



Urnenabstimmung vom 27. November 2022

Objektkredit über Fr. 12'100'000.– für einen Vierfach-Kindergarten, Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten und Schulverwaltung auf dem Areal Breitenstrasse 16 und 18 in 8910 Affoltern am Albis

A. Antrag

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung:

Der Objektkredit für einen Vierfach-Kindergarten, Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten und für die Schulverwaltung auf dem Areal Breitenstrasse 16 und 18, 8910 Affoltern am Albis, in der Höhe von Fr. 12'100'000.– wird genehmigt.

Die Kreditsumme (Baukosten, ohne Land) erhöht oder vermindert sich um die teuerungsbedingten ausgewiesenen Mehr- oder Minderkosten gemäss Schweizerischem Baupreisindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Indexstand April 2022) und der Bauausführung.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Objektkredit in der Höhe von Fr. 12'100'000.– für einen Vierfach-Kindergarten, Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten und für die Schulverwaltung auf dem Areal Breitenstrasse 16 und 18, 8910 Affoltern am Albis bewilligen?

B. Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die bestehenden Kindergärten Breiten 1 und 2 (von 1910 und 1950) sowie das Gebäude der Schulverwaltung (von 1903) sind «in die Jahre gekommen» und entsprechen weder den heutigen pädagogischen Bedürfnissen noch den Anforderungen an den Energiebedarf und die Behindertengerechtigkeit.

Aufgrund der Fortschreibung der Schülerzahlen anhand der Geburtenstatistik müssen so bald als möglich und dauerhaft zwei zusätzliche Kindergärten im Zentrum von Affoltern am Albis zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat hat in seiner Immobilienstrategie vom 14. September 2020 daher festgelegt, dass auf dem zentral gelegenen, städtischen Areal Breitenstrasse 16 und 18 ein Neubau entstehen

soll, welcher vier Kindergärten, einen Schülerhort und die Büros der Schulleitung Kindergärten und der Schulverwaltung beherbergt. Die bestehenden Kindergärten und das Gebäude der Schulverwaltung sollen zurückgebaut werden.

Damit soll den Kindern von Affoltern am Albis auch in Zukunft zum Eintritt in die Kindergarten- und Schulzeit genügend und zeitgemässer Schulraum zur Verfügung gestellt werden.

Ausgangslage, Entwicklung Schülerzahlen und Immobilienstrategie

Die beiden Kindergärten Breiten 1 und 2, die 1910 bzw. 1950 erstellt worden waren, wurden letztmalig in den achtziger Jahren saniert. Es stehen Sanierungen der Fassade und Haustechnik an, wobei die Ölheizung zu ersetzen und der Energiebedarf deutlich zu senken sind, um heutigen Vorgaben gerecht zu werden. Zudem sind alle Gebäudeteile behindertengerecht bzw. rollstuhlgängig auszugestalten. Dies gilt auch für das Gebäude Breitenstrasse 18 aus dem Jahr 1903, welches die Schulverwaltung beherbergt. In den Kindergärten fehlen den Klassenzimmern zugeordnete Gruppenräume, wie sie zur Umsetzung heutiger pädagogischer Ansätze in den Empfehlungen des Kantons Zürich enthalten sind.

Gemäss aktuellen Hochrechnungen der Geburtenzahlen müssen so bald als möglich und dauerhaft zwei zusätzliche Kindergärten zur Verfügung stehen, die zu Beginn in provisorisch verfügbaren Räumen untergebracht werden. Im Schuljahr

2024/2025 kommt vorübergehend sogar eine dritte Klasse dazu. Darin eingerechnet sind Erfahrungswerte von Wegzügen sowie aufgeschobene Einschulungen, welche jedoch durch Zuzüge aufgrund der aktuellen Siedlungserneuerungen im Zentrum von Affoltern zum Teil wettgemacht werden. In Zwillikon werden keine neuen Kindergartenklassen erwartet.

Parallel zu den Schülerzahlen wächst erfahrungsgemäss der Bedarf an Betreuungsplätzen, weshalb auch das Angebot von Hortplätzen erhöht werden soll.

Aufgrund dieser Schülerprognosen wurde im Jahr 2020 eine Strategie zur Bereitstellung des nötigen Schulraums erarbeitet. Diese wurde als Teil der Immobilienstrategie des Stadtrates am 14. September 2020 an einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt. Darin wurde festgelegt, dass auf dem zentral gelegenen, städtischen

Areal Breitenstrasse 16/18, 8910 Affoltern am Albis, vier neue Kindergärten, ein Schülerhort für 30 Kinder sowie Räume für die Schulleitung der Kindergärten und die Schulverwaltung erstellt werden sollen. Die bestehenden Kindergärten und das Gebäude der Schulverwaltung sollen zurückgebaut werden.

Um der weiteren Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, soll bei anstehenden grösseren Neubauesiedlungen mittels städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Affoltern am Albis und den jeweiligen Grundeigentümern gesichert werden, dass jeweils Räume für Kindergärten eingeplant werden.

Die Entwicklung der Schülerzahlen setzt sich naturgemäss in der Primarschule fort, weshalb sowohl 2023 als auch 2025 neue Primarklassen eröffnet werden und mittelfristig mehr Primarschulräume erstellt werden müssen.

Was bisher geschah

In einem ersten Schritt erarbeitete die Abteilung Immobilien im Austausch mit der Abteilung Bildung das Raumprogramm für die geplanten Bauten auf dem Breitenareal. Dieses stützt sich auf die Schulbauempfehlungen und die Hort-Richtlinien des Kantons Zürich sowie spezifische Nutzungsbedürfnisse in der Stadt Affoltern am Albis ab und wurde am 19. April 2021 von der Primarschulpflege gutgeheissen.

Die Planerleistungen für diese Bauten mussten öffentlich ausgeschrieben werden. Die Abteilung Immobilien führte dafür von Juni bis November 2021 ein offenes, selektives Planerwahlverfahren durch. Ziel des Verfahrens war es, einen grundrisslich, architektonisch und städtebaulich überzeugenden Projektvorschlag und damit ein Generalplanerteam zu finden. Der Stadtrat genehmigte dafür am 15. Juni 2021 die Ausschreibungsunterlagen, das Raumprogramm sowie einen Kredit von Fr. 160'000.–.

Die Jury bestand aus drei Stadträten sowie vier ausgewiesenen Architekten als Fachjuroren. Daneben nahmen Vertreter der Schulpflege und der Abteilung Immobilien beratend teil. Die Jury

tagte am 23. und 30. November 2021. Es gewann das Projekt «SCHIFF AHOI; alle an Bord!» bzw. das Team der KUMMER/SCHIESS Architekten GmbH, Zürich. Der Jurybericht umschreibt das Siegerprojekt wie folgt:

«Alle geforderten Nutzungen werden in einem kompakten, dreigeschossigen Baukörper im rückwärtigen Bereich des Areals zusammengefasst. Hinter dem Gebäude, entlang der nordwestlichen Parzellengrenze, ist die Parkierung und der Zugang zur Schulverwaltung und Anlieferung Hort angeordnet. Auf der Südostseite, gegen den Grünraum hin, ist eine Verandaschicht mit Erschliessungstreppe angefügt. Diese nimmt ein Element des alten Kindergartens auf und bietet jedem Kindergarten, dem Hort und der Verwaltungseinheit einen eigenen, überdeckten Aussenraum. Vor dem neuen Gebäude bleibt ein rund 20 m tiefer und über die ganze Parzellenbreite reichender Garten- und Spielbereich frei.»

Überzeugt hat die Jury insbesondere auch die Grosszügigkeit der Anlage und das stimmige Verhältnis zwischen Gebäude zu Aussenraum. Die geplante Gebäudestruktur als Stützen-Plat-

tenkonstruktion in Ortbeton mit nichttragenden Holzwänden bietet eine grosse mögliche Nutzungsvariabilität und damit eine lange Nutzbarkeit des Gebäudes.

Am 29. November 2021 bewilligte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1'020'000.–, welcher das Vor- und Bauprojekt, den Kostenvoranschlag und die wichtigsten Detailplanungen und Submissionen abdeckt. Daraufhin konnte der Stadtrat am 14. Dezember 2021 das Generalplanerteam der KUMMER/SCHIESS Architekten GmbH mit der Projektierung Phase 1 beauftragen.

Seit Anfang Jahr wurde nun das Vorprojekt ausgearbeitet, das heisst die Grundrisse wie auch die statischen und haustechnischen Konzepte wurden aufgrund der Empfehlungen der Jury und im Austausch mit dem Objektausschuss überarbeitet, konkretisiert und verfeinert. Für die Kostenschätzung wurden nebst Erfahrungswerten teilweise Richtofferten eingeholt, welche die aktuellen Preisentwicklungen besser abbilden.



Sicht von der Breitenstrasse

Projektbeschreibung des Neubaus

Quartier und Städtebau

Der Neubau Breiten vereint die Kindergärten, den Hort und die Verwaltung in einem Gebäude. Durch seine kompakte Form und seine Platzierung auf dem Grundstück werden möglichst grosse zusammenhängende Freiräume geschaffen. Im Norden, hinter dem Gebäude, liegen die Parkierung mit 13 Parkplätzen, die Zufahrt bzw. die Anlieferung und der Zugang zur Schulverwaltung. Die Kinder betreten das Areal jedoch von der Breitenstrasse im Süden oder seitlich von der Wiesengrundstrasse, über den grossen Kindertanzenaussenraum, welcher Ankunfts- und Orientierungsraum ist und mit unterschiedlichen Spielflächen und -infrastrukturen gestaltet wird.

Eine dreigeschossige Verandaschicht mit integriertem Treppenaufgang an der Südfassade gibt dem Gebäude seine spezifische Prägung und nimmt ein Element des alten Kindergartens Breiten 1 auf. Der Aussenraum wird quasi in der Vertikalen fortgesetzt und jede Nutzungseinheit, vom Kindergarten bis zur Schulverwaltung, erhält einen eigenen Aussensitzplatz.

Grundrissorganisation

Im Erd- und 1. Obergeschoss sind je zwei Kindergärten angeordnet, die von der Veranda her zugänglich sind. Jeder Kindergarten umfasst einen Klassen- und Grossgruppenraum mit dazu gehörendem Korridor- und Garderobenbereich und Nebenräumen. Verglaste Wandpartien und Verbindungstüren gewährleisten direkte Sichtbezüge zwischen den Räumen und schaffen eine vielfältige Lernlandschaft. Je Geschoss ist zudem ein Malatelier und ein Bewegungsraum geplant. Im rückwärtigen Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss das Schulleitungsbüro, im 1. Obergeschoss ein Raum für Logopädie bzw. Therapie, ein Mehrzweckraum mit Einbauküche, der als «Kinderküche» genutzt werden kann, sowie ein dazuschaltbares Lehrerzimmer.

Der Schülerhort ist auf der Westseite des 2. Obergeschosses geplant. Dafür braucht es Aufenthaltsräume mit unterschiedlichen Bereichen für Essen, Hausaufgaben machen, ruhige Spiele und Rückzugsmöglichkeit oder lautere Aktivitäten. Eine grosszügige Garderobe und ein Bewegungsraum ergänzen auch hier, analog den Kindergärten, das

Angebot. Auf der Nordseite ist eine Aufwärmküche mit mobiler Mahlzeitemontage vorgesehen.

Die Ostseite des 2. Obergeschosses beherbergt die Schulverwaltung mit drei Leitungsbüros und weiteren 6 Arbeitsplätzen, wobei sich die Flächen pro Arbeitsplatz an den Vorgaben der Stadtverwaltung orientieren. Eine einfache Teeküche und ein kleines Sitzungszimmer für 6 bis 8 Personen ergänzen das Programm. Im Erdgeschoss steht der Verwaltung zudem ein grosses Sitzungszimmer für 14 bis 18 Personen zur Verfügung, welches um eine Küche erweiterbar und als Mehrzweckraum nutzbar ist.

Im Untergeschoss befinden sich Lager und Archive sowie die Haustechnikzentralen und ein Hauswartbereich. Dank der Unterkellerung des ganzen Gebäudes können mit gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis zwei zusätzliche Lagerräume von je 90 m² geschaffen werden, mit denen etwa Lagerfläche in den Schulanlagen zugunsten hochwertigerer Nutzungen freigespielt und künftiger Mehrbedarf abgedeckt werden kann.

Nutzungsflexibilität

Es wurden über alle Geschosse und Nutzungseinheiten ähnliche Grundrisse entwickelt. Zudem ermöglichen die angewendeten Konstruktionsprinzipien von tragenden Stützen und Decken mit gängigen Spannweiten und nichttragenden Wänden und Fassaden, die konventionellen Fluchtweglängen, die anpassbare Haustechnik und die durchgehend 3 Meter Raumhöhe künftige räumliche Anpassungen. Die Räume könnten so bei Bedarf auch für Schulklassen, weitere Betreuungsplätze oder Verwaltungseinheiten dienen. Mit der hohen Nutzungsflexibilität wird somit eine lange, nachhaltige Nutzungsdauer des Gebäudes generiert.

Materialisierung

Im Inneren des Neubaus werden unterhaltsarme, natürliche und schadstofffreie Materialien eingesetzt. Diese erzeugen über ihre Oberflächenwärme, Haptik und Gerüche eine wohlige «Lernstubenatmosphäre». Wo Farben gewählt werden, sind dies zurückhaltende, frische Bunttöne,

welche die natürlichen Holz- und Betonoberflächen ergänzen und eine zeitlose, hochstehende Raumatmosphäre schaffen.

Die Fassaden sind als verkleidete Holzelemente und Verglasungen ausgestaltet und hüllen das Gebäude mit einem Kleid mit gutem Dämmwert ein. Die Holzverkleidungen und vor allem die Veranda nehmen auf ältere Bestandsbauten Bezug und zeigen die spezielle Nutzung des Gebäudes an.

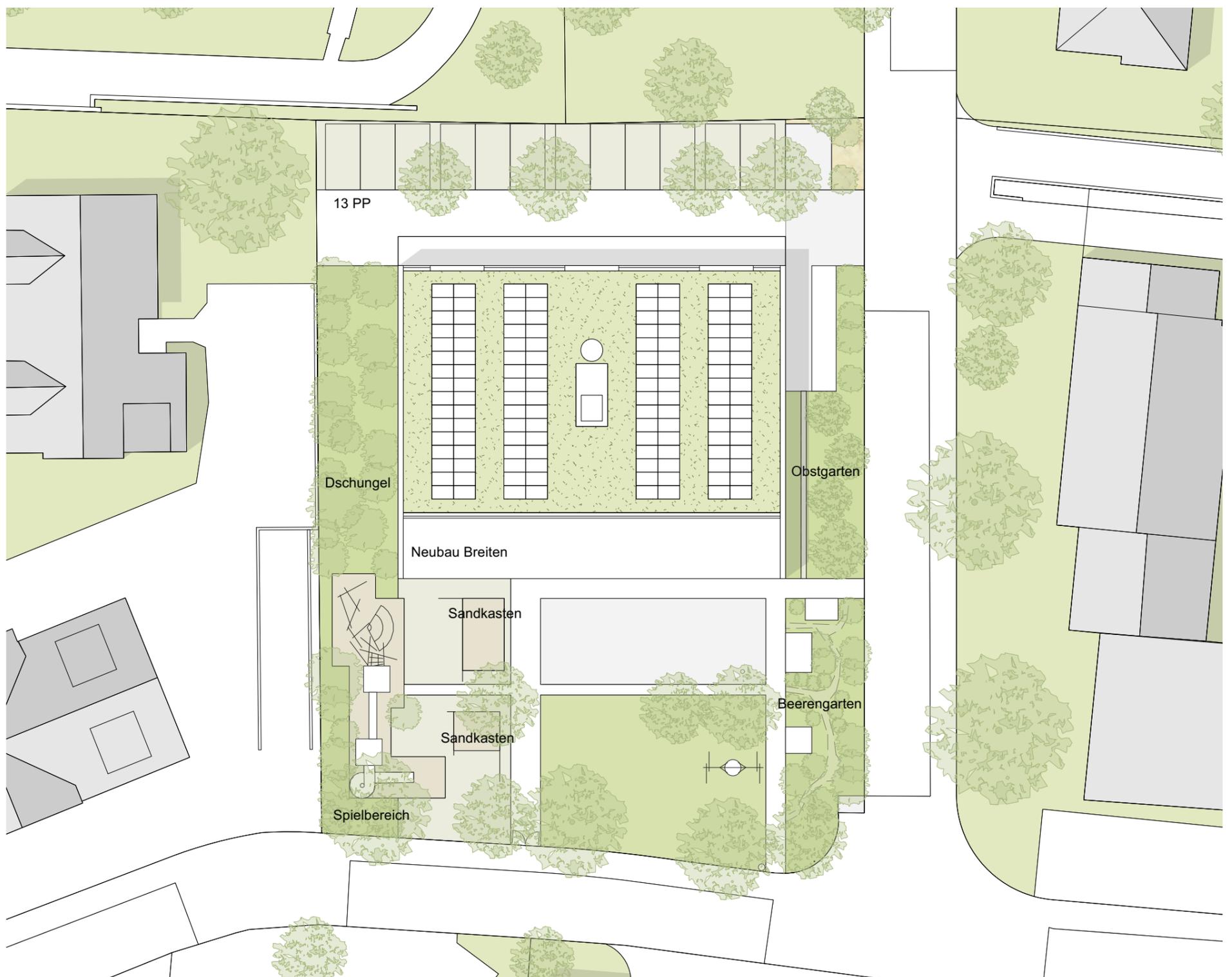
Es wird auf eine hohe Umweltverträglichkeit des Neubaus Wert gelegt. Dies betrifft auch die Baumaterialien, welche ECO-Standard erreichen und damit ein schadstoffarmes Innenraumklima schaffen sollen, und dies bei Minimierung der grauen Energie zu deren Herstellung. Die Materialien werden dementsprechend ausgeschrieben und auf der Baustelle auch kontrolliert. Auf eine Zertifizierung des Gebäudes nach ECO-Standard wird jedoch verzichtet, um im Bauablauf flexibel auf mögliche Lieferengpässe von Baustoffen, wie sie sich aktuell manifestierten, reagieren zu können.

Energie, Haustechnik und Raumklima

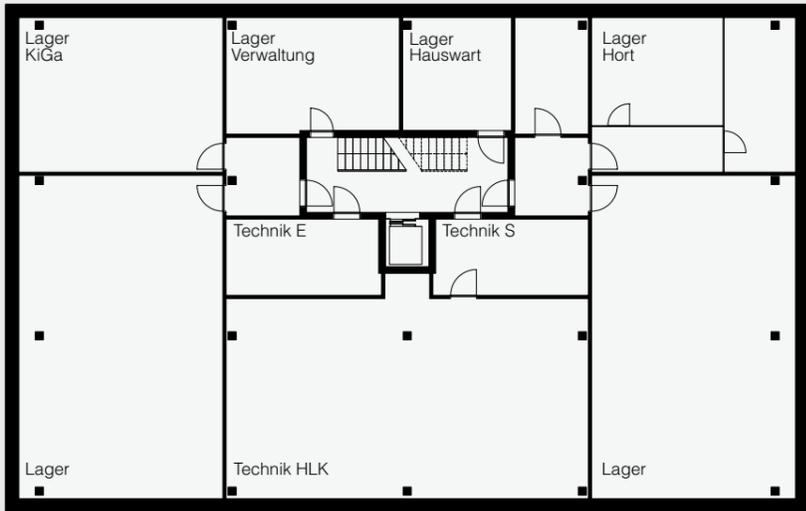
Die Stadt Affoltern am Albis ist seit Jahren Mitglied der «Energierregion Knonaeramt» und strebt das Label «Energistadt» an. Der Neubau Breiten soll daher nach dem Minergie-P-Standard geplant und zertifiziert werden.

Dies wird unter anderem durch eine über den gesetzlichen Anforderungen liegende Dämmung der Gebäudehülle und stromsparende Geräte und Beleuchtungen erreicht. Die Energie für die Heizung und das Warmwasser wird via Fernwärme der HEA Holzenergie AG bezogen, ein Anschluss von der Wiesengrundstrasse ist aufgrund des geplanten neuen Fernleitungsastes ideal möglich.

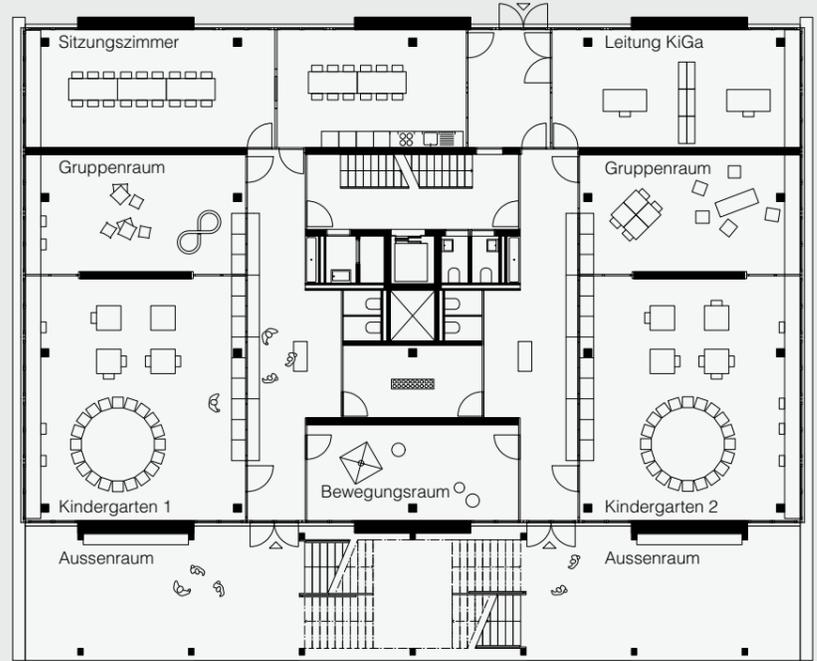
Um den gewünschten Gebäudestandard zu erreichen, ist eine mechanische Lüftung einzuplanen, wobei ein innovatives, jedoch bereits in vielen Büro- und Schulgebäuden verwendetes, zugfreies System eingesetzt werden soll. Mit einer kontrollierten Lüftung kann zudem die CO₂-Konzentration besser und über einen län-



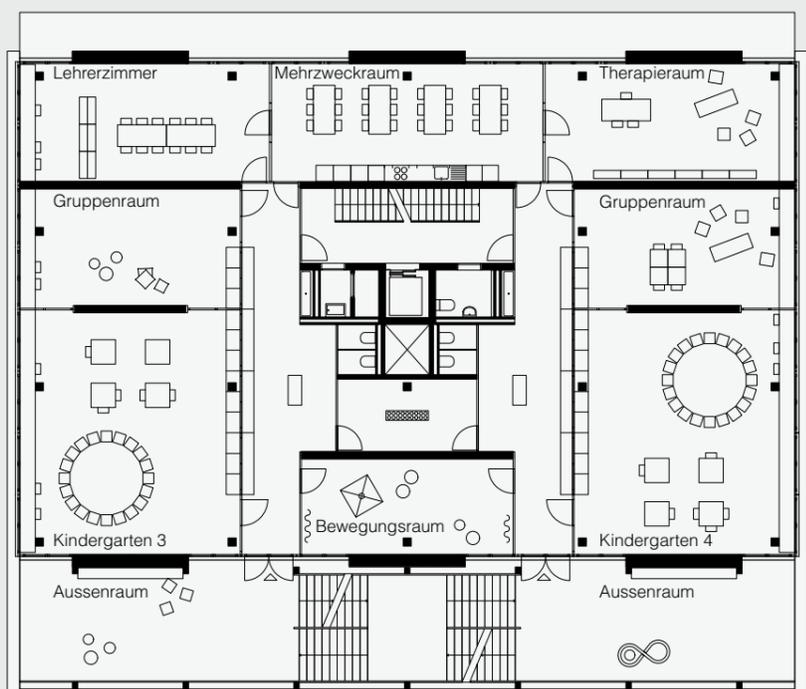
Publikationsplan



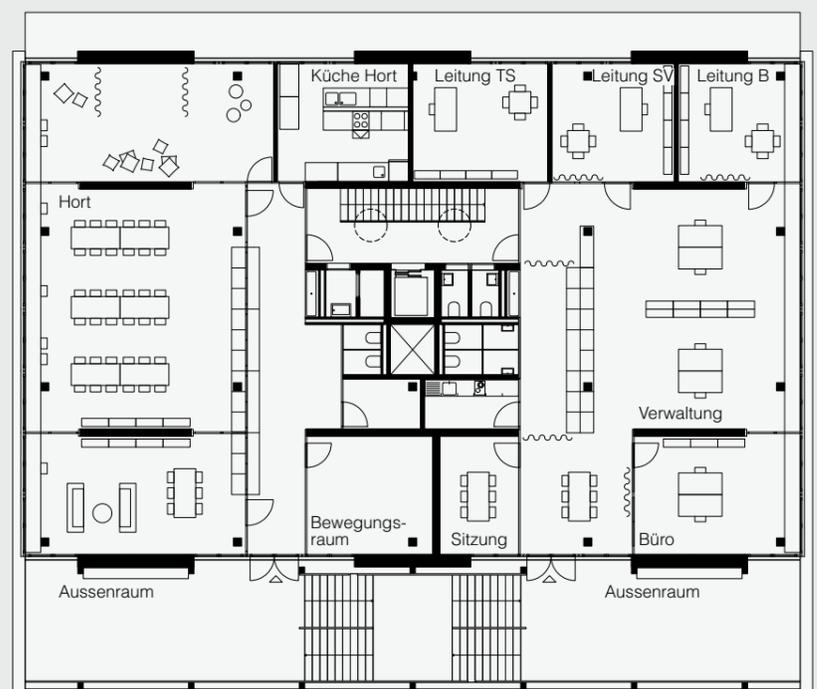
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

geren Zeitraum genügend tief (unter 1000 ppm) gehalten werden als mit Stosslüften. Feinstaub und Blütenpollen können herausgefiltert werden. Mittels Fensterflügel und Verandatüren können alle Räume jederzeit auch natürlich belüftet werden.

Die Dachfläche soll mit einer PV-Anlage (Photovoltaikanlage) versehen werden, um den geforderten Anteil Eigenproduktion am Stromverbrauch zu gewinnen und den Verbrauch für die Nachtauskühlung via mechanische Lüftung abzudecken. Eine Batterie mit Salzlösung als Speichermedium soll Stromüberschüsse für die Nachtnutzung bzw. für die aktive Nachtauskühlung oder zur kurzfristigen Überbrückung bei schlechtem Wetter speichern.

Mit der vorgesehenen Fussbodenheizung können die Räume energieeffizient beheizt werden. Im Sommer kann sie zu einem guten Raumklima beitragen, da durch die im Boden verlegten Leitungen mittels kühlem Wasser die Räume leicht heruntertemperiert werden können und die Nachtauskühlung unterstützt wird.

Aussenräume

Die Aussenanlage ist in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert, den vielfältig gestalteten Pausen- und Spielbereich im Süden und seitlich des Gebäudes einerseits sowie die Parkierung im Norden und Nordosten andererseits.

Der Hauptzugang für die Kinder erfolgt von der Breitenstrasse her. Ein Zaun fasst den ganzen

Spielbereich und den Hauptzugang ein, so dass die Kinder sich innerhalb des abgegrenzten Raums sicher und frei bewegen können.

Innerhalb eines rechtwinkligen Wegnetzes werden differenzierte Spielräume für die Kinder angeboten, wie ein «Dschungel» mit Büschen, Hügeln, multifunktionalen Klettergeräten und Rutsche, ein Kiesplatz mit dem Sandspiel, ein Asphaltplatz oder die grosszügige Spielwiese. Dazu kommen ein Obst- und ein Beerengarten sowie darin integrierte Gerätehäuschen. Zur Breitenstrasse wird der Spielbereich durch grössere Bäume abgegrenzt. Daneben laden auch die Veranden zum Verweilen oder zum Unterrichten an der frischen Luft ein.



Längsschnitt



Querschnitt

Objektkredit / Kosten

Der zur Genehmigung vorliegende Objektkredit basiert auf einem detaillierten Vorprojekt mit Kostenschätzung. Die zu erwartenden Baukosten werden auf Fr. 12.1 Mio. geschätzt (Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$, inklusive Möblierung und Mietprovisorien, ohne Verbrauchsmaterial und Kleininventar).

Beschreibung	Kosten inkl. MWST
BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr. 485'000.–
BKP 2 – Gebäudekosten	Fr. 8'730'000.–
BKP 3 – Bauliche Betriebseinrichtungen (in BKP 2 enthalten)	Fr. 0.–
BKP 4 – Umgebungskosten	Fr. 360'000.–
BKP 5 – Baunebenkosten	Fr. 630'000.–
BKP 6 – Reserve	Fr. 1'230'000.–
BKP 9 – Ausstattung	Fr. 665'000.–
Gesamttotal Objektkredit Neubau Breiten	Fr. 12'100'000.–

Die genannten Kosten beziehen sich auf den Schweizerischen Baupreisindex/Zürich, Neubau Bürogebäude/Stand April 2022, 108.6 Punkte.

Damit die Anlagekosten bzw. Bauwerkskosten (BKP 2) mit weiteren Neubauten im Bereich von Kindergärten bzw. Schulbauten verglichen werden können, wird die Kennzahl Kosten pro BKP 2/m² Geschossfläche (GF) ermittelt. Der Preis pro BKP 2/m² GF beläuft sich beim Neubau Breiten auf Fr. 3970.–. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt von Fr. 4230.– sowie mehrheitlich unter den Vergleichsobjekten und somit im Kostenrahmen.

Zu Beginn des Planerwahlverfahrens wurde auf Basis des Raumprogrammes und eines einfachen Ausbaustandards eine grobe Kostenschätzung erstellt. Diese kam, bei einer Genauigkeit von $\pm 30\%$, auf etwa Fr. 9.0 Mio. Anlagekosten (inkl. ca. Fr. 1.0 Mio. Projektierungskredit).

Aufgrund des gewählten Projektes und der tatsächlichen Grundrisse vergrösserten sich die Nutzflächen, so bei den Allgemein- und Mehrzweckräumen und für die Veranden mit dem Treppenaufgang. Letztere verleihen dem Projekt seinen spezifischen Ausdruck, bieten jeder Nutzungseinheit einen eigenen, beschatteten Aussenraum und tragen als Fluchtweg massgeblich zu einfachen brandschutztechnischen Lösungen im Innern bei. Zudem wurde entschieden, zugunsten von weiteren Lagerräumen das ganze Gebäude zu unterkellern.

Im Rahmen der Bestrebungen zum Energiestadt-Label, zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, wurden zu Beginn des Vorprojekts Minergie-P und ECO-Bau als Standards festgelegt. Mittels der gewählten Materialisierung und innenräumlichen Transparenz sollen ausserdem vielfältige, atmosphärische Lern- und Arbeitsräume geschaffen werden. Nebst der für Minergie-P nötigen mechanischen Lüftung sollen Komponenten zur moderaten aktiven Kühlung ein angenehmes Raumklima auch im Hochsommer sicherstellen. Die Photovoltaikanlage liefert die nötige elektrische Energie dazu. Mit dem Einbau einer (vollständig recyclebaren) Batterie auf Salzbasis wird eine innovative Lösung realisiert, bei der Tagesüberschüsse real gespeichert werden können.

Weiter wurde eine Reserve von rund Fr. 1.23 Mio. eingerechnet. Aufgrund der aktuellen Weltlage und Materialknappheiten ist die Höhe dieser Reserveposition sinnvoll. Ausserdem wurden neu Fr. 665'000.– für die Möblierung und Ausstattung aufgenommen. Und nicht zuletzt bildet die vorliegende Kostenschätzung den aktuellen Anstieg der Baupreise ab.

Provisorien

Für die bestehenden Kindergärten Breiten 1 und 2, die zusätzlich nötigen zwei Kindergartenklassen und die Büros der Schulverwaltung müssen während der Bauzeit Provisorien zur Verfügung gestellt werden. Dank des frei gewordenen Dachgeschosses im Familienzentrum und nochmals engerem Zusammenrücken in den Schulanlagen können dafür vorhandene Schulzimmer genutzt werden. Die Schulleitung der Kindergärten und die Schulverwaltung können zum Baubeginn Büros über der Regionalbibliothek beziehen, welche noch bis im Frühjahr 2023 von der Verwaltung des Zentrums Seewadel belegt sind.

Subventionen

Im Zusammenhang mit dem Neubau werden diverse Subventionsanträge (Gebäudeprogramm, PV-Anlage, EKZ etc.) den Fachstellen zugestellt. Die Höhe der Subventionsbeträge kann heute nicht beziffert werden.

Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung des Neubaus Breiten erfolgt 70 % über eigene Mittel. Die restlichen 30 % werden über den Kapitalmarkt mit einem Zinssatz von voraussichtlich 1.5 % finanziert. Die Investitionen dafür sind in die Finanzplanung aufgenommen worden. Aufgrund der tiefen Zinssätze und der heutigen wirtschaftlichen Situation kann diese Investition ohne Erhöhung des Steuerfusses durchgeführt werden. Der Steuerfuss kann gehalten werden, sofern keine weiteren und nicht vorhersehbaren Ausgaben und Investitionen anfallen werden.

Kapitalfolgekosten

Die gemäss kantonalen Vorschriften nach HRM2 berechneten Abschreibungen pro Jahr, bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren bzw. 8 Jahren für die Ausstattung des Neubaus (Objektkredit und alle vorangehenden bewilligten Kredite) setzen sich wie folgt zusammen:

Beschreibung	Kosten	Folgekosten
Planerwahlverfahren	Fr. 160'000.–	Fr. 4'850.–
Projektierungskredit	Fr. 1'020'000.–	Fr. 30'910.–
Objektkredit, Anteil Ausstattung	Fr. 665'000.–	Fr. 83'125.–
Objektkredit, Anteil Bau und Planung	Fr. 11'435'000.–	Fr. 346'515.–
Verzinsung (1.5 % von Fr. 3.63 Mio. / 30 % Objektkredit)		Fr. 54'450.–
Total Kosten/Kapitalfolgekosten pro Jahr	Fr. 13'280'000.–	Fr. 519'850.–

Betriebliche Folgekosten

Die betrieblichen Folgekosten belaufen sich heute auf rund Fr. 25'000.–. Die zukünftigen Kosten in Folge Mehrvolumen gegenüber den heutigen Bauten werden auf das Doppelte geschätzt. Aufgrund der kompakten Bauweise, besseren Abdichtung und Anschluss an die Fernwärme, können trotz dem Mehrvolumen und Mehraufwand gegenüber den heutigen Bauten, die Kosten tief gehalten werden.

Minderaufwendung / Mietzinsminderung

Neben dem Schülerhort an der Zürichstrasse 92, 8910 Affoltern am Albis, führt die Abteilung Bildung einen weiteren Schülerhort im Familienzentrum beim Kronenplatz. Hierfür wird dem Verein Familienzentrum Bezirk Affoltern, für die Nutzung der Räumlichkeiten, ein Mietzins entrichtet. Die jährlichen Kosten hierfür belaufen sich auf Fr. 13'200.–. Mit dem Umzug des Schülerhortes in den Neubau Breiten, fallen die wiederkehrenden Mietkosten nicht mehr an.

Personelle Folgekosten Gebäudebewirtschaftung

Die Personalkosten für die Hauswartung der Kindergärten Breiten 1 und 2 sowie der Schulverwaltung inkl. Umgebungsarbeiten belaufen sich heute auf rund Fr. 32'000.– (inkl. Arbeitgeberbeiträge) pro Jahr. Aufgrund des Mehrvolumens und der neuen Nutzung, Schülerhort, im zu erstellenden Gebäude, erhöht sich der Hauswartaufwand beim Neubau Breiten auf den Faktor 1.5 (Richtwert) bzw. um Fr. 16'000.– (Totalkosten neu Fr. 48'000.–).

Zusammenfassung Folgekosten

Kapitalfolgekosten	Fr. 519'850.–
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)	Fr. 25'000.–
Minderaufwendung / Mietzinsminderung	Fr. -13'200.–
Personelle Folgekosten Gebäudebewirtschaftung	Fr. 16'000.–
Total Folgekosten pro Jahr	Fr. 547'650.–

Die wiederkehrenden Folgekosten, die als gebundenen Ausgaben gelten, belaufen sich somit auf insgesamt Fr. 547'650.– pro Jahr. Dieser Betrag reduziert sich nach acht Jahren aufgrund der Abschreibung des Mobiliars um Fr. 83'125.– auf Fr. 464'525.–.



Empfehlung

Der Stadtrat und die Primarschulpflege empfehlen den Stimmberechtigten, gestützt auf die vorangehenden Ausführungen, dem Objektkredit von Fr. 12'100'000.– für vier Kindergärten, einen Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten und Schulverwaltung auf dem Breitenareal zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 12. Juli 2022

STADTRAT AFFOLTERN AM ALBIS

Präsidentin Schreiber-Stv.
Eveline Fenner Anja Ruckli

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Objektkredit über Fr. 12'100'000.– für einen Vierfach-Kindergarten, Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten sowie Schulverwaltung auf dem Areal Breitenstrasse 16 und 18 in 8910 Affoltern am Albis

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag und Beleuchtender Bericht für die Ersatzneubauten Vierfach-Kindergarten, Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten sowie Schulverwaltung auf dem Areal Breitenstrasse 16 und 18 in 8910 Affoltern am Albis erhalten und unter finanzpolitischen Gesichtspunkten an ihrer Sitzung vom 25. August 2022 geprüft.

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 dem Objektkredit von Fr. 12'100'000.– für vier Kindergärten, einen Schülerhort und Büros der Leitung Kindergärten sowie Schulverwaltung auf dem Breitenareal zuzustimmen.

Affoltern am Albis, 25. August 2022

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION DER STADT AFFOLTERN AM ALBIS

Präsident Vizepräsident
Urs Gmür Reto Ruprecht

Termine und Bauprogramm

