

**Protokollauszug vom 8. April 2025**

2.2.6.1 Schulliegenschaften

61 Kindergarten Sandacker, Sanierung und Umbau, Kreditabrechnung, Verabschiedung z.Hd. Gemeindeversammlung**Ausgangslage**

Die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 hat dem Verpflichtungskredit für die Sanierung und Umbau des Kindergartens Sandacker über Fr. 700'000 zugestimmt. Das Projekt wurde zusammen mit dem Fensterersatz der ganzen Liegenschaft (Mietwohnungen und Kindergarten) im Jahr 2024 umgesetzt.

Bei der Ausarbeitung eines eingabefähigen Bauprojektes wurde festgestellt, dass die Machbarkeitsstudie vom Jahr 2015, aus der die Grundlage für die Projektierung abgeleitet wurde, nicht umsetzbar war. Hauptsächlich war die Umgestaltung der Sanitärräume mit Auswirkung auf die Steigzonen aufgrund des Schutzraumes im UG im Kreditrahmen nicht umsetzbar. Da auch die Bausubstanz der Holzanbauten für das Raumprogramm der Machbarkeitsstudie ungenügend war, wurden für das Bauprojekt neue Raum- und Bauprogramme erarbeitet.

Mit der Umsetzung wurde bis ins Jahr 2024 zugewartet, unter anderem in Erwartung einer Normalisierung der Baupreise nach der zweiten Hälfte der Corona-Pandemie. Insbesondere bei den Umgebungsarbeiten konnten dadurch die Kosten im Bereich des Kostenvoranschlags gehalten werden.

Zwischen Sport- und Sommerferien im Jahr 2024 konnte der Kindergarten Sandacker umgebaut und die damit zusammenhängenden Bauteile saniert werden. In dieser Zeit konnte eine Kindergartenklasse im Bühl und die zweite Kindergartenklasse in Boppelsen unterrichtet werden.

Projekt und ausgeführte Arbeiten

Mit dem Projekt wurden die angestrebten Verbesserungen für den Schulbetrieb im Rahmen der gegebenen Bausubstanz und den Empfehlungen für Schulhausanlagen des Kantons Zürich umgesetzt. Mit folgenden Massnahmen konnte der Kindergarten Sandacker für die heutige Nutzung in einem modernen Schulbetrieb um- und als attraktiver Arbeitsplatz gestaltet werden:

Erweiterung und Umbauten

- Vergrösserung des Raumangebots im Kindergartenhauptteil für die heutigen Klassengrössen
- Mehr Garderobenplätze, entsprechend den heutigen Klassengrössen
- Ein abtrennbarer Raum je Klasse für Gruppenarbeiten und Therapieangebote
- Eine Küche und Büroraum für Gruppenaktivitäten und als Pausenraum
- Haupteingang neu auf der von der Strasse abgewandten Seite
- Einbau einer behindertengerechten Toilette

Renovationsarbeiten

- Komplettersatz der Beleuchtung (LED) im ganzen Kindergarten
- Malerarbeiten inkl. der bisherigen dunklen Decke zu weiss
- Sanierung und teilweise Neugestaltung der Aussenflächen
- Reparaturarbeiten bei der Bodenheizung und den Heizverteilern
- Sanierung der durch Wurzelwerk beschädigten Parkplätze
- Ersatz der einfachen Glaspergola durch einem zeitgemäss isolierten Aufbau
- Ersatz der verzogenen Aussentüren

Abrechnung

Die Kreditabrechnung sieht wie folgt aus:

	Kredit	Abrechnung	Differenz
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 67'313.00	Fr. 29'653.10	Fr. -37'659.90
BKP 2 Gebäudekosten	Fr. 336'562.50	Fr. 606'028.75	Fr. 269'466.20
BKP 4 Umgebung	Fr. 107'700.00	Fr. 74'257.05	Fr. -33'442.95
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 40'387.50	Fr. 27'487.15	Fr. -12'900.35
BKP 9 Ausstattung	Fr. 64'620.00	Fr. 3'457.05	Fr. -61'162.95
Reserve ¹⁾	Fr. 83'417.00	Fr. 0.00	Fr. -83'417.00
Total Anlagekosten inkl. MWST	Fr. 700'000.00	Fr. 740'883.10	Fr. 40'883.10

Kostenüberschreitung +5.8%

¹⁾ Reserven wurden gebraucht und sind auf die verschiedenen BKP verteilt, daher in Tabelle mit Fr. 0 abgerechnet

Der Kredit schliesst mit 5.8 % über dem bewilligten Verpflichtungskredit ab. Der Buchhaltungsnachweis wurde von der Abteilung Finanzen der Gemeinde Otelfingen per 07. April 2025 erstellt.

Abweichungsbegründung:

Da die Erstellung des Bauvorhabens inhaltlich dem Kreditantrag folgte, bautechnisch aber von der Machbarkeitsanalyse deutlich abwich, ergaben sich deutliche Verschiebungen zwischen den Arbeitsgattungen. Zudem wurde z.B. im Vorprojekt der Beleuchtungersatz in der Ausstattung (BKP 9) gezählt, in der Kreditabrechnung jedoch in den Gebäudekosten (BKP2). Die nur sehr grobe Kostenschätzung im Vorprojekt lässt keine detaillierte Abweichungsfeststellung zu. Die Reserveposition musste zu Baubeginn bereits zu grossen Teilen für die Gebäudeerweiterung eingesetzt werden. Der Ersatz der beiden Anbauten wurde mit grösserem Volumen ausgeführt und führt zur wesentlichsten Kostenabweichung. Zum Zeitpunkt des Baustarts konnte von einem Projektaufwand leicht unter dem Verpflichtungskredit ausgegangen werden, wobei die Schulpflege Reservepositionen und zugunsten der Bauqualität einsetzte. In folgenden Bereichen sind einzeln zuweisbare Mehraufwände entstanden:

- Erhöhung der Mehrwertsteuer (von 7.7% auf 8.1%)
- Einbau einer behindertengerechten Toilette (Vorschrift)
- Behindertengerechter Parkplatz (Vorschrift)
- Zusätzliche Malerarbeiten Decke
- Kanalreinigung Hausanschluss

- Mehrkosten durch Provisorium in Boppelsen

Die grösste ungeplante Mehrausgabe war die Anforderungen an eine behindertengerechte Bauweise. Dies hatte Mehrkosten von ca. Fr. 21'000.00 zur Folge, wobei aber nicht nur die Auflagen der Behindertenkonferenz erfüllt wurden, sondern auch allgemeiner Mehrwert geschaffen wurde, z.B. breitere Parkplätze.

Dass eine Kindergartenklasse in Boppelsen unterrichtet wurde, hatte nur direkte Kosten von Fr. 3'100.00 zur Folge, wobei der dadurch freigebliebene Singsaal (in der ursprünglichen Planung als Provisorium vorgesehen) in dieser Zeit durch die Schule normal weitergenutzt werden konnte.

Schlussbemerkungen

Der Schulbetrieb im Kindergarten Sandacker konnte nach den Sommerferien 2024 wie geplant aufgenommen werden. Alle Anpassungen haben sich bereits in kürzester Zeit bewährt und sind für die Kindergartenschülerinnen und Kindergartenschüler ein grosser Mehrwert. Dabei wurde auch die Zugänglichkeit deutlich verbessert, was direkt und indirekt die Sicherheit des Kindergartenzuganges respektive des Schulweges erhöht und die Übersicht für die Lehrpersonen deutlich verbessert. Die deutlich helleren Räume, durch die nach aussen angehobene Dachkanten der Anbauten und die neue Beleuchtung, machen den Kindergarten freundlicher und erhalten nicht zuletzt auch die Attraktivität des Arbeitsplatzes für die Lehrpersonen.

Der Wintergarten als Eingang ist zeitgemäss isoliert und alle Kinder haben nun auch in grossen Klassen ohne Bastellösung einen eigenen Garderobenplatz.

Mit den Gruppen- und Therapieräumen findet nun ein moderner Unterricht im Sandacker statt und das Raumprogramm ist damit vergleichbar mit den Klassenzimmern im Bühl, welche im Jahr 2019 die entsprechende Erweiterung erhalten haben.

Der Gemeinderat **beschliesst**:

1. Die vorliegende Kreditabrechnung für die Sanierung und Umbau des Kindergartens Sandacker von Fr. 740'883.10 mit einer Kostenüberschreitung von Fr. 40'883.10 oder +5.8 % wird genehmigt und zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, die Kreditabrechnung zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung bis am **14. Mai 2025** zu erstellen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an den Gesuchsteller.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Michael Roth, Primarschulpflegepräsident (Brainconnect)
 - Florian Oberholzer, Schulpflege Finanzen und Infrastruktur (per Mail)
 - Heinz Schlatter, Rechnungsprüfungskommission (per Mail)
 - Sarah Vollenweider, Leiterin Finanzen (per Mail)
 - Aktenablage

Gemeinderat Otelfingen



Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin



Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

Versand am: 11. April 2025