

WIR STIMMEN AB 13. JUNI 2021

**ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE
PÄCHTERRIED REGENSDORF UM EINEN
DOPPELKINDERGARTEN UND RÄUMEN
FÜR DIE AUSSERSCHULISCHE BETREUUNG**

An die Stimmberechtigten

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und darüber brieflich oder an der Urne abzustimmen.

Regensdorf, 2. März 2021

Gemeinderat Regensdorf

Max Walter, Gemeindepräsident
Stefan Pfyl, Gemeindegeschreiber

VORLAGE

Bewilligung eines Kredits von Fr. 5 086 000.– inkl. MwSt. für die Erweiterung der Schulanlage Pächterried um einen Doppelkindergarten mit Räumen für die ausser-schulische Betreuung.

ANTRAG

1. Für die Erweiterung der Schulanlage Pächterried um einen Doppelkindergarten mit Räumen für die ausser-schulische Betreuung wird ein Kredit von Fr. 5 086 000.– bewilligt.
2. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung 2021 und 2022.
3. Die geschätzten Baukosten entsprechen dem Stand des Schweizer Baupreisindex (Basis Oktober 2020, Region Zürich, Hochbau) und erhöhen respektive vermindern sich entsprechend dessen Veränderung während der Planungs- und Bauzeit.



Fotorealistische Visualisierung des Neubaus mit Doppelkindergarten und Räumen für die ausser-schulische Betreuung beim Schulhaus Pächterried.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Regensdorf wächst. Eine erfreuliche Entwicklung, die für die hohe Attraktivität und Lebensqualität der Gemeinde spricht. Jedoch wird die Gemeinde auch vor neue Herausforderungen gestellt. So ist bereits heute die ausserschulische Betreuung der Schule Pächterried überbelegt. Die sich abzeichnende steigende Anzahl an Kindergartenschülerinnen und -schülern im Ortsteil Adlikon lässt das Bedürfnis nach zusätzlichen Betreuungsplätzen ebenfalls weitersteigen. Die Schulanlage Pächterried benötigt mehr Raum, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

Um der steigenden Nachfrage nachzukommen, soll die Schulanlage Pächterried um einen Doppelkindergarten mit zusätzlichen Räumen für die ausserschulische Betreuung erweitert werden. Für den Neubau ist ein Kredit von Fr. 5 086 000.– inkl. MwSt. veranschlagt. Mit der geplanten Erweiterung beim Standort Pächterried wird den räumlichen Anforderungen an die ausserschulische Betreuung Rechnung getragen und der Bedarf an Betreuungsplätzen kann gedeckt werden, wie dies gemäss Volksschulverordnung verlangt wird.

Den Zuschlag für die Umsetzung erhielt die Schär Holzbau AG. Mit ihrem wirtschaftlichen, ästhetisch ausgereiften und funktionalen Bauvorschlag «Zauberried» konnte das Holzbauunternehmen aus Altbüron das Beurteilungsgremium überzeugen.

Der geplante Baubeginn ist im Oktober 2021. Bis Juli 2022 soll der Bau abgeschlossen sein. Im Schuljahr 2022/23 kann der Neubau in Betrieb genommen werden.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen? Bewilligung eines Kredits von Fr. 5 086 000.– inkl. MwSt. für die Erweiterung der Schulanlage Pächterried um einen Doppelkindergarten mit zusätzlichen Räumen für die ausserschulische Betreuung.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

WEISUNG

Die Schulanlage Pächterried Regensdorf soll um einen Doppelkindergarten mit zusätzlichen Räumen für die ausserschulische Betreuung erweitert werden. Damit will die Gemeinde einerseits der absehbar steigenden Zahl an Kindergartenschülerinnen und -schülern im Ortsteil Adlikon begegnen und andererseits dem steigenden Bedürfnis nach Betreuungsplätzen nachkommen. Über den dafür nötigen Kredit von Fr. 5 086 000.– stimmt das Volk am 13. Juni 2021 ab.

AUSGANGSLAGE

Die Schulanlage Pächterried wurde 1982 errichtet. Mit einem Neubau im Jahr 2014 wurde die Kapazität der Schulanlage praktisch verdoppelt. Die Kindergärten im Einzugsgebiet Bachtobel, Büngertli, Watt I, Watt II und Laubisser halten mit dem Wachstum im Raum Adlikon und Watt jedoch nicht mehr Schritt. Für den Kindergarten Laubisser ist in den kommenden Jahren zudem eine Gesamtanierung geplant – eine zusätzliche Belastungsprobe, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Die Mittagstisch-Kapazität, die mit der Erweiterung 2014 geschaffen wurde, stösst an ihre Grenzen.

Aufgrund der oben genannten Gründe beantragt der Gemeinderat die Erweiterung der Schulanlage um einen zusätzlichen Trakt für zwei Kindergartenklassen mit je rund 20 Kindern. Auch vorgesehen sind zusätzliche Räume für die ausserschulische Betreuung für insgesamt ca. 50 Kinder. Das Bauprojekt wird gemeinsam von den Gemeinde-Abteilungen Primarschule und Gesundheit und Gesellschaft geplant und begleitet.

Der Bauperimeter befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks innerhalb der Zone für öffentliche Bauten (OeB) von Regensdorf. In der Zeit nach der Öffnung des neuen Traktes auf das Schuljahr 2022/23 bis zur vollständigen Auslastung gewinnt die Schule mit dem Neubau Rotationsfläche für die Sanierung des Kindergartens Laubisser in Watt.

PLANUNGSGESCHICHTE

Die Gemeinde suchte für das Projekt einen Unternehmer, der den Doppelkindergarten mit Räumen für die ausserschulische Betreuung realisiert, nach einem klar umschriebenen Leistungs-Katalog. Das Gewicht im Wettbewerb lag auf dem geeignetsten und wirtschaftlichsten Gesamtangebot. Das Verfahren wurde durch die Emch+Berger ImmoConsult AG aus Basel begleitet. Den Zuschlag erhielt das Projekt «Zauberried» der Schär Holzbau AG aus Altbüron.

PROJEKTBSCHRIEB

Das Projekt für den Doppelkindergarten sieht einen zweigeschossigen, rückspringenden und nach Westen ausgerichteten Baukörper vor, der sich in seiner länglichen Form quer zum Breitackerweg stellt. Auffallend am geplanten Trakt sind die versetzten Geschossscheiben, die mit ihren Vor- und Rücksprüngen gedeckte Aussenbereiche und eine Dachterrasse ausbilden. Mit der bestimmenden Setzung und Volumenstaffelung ist klar zu erkennen, wie das Projekt die Flucht, Proportionen und den Takt der bestehenden Schulanlage (2. Ausbautappe) aufnimmt. Das präsentierte Projekt reagiert subtil auf das nördliche Wohnquartier, indem das Obergeschoss zurückversetzt wird. Dadurch erhält das Volumen städtebaulich die richtigen Massstäbe. Gleichzeitig nimmt der Neubautrakt auf die topografischen Gegebenheiten des Baugeländes Rücksicht. So bildet er «andockend» einen Übergang und Bezug zur prominenten Geländeerhebung «Büel» im Süden der Schulanlage.

Zugänge zum Gebäude finden sich sowohl vom Breitackerweg wie auch vom Bibliothekstrakt her. Die Kindergärten sind unten und die ausserschulische Betreuung im Obergeschoss angeordnet. Die Aussenraumzuordnungen für die Spielplätze der Kindergärten im Westen, den Vorplatz mit Allwetterplatz zwischen Neubau und Bestand im Osten sowie den Spielplatz für die ausserschulische Betreuung im Süden sind ausgewogen platziert und gehen auf die Geländebeschaffenheit ein.

Die ausreichend vorhandenen, geschützten Vor- und Übergangszonen kommen der Nutzung bei schlechter Witterung sehr entgegen. Die Grundrissgestaltung ist funktional und sehr gut gelöst, um allen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Raumgliederung ermöglicht zweckmässige Betriebsabläufe. Dank grossflächiger Fassadenöffnungen werden die Innenräume gut belichtet.

Bei dem Projekt «Zauberried» handelt es sich um einen wohldurchdachten Bau, welcher die Bedürfnisse eines Kindergartenbetriebs mit separatem, ausserschulischem Betrieb bestens erfüllt. Das Gebäude wird als wirtschaftlicher, qualitativ hochwertiger Elementbau mit zugehörigen Aussenflächen schlüsselfertig erstellt.

ERSCHLISSUNG

FUSSGÄNGER UND ZWEIRAD-FAHRZEUGE

Die Erschliessung für die Fussgänger und Zweirad-Fahrzeuge erfolgt vom Breitackerweg aus. Eine zweite, interne Erschliessung der Schulanlage wird über den Bibliothekstrakt erfolgen. Der behindertengerechte Zugang und Ausbau des Gebäudes sind gewährleistet.

AUTOPARKPLÄTZE UND ZUFAHRT FÜR ANLIEFERUNG SOWIE UNTERHALTSFAHRZEUGE

Die Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge entlang der Pächterriedstrasse wird nicht verändert. Für die Zufahrt von Anlieferungen und Unterhaltsfahrzeugen von maximal 3,5 Tonnen ist eine Einfahrt ab dem Wendehammer Pächterried in den Gartenbereich der Anlagen vorgesehen.



Der Blick auf die Westfassade. Der neue Kindergarten überzeugt durch eine klare und präzise Architektur.

ARCHITEKTUR

Mit einer kurzen und direkten Wegverbindung zwischen den Gebäuden und einer verdichteten Bauweise wird der aktuellen Situation auf der Schulanlage und der einfachen Erschliessung besondere Beachtung geschenkt. Der Kindergartentrakt und der Bibliothekstrakt werden über einen gedeckten Stützengang miteinander verbunden. Die Architektur wird den Anforderungen an einen modernen, zweckmässigen Kindergartenbau mit einer ausserschulischen Betreuung gerecht. Das Gesamtkonzept liefert mit Blick auf die funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen eine überzeugende Antwort.

GEBÄUDE

Die Kindergärten und die ausserschulische Betreuung werden über zwei getrennte Zugänge erschlossen. Eine Entflechtung erfolgt im Warm-, respektive im Aussenbereich. Die Kindergärten werden erdgeschossig angeordnet. Die ausserschulische Betreuung wird in den Räumlichkeiten im Obergeschoss platziert. Wichtig ist für alle drei Nutzheiten der unmittelbare Bezug und Zugang zu den freien Aussenflächen.

ANBINDUNG AN SCHULANLAGE

Das Neubauvolumen wird über einen gedeckten Stützengang an den Bibliothekstrakt der bestehenden Schulanlage angebunden. Hierfür wurden mit der zweiten Erweiterungsetappe bereits planerische Dispositionen festgehalten. Die Anbindung wird für die Ver- und Entsorgung des Neubaus, im Speziellen auch für die Auslieferung der Verpflegung aus der Produktionsküche des Haupttraktes benötigt.

AUSSENFLÄCHE KINDERGÄRTEN

Die kindgerechte Umgebungsgestaltung auf einer Fläche von gesamthaft ca. 600 m² wird ausschliesslich von den Kindergärten genutzt und ist von den Unterrichtsräumen her einsehbar.

AUSSENFLÄCHE AUSSERSCHULISCHE BETREUUNG, ALLWETTERPLATZ UND WEGVERBINDUNGEN

Zwischen dem Erweiterungsbau von 2014 und dem neuen Trakt entsteht ein Allwetterplatz. Dieser dient als Aussen-spielfläche für die ausserschulische Betreuung und als Erweiterung des Pausenbereichs der Schulanlage Pächterried. Zusammen mit dem offenen Spielbereich der ausserschulischen Betreuung entsteht so eine Aussenfläche von ca. 800 m², die gemeinsam von der Schule und der ausserschulischen Betreuung genutzt werden kann.

PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Wie bereits für die Schulanlage Chrüzächer vorgesehen, soll auch auf dem neuen Schultrakt der Schule Pächterried eine Photovoltaik-Anlage montiert werden. Eine aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Investition in die Zukunft. Die solare Stromproduktion wird in erster Linie für die Versorgung der Schulanlage genutzt. Durch die Ersparnisse und dank der zusätzlichen Vergütung durch die EKZ leistet die Schulanlage einen wertvollen Beitrag für die Nachhaltigkeit in der Region.

NUTZUNG

KINDERGARTENNUTZUNG

Der Kindergarten ist Teil der Schulanlage. Hier beginnen die Kinder ihre Schullaufbahn und werden auf die Primarschulzeit vorbereitet. Der Doppelkindergarten bildet eine Einheit für maximal 42 Kinder. Die Innen- und Aussenräume ermöglichen unterschiedliche pädagogische Unterrichtsformen und sind dem Spiel-, Bewegungs- sowie Sozialverhalten altersgemäss angepasst. Das Raumkonzept erfüllt gleichzeitig auch funktionale Anforderungen.

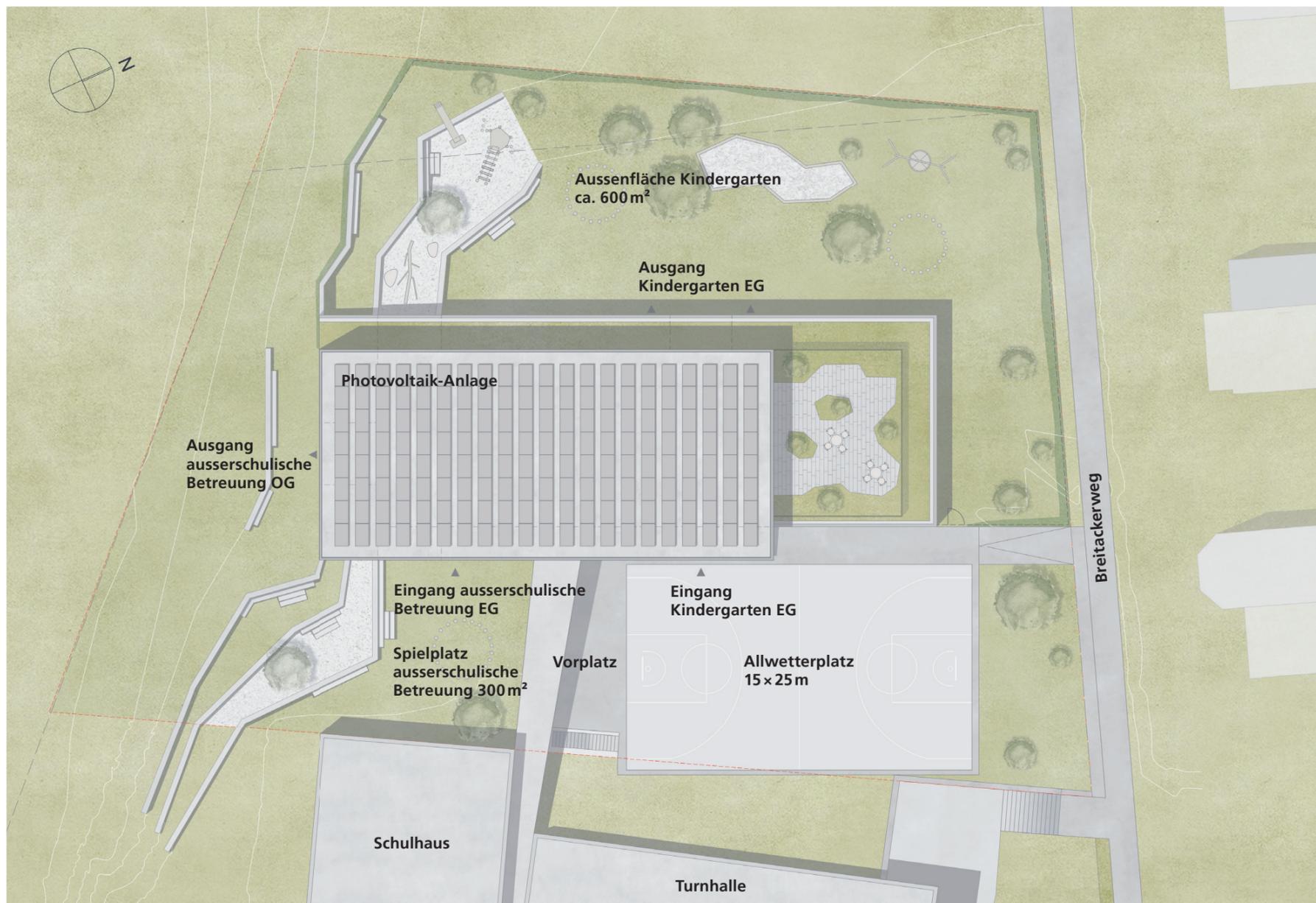
Die Betriebszeiten richten sich nach dem Lehrplan, von 8.20 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.40 Uhr. Es ist wichtig, dass die sanitären Anlagen für beide Kindergartenräume in unmittelbarer Nähe angeordnet sind. Gleiches gilt für die beiden angrenzenden Aussenräume. Aussenaktivitäten sollen auch bei schlechter Witterung möglich sein. Hierzu sind gedeckte Vor- und Wartezonen wie auch geeignete Garderoben (Übergangszonen) eingeplant.

AUSSERSCHULISCHE BETREUUNG

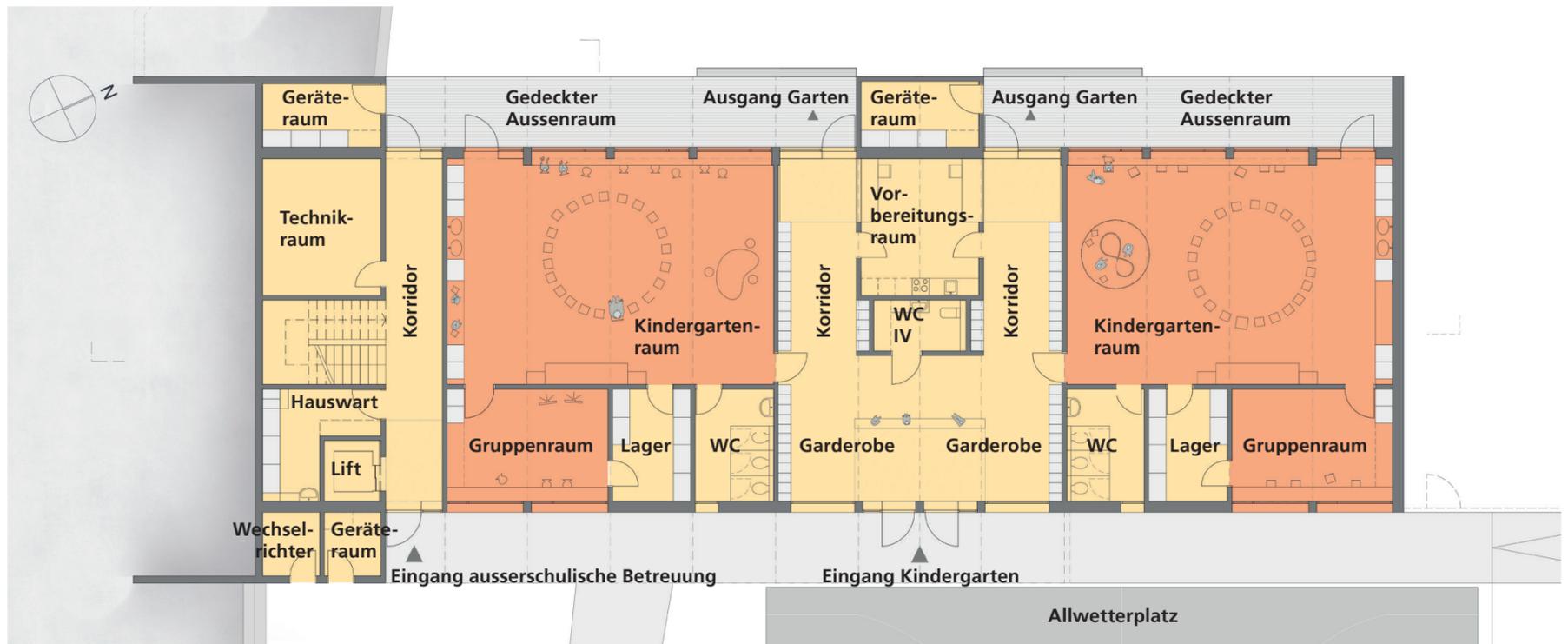
Die ausserschulische Betreuung im Pächterried ist seit längerem überbelegt und braucht dringend mehr Platz. Mit dem ergänzenden Angebot beim Standort Pächterried wird den räumlichen Anforderungen an die ausserschulische Betreuung Rechnung getragen und der Bedarf an Betreuungsplätzen kann gedeckt werden, wie dies gemäss Volksschulverordnung verlangt wird. Zusätzlich ist ein gut ausgebautes Angebot an familienergänzender Betreuung ein immer wichtigeres Kriterium bei der Wohnsitzwahl einer Familie.

Die ausserschulische Betreuung im geplanten Gebäude Pächterried steht den Kindern der Primarschule ab dem Kindergartenalter bis Ende Primarschule zwischen 11.30 Uhr und 18.00 Uhr sowie für den Morgentisch von 6.50 Uhr bis 8.30 Uhr zur Verfügung. Die Infrastruktur bietet Platz für bis zu 50 Kinder und kann flexibel, beispielsweise durch grosse Raumöffnungen, genutzt werden. Dies ermöglicht die Verpflegung und Betreuung in Gruppen und gleichzeitig kann auf die individuellen Freizeitbedürfnisse der Kinder eingegangen werden.

Die ausreichende natürliche Belichtung wie auch die Ausstattung der Räume sorgen für eine angenehme und kindergerechte Raumatmosphäre. Die Verpflegung wird angeliefert. Vor Ort wird lediglich eine Haushaltsküche eingebaut.

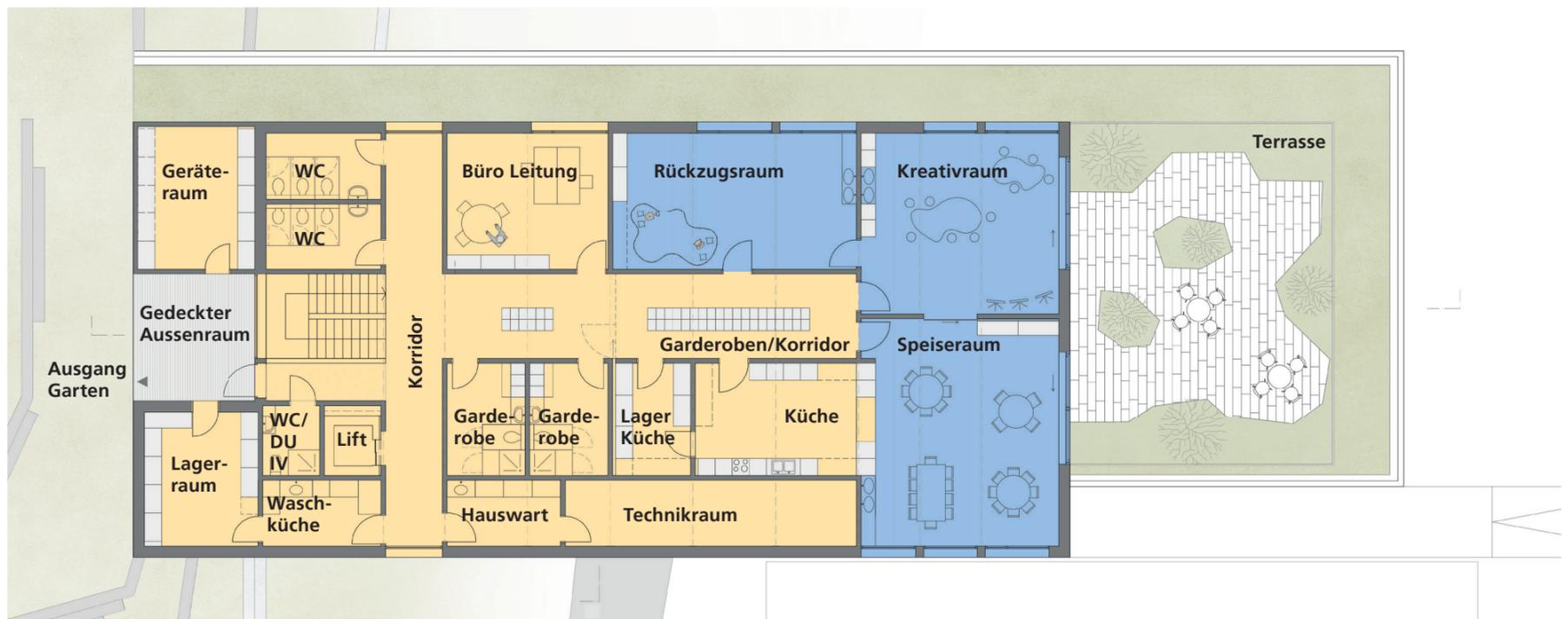


Der neue Kindergarten nutzt den vorhandenen Raum optimal und bietet vielfältige Aussenspielflächen.



Die zwei neuen Kindergärten werden sich im Erdgeschoss des Neubaus befinden. Die grosszügigen Fenster in den Räumen bieten freie Sicht in die Natur.

Kindergartenräume Nebenräume

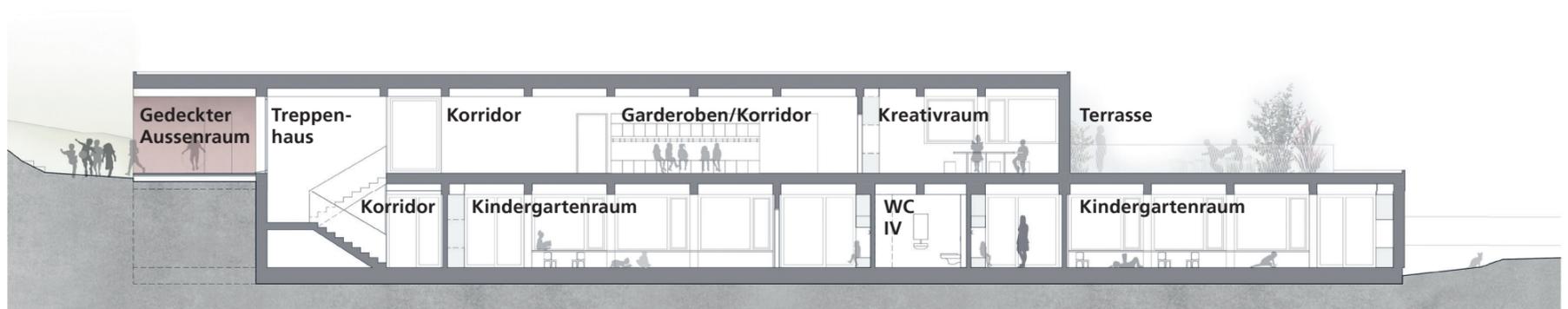


Im Obergeschoss entsteht eine Terrasse für die ausserschulische Betreuung, die vielfältig gestaltet und bepflanzt wird.

Räume ausserschulischen Betreuung Nebenräume



Die Ostfassade mit den Eingängen zum Kindergarten und zur ausserschulischen Betreuung. Die Holzfassade verleiht dem Neubau einen natürlichen Charme.



Ein Blick ins Innere. Das Gebäude ist kompakt und übersichtlich strukturiert. Die Materialwahl für den Neubau erfüllt die Vorschriften für Minergie Eco.

KOSTEN

Den Baukosten liegt eine detaillierte Kostenberechnung zugrunde ($\pm 10\%$), die auf dem Gesamtleistungsangebot und den Einheitspreisen basiert (Tabelle 1).

FOLGEKOSTEN

Die jährlichen Nettofolgekosten werden in Tabelle 2 aufgelistet und setzen sich gemäss Handbuch über den Gemeindehaushalt der Zürcher Gemeinden (Kapitel Kreditrecht, 5.4.4) zusammen.

FINANZIERUNG

Die Investitionen sind in der Finanzplanung der Gemeinde Regensdorf in den Jahren 2021–2022 enthalten. Der Verzinsungs-Satz von 1 % in der Folgekostenberechnung beruht auf dem durch den Finanzausschuss festgelegten internen Zinssatz der Gemeinde Regensdorf. Im jetzigen Zinsumfeld kann die Gemeinde zu überaus guten Konditionen Kapital am Geldmarkt beschaffen.

TERMINE

Die Gemeinde und Primarschule Regensdorf planen das Bauprojekt wie folgt auszuführen:

	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021 – Q3 2022
Urnen- abstimmung		13. Juni 2021	
Baubewilligungs- verfahren			Sept. 2021
Bauzeit			Okt. 2021 – Juli 2022
Inbetriebnahme			Schuljahr 2022/2023



Die Nordfassade mit der Terrasse als zusätzlichem, attraktivem Aussenraum.



Die versetzte Bauweise lässt verschiedene gedeckte Aussenbereiche entstehen.

Tabelle 1: Geschätzte Baukosten

Bisher bewilligter Kredit	
Projektierungskredit SIA Phasen 31, 32 und 33 Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2021	Fr. 280 000.00
Beantragter Objektkredit	
BKP 1 Anpassungen an bestehende Werkleitungen	Fr. 100 000.00
BKP 2 Gesamtunternehmerauftrag Hochbau	Fr. 3 683 000.00
BKP 3 Photovoltaik-Anlage	Fr. 150 000.00
BKP 4 Gesamtunternehmerauftrag Umgebung Kindergarten, Terrasse ausserschulische Betreuung und Allwetterplatz	Fr. 500 000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 160 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr. 250 000.00
Projektreserve (ca. 5 %)	Fr. 243 000.00
Total beantragter Objektkredit inklusive MwSt.	Fr. 5 086 000.00

Die geschätzten Baukosten entsprechen dem Stand des Schweizer Baupreisindex (Basis Oktober 2020, Region Zürich, Hochbau) und erhöhen respektive vermindern sich entsprechend dessen Veränderung während der Planungs- und Bauzeit.

Tabelle 2: Folgekosten

Bruttoinvestitionen inklusive MwSt.	Fr. 5 086 000.00
Kapitalfolgekosten Abschreibungen (Anlage-Kategorie Hochbauten, 3,03 % der Brutto-Investitionen)	Fr. 154 100.00
Verzinsung (1,0 % der Brutto-Investitionen)	Fr. 50 900.00
Folgekosten Sachaufwand (2,0 % der Brutto-Investitionen)	Fr. 101 700.00
Folgekosten Personalaufwand (inkl. Sozialleistungen für Hauswart und Reinigungspersonal)	Fr. 20 000.00
Total jährliche Nettofolgekosten inklusive MwSt.	Fr. 326 700.00

Die Folgekosten für den Personalaufwand beruhen auf einer Schätzung. Hauswart und Reinigungspersonal betreuen bereits die bestehende Schulanlage, werden aber durch den Erweiterungsbau künftig mehr Aufwand haben.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage zur Erweiterung der Schulanlage Pächterried geprüft. Über den Objektkredit in Höhe von Fr. 5 086 000.– wird an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 entschieden.

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst, dass das preiswerteste Angebot berücksichtigt wurde und beurteilt das Projekt als in sich stimmig. Dennoch gaben einzelne Aspekte Anlass zu einer kritischen und vertieften Prüfung des Bauvorhabens. Die Rechnungsprüfungskommission hat das geplante Raumangebot mit den Empfehlungen der Bildungsdirektion und der Baudirektion des Kantons Zürich verglichen und festgestellt, dass bei der Ausschreibung die maximal empfohlenen Raumgrössen gewählt oder diese sogar überschritten wurden. Entsprechend zeigt ein Vergleich mit anderen Schulbauten, dass die Projektkosten (Kosten pro Quadrat- bzw. Kubikmeter oder Kosten pro Klasse/Betreuungsplatz) im oberen Segment angesiedelt sind.

Da die Gemeinde Regensdorf in den nächsten Jahren weiter wachsen wird, vermisst die Rechnungsprüfungskommission eine vorausschauende, längerfristige Planung. Die Erweiterung der Schulanlage Pächterried dient lediglich dazu, den Bedürfnissen eines modernen Schulbetriebs inklusive Tagesstrukturen gerecht zu werden und den unmittelbar nötigen Platzbedarf zu schaffen. Schulbauten, welche bereits bei der Planung Möglichkeiten für eine spätere Erweiterung berücksichtigen, würden langfristig für eine Kostenreduktion sorgen.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der allgemein angespannten Finanzsituation regt die Rechnungsprüfungskommission an, die mit Fr. 500 000.– veranschlagten Kosten für Umgebungsarbeiten bei der Ausführung nochmals kritisch zu hinterfragen. Wo möglich sollen Kostenersparnisse angestrebt werden und allfällige Vergabeerfolge sowie die Projektreserven sollten möglichst nicht ausgeschöpft und insbesondere nicht für zusätzliche Einrichtungen verwendet werden. Aus Gründen der Transparenz gegenüber den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern schlägt die Rechnungsprüfungskommission zudem vor, dass die Projektierungskosten in Höhe von rund Fr. 280 000.– ebenfalls in der Abrechnung des Objektkredits ausgewiesen werden und diese bei zukünftigen Projekten auch in den Abstimmungsunterlagen erwähnt werden.

Insgesamt überwiegen bei der Beurteilung jedoch die positiven Aspekte gegenüber jenen, die kritisch zu betrachten sind. Zudem erachtet die Rechnungsprüfungskommission das Projekt aufgrund des ausgewiesenen Raumbedarfs als notwendig. Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Objektkredit daher zur Annahme.

Regensdorf, 6. April 2021

Die Rechnungsprüfungskommission Regensdorf
Der Präsident Dr. René Schwarz
Die Abschiedsaktuarin Dr. Susanne Mehr

SCHLUSSWORT

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Schär Holzbau AG und ihrem vorgestellten Bauprojekt «Zauberried» den richtigen Partner mit dem wirtschaftlichsten und städtebaulich interessantesten Bauprojekt gefunden zu haben. Mit der Vorlage erhält die Gemeinde Regensdorf die wertvolle Chance, die Schule Pächterried für die Zukunft zu rüsten und so der Bevölkerung ein langfristiges und nachhaltiges Betreuungsangebot zu bieten – und so auch die Lebensqualität in der Gemeinde weiter

zu steigern. Der Neubau wird in Zukunft Kindergarten-schülerinnen und -schülern funktionale Räume bieten, die eine optimale Lernumgebung ermöglichen.

Der Gemeinderat Regensdorf hat dem Geschäft an seiner Sitzung vom 2. März 2021 zugestimmt und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Objektkredit von Fr. 5 086 000.– (inkl. MwSt.) zu bewilligen.



Der zweigeschossige Neubau mit seinen grosszügigen Fassadenöffnungen bietet viel Raum, um das Betreuungsangebot in der Gemeinde Regensdorf langfristig sicherzustellen.

rege Stadt
reges Dorf
Regensdorf