

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 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 MIO. 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.



Aussensvisualisierung; Bild: Architron GmbH, Zürich

BERICHT DES GEMEINDERATS

A. Ausgangslage / Schulraumbedarf

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wird auch im Quartierkindergarten Just mehr Schulraum benötigt. Zurzeit wird dort eine Kindergartenklasse geführt. Für eine bessere Zuteilung der Kinder zu den Schulen Obermeilen und Allmend 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.

B. Projekt

Projektziel

Der Quartierkindergarten Just soll einen zeitgerechten und den pädagogischen Anforderungen entsprechenden Standard aufweisen sowie den Empfehlungen des Kantons Zürich für Schulbauten entsprechen. Um den aktuellen und zukünftigen Raumanforderungen des Kindergartenbetriebs gerecht zu werden, bedarf es nebst der notwendigen Sanierung einer räumlichen Erweiterung und einer Erneuerung der Umgebung. Im Weiteren können mit der Instandsetzung der Energieverbrauch und die Unterhaltskosten reduziert werden. Aufgrund der prognostizierten Anzahl Kindergartenkinder werden auch in den nächsten Jahren die Kinder aus dem Quartier und der näheren und je nach Notwendigkeit teilweise weiteren Umgebung die beiden Kindergartenklassen besuchen können.

Bauprojekt

Die Baubehörde hat mit Beschluss vom 9. November 2022 einen Projektierungskredit für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Just über Fr. 230'000.– bewilligt. Zwischenzeitlich ist der Planungsprozess bis zum abgeschlossenen Bauprojekt (SIA-Phase 2) fortgeschritten und die Baubewilligung durch die Baubehörde am 12. März 2024

erteilt worden. Einsprachen gingen keine ein. 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.

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 Zimmer für Fachunterricht und Lehrervorbereitung sowie die Garderoben. Die Toilettenanlage im rückwärtigen Gebäudeteil wird durch eine rollstuhlgängige Toilette 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. 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.

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 ist die Gemeinde verpflichtet, dieses Defizit durch den Bau von öffentlichen Schutzräumen auszugleichen. Die Schutzräume im Untergeschoss des Kindergartens sind derzeit als erneuerbare Schutzräume registriert, die mit relativ geringem Aufwand wieder auf die erforderliche Qualität 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 organisatorische, betriebliche und auch finanzielle Vorteile.

C. Termine

Der voraussichtliche Baubeginn erfolgt anfangs Februar 2025. Im Januar 2026 soll das Gebäude wieder in Betrieb genommen werden.

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.

E. Folgekosten

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

Kapitalfolgekosten

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 6. Februar 2018 gilt bei der Nutzungsdauer der Mindeststandard. Gemäss Gemeindeverordnung 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

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

Personelle Folgekosten

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

	Grundlohn in Franken (bei 100 %)	Grundlohn in Franken bei Beschäftigungsgrad 33 Prozent	Betrag in Franken (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	26'400.00	39'600.00

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.

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 – Abstimmung und Wahlen – 24. November 2024) publiziert.

Meilen, im Oktober 2024

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft anhand diverser relevanter Unterlagen sowie weiterer Informationen geprüft und an ihrer Sitzung vom 9. September 2024 eingehend behandelt. [...]. Die RPK empfiehlt, den Objektkredit in der Höhe von Fr. 3'280'000.– für die Instandsetzung und Erweiterung des Kindergartens Just zulasten der Investitionsrechnung und unter Berücksichtigung des Baukostenindex anlässlich der Gemeindeurnenabstimmung vom 24. November 2024 zu genehmigen.