

**Beschluss
Kindergarten Rieden**

Erste Lesung Antrag und Weisung Investitionskredit Ergänzungs- und Erweiterungsbau Kindergarten Rieden

Sitzung vom 20. Mai 2025
Beschluss Nr. 2025-150

S1.03.02.2

Stadtrat

Zentralstrasse 9
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der folgenden Vorlage zustimmen?

«Bewilligung einer neuen einmaligen Ausgabe in der Höhe von CHF 4.14 Mio. für die Sanierung und Erweiterung des Kindergarten Rieden.»

Antrag des Stadtrates

An der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 wird gestützt auf Art. 8 Ziffer 2 Gemeindeordnung (WES 101.0) beschlossen:

- 1 Für die Sanierung und Erweiterung des Kindergarten Rieden wird eine neue einmalige Ausgabe in der Höhe von CHF 4.14 Mio. (inkl. MWST +/- 10 %) zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
- 2 Die Gesamtkreditsumme gemäss Dispositiv 1 verändert sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen dem Kostenvoranschlag des Architekten und der Bauausführung ergibt (Baupreis-Index Hochbau, Stand Oktober 2024, 115,3 Basis Oktober 2020).
- 3 Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Das Gebäude an der Riedenerstrasse 80 wurde 1834/35 als erstes Schulhaus der damaligen Gemeinde Rieden auf dem heutigen Stadtgebiet Wallisellen errichtet, 1907 erweitert und steht heute als kommunales Inventarobjekt unter Denkmalschutz. Das Erdgeschoss des historischen Gebäudes wird gegenwärtig als Kindergarten genutzt, während das Obergeschoss bis 2022 vermietet war und seither leer steht.

Angesichts der demografischen Entwicklung in Wallisellen steigt der Bedarf an Kindergartenplätzen kontinuierlich. Die zunehmende Bauverdichtung im Nordwesten von Wallisellen führt bereits heute zu Engpässen in den Kindergärten in diesem Einzugsgebiet. Die leerstehende Wohnung im 1. Obergeschoss an der Riedenerstrasse 80 bietet somit eine ideale Gelegenheit, in einer stadteigenen Liegenschaft für dieses Gebiet einen weiteren, benötigten Kindergarten einzurichten.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt. Diese umfasste unter anderem die Abklärung denkmalpflegerischer Auflagen, brandschutztechnischer Anforderungen sowie Aspekte der Barrierefreiheit. Auch die Resultate der Radonmessungen aus den Jahren 2021/22 wurden in die Planung einbezogen. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, der Behindertenkonferenz Kanton Zürich (BKZ), der Feuerpolizei sowie der Abteilung Hochbau + Planung konnte ein umfassendes Sanierungs- und Nutzungskonzept entwickelt werden.

Während der Umbauphase werden die Kindergartenkinder in den Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens an der Bahnhofstrasse 13 beschult. Die Räumlichkeiten wurden zu diesem Zweck bereits im Frühjahr 2025 in Stand gesetzt. Der Umzug des Kindergartens erfolgte aus logistischen Gründen bereits auf Beginn des Schuljahres 2025/26. Weitere Aufwendungen für Provisorien während der Bauphase entfallen somit.

Das Gebäude weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Kreditvorlage enthält neben den Erweiterungskosten für den zweiten Kindergarten ebenso diese gebundenen Sanierungskosten, welche in den nächsten Jahren aufgrund des Gebäudezustands anfallen werden. Die Gesamtkosten des Projektes entfallen so zu rund CHF 2'966'120.00 auf gebundene Sanierungskosten und CHF 1'173'880.00 auf die Erweiterungsarbeiten für den zweiten Kindergarten.

Bauprojekt

Entwicklung des Projekts

Bereits im Jahr 2022 wurde seitens der Schulpflege die Absicht formuliert, die Liegenschaft an der Riedenerstrasse 80 baulich zu entwickeln. Auf dieser Grundlage wurde 2023 eine vertiefte Machbarkeitsstudie an das Unternehmen BAUS baut AG in Auftrag gegeben. Diese Studie untersuchte die technische und wirtschaftliche Machbarkeit unter Berücksichtigung aller relevanten Rahmenbedingungen (Einschätzung des baulichen Zustands, Definition des notwendigen Sanierungsumfanges, Abklärung der Anforderungen der kantonalen Stellen (Denkmalpflege, BKZ, Feuerpolizei)).

Die Ergebnisse bestätigten die Sanierungswürdigkeit des Gebäudes und zeigten auf, dass eine Kombination aus Erhalt und Erweiterung technisch realisierbar, wirtschaftlich sinnvoll und betrieblich nachhaltig ist.

Die auf der Studie aufbauende Projektierung wurde im Verlauf des Jahres 2023 durch die Firma BAUS baut AG in enger Abstimmung mit der Abteilung Bildung, Hochbau + Planung sowie weiteren Fachplanern (Elektro, HLKS, Brandschutz, Bauphysik) vorangetrieben. Im Dezember 2023 wurde das Baugesuch eingereicht. In den ersten Monaten 2024 erfolgten die behördlichen Prüfungen und Rückmeldungen, welche vollständig in die finalisierte Projektversion eingearbeitet wurden.

Zielsetzung

Hauptziel des Projekts ist die ganzheitliche Sanierung und funktionale Erweiterung des denkmalgeschützten Schulgebäudes. Im Zentrum steht einerseits die Erhaltung der bestehenden Substanz durch eine denkmalgerechte Instandsetzung, andererseits die bedarfsgerechte Erweiterung des Raumprogramms durch die Umnutzung des Obergeschosses in eine zweite Kindergartenabteilung.

Weitere Zielsetzungen, die mit dem Projekt verfolgt werden:

- Erhöhung der Schulraumkapazität: Schaffung von zwei vollwertigen Kindergartenräumen an einem Standort
- Betriebskonformität: Anpassung der Infrastruktur an die Vorgaben für einen zeitgemässen Unterricht
- Erfüllung gesetzlicher Anforderungen: Umsetzung von Radonschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit
- Energetische Erneuerung: Energetische Ertüchtigung des Dachs und der Fenster zur Senkung des Energieverbrauchs
- Werterhalt: Sicherung der langfristigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes durch Substanzzpflege

Sanierung- und Erweiterungsteil

Das Bauvorhaben gliedert sich in zwei eng miteinander verknüpfte Hauptbereiche:

Erhalt und Sanierung (gebundene Ausgaben):

- Gebäudehülle: Sanierung von Dach, Fassade und Fenstern unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben
- Technische Installationen: Vollständige Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen, neue Beheizung des Dachraums und Vorbereitung der Heizungsanlage für einen zukünftigen Anschluss an das Fernwärmenetz
- Radonschutz: Umsetzung einer baulichen Radonsanierung gemäss den behördlichen Auflagen
- Brandschutz: Realisierung eines Brandschutzkonzepts inklusive Fluchtwege, Brandabschnitte und Sicherheitsbeleuchtung
- Barrierefreiheit: Einbau eines Liftes, Ertüchtigung von Zugangswegen und WC-Anlage
- Innenräume: Sanierung der bestehenden WC-Anlagen und Grundinstandsetzung aller relevanten Oberflächen und Installationen

Erweiterung (neue Nutzung Obergeschoss):

- Rückbau Wohnung: Entfernen der bestehenden Wohnstrukturen bei gleichzeitiger Bewahrung schützenswerter Bauteile
- Neubau Kindergarten 1. Obergeschoss: Errichtung von Kindergartenraum, Förderzimmer, Küche, behindertengerechtem WC, Garderobe
- Erschliessung und Zonierung: Optimierung der Erschliessungsstruktur inkl. vertikaler Verbindung (Lift) der Geschosse und sicherer Zugang

Diese baulichen Massnahmen schaffen eine zeitgemässe Lernumgebung für Kindergartenkinder bei gleichzeitiger Bewahrung eines identitätsstiftenden historischen Bauwerks

Ablauforganisation und Kompetenzen

Die Projektorganisation ist temporär und bezweckt eine straffe und flexible Projektbearbeitung gemäss den vereinbarten Projektzielen. Sie umfasst alle an der Projektabwicklung beteiligten Personen und Stellen.

Bauherrschaft

Der Stadtrat tritt als Bauherrschaft auf. Er ist gesamtverantwortlich für das Projekt, insbesondere für den Projektauftrag, für strategische Entscheide, die Freigabe der Kredittranchen und für die Öffentlichkeitsarbeit. Die Finanzkompetenz des Stadtrates umfasst den Gesamtbetrag der genehmigten Projektkredite.

Steuergremium (Baukommission)

Das Steuergremium wird durch den Stadtrat eingesetzt. Es unterstützt und vertritt diesen in seiner Rolle als Bauherrschaft. Es setzt sich zusammen aus dem Ressortleiter Hochbau + Planung, dem Projektleiter aus dem Ressort Hochbau, einer Vertretung der Schulpflege, der Leitung Liegenschaften der Schule, der Schulleitung sowie der externen Gesamtleitung (ohne Stimmrecht). Weitere Schulvertretende, wie eine Kindergartenlehrperson und die Leitung Bildung, werden beratend beigezogen. Das Steuergremium ist verantwortlich für die Projektaufsicht und die Projektsteuerung. Es besitzt alle Kompetenzen, um Planung und Realisierung innerhalb des definierten und genehmigten Projektrahmens wahrnehmen zu können.

Architektur und Raumprogramm

Künftig teilen sich zwei Kindergärten das historische Haus und die Aussenräume, wobei die Nutzungen geschossweise klar getrennt organisiert sind. Farblich wird diese Trennung ebenfalls sichtbar gemacht: Ein Kindergarten ist in Blautönen, der andere in Grüntönen gehalten – basierend auf einer vor Ort durchgeführten Farbanalyse. Die gemeinschaftlich genutzten Serviceräume werden in passenden Rottönen als komplementäre Akzente gestaltet.

Besonderes Augenmerk liegt auf dem sorgfältigen Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz. Historische Elemente wie die Parkettböden, die originalen Treppenhäuser und Türen werden erhalten und wo nötig fachgerecht ertüchtigt – etwa durch brandschutztechnische Aufwertungen. Auch die Farbgestaltung orientiert sich an den historischen Schichten und stärkt den Charakter des Hauses.

Das Gebäude wird räumlich und gestalterisch als Ganzes gefasst, indem sich ein durchgängiger Stil vom Erdgeschoss bis ins neu nutzbare Ober- und Dachgeschoss zieht. Im Untergeschoss befinden sich der Technikraum, ein Lagerraum sowie ein Waschraum. Das Erdgeschoss wird von Kindergarten 1 genutzt, mit einem grosszügigen Gruppenraum, Garderobe und zugehörigen WC-Anlagen. Im Obergeschoss ist Kindergarten 2 untergebracht, ergänzt durch ein Förderzimmer, eine Küche, ein IV-/Lehrpersonen-WC sowie eine eigene Garderobe. Das Dachgeschoss wird als Gruppenraum mit zusätzlichem Lagerraum genutzt.

Ziel des Projekts ist es, die Struktur langfristig flexibel zu halten: Sämtliche Einrichtungen sind mobil oder nicht fix eingebaut, sodass das Haus bei Bedarf auch künftig umgenutzt werden kann – im Sinne eines nachhaltigen und respektvollen Umgangs mit der historischen Substanz.

Konzeption, Gestaltung und Nutzungsqualität

Der Kindergarten Rieden wird sanft und denkmalgerecht umgebaut, um zwei unabhängige Kindergartenklassen unterzubringen. Der neue Kindergartenraum im Obergeschoss wird schalltechnisch und räumlich vom Erdgeschoss getrennt, sodass ein paralleler Betrieb störungsfrei möglich ist.

Ein neu eingebauter Lift und das sanierte Treppenhaus sorgen für eine hindernisfreie vertikale Erschliessung. Keller und Dachgeschoss stehen beiden Gruppen gemeinsam zur Verfügung. Das Dachgeschoss, das bisher ungenutzt war, wird neu als gemeinsamer Gruppenraum ausgebaut und schafft so zusätzlichen Platz für pädagogische Aktivitäten.

Die WC-Anlage und die Küche werden erneuert. Innenräume werden funktional und hochwertig ausgebaut. Dabei werden historische Bauteile wie Türen oder Oberflächen restauriert und mit praktischen, kindgerechten Einbauten ergänzt. Die Gestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Die Fassade bleibt in ihrer ursprünglichen Erscheinung grundsätzlich erhalten und wird nur oberflächlich saniert. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle ist aufgrund des Schutzstatus nur im Dachgeschoss möglich.

Das Projekt verbindet den Respekt vor dem historischen Bestand mit einer zeitgemässen, funktionalen Gestaltung für den Kindergartenalltag.

Aussenraum

Der Aussenbereich bleibt durch das Projekt weitgehend unverändert und wird in seinem heutigen Erscheinungsbild erhalten. Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt künftig vollständig hindernisfrei und entspricht damit den aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird während der Bauzeit ein Teil der bestehenden Hecke zurückgeschnitten. Nach Abschluss der Arbeiten wird die ursprüngliche Bepflanzung in gleicher Qualität wiederhergestellt. Die bestehenden Pflasterflächen rund um das Gebäude werden im Anschluss an die baulichen Eingriffe ergänzt bzw. in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt.

Eine neue Versickerungsanlage zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung wird auf dem Grundstück realisiert. Spielplatz und Spielwiese bleiben bestehen und werden nach dem Umbau wieder in Betrieb genommen.

Wärmeerzeugung und Ökologie

Für Neubauten in der Stadt Wallisellen gelten übergeordnete Zielsetzungen zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Förderung erneuerbarer Energien. Da es sich beim Kindergarten um ein schützenswertes Inventarobjekt handelt, mussten diese Vorgaben im Spannungsfeld zwischen energetischer Optimierung und denkmalpflegerischer Sorgfalt sorgfältig abgewogen werden.

Die bestehende Gasheizung wurde erst vor kurzem installiert. Ihre Weiterverwendung ist sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll. Die Anlage wird so vorbereitet, dass ein späterer Anschluss an das geplante Fernwärmenetz problemlos möglich ist – eine nachhaltige Lösung mit Blick auf die zukünftige CO₂-Neutralität.

Im Rahmen der Sanierung werden gezielt Massnahmen zur Energieeffizienz umgesetzt:

- Dachdämmung zur Reduktion des Wärmeverlusts
- Ersatz der Fenster durch energetisch verbesserte Varianten
- Erneuerung der Elektroinstallationen und Beleuchtung

Zudem wird das gesamte Dachabwasser neu auf dem Grundstück versickert, was die Kanalisation entlastet und eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ermöglicht.

Auch bei der Materialwahl steht Nachhaltigkeit im Fokus: Es kommen ressourcenschonende, langlebige und emissionsarme Baustoffe zum Einsatz.

2.3 Kosten

Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 22. April 2025 von BAUS baut AG ist mit folgenden Aufwänden zu rechnen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	217'000.00
BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare	CHF	2'819'000.00
BKP 4 Umgebung	CHF	77'000.00
BKP 5 Baunebenkosten/Gebühren	CHF	166'000.00
BKP 6 Reserve	CHF	395'000.00
BKP 9 Mobiliar & Ausstattung	CHF	<u>155'000.00</u>
exkl. MWST	CHF	3'829'000.00
8.1% MWST	CHF	310'149.00
TOTAL inkl. 8.1% MWST	CHF	<u>4'139'149.00</u>
Rundung	CHF	851.00
TOTAL gerundet inkl. 8.1% MWST	CHF	<u>4.14 Mio.</u>

2.4 Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung des Baukredits erfolgt soweit möglich über die frei verfügbaren flüssigen Mittel.

Die Investitionen werden im Rahmen der Vorgaben verzinst und abgeschrieben. Der unter Position 4.1 aufgeführte Baukredit inkl. MWST, Reserven und Gebühren von CHF 4.14 Mio. ($\pm 10\%$) wird gemäss BPK-Nummern linear gemäss entsprechenden Nutzungsdauern abgeschrieben. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Stadtrat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen den erweiterten Standard fest (§ 30 Gemeindeverordnung, LS 131.11).

Für die Verzinsung der allenfalls notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 2 % gerechnet.

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis des Baukredits gerechnet.

Personelle Folgekosten werden nicht erwartet, da der Betrieb mit aktuellen personellen Ressourcen gedeckt wird.

Kapitalfolgekosten (Abschreibung)

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 1 – 10)

BKP 1, 2, 5 (33 Jahre)	Zinssatz	3.03 %	CHF	97'020.60
BKP 4 (20 Jahre)	Zinssatz	5.00 %	CHF	3'850.00
BKP 9 (10 Jahre)	Zinssatz	10.00 %	CHF	<u>15'500.00</u>
Nettoaufwand pro Jahr (Jahr 1 – 10)			CHF	116'370.60

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 11 – 20)

BKP 1, 2, 5 (33 Jahre)	Zinssatz	3.03 %	CHF	97'020.60
BKP 4 (20 Jahre)	Zinssatz	5.00 %	CHF	<u>3'850.00</u>

Nettoaufwand pro Jahr (Jahr 11 – 20) CHF **100'870.60**

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 21 – 33)

BKP 1, 2, 5 (33 Jahre)	Zinssatz	3.03 %	CHF	<u>97'020.60</u>
------------------------	----------	--------	-----	------------------

Nettoaufwand pro Jahr (Jahr 21 – 33) CHF **97'020.60**

Die aufgeführten Nutzungsdauern entsprechen dem erweiterten Standard bei Hochbauten für Erneuerungsinvestitionen.

Die Abschreibungen werden ab dem Jahr in der Erfolgsrechnung als Aufwand anfallen, indem der Betrieb aufgenommen wird. Die Abschreibungen erfolgen linear nach Nutzungsdauer.

Betriebliche Folgekosten

Sachaufwand von 2 % der Bruttoanlagekosten von CHF 4'140'000.00 CHF 82'800.00

(kantonale Richtwerte)

Personelle Folgekosten sind keine zu erwarten, da der Betrieb mit den bestehenden personellen Ressourcen gedeckt werden kann.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt, wenn immer möglich aus eigenen frei verfügbaren flüssigen Mitteln. Bei kurzfristigen Fremdfinanzierungen wird mit einem Zinssatz von 2 % gerechnet.

Maximale Fremdfinanzierung CHF 4'140'000.00 Zins 2 % CHF 82'000.00

Der maximale Zinsaufwand pro Jahr beträgt bei einem Zinssatz von 2 % CHF 82'800.00.

Termine

- Planung, Baubewilligung erfolgt
- Bauplatzinstallation Frühjahr 2026
- Bauende Frühling 2027
- Übergabe an Betrieb Sommer 2027

Empfehlung des Stadtrates

Die Stadt ist durch den Denkmalschutz verpflichtet, das historische Gebäude an der Riedenerstrasse 80 zu sanieren und schulisch zu nutzen. Diese Vorgabe bietet die Chance, das bestehende Baupotenzial sinnvoll auszuschöpfen. Mit dem geplanten Ausbau für einen zweiten Kindergarten kann das Gebäude optimal erweitert und zeitgemäss genutzt werden. Im Einzugsgebiet Nordwest von Wallisellen entstehen damit zwei moderne, kindgerechte Kindergärten in einem denkmalgeschützten Gebäude mit historischem Charakter. Die Realisierung dieses Doppelkindergartens trägt der erwarteten Zunahme der Schülerzahlen vorausschauend Rechnung und stärkt das Bildungsangebot vor Ort nachhaltig.

Der Stadtrat empfiehlt daher, der Vorlage zuzustimmen.

Antrag der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Das Geschäft ist der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Prüfung weitergeleitet worden. Der Abschluss erfolgt separat und liegt während der ordentlichen Aktenaufgabe öffentlich auf.

Wallisellen, 20. Mai 2025

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Dem vorstehenden Antrag und Weisung wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 zugestimmt.
- 2 Es wird davon Vermerk genommen, dass das Projekt anlässlich der Orientierungskonferenz vom 10. November 2025 durch den Ressortvorsteher Bildung präsentiert wird.
- 3 Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird gebeten, zuhanden der Urnenabstimmung Antrag zu stellen.
- 4 Der Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 5.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - 5.2 Ressortvorsteher Bildung
 - 5.3 Ressortvorsteher Hochbau + Planung
 - 5.4 Stadtschreiberin / Geschäftsführerin
 - 5.5 Abteilungsleiter Bildung
 - 5.6 Abteilungsleiter Hochbau + Planung
 - 5.7 Stellvertretender Stadtschreiber / Bereichsleiter Kommunikation zur Finalisierung Beleuchtender Bericht und Anordnung Urnenabstimmung

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen



Daniel Keibach

Stellvertretender Stadtschreiber

Versandt am: 23. MAI 2025