



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 7. April 2005

Gesch. Nr. 197/05 Vorberatung: GPK

29.5 Schulgebäude.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Bewilligung eines Objektkredites für einen Dreifachkindergarten an Stelle des bestehenden Kindergartens, Schulareal Hagen, Illnau.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26, Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Neubau eines Dreifachkindergartens auf der Schulanlage Hagen, Illnau, wird ein Objektkredit von Fr. 2'727'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 312.5030.03) bewilligt. Ein Kindergartenteil wird vorerst als Schulzimmer von der Primarschule belegt.
2. Die Kreditsumme erhöht, bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr- /Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2004.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag eine Kostenüberschreitung von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Schulamt,
 - c) das Bauamt,
 - d) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 31. Januar 2002 einen Objektkredit von Fr. 10'520'000.- für Sanierung und Ausbau der Schulanlage Hagen. Die Kreditvorlage wurde anlässlich der Volksabstimmung vom 22. September 2002 mit überwältigendem Mehr angenommen. Darin eingeschlossen war das Projekt für die Sanierung des bestehenden Kindergartens mit Kosten von Fr. 560'000.-.

Die 1. Etappe der Umsetzung wurde mit dem Neubau des Primarschulhauses im Sommer 2003 in Angriff genommen. Der neue Schultrakt konnte samt Holzschnitzelheizung und Wärmeverbund bis Herbst 2004 fertig gestellt werden. Seit Anfang Dezember 2004 findet der Unterricht im neuen Schulhaus statt.

Die Renovation des Kindergartens Hagen war in der 2. Etappe, gleichzeitig mit dem Umbau und der Sanierung des Illnauer Oberstufenschulhauses Anfang 2005 vorgesehen. Nachdem die Renovation des Oberstufenschulhauses vorbereitet ist, stellten sich bezüglich der Renovation des Kindergartengebäudes einige grundsätzliche Fragen.

Zur Zeit der Vorbereitung der Abstimmungsvorlage im Jahre 2001 konnte die rasante bauliche Entwicklung in Illnau nicht vorausgesehen werden. Damit wurde die seinerzeitige Schulraumplanung überholt und die Sanierung des Kindergartengebäudes Hagen in Frage gestellt.

Aus diesem Grund überarbeitete das Schulamt die Schulraumplanung und beantragt aufgrund der aktuellen Situation auf die Renovation des Kindergartengebäudes zu verzichten.

An dessen Stelle soll ein Dreifachkindergarten gebaut werden, in welchem in nächster Zeit ein Teil als Klassenzimmer für die Primarschule genutzt wird. Im Gegenzug kann dann der bestehende Kindergarten sowie der sanierungsbedürftige Pavillon auf der Oberstufenschulanlage abgebrochen werden. Diese Massnahmen werden in einem separaten Arbeitspapier des Schulamtes „Schulraumplanung Hagen Illnau“, dat. vom 1. November 2004 begründet.

Das vorliegende Projekt ist auch das Ergebnis von ökonomischen Überlegungen. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes hätte infolge seines schlechten Zustandes hohe Kosten von Fr. 560'000.- verursacht. Trotzdem wäre der renovierte Kindergarten nicht optimal grundstufentauglich und auch nicht erweiterungsfähig geworden. Damit hätte die alte Kindergartenanlage eine weitere bauliche Entwicklung auf der Schulanlage Hagen für lange Zeit blockiert. Mit dem Ersatz des alten Kindergartens durch das vorliegende Projekt fallen weitere Kosten für die Miete des bestehenden Pavillons auf dem Areal des Kindergartens in Höhe von jährlich Fr. 15'000.- weg.

Ebenso könnte der älteste bestehende Pavillon auf der Oberstufenschulanlage abgebrochen werden. Die Sanierung dieses Pavillons hätte ebenfalls Kosten von mindestens Fr. 50'000.- verursacht, wobei damit der längerfristige Erhalt aufgrund des schlechten Zustandes des Provisoriums nicht gesichert wäre. Ein späterer Ersatz des Doppelpavillons würde erfahrungsgemäss Kosten in der Grössenordnung von ca. Fr. 1 Mio. verursachen.

2. Projekt

Das Projekt sieht eine kindergerechte Anlage mit pavillonartigen Bauten vor. Die Anlage ist aus Kostengründen nicht unterkellert. Zwei Kindergartenbereiche sind identisch organisiert und verfügen je über einen eigenen Aussenbereich, welcher vom Klassenraum wie auch vom Gruppenraum eingesehen werden kann. Das Projekt ist grundstufentauglich konzipiert und erfüllt die Anforderungen an den Minergie-Standard. Dieser Kindergartenbereich verfügt über folgendes Raumangebot:

- Klassenzimmer 2x	90 m ²
- Gruppenräume 2x	20 m ²
- Windfang, Vorplatz WC 1x	19 m ²
- Garderobe mit Arbeitsnische 2x	36 m ²
- 2 WC Anlagen für Knaben / Mädchen	
- Aussengeräteraum 1x	27 m ²
- Putzraum 1x	
- WC für Lehrerbereich, behindertengerecht 1x	

An Stelle des bestehenden Mietpavillons, welcher heute unterschiedlich genutzt wird, ist ein weiterer Kindergartenteil, welcher vorerst als Klassenzimmer genutzt wird, mit folgendem Raumprogramm vorgesehen:

- Klassenraum	90 m ²
- Gruppenraum	20 m ²
- Garderobe	23 m ²
- 2 WC Anlagen	
- Technikraum	19 m ²

Die Anlage ist flexibel darauf ausgerichtet, dass bei verändertem Bedarf unterschiedliche Nutzungen (Kindergarten / Primarschule, später Grundstufe) ohne grössere Aufwendungen ausgetauscht werden könnten, da das Raumangebot kompatibel ist. Ebenso ist die Statik darauf ausgerichtet, dass auch eine Aufstockung in einem späteren Zeitpunkt möglich wäre. Aus diesem Grund ist der Rohbau in Massivbauweise vorgesehen.

Das Materialkonzept folgt nachhaltigen und ökologischen Aspekten. So ist die Fassade holzverkleidet vorgesehen, sowie als Witterungsschutz ein ringsumlaufendes Vordach. Im Innenausbau werden natürliche und lösungsmittelfreie Materialien verwendet wie z.B. Parkettböden in den Unterrichtsräumen, Keramikplatten in den Nassräumen, im Windfang und in den Garderoben.

Die Holzsnitzelheizung ist so ausgelegt, dass diese Bauten am gemeinsamen Wärmeverbund der Schulanlage Hagen angeschlossen werden können. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung garantiert, dass die strengen Bedingungen für den Minergie-Standard eingehalten werden können.

Im Aussenbereich sind Anpassungen an die bestehende Umgebungssituation geplant. Der Spielbereich soll kindergartengerecht konzipiert werden mit geschützten Nischen für Aussenspiele und Unterricht, sowie Kletter- und Balancegeräte zur Förderung der motorischen Fähigkeiten.

3. Kosten

Die Kostenberechnung stützt sich auf genaue Massenauszüge sowie auf die Projekte und Kostenberechnungen der Haustechnik-Ingenieure. Die Kosten wurden überprüft und ei-

nem SIA-m3 Kostenvergleich unterzogen. Der Vergleich zeigte, dass die Kosten im Rahmen vergleichbarer Objekte liegen. Kostensteigernd wirken sich verschiedene Faktoren aus wie zum Beispiel Minergiestandard und Pavillonkonzept. Der Stadtrat möchte jedoch aus Qualitätsüberlegungen am gewählten Konzept festhalten. Hingegen wurde die vorbereitende Planungskommission beauftragt, die ursprünglichen Gesamtkosten von knapp über 3 Mio. Franken um mindestens 10% zu reduzieren. Diese Einsparungen waren jedoch nur mit entsprechenden substanziellen Abstrichen zu realisieren. So wurde zum Beispiel auf die vorgesehene teilweise Unterkellerung verzichtet und verschiedene weitere Einsparungsmöglichkeiten im Umgebungs- und Ausbaubereich vorgenommen.

Der detaillierte Kostenvoranschlag weist die Kosten pro Arbeitsgattung nach Baukostenplan aus. Die Genauigkeit beträgt +/- 10% gemäss den Richtlinien des Grossen Gemeinderates für Neubauten. Aufgrund der präzisen Kostenberechnung sind keine offenen Reserven enthalten. Die Kostenzusammenstellung für das vorliegende Projekt präsentiert sich nach den erwähnten Einsparungen wie folgt:

0 Grundstück	Fr. 23'500.—
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 85'800.—
2 Gebäudekosten	Fr. 2'216'000.—
4 Umgebung	Fr. 161'200.—
5 Baunebenkosten	Fr. 137'000.—
9 Ausstattung	Fr. 103'500.—
Total Gesamtkosten	Fr. 2'727'000.—

Als Kostenbasis wurde der 1. Oktober 2004 angenommen. Da der Baukostenindex nur noch 1x im Jahr erhoben wird, gilt als Indexbasis der 1. April 2004.

Für das ursprüngliche Projekt (vor der Sparrunde) wurde auch eine Kostenberechnung durchgeführt für einen Doppelkindergarten. Diese Berechnung wurde dem Vollausbauprojekt mit Dreifachkindergarten gegenübergestellt. Dabei ergaben sich bei einem Anbau des dritten Schulraumes in einer späteren Etappe Mehrkosten von ca. Fr. 300'000.--, welche vermieden werden können, wenn die gesamte Anlage wie beantragt in einer Etappe realisiert werden kann.

Folgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Kapital-Folgekosten betragen 10 % der Gesamtinvestition oder

Fr. 273'000.-

Da der Kindergarten heute elektrisch beheizt wird, ergeben sich bei den Energiekosten auch beim ca. 3-fachen Gebäudevolumen keine Mehrkosten. Hingegen würden die Energiekosten des für den Abbruch vorgesehenen Pavillons auf der Oberstufenschulanlage wegfallen. Diese Minderkosten können auf ca. Fr. 5'000.— pro Jahr veranschlagt werden.

Damit reduzieren sich die Folgekosten auf

Fr. 268'000.- pro Jahr

Die Kosten für die Hauswartung, Reinigung und Unterhalt verändern sich nicht, da bei einer Realisierung des Projektes, entsprechende Räumlichkeiten durch den vorgesehen Abbruch des bestehenden Kindergartens und des Pavillons, kompensiert werden.

4. Realisierung

Grundsätzlich wäre es erwünscht, wenn mit den Bauarbeiten unmittelbar nach den Umbau- und Renovationsarbeiten im Oberstufenschulhaus begonnen werden könnte, das heisst ab Herbst 2005. Damit wird der gesamte Terminablauf relativ eng. Damit die Umsetzung in diesem Sinne gelingt, müsste dieser wie folgt gestaltet sein:

- Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat zu Händen des Grossen Gemeinderates 7. April 2005
- Kreditentscheid GGR Juli 2005
- Baubewilligungsverfahren Juli / August 2005
- Detailplanung, Submission August / September 2005
- Genehmigung Kostenvoranschlag durch den Stadtrat / Baufreigabe Oktober 2005
- Baubeginn nach Bezug Oberstufenschulhaus Herbst 2005
- Bauarbeiten ca. 12 Monate / Bezug Herbst 2006

5. Zusammenfassung und Empfehlung

Der vorliegende Antrag ist das Resultat sorgfältiger Untersuchungen durch Schulpflege und Stadtrat. Nachdem die bauliche Entwicklung und damit die Bevölkerungsentwicklung in Illnau zum Zeitpunkt der Vorbereitung der Abstimmungsvorlage im Jahre 2001 unterschätzt wurde, musste der Schulraumbedarf nochmals überprüft werden. Nebst dem im Jahre 2003 bezogenen Kindergarten-Provisorium am Haldenrain, ist die Notwendigkeit von weiteren 2 Kindergartenabteilungen auf der Schulanlage Hagen ausgewiesen. Aus diesem Grund macht es wenig Sinn, den bestehenden Kindergarten Hagen sehr aufwändig zu sanieren, und sich damit eine Erweiterungsmöglichkeit für einen weiteren Kindergarten zu verbauen. Auch wäre es kurzfristig, den Oberstufenpavillon mit einer ohnehin nur noch beschränkten Lebenserwartung zu sanieren und weiter zu betreiben, wenn sich die Möglichkeit einer sinnvollen Kombination von flexibel nutzbarem Schulraum im Sinne dieses Projektes anbietet. Das vorliegende Projekt ist längerfristig betrachtet die ökonomischere Variante als die Realisierung des ursprünglich vorgesehenen, aber zum heutigen Zeitpunkt überholten Projektes.

Der Stadtrat und Schulpflege beantragen dem Grossen Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

Sachbearbeiter/in:

Stadträtin Erika Klossner, Schulvorstand
Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand
Stadtarchitekt Werner Felix, Abteilungsleiter Bauamt

wf/EK/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon

Versandt:

11. April 2005

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber