

Dreifachkindergarten Rosswinkel

Sanierung und Ausbau

Konzept- / Machbarkeitsstudien



1. September 2017, rev. 6. März 2018

Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1 / CH-8044 Zürich

Impressum

1. September 2017, rev. 6. März 2018

Auftraggeber

Stadt Illnau-Effretikon
Märtplatz 29
8307 Effretikon

Verfasser

Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
Voltastrasse 1
8044 Zürich

0. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Zielsetzung	3
1.3 Aufgabenbeschrieb	3
2. Bestandsanalyse	
2.1 Standort	4
2.2 Gesamtanlage	5
2.3 Gebäude	6
3. Anforderungen	
3.1 Raumprogramm	12
3.2 Gestalterische Kriterien, Raumflexibilität	12
3.3 Aussenraum	13
3.4 Bautechnische Zielsetzungen	12
3.5 Behörderliche Auflagen	13
3.6 Bauzeit	13
3.7 Lebenserwartung	13
4. Machbarkeitsstudien	
4.1 Lösungsansätze	14
4.2 Szenarien /Varianten	14
4.3 Kennzahlen	33
4.4 Grobkostenschätzung	33
5. Realisierung	
5.1 Etappierung	34
5.2 Provisorien	34
6. Empfehlung weiteres Vorgehen	
6.1 Prozessablauf	34
6.2 Terminplanung	35
6.3 Finanzplanung	36
6.4 Fazit	37

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Kindergartenanlagen in der Stadt Illnau-Effretikon sind quartierbezogen auf die verschiedenen Stadtgebiete situiert. Die Anlagen weisen sowohl in der Gebäudesubstanz wie auch in der Erfüllung der heutigen pädagogischen und räumlichen Anforderungen unterschiedliche Zustände auf. In einigen Anlagen besteht auch Handlungsbedarf bezüglich der baurechtlichen Anforderungen Brandschutz, Erfüllung der Anforderungen im Bereich des hindernisfreien Bauens sowie Verbesserungen im Bereich der energetischen Aspekte.

Im Rahmen der langfristigen Gesamtliegenschaftsstrategie wurden die Anlagen im Jahre 2011 visuell beurteilt und die Instandsetzungs- und werterhaltenden Massnahmen aufgezeigt.

Die Abteilung Hochbau wurde durch die Abteilung Schule beauftragt, im Rahmen der Liegenschaftsstrategie sowie der Schulraum- und Budgetplanung, Konzeptstudien für räumliche Anpassungen, den notwendigen baulichen Werterhaltungs- und Instandsetzungsinvestitionen mit den erforderlichen Investitionen für die Dreifachkindergartenanlage Rosswinkel in Effretikon zu erarbeiten und Varianten auszuarbeiten.

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen der anstehenden Planung für die Sanierung des Dreifachkindergartens sollen verschiedene Szenarien für die weitere Entwicklung der Kindergartenanlage aufgezeigt werden. Die Analyse und Machbarkeitsstudie soll als Beurteilungs- und Entscheidungsfindung für den Konzeptentscheid zur weiteren Projektentwicklung dienen. Im Rahmen der Studienbearbeitung sollen räumliche Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Strukturen im Zusammenhang mit der anstehenden baulichen Sanierung aufgezeigt werden. Im Kontext mit den räumlichen Anpassungen soll gleichzeitig eine Variante Neubau geprüft und der Sanierungsvariante gegenübergestellt werden. Zusätzlich soll im Zusammenhang mit den weiteren Schulraumbedarfsabklärungen die Möglichkeit einer Erweiterung der heutigen Anlage mit einem vierten Kindergarten innerhalb des heutigen Areals geprüft werden. Die zu erarbeitenden Grundlagen sollen als Grundlage für den Strategieentscheid Entwicklung Kindergarten Rosswinkel sowie als Grundlage für die nachmalige Finanzplanung dienen.

1.3 Aufgabenbeschrieb

Zur Erreichung der Zielsetzung wurde folgender Aufgabenbeschrieb formuliert:

Für die Projektplanung sollen drei, nachfolgend definierte Grundsatzszenarien, analysiert werden. Als Ausgangslage wird eine generelle Instandsetzungs- und werterhaltende Sanierung gelegt (Szenario 0):

Szenario 0	Sanierung der bestehenden Anlage. Drei verschiedene Stufen von einer reinen Instandstellung und Werterhaltung bis Totalsanierung nach Minergie-Standard.
Szenario 1	Sanierung der bestehenden Anlage und Ausbau der Kindergarteneinheiten (Flächenanpassungen) gemäss den kantonalen Empfehlungen (2012) für Schulräume. Gleichzeitig sollen drei Raumeinheiten als Gruppenräume für Therapie und Zusatzunterricht (multifunktional) eingeplant werden.
Szenario 2	Als Gegenüberstellung zu Szenario 1: Anstelle einer Sanierungslösung Abbruch und Neubau. Analoges Raumprogramm wie Szenario 1.
Szenario 3	Neukonzipierung der Kindergartenanlage und erweitertes Raumprogramm mit Option einer zusätzlichen Kindergarteneinheit.
Auszuarbeitende Grundlagen	Zu den Konzeptszenarien sind folgende Punkte aufzuarbeiten und gegenüberzustellen: <ul style="list-style-type: none">- Machbarkeitsstudie unter Einbezug der Raumerweiterung- Darlegung von Grundriss- und Volumendispositionen, rechtliche Abklärungen- Erstellung von Grobkostenschätzungen- Beurteilung Etappierungsmöglichkeiten /Varianten

2. Bestandsanalyse

2.1 Standort

Der Dreifachkindergarten Rosswinkel liegt im westlichen Stadtteil von Effretikon und umfasst die drei Einheiten Im Rosswinkel 1,3 und 5. Die Anlage steht in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Schlimperg.

Situationsplan



Areal / Grundstück

Das Grundstück des Kindergartens Rosswinkel weist eine freie Form auf und wird dreiseitig von den Quartierstrassen 'Vogelbuckstrasse', 'Brüttenerstrasse' und 'Im Rosswinkel' umschlossen.

Das Terrain weist zwischen der Brüttener- und Vogelbuckstrasse eine leichte Hanglage auf.

Zonenplan



Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Das Areal ist allseitig von Wohnüberbauungen mit unterschiedlichen Zonierungen (W 1.7 / W 2.6) umgeben. Die Erschliessung erfolgt über die Brüttener- und Vogelbuckstrasse. Die strassenverkehrsrechtliche Erschliessung und Parkierung erfolgt von der Brüttenerstrasse.

2.2 Gesamtanlage

Die Gesamtanlage wurde in den Jahren 1965 / 1966 vom Architekten Heinrich Staubli, Zürich erbaut. Die drei Kindergarteneinheiten sind als eigenständige Kindergarteneinheiten konzipiert. Die Einheiten weisen eine grundrisstechnische Versetzung als Reaktion auf die Grundstücksform auf. Die Einheiten sind in der topografisch leicht abfallenden Geländeform mit unterschiedlichen Erdgeschossniveaus versehen. Die unterschiedlichen Niveaus nehmen jedoch keinen direkten Bezug auf das gewachsene Gelände auf.

Die Erschliessung des Areals erfolgt mittels eines längsseitigen Fussweges von der Brüttenerstrasse zur Vogelbuckstrasse. Als zentraler Zugangsort befindet sich vor den Eingängen zu den Kindergärten eine kleine Arena mit umlaufenden Sitzstufen und einem gedeckten Umgang.

Jeder Kindergarteneinheit ist ein separater Aussenspielbereich zugeteilt. Die Bereiche sind in Hart- und Grünflächen gegliedert. Die Spielgeräte sind pro Einheit, jedoch individuell gestaltet.

Katasterplan



2.3 Gebäude

Allgemein

Die Gesamtanlage ist als eingeschossiger Bau konzipiert. Nur Teilbereiche sind unterkellert. Die Aussenhülle ist grossmehrerheitlich aus Sichtbetonwänden. Die grossflächigen Fenstereinheiten werden mittels Lamellenstoren beschattet. Die Innenwände bestehen aus gemauerten Wänden, welche in unterschiedlicher Oberflächenbeschaffenheit gehalten sind. Teilflächen zeigen sich als Sichtbacksteinwände, andere Wandbereiche sind verputzt. Die Deckenpartien sind in gestrichenem Beton gehalten. In den Randbereichen wurden Akustikelemente angebracht.

Bisherige Sanierungen

Die Anlage wurde im Jahre 1994 sanft renoviert. Dabei wurden an der Gebäudehülle die Fenster erneuert sowie die Dachflächen saniert und begrünt. Die Oberflächen im Inneren wurden aufgefrischt. Im Bereich der Haustechnik wurde die Beleuchtung verbessert und erneuert, die ursprüngliche Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt und die Toilettenanlagen wurde teilweise erneuert. In den Hauptunterrichtsräumen wurden zwischenzeitlich neue Waschbeckeneinheiten mit örtlicher Warmwasserversorgung eingebaut. Im Jahre 2015 wurden die Bodenbeläge in den Haupträumen erneuert. Ebenfalls im Jahre 2015 wurde der Gaskessel wiederum ersetzt.

Gebäudezustand

Die Baulichkeiten weisen bei der Trag- und Innenstruktur einen der altersbedingten Abnützung entsprechend guten Zustand auf. Die Gebäudehülle zeigt optisch einen intakten Zustand, entspricht energetisch jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Flachdachkonstruktion weist aktuell keine Undichtheiten auf, die bauteiltechnische Lebensdauer ist jedoch nahezu erreicht. Die Fensterkonstruktionen bedürfen unabhängig einer in Betracht zu ziehenden energetischen Erneuerung einer allgemeinen Instandstellung, der Behang der Lamellenstoren ist teils beschädigt. Im Inneren bedarf die Anlage einer allgemeinen Auffrischung und Werterhaltungsmassnahmen. Gemäss Zustandsanalyse zeigen insbesondere die technischen Ausrüstungen ein Erneuerungspotenzial auf. Dies umfasst u. a. Erneuerungen bzw. Sanierungen von Starkstrominstallationen,

energietechnische Verbesserung der Beleuchtungskörper und Erhöhung des Ausleuchtungsgrades. Die sanitären Einrichtungen, insbesondere die Apparate, sind erneuerungsbedürftig. Die Anlage weist kein hindernisfreies WC auf. Der Innenausbau bedarf einer gesamthaften Instandhaltung mit Erneuerungen der Oberflächenbehandlungen, im speziellen der Türabschlüsse und Holzbauteile. Die Bodenbeläge in den Unterrichtsräumen sind teils zu erneuern. Ergänzend sind raumakustische Verbesserungen vorzunehmen. Die Aussenanlage sollte im Rahmen von erweiterten Unterhaltsarbeiten saniert werden. Die Spielgeräte und die dazugehörigen Untergründe entsprechen nicht mehr den Vorschriften und müssen angepasst werden.

Baurechtliche Auflagen

Im Bereich des Brandschutzes wurden im Rahmen der periodischen Kontrollen die kurzfristigen Massnahmen laufend erfüllt. Die zusätzlichen Massnahmen sind protokolliert. Kritisch werden aktuell die Installationen von Kücheneinrichtungen in schulisch genutzten Räumen beurteilt. Seitens der Gebäudeversicherung Kanton Zürich besteht die Auflage, dass bei baulichen Veränderungen der Anlage die Fluchtwegsituation der Lagerräume geklärt und angepasst werden muss. Auch die Lagerräume im Untergeschoss müssen an die Auflagen bezüglich Brandschutz angepasst werden. Nur bedingt erfüllt die Anlage die Anforderungen im Bereich des hindernisfreien Bauens (Behindertengleichstellung). Heute ist eine Kinderteneinheit hindernisfrei erschlossen, weist jedoch keine entsprechende WC-Einheit auf. Die verschiedenen Kinderteneinheiten sind nur über Wegverbindungen mit Treppenstufen erschlossen. Die Notwendigkeit baulicher Erdbebenertüchtigungsmassnahmen der heutigen Anlage bedarf einer ergänzenden Prüfung. Aufgrund erster Einschätzungen kann von tendenziell eher geringen Massnahmen ausgegangen werden. Bei reinen Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen dürften Massnahmen nicht erforderlich sein. (Verhältnismässigkeit).

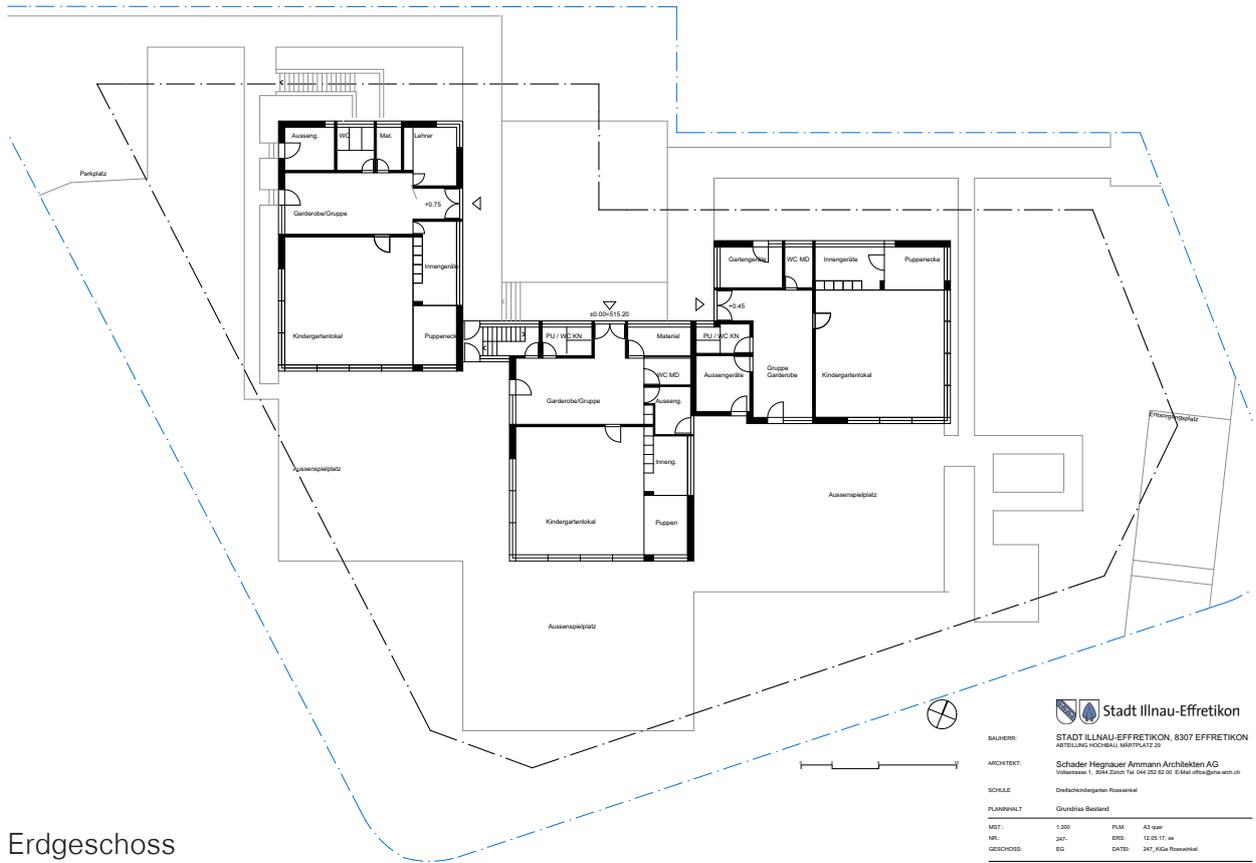
Zusätzliche Kinderteneinheit

Mit den Szenarien 0, 1 und 2 stehen der Schule weiterhin 3 Kinderteneinheiten zur Verfügung. Für eine allfällig notwendige vierte Kinderteneinheit müssten die möglichen Standorte geprüft und aufgrund der Gebietsentwicklungen und Schülerentwicklung innerhalb der bestehenden Schulareale analysiert werden. Für eine zeitnahe Abdeckung des Raumbedarfs müsste die Erstellung einer ergänzenden Kinderteneinheit als einfacher Holz-Modulbau in Betracht gezogen werden. Bei einem Raumangebot für einen Kindergarten von ca. 170 m² müsste mit Kosten von Fr. 500'000.- gerechnet werden. In Abhängigkeit des Standortes unterliegt dieser Kostenschätzungsbetrag grösseren Abweichungen.

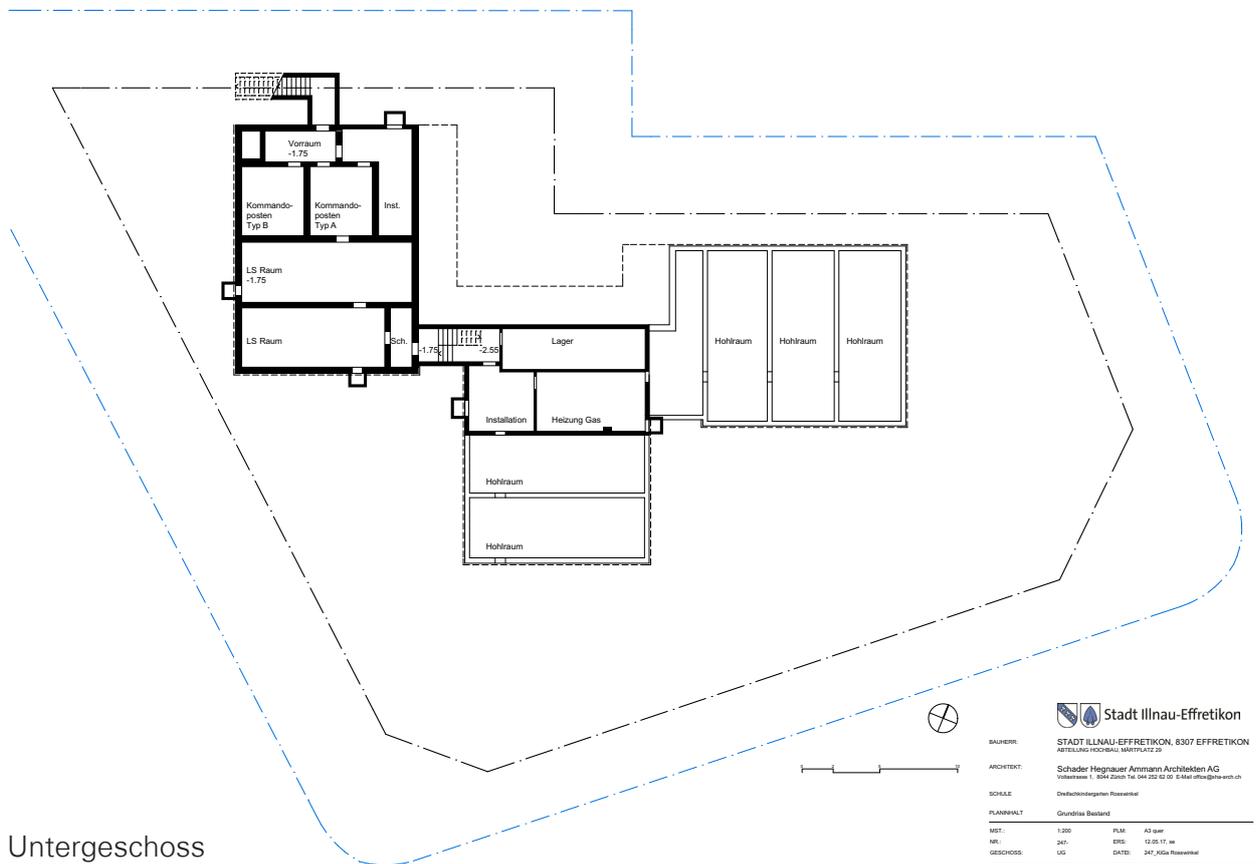
Aussenanlage

Die Aussenanlagen befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Die Plätze weisen teils Risse und kleine Niveaudifferenzen auf. Die Kinderspielgeräte sind erneuerungsbedürftig – einzelne Geräte entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und den Sicherheitsnormen. Gleiches gilt für die Untergründe und Fallschutzbereiche. Die Begrünung bedarf einer gesamtheitlichen Überarbeitung.

Grundrisse Bestand



Erdgeschoss



Untergeschoss

Eingang



Eingang Zivilschutz



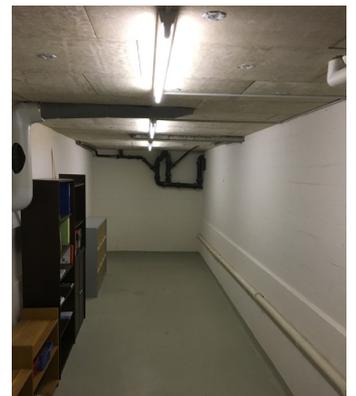
Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Garderobe



Kindergarten



3. Anforderungen

3.1 Raumprogramm

Für den Unterrichtsbereich sind zur Gewährleistung der pädagogischen Anforderungen gemäss den Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich ein Hauptraum und ein separater Gruppenraumbereich für Spiel- und Lernaktivitäten in Gross- und Kleingruppen vorzusehen.

Der heutige Lehrpersonenbereich wird für Besprechungen und für Vorbereitungsarbeiten genutzt. Gleichzeitig dient er mit der heutigen Kucheneinrichtung als Aufenthaltsraum für die Lehrpersonen und wird im Unterricht fürs Backen etc. genutzt. In seiner multifunktionalen Ausrichtung ist die vorhandene Fläche sehr knapp. Der Lehrpersonenbereich soll vergrössert werden. Für die zukünftige Ausrichtung sind zusätzliche, separate Gruppenräume für Therapie (Logo / IF) sowie Werkstattunterricht einzuplanen.

Das erfüllende Raumprogramm setzt sich aus den Grundempfehlungen für Schulbauten des Kantons Zürich und dem zusätzlichen Raumbedarf der Schule wie folgt zusammen:

Raumprogrammtabelle

Raumeinheiten	m2	Soll
<i>Pro Kindergarten:</i>		
Hauptraum	72	1
Gruppenraum	36	1
Materialraum	15	1
Garderobenraum	20 -25	1
WC Knaben		1
WC Mädchen		1
Putzraum	10	1
Aussengeräteraum	10	1
<i>Gesamtanlage:</i>		
Raum für Lehrpersonen	15	1
<i>Optionale Räume:</i>		
Unterrichtsraum Logopädie	18	1
Unterrichtsraum DAZ	18	1
Raum für Werken	18	1

3.2 Gestalterische Kriterien, Raumflexibilität

Die Haupträume haben verschiedene Anforderungskriterien zu erfüllen – die Raumeinheiten müssen multifunktional genutzt werden können. Die Raumaufteilungen sollen optimale Anpassungsmöglichkeiten bezüglich freier Raumaufteilungen und situativer Bedürfnisse und Raumerlebnisse ermöglichen.

3.3 Aussenraum

Die heutige eingeschossige Anlage weist einen direkten Bezug zum Aussenraum auf. Die direkte Verbindung von Hauptraum und Aussenraum eines jeden einzelnen Kindergartens wird weiterhin gewünscht. Der Aussenraum ist ein wichtiger Aspekt zur Wahrnehmung der Jahreszeiten und der freien Bewegungsmöglichkeiten. Der Sichtkontakt vom Haupt- zum Aussenraum muss gewährleistet sein.

3.4 Bautechnische Anforderungen

Die gesamte Anlage soll energetisch den heutigen Massgaben des Minergiestandards entsprechen. In einer ersten Programmdefinition wird das Minergie-Label angestrebt. In den Räumen soll zur Verbesserung der Luftqualität eine Komfortlüftung vorgesehen werden.

Für die wärmetechnische Versorgung erfolgten im Vorfeld generelle Abklärungen zu einer allfälligen Wärmeverbundlösung. Es hat sich gezeigt, dass aufgrund der heutigen Situation auf der Schulanlage Schlimperg eine separate Versorgung der Kindergartenanlage sich energietechnisch als sinnvoller erweist. Die elektrischen Installationen müssen den heutigen Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz und Sicherheitsvorgaben entsprechen.

Die Aussenanlage soll erneuert werden – die Spielgeräte sind grösstenteils zu ersetzen.

3.5 Behördliche Auflagen

Die behördlichen Auflagen betreffend des baulichen Brandschutzes, der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes, der Erdbebensicherheit sowie der sicherheitsrelevanten Vorschriften gemäss Suva / BfU sind zu erfüllen.

3.6 Bauzeit

Die aktuelle Schülerprognose und Schulraumplanung zeigt den dringenden Bedarf zusätzlicher Schulräume auf. Gleichzeitig ist daraus ersichtlich, dass keine Reserve- respektive Ausweichräumlichkeiten zur Verfügung stehen. Abgestützt auf diesen Analysen erweist es sich als zwingend, den Bedarf des heutigen Schulraumes optimal zu nutzen. Es ist bei der Lösungsfindung deshalb auf eine minimale Ausfallszeit der bestehenden Räumlichkeiten und entsprechend eine kurze Bauzeit zu achten. Ersatzmassnahmen können aktuell nur über Provisorien abgedeckt werden, aus ökonomischen Gründen ist deren Standzeit zu minimalisieren.

3.7 Lebenserwartung

Die baulichen Massnahmen und Qualitätsdefinitionen werden bei den Sanierungsarbeiten in Abhängigkeit der Eingriffstiefe mit einer Lebenserwartung zwischen 10 und 20 Jahren ausgelegt. Bei einer Neubaulösung wird die Basis der Lebensdauer auf 30 Jahre festgelegt.

4. Machbarkeitsstudien

4.1 Lösungsansätze

Ausgehend vom Bestand der Anlage mit drei Kindergärten werden drei Szenarien aufgezeigt:

4.2 Szenarien / Varianten

Sanierung ohne Raumerweiterungen: Dazu wurden drei verschiedene Ausbaustufen ausgearbeitet.

Szenario 0

Variante 0.1: Instandstellung und Werterhaltung: Erneuerung der Aussen- und Innenflächen und Sanitäranlagen

Variante 0.2: Sanierung des Daches und Erneuerung der Verglasungen, Aussen- und Innenflächen und Sanitäranlagen

Variante 0.3: Gesamtanierung der Anlage. Komplette Sanierung und energetische Verbesserung der Aussenhülle gemäss Minergie-Standard. Einbau einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, Lüftungszentrale auf dem Dach. Erneuerung der Elektroanlagen inklusive der Leuchtkörper und Totalersatz der sanitären Einrichtungen. Erneuerung der Bodenflächen und Oberflächenbehandlungen der Wand- und Deckenflächen. Akustische Verbesserungen in den Räumen nach Massgabe SIA 500.

Sanierung mit Raumerweiterungen: Dazu wurden drei differenzierte Ansätze ausgearbeitet.

Szenario 1

Variante 1.1: Sanierung und räumliche Erweiterung mit Gruppenräumen

Variante 1.2: Sanierung und räumliche Erweiterung mit Garderoben

Variante 1.3: Sanierung und räumliche Erweiterung inklusiv zusätzliche Therapieräume

Szenario 2

Variante 2.1: Abbruch der bestehenden Kindergartenanlage und Ersatzbau mit drei Kinderteneinheiten und Zusatzräumen. Untergeschoss bleibt bestehen.

Variante 2.2: Abbruch der gesamten Anlage inklusiv Untergeschoss.

Szenario 3

Variante 3.1: Neubau einer Vierfach-Kinderteneinheit. Untergeschoss bleibt bestehen.

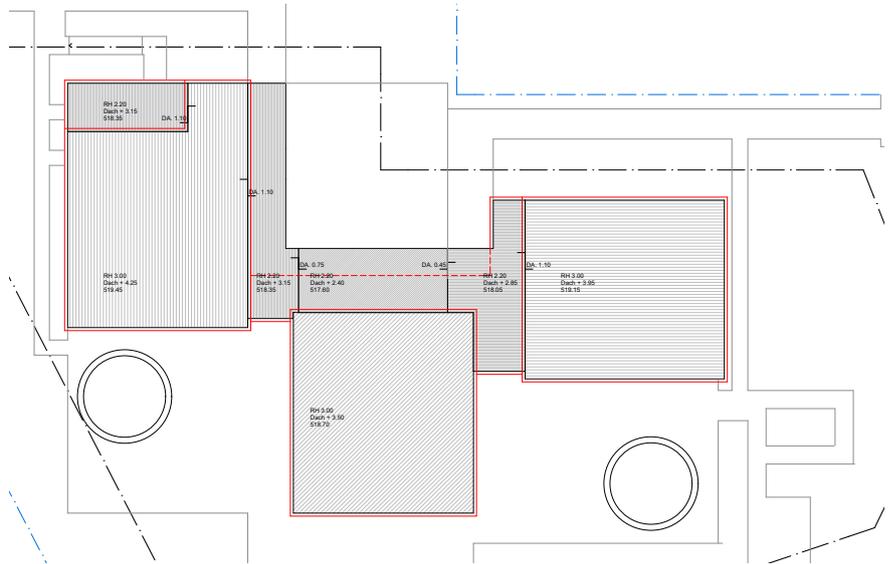
Schulraumbedarf 4 Kindergarteneinheiten

Szenario 0

Beschrieb

Das Szenario 0 stellt eine reine Sanierungsmassnahme zur Werterhaltung der bestehenden Kindergartenanlage ohne räumliche Erweiterungen mit unterschiedlichen bautechnischen Zielsetzungen in drei verschiedenen Ausbaustufen dar.

Schema



Variante 0.1

Instandstellung und Werterhaltung ohne Anspruch auf Erfüllung der räumlichen und bautechnischen Zielsetzungen:

Reinigung und Oberflächenbehandlung der Gebäudehülle und Ersatz der Lamellenstoren – keine Bauteilerneuerungen. Erneuerung der elektrotechnischen Einrichtungen und der Beleuchtung.

Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung wie Bestand.

Ersatz der sanitären Apparate, keine Leitungserneuerung. Einbau einer hindernisfreien WC-Anlage. Einfach-Abluftanlagen in den Nassräumen.

Gesamthafte Pinselsanierung der Unterrichtsräume, Teilerneuerung der Bodenbeläge.

Erneuern der Plattenbeläge im Aussenbereich, Anpassungen im Spielbereich.

Variante 0.2

Instandstellung und Werterhaltung ohne Anspruch auf Erfüllung der räumlichen und bautechnischen Zielsetzungen, jedoch energetische Verbesserungen der Bauteile Flachdach und Fensterabschlüsse.

Totalerneuerung der Flachdachabdichtungen und Isolationsaufbau.

Ersatz der Fensterabschlüsse mit neuer Wärmedämmverglasung und Aussenoberflächenbehandlungen. Innensanierungen und gebäudetechnischen Werterhaltungsmassnahmen.

Variante 0.3

Totalsanierung und Erneuerung der haustechnischen Anlagen ohne Anspruch auf Erfüllung der räumlichen Zielsetzungen. Energetische Gesamtsanierung nach Minergie-Standard und Kompletterneuerung der Inneneinrichtungen. Ersatz der haustechnischen Installationen. Diese Sanierung ist nur mit Provisorien zu realisieren.

Während den Sanierungsarbeiten muss der Schulbetrieb teils verlegt werden. Für die Auslagerung der Kindergarteneinheiten ist eine Provisoriumslösung notwendig.

Daten Szenario 0

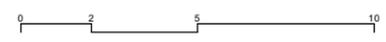
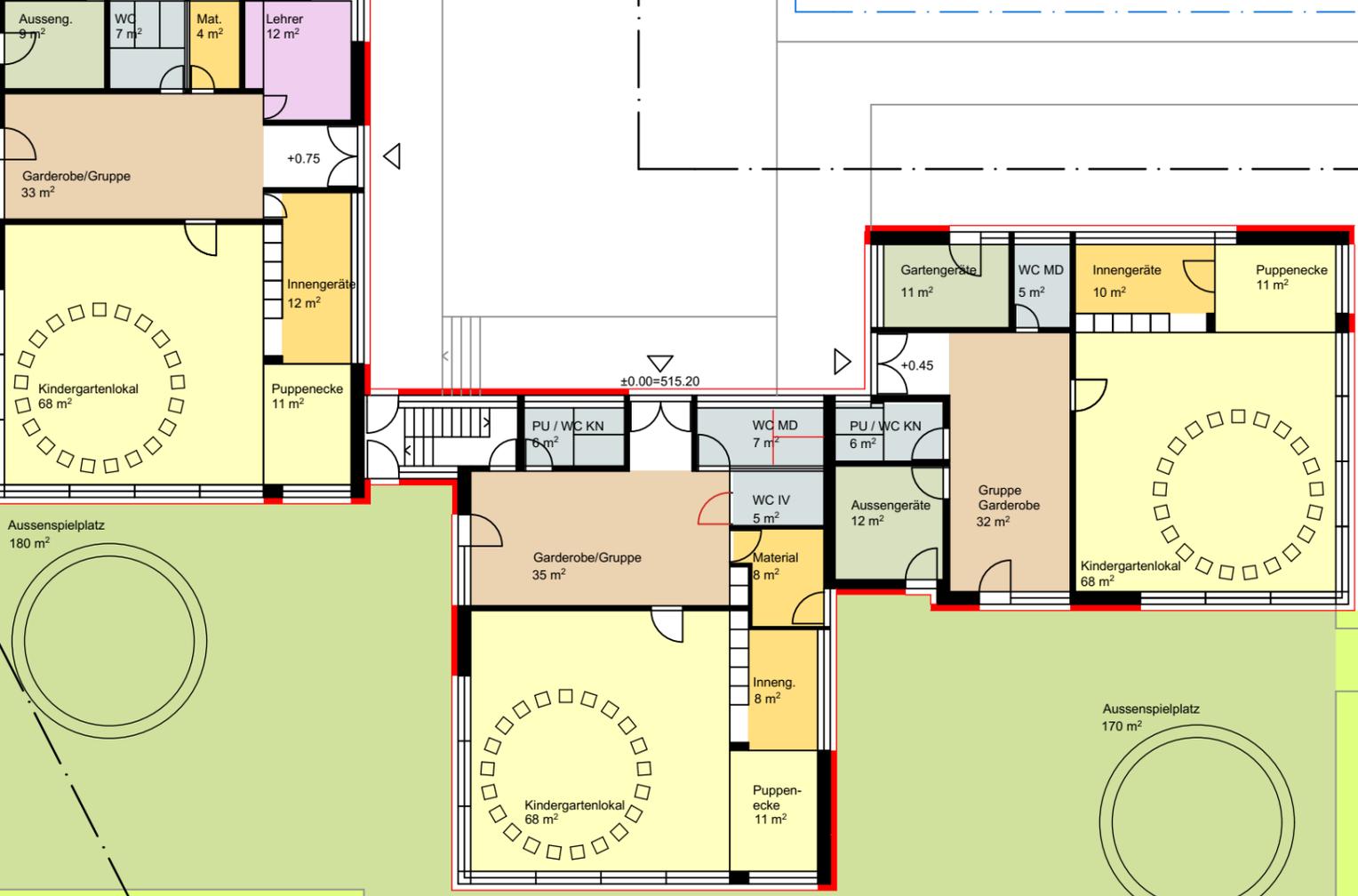
- Flächen
- Kosten

Kennzahlen		Szenario 0		
		Variante 0.1 Werterhaltung	Variante 0.2 Werterhaltung Dachsanierung	Variante 0.3 energetische Sanierung
Gebäudevolumen GV 416				
bestehend Total	m3	2'898	2'898	2'898
Geschossfläche GF				
bestehend	m2	848	848	848
Nettogeschossfläche NGF				
Total	m2	690	690	690
Aussenraumflächen				
Spielplatz Hartplatz	m2	440	440	420
Spielplatz gemeinsam	m2			375
Erschliessung Nord	m2	550	550	600
Grundstücksfläche	m2	3'068	3'068	3'068
Kosten				
Anlagekosten inkl MwSt	CHF	715'000	1'200'000	2'465'000
Preis pro m3 GF	CHF	165	303	680
Preis pro m2 GF	CHF	566	1'037	2'330



Parkplatz

Entsorgungsplatz



- KLASSEN / GRUPPEN
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- MATERIAL / GERÄTE
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- TECHNIK / NASSZELLEN
- LAGER

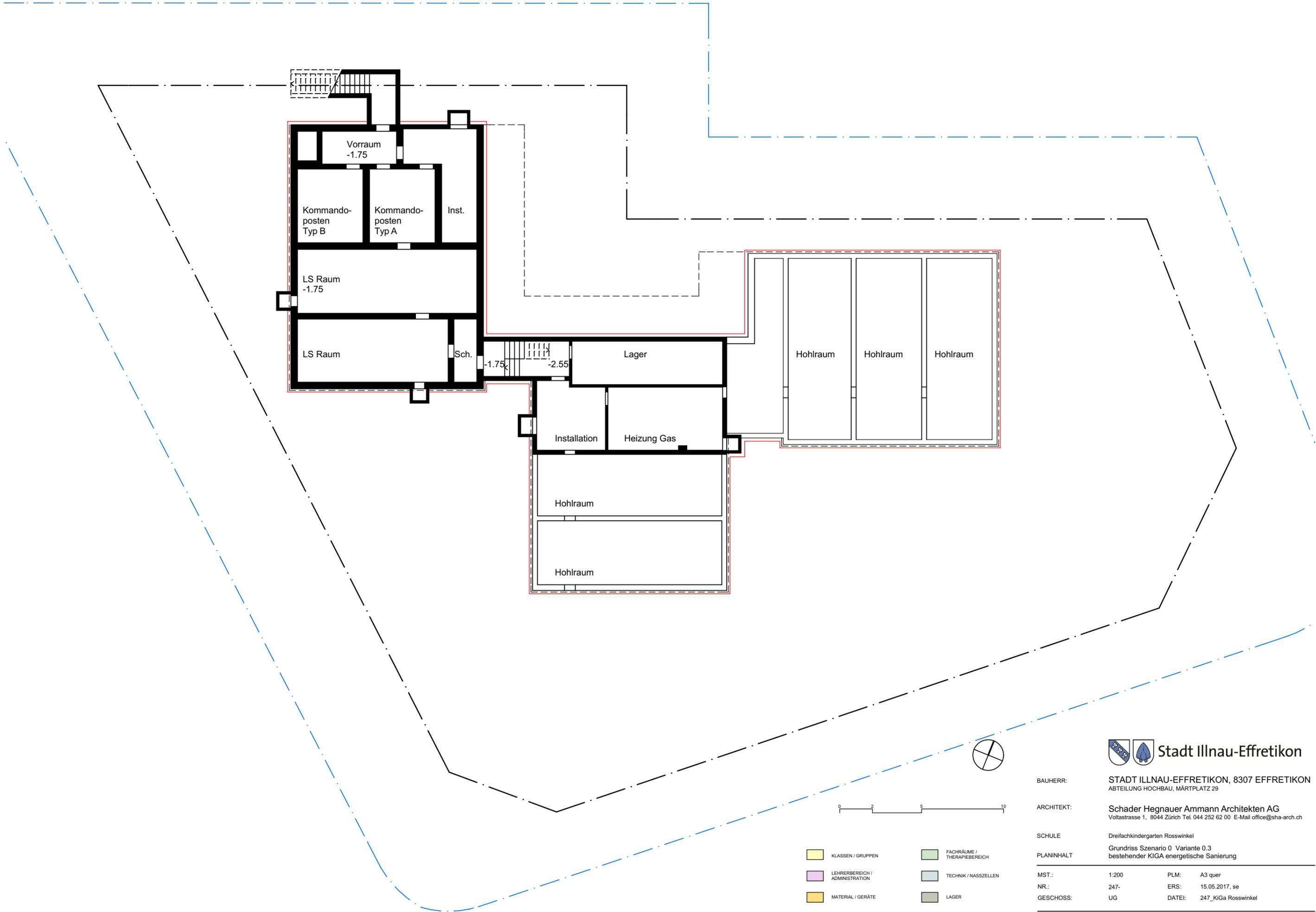
BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Dreifachkindergarten Rosswinkel

PLANINHALT Grundriss Szenario 0 Variante 0.3 bestehender KIGA energetische Sanierung

MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: EG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel



- KLASSEN / GRUPPEN
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- MATERIAL / GERÄTE
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- TECHNIK / NASSZELLEN
- LAGER

BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE: Dreifachkindergarten Rosswinkel
 PLANINHALT: Grundriss Szenario 0 Variante 0.3 bestehender KIGA energetische Sanierung

MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: UG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

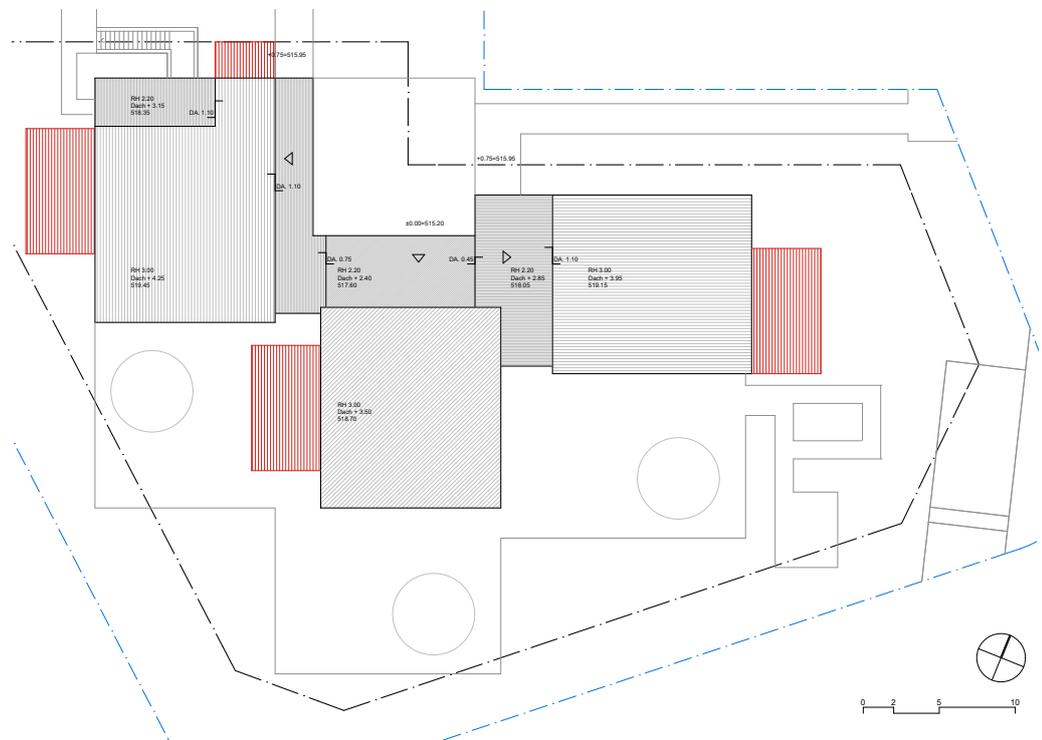
Szenario 1

Variante 1.1

Beschrieb

Zulasten des dem jeweiligen Kindergarten zugeordneten Aussenraumes wird ein Gruppenraum an den Hauptraum angebaut. Die Nebenräume (WC, Putz- und Materialräume) bleiben im Rahmen der Sanierung unverändert. Die vorhandene Anlagestruktur mit ihren Höhenunterschieden wird beibehalten. Der durchgehende Zugang für Behinderte ist innerhalb der Gebäude nicht gegeben und kann nur durch aussenliegende Rampen erreicht werden. Der Raum für die Lehrpersonen wird durch einen Anbau vergrössert. Durch Inkaufnahme einer verlängerten Bauzeit und Auslagerung eines Kindergarten kann die Sanierung und Erweiterung unter teilweiser Aufrechterhaltung des Kindergartenbetriebes erfolgen.

Schema



Daten

- Flächen
- Kosten

Kennzahlen		Szenario 1	
		Variante 1.1	
		Anbau	Gruppenraum
Gebäudevolumen GV			
bestehend	m3		2'898
neu	m3		571
Total	m3		3'469
Geschossfläche GF			
bestehend	m2		848
neu	m2		136
Total	m2		984
Aussenraumflächen			
Spielplatz / Kiga	m2		130
Spielplatz gemeinsam	m2		375
Erschliessung Nord	m2		600
Grundstücksfläche	m2		3'068
Kosten			
Anlagekosten inkl MwSt	CHF		3'050'000
Preis pro m3 GF	CHF		720
Preis pro m2 GF	CHF		2'540



BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Dreifachkindergarten Rosswinkel

PLANINHALT Grundriss Szenario 1 Variante 1.1
 Erweiterung durch Gruppenräume

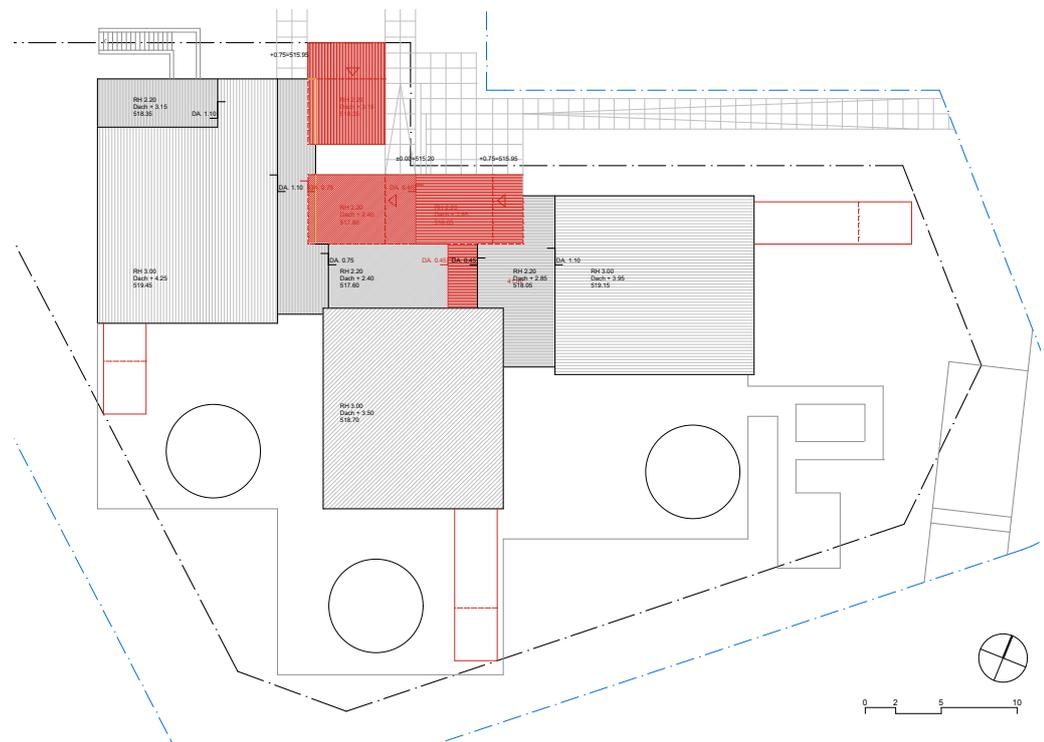
MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: EG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

Variante 1.2

Beschrieb

Die jeweiligen Aussenräume der Kindergärten bleiben in ihrer Grösse erhalten. Die Garderoben werden durch Auslagerung in den eingangsseitigen Hofraum zu Gruppenräumen umgenutzt. Durch die neue Lage der Garderoben werden die äusseren Vordächer zu einem inneren Erschliessungsgang. Der durchgehende Zugang für Behinderte ist innerhalb der Gebäude nicht gegeben und kann nur durch aussenliegende Rampen erreicht werden. Durch Inkaufnahme einer verlängerten Bauzeit und Auslagerung eines Kindergartens kann die Sanierung und Erweiterung unter teilweiser Aufrechterhaltung des Kindergartenbetriebes erfolgen.

Schema



Daten

- Flächen
- Kosten

Kennzahlen		Szenario 1	
		Variante 1.2	
		Anbau Garderoben	
Gebäudevolumen GV			
bestehend	m3	2'898	
neu	m3	498	
Total	m3	3'396	
Geschossfläche GF			
bestehend	m2	848	
neu	m2	138	
Total	m2	986	
Aussenraumflächen			
Spielplatz / Kiga	m2	175	
Spielplatz gemeinsam	m2	375	
Erschliessung Nord	m2	450	
Grundstücksfläche	m2	3'068	
Kosten			
Anlagekosten inkl MwSt	CHF	3'135'000	
Preis pro m3 GF	CHF	736	
Preis pro m2 GF	CHF	2'540	



BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29
 ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch
 SCHULE: Dreifachkindergarten Rosswinkel
 PLANINHALT: Grundriss Szenario 1 Variante 1.2
 Erweiterung durch Garderoben
 MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: EG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

Variante 1.3

Beschrieb

Zulasten des dem jeweiligen Kindergarten zugeordneten Aussenraumes wird ein Gruppenraum an den Hauptraum angebaut. Die Nebenräume (WC, Putz- und Materialräume) bleiben im Rahmen der Sanierung unverändert. Die vorhandene Anlagestruktur mit ihren Höhenunterschieden wird beibehalten. Der durchgehende Zugang für Behinderte ist innerhalb der Gebäude nicht gegeben und kann nur durch aussenliegende Rampen erreicht werden. Der Raum für die Lehrpersonen wird durch einen Anbau vergrössert. Durch Inkaufnahme einer verlängerten Bauzeit und Auslagerung eines Kindergartens kann die Sanierung und Erweiterung unter teilweiser Aufrechterhaltung des Kindergartenbetriebes erfolgen. Die optional geforderten Räume sind eingangsseitig platziert. Die äusseren Vordächer werden zu einem inneren Erschliessungsgang mit neuen Eingängen.

Schema



Daten

- Flächen
- Kosten

Kennzahlen	Szenario 1	
		Variante 1.3 Anbau Erweiterung
Gebäudevolumen GV		
bestehend	m3	2'898
neu	m3	1'059
Total	m3	3'957
Geschossfläche GF		
bestehend	m2	848
neu	m2	280
Total	m2	1'128
Aussenraumflächen		
Spielplatz / Kiga	m2	130
Spielplatz gemeinsam	m2	375
Erschliessung Nord	m2	450
Grundstücksfläche	m2	3'068
Kosten		
Anlagekosten inkl MwSt	CHF	3'435'000
Preis pro m3 GF	CHF	710
Preis pro m2 GF	CHF	2'489



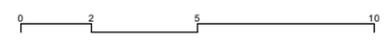
Parkplatz

Entsorgungsplatz

Variante 1A



±0.00 = 515.20



- KLASSEN / GRUPPEN
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- MATERIAL / GERÄTE
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- TECHNIK / NASSZELLEN
- LAGER

BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Dreifachkindergarten Rosswinkel

PLANINHALT Grundriss Szenario 1 Variante 1.3
 Erweiterung durch Gruppenräume PLUS Spezialräume

MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: EG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

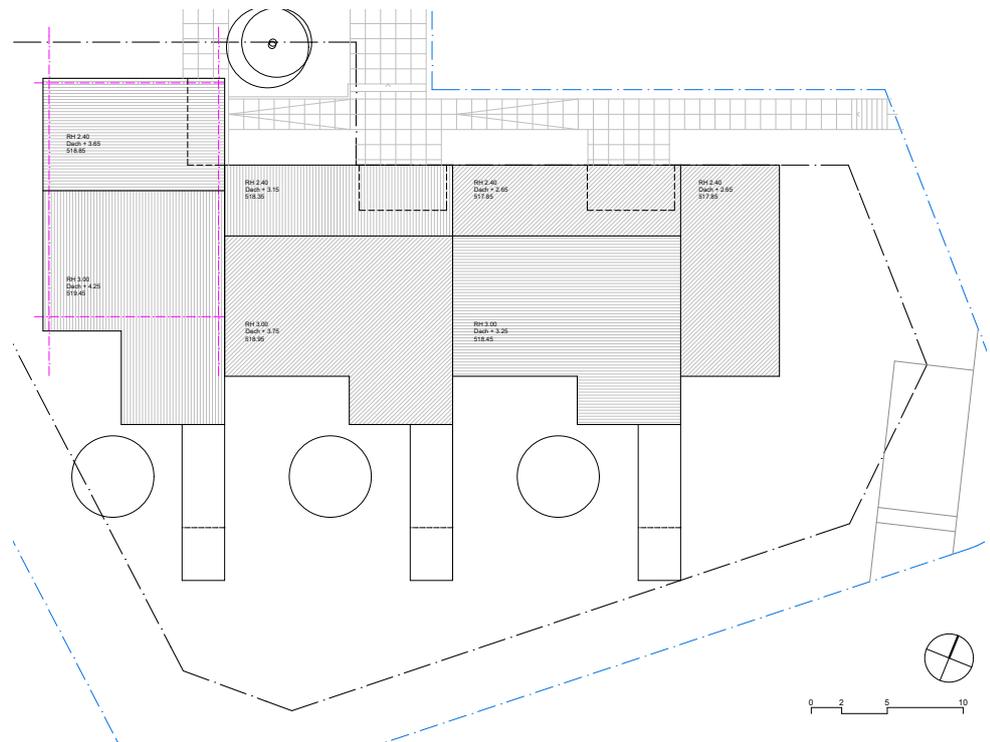
Szenario 2

Variante 2.1

Beschrieb

Ausgehend vom Standort der zur Weiternutzung als Haustechnikräume (EHLS) verbleibenden Schutzräume werden drei Kindergartenneubauten erstellt. Die gestaffelten Höhenlagen der Einheiten verlaufen entsprechend der Geländeneigung und sind intern behindertengängig miteinander verbunden. Die Fenstergegensseiten der Haupträume werden zusätzlich durch Oberlichter aufgehellert. Eine Realisierung ist nur durch Auslagerung der Kindergartenbetriebes oder durch Erstellung von Provisorien an einem anderen Standort möglich.

Schema



Daten

- Flächen
- Kosten

Kennzahlen		Szenario 2	
		Variante 2.1	
		3 KIGA Plus	
Gebäudevolumen GV			
bestehend	m3		570
neu	m3		3'256
Total	m3		3'826
Geschossfläche GF			
bestehend	m2		190
neu	m2		795
Total	m2		985
Aussenraumflächen			
Spielplatz / Kiga	m2		152
Spielplatz gemeinsam	m2		400
Erschliessung Nord	m2		330
Grundstücksfläche	m2		3'068
Kosten			
Anlagekosten inkl MwSt	CHF		3'695'000
Preis pro m3 GF	CHF		800
Preis pro m2 GF	CHF		3'147



- KLASSEN / GRUPPEN
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- TECHNIK / NASSZELLEN
- MATERIAL / GERÄTE
- LAGER

BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Dreifachkindergarten Rosswinkel

PLANINHALT Grundriss Szenario 2 Variante 2.1
 Neubau 3KIGA PLUS Spezialräume

MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: EG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

Variante 2.2

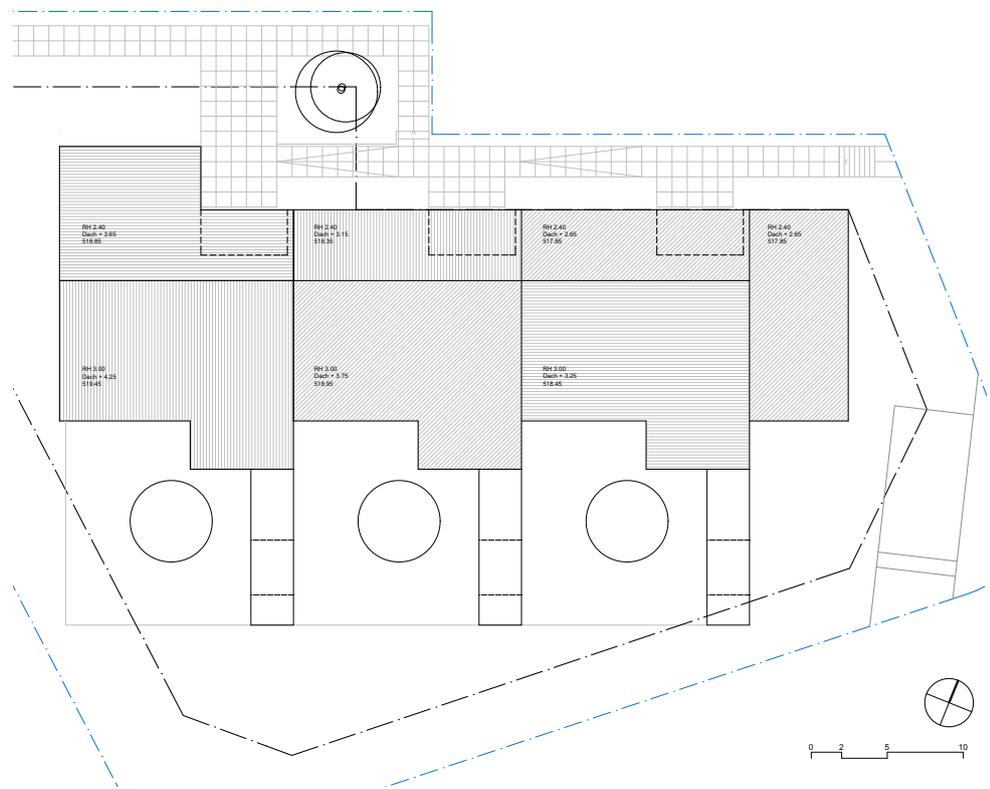
Beschrieb

Bei diesem Szenario wird der Kindergarten inklusive des Untergeschosses total abgebrochen, dadurch wird eine unabhängige Grundrissgestaltung ermöglicht. Die Notwendigkeit eines neuen Untergeschosses ist zu prüfen, Nebenräume und Haustechnikräume (EHLS) könnten auch im Erdgeschoss angeordnet werden.

Die gestaffelten Höhenlagen der Einheiten verlaufen entsprechend der Geländeneigung und sind intern behindertengängig miteinander verbunden. Die Fenstergegenseiten der Haupträume werden zusätzlich durch Oberlichter aufgehell.

Eine Realisierung ist nur durch Auslagerung des Kindergartenbetriebes oder durch Erstellung von Provisorien an einem anderen Standort möglich.

Schema



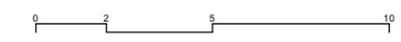
Daten

- Kosten

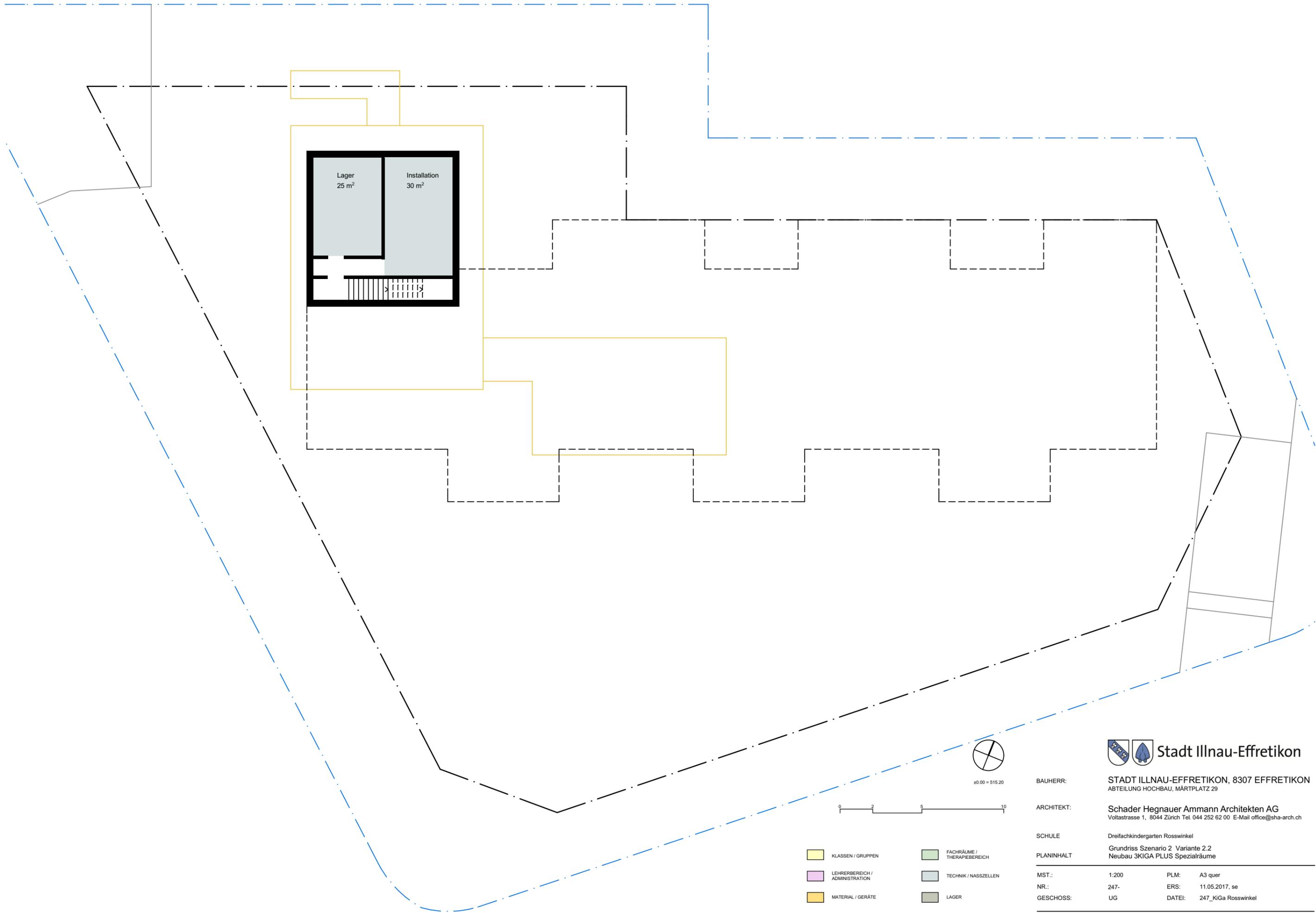
In Abhängigkeit des zu bauenden Volumens ist mit Mehrkosten von ca. CHF 300'000.- gegenüber der Variante 2.1 zu rechnen. Die Kosten sind in einem vertieften Variantenstudium einander gegenüber zu stellen.



- KLASSEN / GRUPPEN
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- TECHNIK / NASSZELLEN
- MATERIAL / GERÄTE
- LAGER



BAUHERR:	STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29	
ARCHITEKT:	Schader Hegnauer Ammann Architekten AG Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch	
SCHULE	Dreifachkindergarten Rosswinkel	
PLANINHALT	Grundriss Szenario 2 Variante 2.2 Neubau 3KIGA PLUS Spezialräume	
MST.:	1:200	PLM: A3 quer
NR.:	247-	ERS: 11.05.2017, se
GESCHOSS:	EG	DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

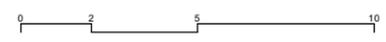


Lager
25 m²

Installation
30 m²



±0.00 = 515.20



- KLASSEN / GRUPPEN
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- MATERIAL / GERÄTE
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- TECHNIK / NASSZELLEN
- LAGER

Stadt Illnau-Effretikon

BAUHERR: **STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON**
ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: **Schader Hegnauer Ammann Architekten AG**
Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE: Dreifachkindergarten Rosswinkel

PLANINHALT: Grundriss Szenario 2 Variante 2.2
Neubau 3KIGA PLUS Spezialräume

MST.: 1:200 PLM: A3 quer
NR.: 247- ERS: 11.05.2017, se
GESCHOSS: UG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

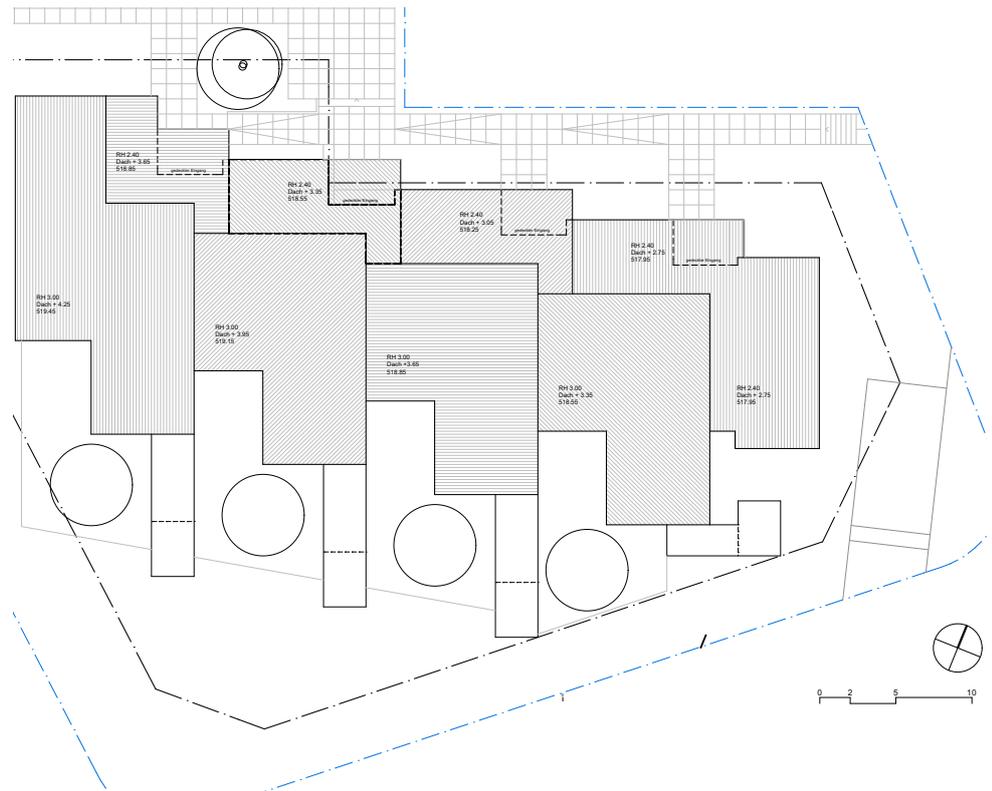
Szenario 3

Variante 3.1

Beschrieb

Ausgehend vom Standort der zur Weiternutzung als Haustechnikräume (EHLS) verbleibenden Schutzräume werden vier Kindergartenneubauten erstellt. Die gestaffelten Höhenlagen der Einheiten verlaufen entsprechend der Geländeneigung und sind intern behindertengängig miteinander verbunden. Die Fenstergegenseiten der Haupträume werden zusätzlich durch Oberlichter aufgehell. Der Flächenbedarf von 4 erdgeschossigen Kindergärten hat zur Folge, dass die Aussenräume eingeschränkt werden müssen.

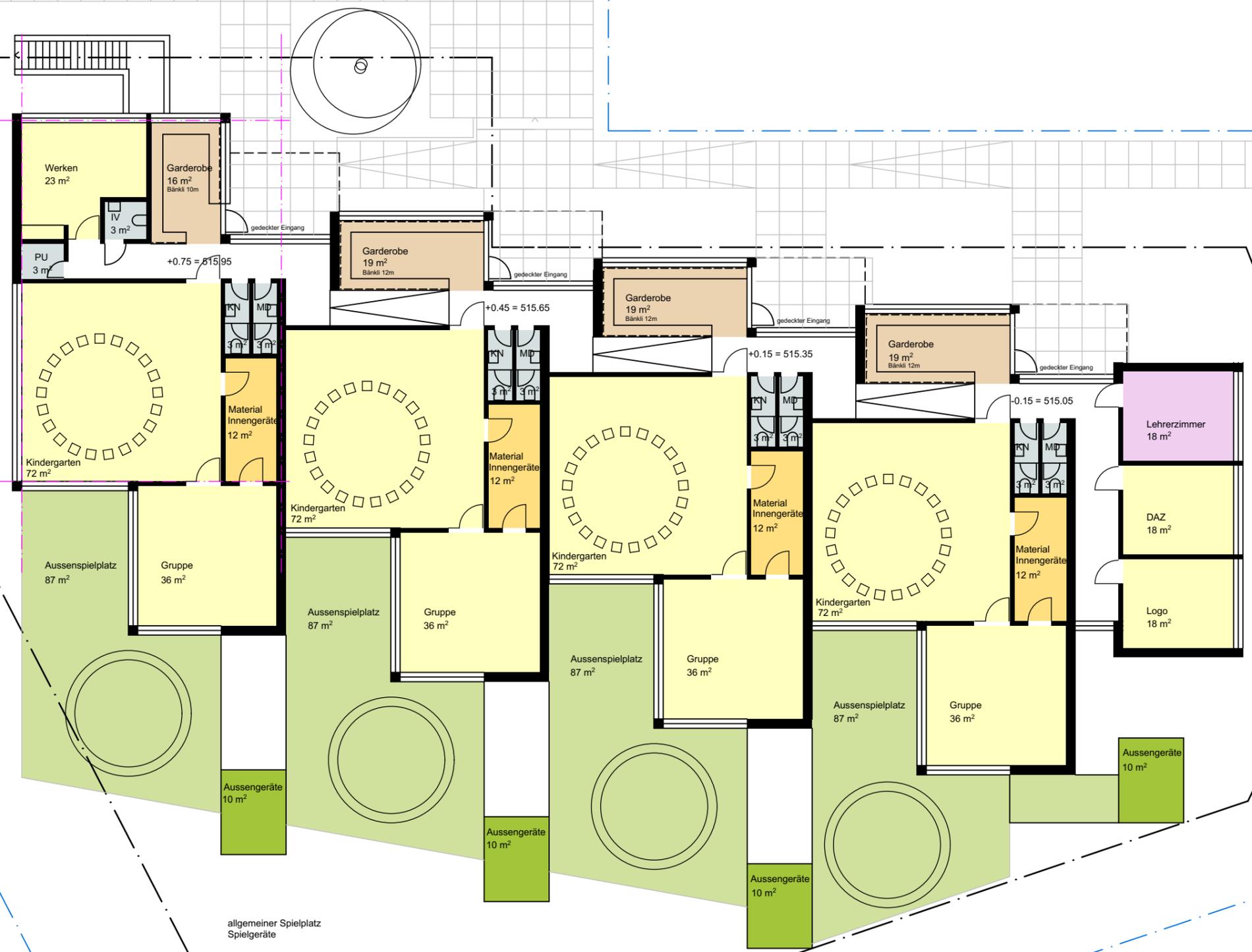
Schema



Daten

- Flächen
- Kosten

Kennzahlen		Szenario 3	
		Variante 3.1 4 KIGA Plus	
Gebäudevolumen GV			
bestehend	m3		570
neu	m3		4'065
Total	m3		4'635
Geschossfläche GF			
bestehend	m2		190
neu	m2		965
Total	m2		1'155
Aussenraumflächen			
Spielplatz / Kiga	m2		87
Spielplatz gemeinsam	m2		250
Erschliessung Nord	m2		445
Grundstücksfläche	m2		3'068
Kosten			
Anlagekosten inkl MwSt	CHF		4'445'000
Preis pro m3 GF	CHF		800
Preis pro m2 GF	CHF		3'210



- KLASSEN / GRUPPEN
- FACHRÄUME / THERAPIEBEREICH
- LEHRERBEREICH / ADMINISTRATION
- TECHNIK / NASSZELLEN
- MATERIAL / GERÄTE
- LAGER



BAUHERR: STADT ILLNAU-EFFRETIKON, 8307 EFFRETIKON
 ABTEILUNG HOCHBAU, MÄRTPLATZ 29

ARCHITEKT: Schader Hegnauer Ammann Architekten AG
 Voltastrasse 1, 8044 Zürich Tel. 044 252 62 00 E-Mail office@sha-arch.ch

SCHULE Dreifachkindergarten Rosswinkel

PLANINHALT Grundriss Szenario 3 Variante 3.1
 Neubau 4KIGA PLUS Spezialräume

MST.: 1:200 PLM: A3 quer
 NR.: 247- ERS: 15.05.2017, se
 GESCHOSS: EG DATEI: 247_KiGa Rosswinkel

4.3 Kennzahlen

Kennzahlen		Szenario 0		
		Variante 0.1 Werterhaltung	Variante 0.2 Werterhaltung Dachsanierung	Variante 0.3 energetische Sanierung
Gebäudevolumen GV 416				
bestehend Total	m3	2'898	2'898	2'898
Geschossfläche GF				
bestehend	m2	848	848	848
Nettogeschossfläche NGF				
Total	m2	690	690	690
Aussenraumflächen				
Spielplatz Hartplatz	m2	440	440	420
Spielplatz gemeinsam	m2			375
Erschliessung Nord	m2	550	550	600
Grundstücksfläche	m2	3'068	3'068	3'068
Kosten				
Anlagekosten inkl MwSt	CHF	715'000	1'200'000	2'465'000
Preis pro m3 GF	CHF	165	303	680
Preis pro m2 GF	CHF	566	1'037	2'330

Kennzahlen		Szenario 1			Szenario 2	Szenario 3
		Variante 1.1 Anbau Gruppenraum	Variante 1.2 Anbau Garderoben	Variante 1.3 Anbau Erweiterung	Variante 2.1 3 KIGA Plus	Variante 3.1 4 KIGA Plus
Gebäudevolumen GV						
bestehend	m3	2'898	2'898	2'898	570	570
neu	m3	571	498	1'059	3'256	4'065
Total	m3	3'469	3'396	3'957	3'826	4'635
Geschossfläche GF						
bestehend	m2	848	848	848	190	190
neu	m2	136	138	280	795	965
Total	m2	984	986	1'128	985	1'155
Aussenraumflächen						
Spielplatz / Kiga	m2	130	175	130	152	87
Spielplatz gemeinsam	m2	375	375	375	400	250
Erschliessung Nord	m2	600	450	450	330	445
Grundstücksfläche	m2	3'068	3'068	3'068	3'068	3'068
Kosten						
Anlagekosten inkl MwSt	CHF	3'050'000	3'135'000	3'435'000	3'695'000	4'445'000
Preis pro m3 GF	CHF	720	736	710	800	800
Preis pro m2 GF	CHF	2'540	2'540	2'489	3'147	3'210

4.4 Grobkostenschätzung

Grobkostenschätzung +/- 20%	Szenario 0		
	Variante 0.1 Werterhaltung	Variante 0.2 Werterhaltung Dachsanierung	Variante 0.3 energetische Sanierung
BKP	CHF	CHF	CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	20'000	20'000	80'000
BKP 2 Gebäude	480'000	940'000	1'975'000
BKP 4 Umgebung	150'000	150'000	240'000
BKP 5 Baunebenkosten	35'000	60'000	140'000
BKP 9 Ausstattung	30'000	30'000	30'000
Anlagekosten			
Total inkl. MwSt.	715'000	1'200'000	2'465'000
Provisorien			200'000
Total Investitionen	715'000	1'200'000	2'665'000
Zusätzliche Kinderteneinheit (vierter KIGA) als Modulbau	500'000	500'000	500'000
Total Investitionen inkl. zusätzliche Kinderteneinheit	1'215'000	1'700'000	3'165'000

Grobkostenschätzung +/- 20%	Szenario 1			Szenario 2	Szenario 3
	Variante 1.1 Anbau Gruppenraum	Variante 1.2 Anbau Garderoben	Variante 1.3 Anbau Erweiterung	Variante 2.1 3 KIGA Plus	Variante 3.1 4 KIGA Plus
BKP	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	100'000	140'000	150'000	160'000	160'000
BKP 2 Gebäude	2'500'000	2'500'000	2'785'000	3'050'000	3'700'000
BKP 4 Umgebung	245'000	280'000	280'000	250'000	280'000
BKP 5 Baunebenkosten	160'000	170'000	175'000	185'000	225'000
BKP 9 Ausstattung	45'000	45'000	45'000	50'000	80'000
Anlagekosten					
Total inkl. MwSt.	3'050'000	3'135'000	3'435'000	3'695'000	4'445'000
Provisorien	200'000	200'000	250'000	250'000	250'000
vierte Kinderteneinheit	500'000	500'000	500'000	500'000	
Total Investitionen	3'750'000	3'835'000	4'185'000	4'445'000	4'695'000

5. Realisierung

5.1 Etappierung

Eine etappierte Ausführung muss aufgrund der komplexen Zusammenhänge der einzelnen Gewerke im Detail geprüft werden. Bei den Szenarien Sanierung kann ein etappiertes Vorgehen unter Aufrechterhaltung des Schulbetriebs in den anderen Kinderteneinheiten unter erschwerten Bedingungen angedacht werden. Teilprovisorien sind unumgänglich. Schulbetrieblich stellen die starken Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb eine erhebliche Störung dar. Gleichzeitig muss vermerkt werden, dass dabei erhöhte Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden müssen und daraus eine längere Bauzeit resultiert.

Bei den Varianten Neubau ist eine etappierte Realisierung nicht möglich.

5.2 Provisorien

Für die Planung muss bei allen Szenarien und Varianten zur Gewährleistung eines reibungslosen und sicheren Schulbetriebs von Teil- und Volldislokationen der heutigen Kindergärten ausgegangen werden.

Für allfällig zu errichtende Raumprovisorien ist im Vorfeld die Abklärung eines geeigneten Standortes notwendig. Die Standortfrage steht in direktem Zusammenhang mit den Kosten. Eine Platzierung auf dem Kindergartenareal dürfte aufgrund der vorgenannten Gefahren nicht sinnvoll sein.

6. Empfehlung weiteres Vorgehen

6.1 Prozessablauf

Die Festsetzung und Terminierung des weiteren Prozessablaufes steht in direkter Abhängigkeit der Definition der Zielsetzungen zur zukünftigen Ausrichtung des Dreifachkindergartens sowie der Dringlichkeit hinsichtlich des Schulraumbedarfs und der Raumbedürfnisse. Die Aufgabendefinition bildet die Basis zur Festlegung der weiteren Planungsschritte und den Planungsprozess. Die zu bestimmende Aufgabenstellung definiert die die Finanzkompetenzen und Genehmigungsprozesse. Die ausschliesslichen Sanierungs- und Werterhaltungsszenarien stellen gebundene Ausgaben dar, welche in der Kompetenz des Stadtrates liegen und einem kürzeren Prozessablauf unterliegen. Die Arbeiten für die Sanierungen in den Varianten unter dem Szenario 0 sind nur während der Schulferien im Sommer geplant. Die Varianten unter dem Szenario 1, welche Sanierungs- und Ausbauprojekte vorsehen, bedürfen aufgrund der zu erwartenden Investitionen die Genehmigung durch das Parlament. Neubauvarianten erfordern die Zustimmung durch den Souverän.

Fazit der Gebäudeanalyse und Vorgehensschritte

Im nachfolgenden generellen Terminplan wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsarbeiten primär in der Sommerferien realisiert werden sollen. Bei einer allfälligen zeitlich begrenzten Teilverlegung des Unterrichtsbetriebs könnte mit den Arbeiten früher begonnen werden. Ein Abschluss der Arbeiten wäre auf das Schuljahr 2020 / 2021 denkbar.

6.2 Generelle Terminplanung

Szenario 0

Varianten Sanierung und Werterhaltung (gebundene Ausgabe)
Planerwahl durch Planersubmission

Variantenentscheid	Okt 2017
Genehmigung Planungskredit durch den Stadtrat	Dez 2017
Genehmigung Projektierungskredit durch den Stadtrat	Mai 2018
Durchführung Planerwahlverfahren	Juni 2018 - Sept 2018
Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV	Okt 2018 - Mai 2019
Genehmigung Objektkredit durch SR	Juni 2019
Ausführungsplanung	Juli 2019 - Juni 2020
Realisierung	Juli 2020 - Juni 2021

Szenario 1

Varianten Sanierung und Erweiterung
Planerwahl durch Planersubmission

Variantenentscheid	Okt 2017
Genehmigung Planungskredit durch den Stadtrat	Dez 2017
Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Mai 2018
Genehmigung Projektierungskredit durch GGR	Sep 2018
Durchführung Planerwahlverfahren	Okt 2018 - Jan 2019
Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV	Feb 2019 - Dez 2019
Genehmigung Objektkredit durch SR	Jan 2020
Genehmigung Objektkredit durch GGR	Juni 2020
Ausführungsplanung	Juli 2020 - Juni 2021
Realisierung	Juli 2021 - Juni 2022

Szenario 2 + 3

Varianten Ersatzbau / Neubau
Planerwahl durch Projektwettbewerb

Genehmigung Planungskredit durch den Stadtrat	Dez 2017
Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtrat	Mai 2018
Genehmigung Projektierungskredit durch GGR	Sep 2018
Durchführung Projektwettbewerb	Okt 2018 - März 2019
Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV	April 2019 - Feb 2020
Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit durch SR	März 2020
Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit durch GGR	Juni / Sep 2020
Genehmigung Objektkredit Urnenabstimmung	7. März 2021
Ausführungsplanung	April 2021 - Feb 2022
Realisierung	März 2022 - Juli 2023

6.3 Finanzplanung

Für den vorstehenden Prozessablauf ist in der Projektperiode mit folgendem Finanzbedarf pro Jahr auszugehen:

Finanzplanung	Szenario 0		Szenario 1			Szenario 2	Szenario 3	
	Variante 0.1 Werterhaltung	Variante 0.3 energetische Sanierung	Variante 1.1 Anbau Gruppenraum	Variante 1.2 Anbau Garderoben	Variante 1.3 Anbau Erweiterung	Variante 2.1 3 KIGA Plus	Variante 3.1 4 KIGA Plus	
Finanzplanung								
2017								
2018	80'000	120'000	60'000	60'000	60'000	60'000	60'000	
2019	135'000	200'000	250'000	270'000	280'000	200'000	250'000	
2020	200'000	600'000	350'000	370'000	350'000	250'000	300'000	
2021	250'000	1'655'000	1'050'000	1'150'000	1'250'000	280'000	350'000	
2022	50'000	90'000	1'260'000	1'225'000	1'415'000	1'250'000	1'500'000	
2023			80'000	80'000	80'000	1'635'000	1'875'000	
2024						270'000	360'000	
Total	CHF	715'000	2'665'000	3'050'000	3'155'000	3'435'000	3'945'000	4'695'000

Finanzplanung gegenüber IAFP 2017 angepasst.

6.4 Fazit

Aufgrund der vertieften Analyse des Raumprogrammes sollen die aufgezeigten Szenarien kritisch überprüft werden.

Schulraumplanung

Die aufgezeigten Lösungsansätze basieren auf unterschiedlichen Zieldefinitionen. Die Lösungsfindungen basieren auf den Aspekten der mittelfristigen Substanzerhaltung, von bau- und energietechnischen Sanierungs- und Verbesserungsmassnahmen sowie der räumlichen Zielsetzungen und Erweiterung von Schulraumeinheiten.

Der allgemeine bauliche Zustand des Kindergartens bedingt keine unmittelbare bauliche Gesamtanierung. Eine Nutzung für die nächsten zehn Jahre kann unter Verzicht von energetischen Massnahmen und Verbesserungen mittels Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen im Rahmen der Werterhaltung gewährleistet werden. Die Dachkonstruktion bedarf aufgrund der Bauteillebenserwartung einer laufenden Kontrolle. Die Gesamtinvestitionen stehen in Abhängigkeit weiterer gewünschter Anpassungen.

Das Variantenstudium zur Umsetzung der definierten räumlichen Erweiterungen zeigt auf, dass die Zielsetzungen mittels differenzierten Lösungsansätzen umsetzbar sind. Die notwendigen Massnahmen stellen unterschiedliche bauliche Eingriffe in die bestehende Substanz dar. Die Eingriffe erfordern grössere Veränderungen und bedingen eine ganzheitliche Betrachtung der bautechnischen Massnahmen und sinngemässen Verbesserungsmassnahmen. Die dargelegten Studien und Kostenermittlungen gehen von einem Ausbau mit Minergie-Standard aus. Der Standard muss bei einer Weiterverfolgung dieser Variante nochmals verifiziert werden. Es muss von entsprechend höheren finanziellen Aufwendungen ausgegangen werden.

Eine allfällige bedarfsabhängige Erweiterung des Dreifachkindergartens um eine weitere Einheit wurde geprüft und ist aufgezeigt. Grundsätzlich ist eine Vierfachkindergarteneinheit auf dem bestehenden Areal realisier- und umsetzbar. Der Mehrbedarf an Grundfläche reduziert allerdings den heute individuell den einzelnen Kinderteneinheiten zur Verfügung stehenden Aussenspielraum. Anteilmässige Aussenräume können angeboten werden, die freien Spielflächen sind als Gesamttraum zu betrachten. Das gewählte Dispositiv geht davon aus, dass das heutige Untergeschoss erhalten wird und als Abstellräume weiterhin zur Verfügung gestellt werden kann.

Empfehlung

Die Notwendigkeit und Dringlichkeit von zukünftigen zusätzlichem Schulraum sowie der Bedarfsabklärungen von räumlichen Anpassungen bilden die Grundlage für den Variantenentscheid. Die Kostenermittlungen zeigen auf, dass die mittelfristige Weiterführung der heutigen Anlage mit adäquaten finanziellen Aufwendungen gewährleistet wird. Das Grundstück mit dem bestehenden Grundrisskonzept der Anlage erweist sich für räumliche Anpassungen als komplex und bedingt grössere finanzielle Aufwendungen. In Abhängigkeit der Bedarfsdefinition ist daher anstelle räumlicher Anpassungen eine allfällige Neubauvariante vertieft zu überprüfen.