



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137
BESCHLUSS-NR. 2021-52
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.30 **Kindergärten**

BETRIFFT **Kindergarten Chelleracher - Sanierung und Erweiterung;
Genehmigung Sanierungs-/ Erweiterungsvariante sowie Bewilligung Planungskredit**

AUSGANGSLAGE

Der Doppel-Kindergarten Chelleracher in Illnau stammt aus den Jahren 1970/1971. Eine Teilrenovation erfolgte im Jahr 1996; dabei wurde im Untergeschoss eine Teeküche eingebaut und der Technikraum wurde als einfacher Werkraum ausgelegt. Das heutige Raumangebot im Kindergarten Chelleracher entspricht nicht mehr den Anforderungen für einen zukunftsgerichteten Kindergartenunterricht. Es fehlen insbesondere die Gruppenraumeinheiten und eine Kochgelegenheit für die Kinder.

Im Jahre 2020 wurde die aus dem Jahr 2010 stammende Schulraumplanung aufgrund der prognostizierten Schülerentwicklung reflektiert und anhand der Gebietsentwicklungen überprüft. Dabei zeigte sich, dass in Illnau auch längerfristig der Bedarf von fünf Kinderteneinheiten ausgewiesen ist.

ZIELSETZUNG

Die Kinderteneinheiten sollen einen zeitgerechten und den pädagogischen Anforderungen entsprechenden Standard sowie ein entsprechendes räumliches Angebot gewähren.

BESTANDSANALYSE / MACHBARKEITSSTUDIE / STANDORTABKLÄRUNGEN

Im Kontext mit der Schulraumplanung wurden zur Beurteilung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten anhand von Machbarkeitsstudien verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen geprüft. Im Rahmen dieser Planung wurde auch eine generelle Verlegung der Kinderteneinheit Chelleracher zur Schulanlage Hagen analysiert. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den Variantenentscheid.

BESTANDESANALYSE

Die Kinderteneanlage Chelleracher umfasst zwei Kinderteneinheiten. Die Anlage ist als klassischer Quartierkindergarten konzipiert und in das umliegende Wohngebiet, vorwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern, gut eingebunden. Die Erschliessung erfolgt über die Bachtelstrasse. Die Aussenanlage umschliesst verschiedene Kinderspielgeräte und im östlichen Bereich eine Wiesenfläche mit prächtigem Baumbestand.



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-52

Die beiden Kindergarteneinheiten sind zentral erschlossen. Der Garderobenbereich wirkt als fliessende durchgehende Raumzone, dabei ist jedem Kindergarten eine Garderobenzone zugeteilt. Der Hauptraum eines jeden Kindergartens ist aus dem Garderobenbereich erschlossen – die Galerien sind via den Hauptraum über eine schmale Treppe zugänglich. Im Untergeschoss befinden sich die Gebäudetechnikräume sowie eine Schutzraumanlage, welche als Lagerraum genutzt wird. Im Zeitpunkt der Teilrenovation erfolgte der Einbau einer Teeküche sowie ein Werkraum im Untergeschoss.

Die Aussenanlage entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen. Es bestehen genügend Aussenflächen, Spielgeräte sind vorhanden.

BAULICHER ZUSTAND

Der generelle Gebäudezustand weist einem dem Erstellungsjahr entsprechenden Zustand auf. Die Fassadenputze sind von verschiedenen Rissbildern geprägt. Die Fenstereinheiten sind intakt, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Energieanforderungen. Die Dachkonstruktion weist verschiedene schadhafte Stellen auf. Die heutige Eterniteindeckung weist auf Altlasten hin. Die Gebäudetechnik stammt weitestgehend noch aus der Erstellungszeit. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölheizung, die Wärmeverteilung erfolgt über ein Bodenheizungssystem, welches jedoch nicht mehr vollständig funktionstüchtig ist.

MACHBARKEITSSTUDIE

Mit den ersten Studien wurden generelle konzeptionelle Lösungsansätze zum grundsätzlichen Umgang mit dem Gebäude mit und ohne Erfüllung des vorgängig erarbeiteten Raumprogramms und den räumlichen Anforderungen erarbeitet. Es wurden folgende Szenarien geprüft:

- SZENARIO 1:
Sanierung der bestehenden Anlage ohne räumliche Erweiterungen
- SZENARIO 2:
Sanierung der bestehenden Anlage und räumliche Erweiterung –
Erfüllung Raumprogramm gemäss Vorgaben.
- SZENARIO 3:
Sanierung der bestehenden Anlage ohne räumliche Erweiterungen.
Teilumbau der bestehenden Raumstruktur und Gestaltung eines Grosskindergartens.
- SZENARIO 4:
Abbruch der bestehenden Kindergartenanlage und Neubau eines Doppelkindergartens.
- SZENARIO 5:
Verlagerung der Doppelkindergarteneinheit zur Schulanlage Hagen.
Freistellung des Grundstücks.

Die Szenarien 1 und 3 zeigen kurzfristige Lösungsansätze auf, welche jedoch den aktuellen Kindergarten- und Raumbedarf nicht abzudecken vermögen. Aus der Beurteilung einer längerfristigen Lösungsfindung vermögen die beiden Varianten die gestellten Anforderungen nicht zu erfüllen und wurden nicht weiterverfolgt. Aus ökonomischen Gründen wurde auch das Szenario 4 nicht mehr weiterverfolgt.



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-52

Die Szenarien 2 und 5 wurden vertieft unter Einbezug der Einflussfaktoren der betrieblichen und standortbezogenen Kriterien im Rahmen eines Workshops mit Vertreterinnen der Schulbehörde und Lehrpersonen analysiert und beurteilt. Die Hauptaspekte galten der Frage des Standortes, der Funktionalität, des Gesamtangebotes sowie einer Beurteilung der Realisierungsbedingungen.

VARIANTENENTSCHEID

Aus den Analysen hat sich gezeigt, dass dem Areal Chelleracher die besseren Standortbedingungen zugesprochen werden. Dem Aspekt der Funktionalität, welche mit entsprechenden Anpassungen verbessert werden sollen, wurde gesamthaft die höchste Priorität zugesprochen. Aus Sicht der Schule wird der Erhalt der Kindergartenanlage Chelleracher priorisiert.

Anlässlich der Klausur vom 3. Oktober 2020 zur aktuellen Schulraumplanung hat sich der Stadtrat für den Erhalt und den Ausbau des Kindergarten Chelleracher ausgesprochen.

GENERELLES RAUMPROGRAMM

Das generelle Raumangebot richtet sich grundsätzlich nach den Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich. Die beiden Kinderteneinheiten sollen eine Gesamteinheit bilden, das Flächenangebot der Raumeinheiten ist für beide Kinderteneinheiten zu erfüllen.

Es wird von folgenden Räumen je Einheit ausgegangen:

- Kindergartenhauptraum je 72 m²
- Gruppenraum je 36 m²
- Garderobe je 25 m²
- Materialraum je 12 m²

Komplettiert werden soll das Raumangebot durch folgende gemeinsam nutzbare Raumeinheiten:

- Küchenbereich
- Materialraum
- Nasszellen
- Aussengeräteraum

Das Soll / Ist-Raumprogramm präsentiert sich wie folgt:

RAUMBEZEICHNUNG	IST		NEU		TOTAL M ²
	ANZAHL	M ²	ANZAHL	M ²	
Klassenzimmer	2	69	2	72	144
Gruppenraum	0	0	2	36	72
Galerie	2	12	0	0	0
Garderobe	2	20	2	25	50
Materialraum	2	7	2	12	24
Aussengeräte	2	4	2	10	20
Therapieraum	0	0	1	18	18
Küchenbereich	0	0	1	25	25
Summe Nettofläche m ²		224			353



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-52

PROJEKTTABLAUF

Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sind folgende Phasen für ein Hochbauprojekt definiert:

PHASE	TEILPHASE	EINBEZUG GGR
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien	
2 Vorstudie	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	
	22 Auswahlverfahren	1 Planungskredit
3 Projektierung	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	2 Projektierungskredit
		3 Objektkredit
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung	
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	
		4 Bauabrechnung
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb 62 Erhaltung	

Im vorliegenden Projekt konnte die Phase 21 (Projektdefinition, Machbarkeitsstudie) abgeschlossen werden. Um mit der konkreten Planung starten zu können, ist für das Auswahlverfahren (Phase 22) ein Planungskredit beim Stadtrat zu beantragen.

Bei den rot markierten Teilschritten (siehe obenstehende Tabelle) 2, 3 und 4 wird der Grosse Gemeinderat im Projektverlauf miteinbezogen:

2. Projektierungskredit
Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) erfolgt zusammen mit dem beauftragten Generalplanerteam aus dem Planerwahlverfahren (Phase 22)
3. Objektkredit
Gesamtkredit wird ermittelt und dem Parlament vorgelegt
4. Bauabrechnung
Bauabrechnung wird dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-52

KONKURRENZVERFAHREN

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben hat gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung, SVO; LS 720.11) zu erfolgen. Zur Einstufung der rechtlichen Grundlagen für das Projektvorhaben gelten die Gesamtinvestitionen (Summe aller Aufträge) als Basis zur Definition des Vergabeverfahrens. Der Schwellenwert für die Einstufung des Verfahrens in Nicht-Staatsvertragsbereich / Staatsvertragsbereich ist mit Fr. 8'700'000.- definiert. Die prognostizierten Gesamtinvestitionen liegen unter diesem Schwellenwert.

Aufgrund der Aufgabenstellung wird ein Generalplanerwahlverfahren mit Präqualifikation vorgeschlagen. Aus den Bewerbungen der Präqualifikation sollen vier bis sechs qualifizierte Teams zur Angebotsphase eingeladen werden. Zielsetzung des Konkurrenzverfahrens soll die Beurteilung und Auslobung eines Anbieters für eine gestalterische und konzeptionelle Haltung sowie eine Honorarofferte beinhalten. Die planerischen und Kostenverantwortlichkeiten sollen gesamtheitlich dem nachmalig beauftragten Team übertragen werden.

Das Planerwahlverfahren wird durch Jürg Ammann, Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, begleitet.

PROJEKTORGANISATION UND PFLICHTENHEFT

Sämtliche für den Projektwettbewerb relevanten Informationen und Bestimmungen können dem Pflichtenheft, dat. 26. Februar 2021, entnommen werden.

BEURTEILUNGSGREMIUM GENERALPLANERWAHLVERFAHREN

Zur Beurteilung der eingereichten Bewerbungsunterlagen (1. Stufe) sowie der Offertunterlagen mit Präsentation der Aufgabenanalyse schlägt die Projektgruppe dem Stadtrat das folgende Beurteilungsgremium vor:

Vorsitz:	Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau
Mitglieder mit Stimmrecht:	Erika Klossner-Locher, Stadträtin Ressort Bildung Roger Bangerter, Schulleiter Clarissa Grélat, Mitglied Schulpflege (Ersatz)
Fachpersonen mit Stimmrecht:	Maya Stoos, Architektin ETH / SIA Detlef Horisberger, Architekt FH / BSA / SIA Patrik Künzli, Projektleiter Abteilung Hochbau Jürg Ammann, Architekt FH / SIA (Ersatz)
Expertin:	Marianne Zingg, Lehrperson Kindergarten
Organisation / Moderation:	Jürg Ammann, SHA Architekten AG
Protokoll:	Jochen Christner, SHA Architekten AG



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-52

KOSTEN PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN

Für die Durchführung des Planerwahlverfahrens wird mit Gesamtkosten von Fr. 80'000.- gerechnet. Sie sind intern durch die Stadtverwaltung, gemäss Vorgaben SIA sowie mit Erfahrungswerten von Vergleichsverfahren ermittelt worden. Die Kosten umfassen die Vorbereitungsarbeiten (Voruntersuchungen, Gebäudeaufnahmen, mit Plandigitalisierungen, Pflichtenheft), Durchführung des Planerwahlverfahrens, Entschädigung Teilnehmer für Angebotsrunde, Aufwendungen des Beurteilungsgremiums sowie der anfallenden Nebenkosten. Es wird von Gesamtinvestitionen (inkl. Reservebetrag) von Fr. 2'800'000.- ausgegangen.

KOSTENGLIEDERUNG NACH BKP

BKP 50	Wettbewerbskosten	Fr.	38'000.-
BKP 52	Muster, Modelle, Dokumentationen	Fr.	8'000.-
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	10'000.-
BKP 59	Honorare	Fr.	20'000.-
BKP 61	Reserve	Fr.	4'000.-
Total		Fr.	80'000.-

BKP 50	Preissumme gemäss SIA; Höhe richtet sich nach den geschätzten Erstellungskosten des Gebäudes
BKP 52	Kosten für Kopien, Fotos, Publikationen, Dokumentationen
BKP 56	Übrige Kosten: Baugrund-/Gebäudeuntersuche, Verfahrensprozesse, rechtliche Abklärungen
BKP 59	Externe Begleitung Wettbewerb (gemäss Vorgaben SIA), Jury-/Expertentätigkeiten, Erarbeitung Plangrundlagen
BKP 61	Reserven für Unvorhergesehenes

INTEGRIERTER AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2022/26 (IAFP)

Im aktuellen IAFP (aufgeteilt auf 2020 und 2021) sind im Projekt-Nr. 4230.5040.011 Fr. 70'000.- für die Planung der Sanierung / Erweiterung Kindergarten Chelleracher eingestellt. Aufgrund der detaillierten Kostenberechnung ist der IAFP zu aktualisieren.

Rund Fr. 15'000.- (Teil des vorliegenden Kredits von Fr. 80'000.-) wurden für Vorleistungen und die Machbarkeitsstudie bereits der Jahresrechnung 2020 belastet.

Für den weiteren Projektverlauf (Projektierung und Bau) wurden im aktuellen Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2022/26 (IAFP) weitere Positionen erfasst.



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-52

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Baunebenkosten	1299	Fr. 80'000.-	5 Jahre	20 %	Fr. 16'000.00
Verzinsung				1 %	Fr. 800.00
Total pro Jahr					Fr. 16'800.00

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine personellen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 80'000.- = < Fr. 10'000.-).

TERMINE

Der Grobterminplan sieht folgende Teilschritte und Meilensteine vor:

– Genehmigung Planungskredit, Pflichtenheft und Vorgehen durch Stadtrat	11. März 2021
– Publikation Ausschreibung Generalplanerwahlverfahren	16. April 2021
– Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Mai 2021
– Abschluss / Genehmigung Entscheid Planerwahlverfahren durch Stadtrat	Ende September 2021
– Genehmigung Projektierungskredit durch Grossen Gemeinderat	Oktober 2021
– Planungsbeginn	Oktober 2021
– Projekt- und Objektkreditgenehmigung durch Stadtrat	Dezember 2022
– Projekt- und Objektkreditgenehmigung durch Grossen Gemeinderat	Juni 2023
– Baubeginn	Juli 2024
– Bezug	Juli 2025



BESCHLUSS

VOM 11. MÄRZ 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

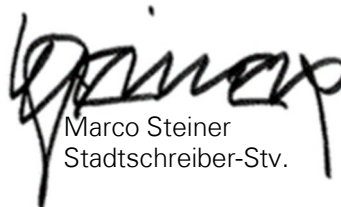
BESCHLUSS-NR. 2021-52

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Der Doppelkindergarten Chelleracher soll gemäss Variantenstudium saniert und erweitert werden.
2. Für die Durchführung eines Generalplanerwahlverfahren für die Sanierung und Erweiterung des Doppelkindergartens Chelleracher wird ein Planungskredit von Fr. 80'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.011, Anlage-Nr. 11097, bewilligt.
3. Das Pflichtenheft 1. Stufe, Präqualifikation vom 26.02.2021 wird genehmigt.
4. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums wird genehmigt.
5. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt das Generalplanerwahlverfahren durchzuführen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtrat Ressort Hochbau
 - b. Stadträtin Ressort Bildung
 - c. Abteilung Bildung
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 15.03.2021