für öffentliche Bauten von Energiestadt). Zusätzlich wird eine für den Eigengebrauch optimierte Photovoltaikanlage (PVA) installiert. Der sehr schön angelegte Gartenraum im Süden und Osten mit altem Baumbestand und vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsplätzen wird erhalten und hergerichtet. Um den Kindergartenbetrieb während der Bauzeit aufrecht zu erhalten, ist auf der Nachbarparzelle der Genossenschaft Friedberg ein temporäres Containerprovisorium für gut ein Jahr zu erstellen.

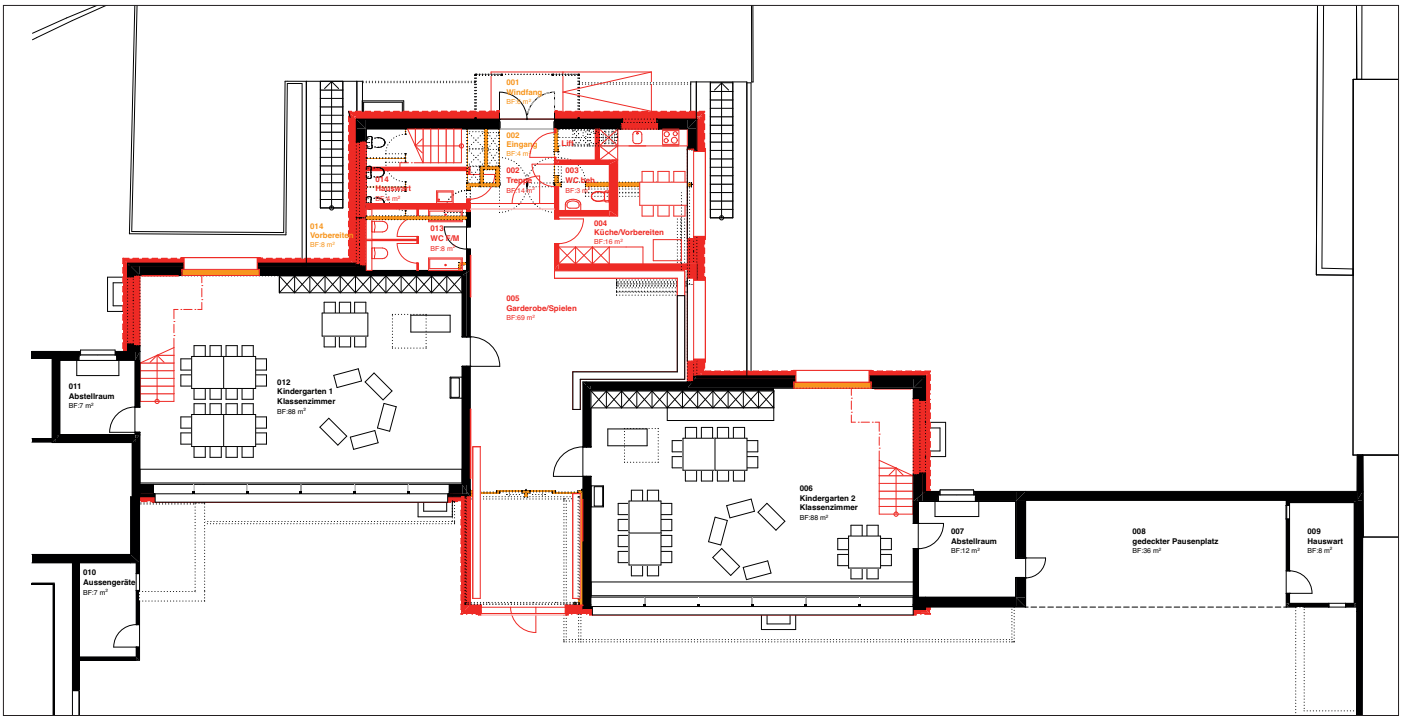


Abb. 3: Grundriss Erdgeschoss

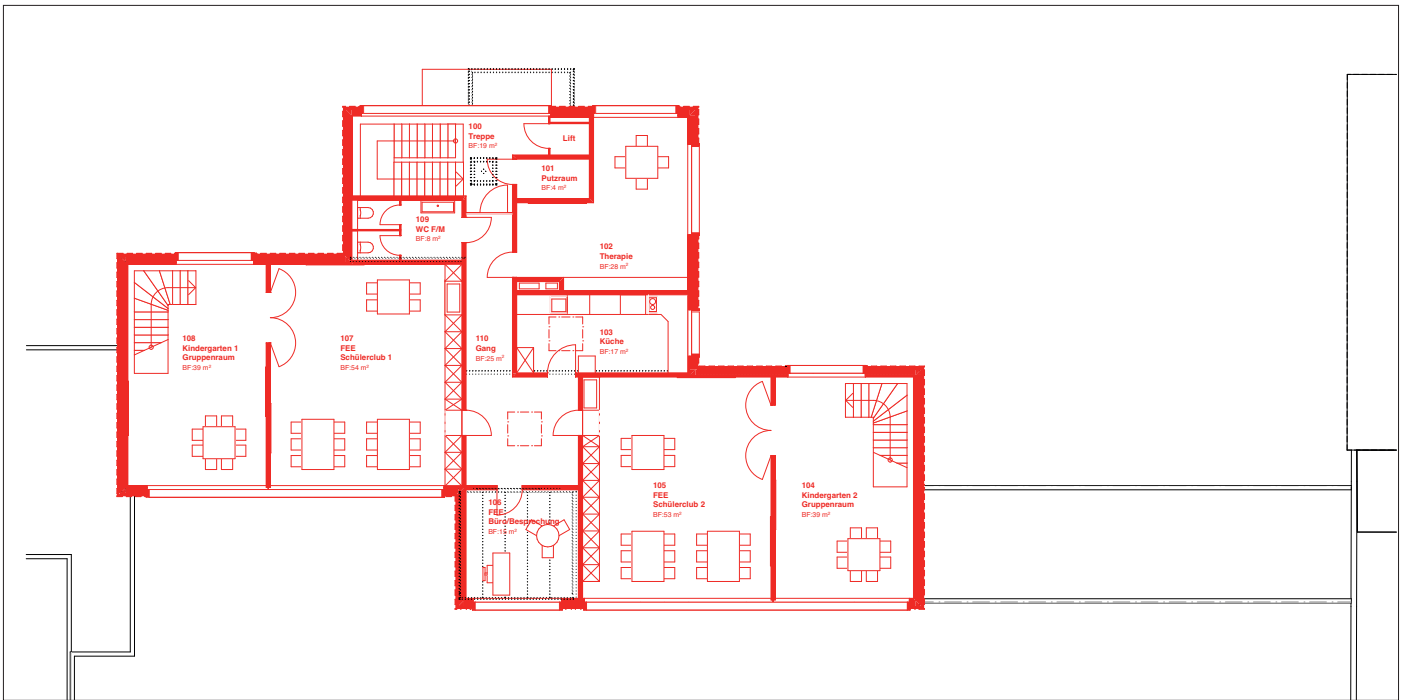


Abb. 4: Grundriss Obergeschoss (Aufstockung)

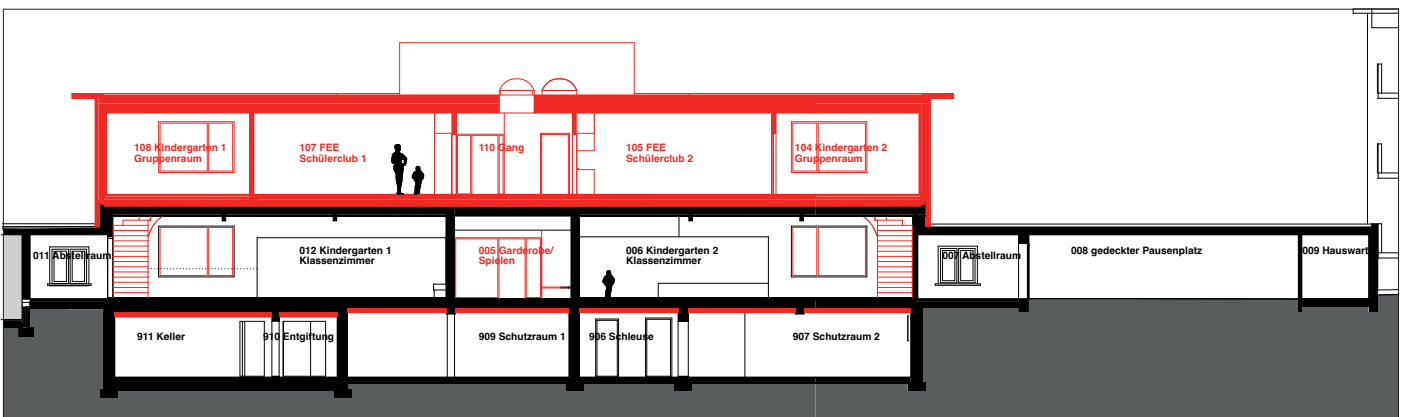


Abb. 5: Längsschnitt

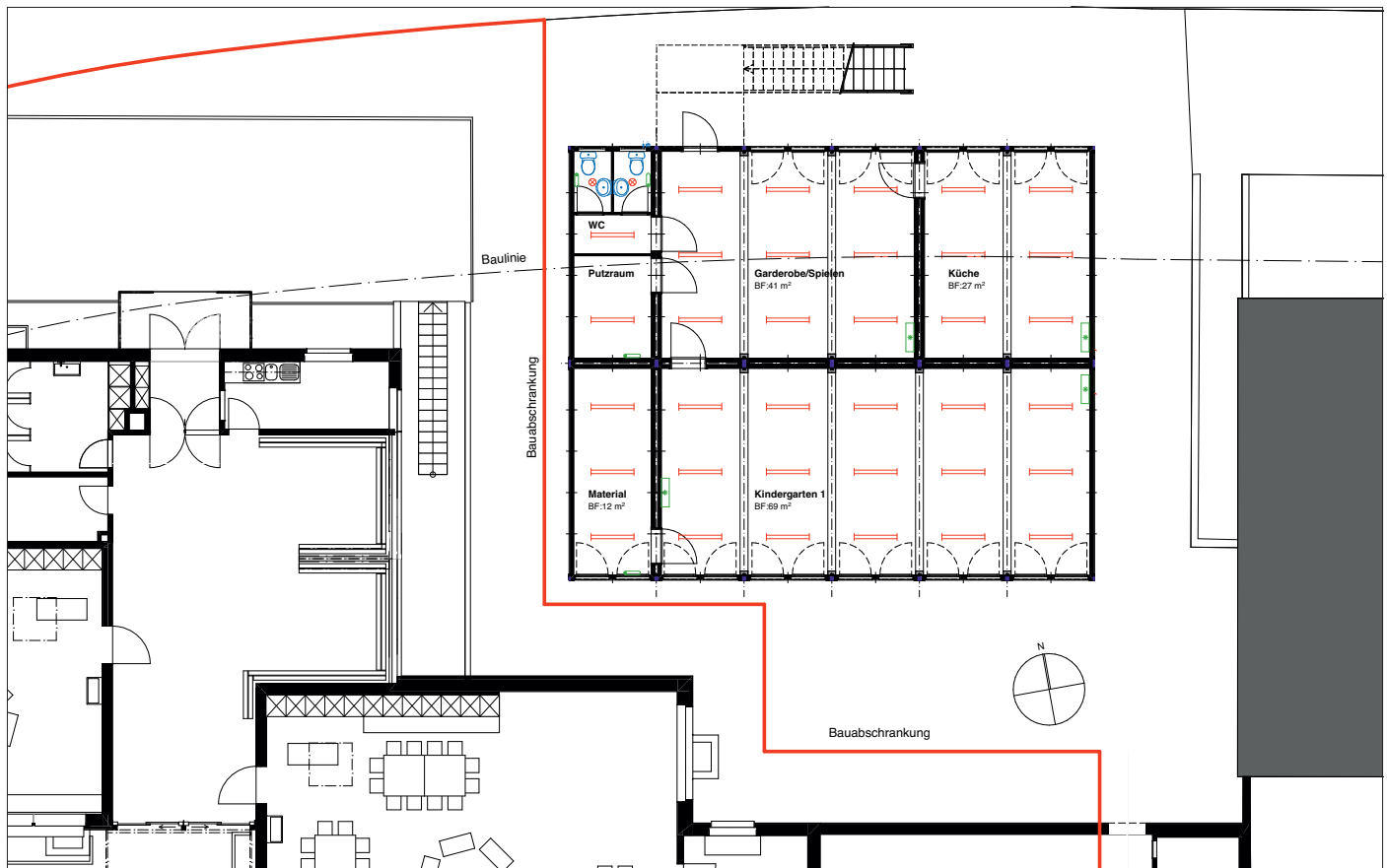


Abb. 6: Situation Provisorium

b) Materialisierung

Die neue Fassade der Aufstockung und des Erdgeschosses wird als hinterlüftete Holzfassade ausgebildet, die je nach Betrachtungswinkel ein unterschiedliches, interessantes Farbenspiel erzeugt. Die Innenräume werden durch ein zurückhaltendes und natürliches Farbkonzept aufgewertet. Die Wände sind mit einem unterhaltsamen, strapazierfähigen Gewebe tapeziert. Zudem sind an mehreren Wänden grossflächige Holzplatten angebracht, die beispielsweise zum Bemalen oder Beschreiben zur Verfügung stehen. In Klassen-, Gruppen- und Betreuungsräumen ist der Bodenbelag aus Kork und die Decken bestehen aus furniertem Holzwerkstoff. Im Eingangsbereich, in den Garderoben, in Nasszellen und Nebenräumen werden Feinsteinzeugplatten als Bodenbelag eingesetzt. Die Wände werden in den notwendigen Bereichen wie Nasszellen und Küchen gefliest.

c) Rollstuhlgängigkeit

Gemäss Art. 1–3 Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sind öffentlich zugängliche Bauten nach den Grundsätzen einer hindernisfreien Architektur zu erstellen. Mit einem sogenannten Senkrecht-Plattformlift, welcher im Eingangsbereich vorgesehen ist, kann das Erdgeschoss sowie das neue Obergeschoss hindernisfrei erschlossen werden. Ebenso erleichtert der Lift den Transport schwerer Güter (z.B. Materialtransport oder Essen für das Mittagstischangebot) ins Obergeschoss. Im Erdgeschoss wird zudem eine rollstuhlgängige Toilette nach Norm (Ziff. 7.2 SIA 500 «Hindernisfreie Bauten») erstellt.

d) Technische Einrichtungen

Die im Jahr 2018 eingebaute Luft-Wasser-Wärmepumpe kann weiterhin verwendet werden. Die Wärmeverteilung erfolgt im Erdgeschoss über die bestehenden, sanierten Radiatoren und im Obergeschoss über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Zwecks einer hygienischen, angemessenen Lüfterneuerung wird neu eine Komfortlüftung eingesetzt. 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.



Abb. 7: Innenvisualisierung; Bild: Studio 12 GmbH, Luzern

C. Termine

Gleichzeitig mit dem Urnen-Abstimmungsverfahren starten die Vorbereitungsarbeiten für das Baubewilligungsverfahren. Unverzüglich nach dem Urnenentscheid wird die Baueingabe eingereicht. Damit ist es möglich, dass der umgebaute und erweiterte Kindergarten ab Mitte August 2024 für den Betrieb zur Verfügung steht.

Meilensteine	Termine
Urnenabstimmung; Projektgenehmigung und Kreditbewilligung	27. November 2022
Baueingabe	Januar 2023
Ausschreibung	Februar bis Juni 2023
Baubeginn	August 2023
Bezug und Inbetriebnahme Schulräume	Mitte August 2024

D. Kosten

Gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag von drei A Architekten GmbH, Meilen, vom 16. Mai 2022, der unter Berücksichtigung aller bautechnischen Anforderungen und Nutzerbedürfnisse erstellt wurde, belaufen sich die Kosten auf 3,53 Mio. Franken (inklusive MwSt.; Kostengenauigkeit +/-10 %, Stand schweizerischer Baupreisindex 1. Oktober 2021: 104,5, Basis Oktober 2020 = 100).

BKP	Bezeichnung		Total in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	Bestandsaufnahmen, Räumungen, Baustelleneinrichtung	137'000.00
2	Gebäude inkl. Honorare	Rohbau, Haustechnikanlagen, Transportanlage, Ausbau	2'625'000.00
4	Umgebung	Gartenanlagen, Kanalisation	89'000.00
5	Baunebenkosten	Bewilligungen, Dokumentation, Versicherungen	42'000.00
6	Reserven	ca. 4 % von BKP 1, 2, 4, 7 exkl. Honorare	110'000.00
7	Provisorium inkl. Honorare		444'000.00
9	Ausstattung	Möbel, Wandtafel, Umzugskosten	83'000.00
Total			3'530'000.00

In der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/INV00078, sind für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Tobel insgesamt Fr. 3'450'000.– und Konto 2170.5060.00/INV00078 für Mobiliar Fr. 100'000.– eingeplant. Mit Baubehördenbeschluss vom 10. November 2020 wurden davon bereits Fr. 121'000.– inkl. MwSt. als Projektierungskredit für die Architekturleistungen sowie mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Dezember 2021 Fr. 142'000.– inkl. MwSt. als Zusatzkredit für die Fachplanung bewilligt.

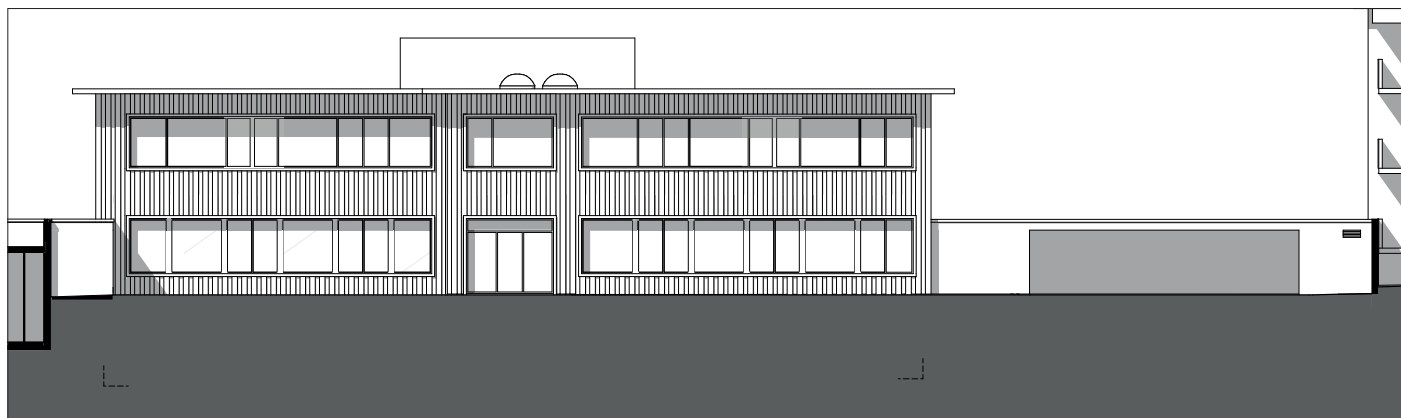


Abb. 8: Südfassade

E. Baukostenvergleich mit aktuellen Referenzobjekten

Für die Instandsetzung und Erweiterung werden für den Vergleich mit erstellten Referenzobjekten Baukosten (BKP 2) von Fr. 2'625'000.– berücksichtigt. Die Referenzobjekte liegen bezüglich Gebäudekosten nach BKP 2 pro m² Geschossfläche im Bereich zwischen Fr. 2'436.– bis Fr. 3'769.–. Bei der geplanten Instandsetzung und Erweiterung belaufen sich die Kosten pro m² Geschossfläche (Klassenzimmer, Gruppen- und Betreuungsräume, Therapiezimmer und Büro inklusive Nebenräume wie Garderoben, WC-Anlagen, Küchen, Putz- und Lagerräume sowie innere Erschliessungsflächen) auf Fr. 2'469.–. Die Kosten für Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten sowie Baunebenkosten, Ausstattung und Provisorium sind in den Vergleichszahlen nicht enthalten. Die Baukosten liegen für das geplante Bauprojekt somit im unteren Bereich der Vergleichsobjekte.

Objekt	Ort	Kosten (BKP 2) in Franken	Geschoss- fläche in m ²	Kosten/m ² in Franken
Instandsetzung und Erweiterung Kindergarten Spittel	Affoltern am Albis	2'100'000.00	862	2'436.00
Instandsetzung und Erweiterung Kindergarten Bürenpark	Bern	1'734'000.00	460	3'769.00
Instandsetzung und Erweiterung Kindergarten Gönhard	Aarau	5'123'000.00	1'639	3'126.00
Instandsetzung und Erweiterung Kindergarten Auf der Egg	Zürich	4'030'000.00	1'225	3'290.00
Instandsetzung und Erweiterung Kindergarten Tobel	Meilen	2'625'000.00	1'063	2'469.00

F. 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 Anhang 2, Ziff. 4.1, Punkt 26 Gemeindeverordnung (VGG) 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 ohne Provisorium	Betrag in Franken
Instandsetzung und Erweiterung ohne Provisorium	33	3'003'000.00	91'000.00
Mobiliar	8	83'000.00	10'375.00
Zinsaufwand	1 %	3'086'000.00	30'860.00
Kapitalfolgekosten			132'235.00

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 Gemeindeamt).

	Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Betriebliche Folgekosten für die Instandsetzung und Erweiterung ohne Provisorium	2 %	3'086'000.00	61'720.00

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 Gemeindeamt).

	Grundlohn in Franken (100 %)	Grundlohn in Franken (Beschäftigungsgrad 20 %)	Betrag in Franken (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	16'000.00	24'000.00

G. Kompetenzordnung

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

Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege sind davon überzeugt, dass mit dieser Vorlage eine rasche und zweckmässige Lösung für die Bereitstellung des dringend notwendigen Raums im Quartierkindergarten Tobel herbeigeführt werden kann.

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Meilen, im September 2022

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindegeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 19. September 2022 behandelt. Die RPK erachtet die Instandsetzung des Kindergartens Tobel sowie die Erweiterung des Raums für den Verein FEE als notwendig. Die vorgeschlagene Erweiterung des Kindergartens und die Erweiterung des notwendigen Raums für den Verein FEE stellt aus Sicht der RPK eine zweckmässige und wirtschaftliche Lösung dar, welche kurz- und mittelfristig den benötigten Raum schafft. Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit von 3,53 Mio. Franken zu bewilligen.



1. Advent

Meilemer Weihnachtsmarkt

**27. November
13 – 19 Uhr**