

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2018/204
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBIÜRO 17. Mai 2018
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

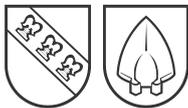
SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.30 **Kindergärten**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Projektkredites für den Neubau eines Vierfach-Kindergartens im Rosswinkel, Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
VOM 17.05.2018
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Fürst Reinhard

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	SRB Grundsatz (SRB-Nr. 2017-195)	05.10.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	SRB Planungskredit (SRB-Nr. 2017-235)	07.12.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Schulraumplanung für 2018 und folgende ASCH	01.03.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Entwicklung der SchülerInnenzahl ASCH	07.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Machbarkeitsstudie SHA	06.03.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Konstruktive Aspekte SHA	25.04.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2018-92

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

28

LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE

28.03

Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph

28.03.30

Kindergärten

BETRIFFT

Ersatzbau Kindergarten Rosswinkel;

Genehmigung Projektierungskredit Neubau Vierfach-Kindergarten; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 ZIFF. 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für die Planung des Neubaus eines Vierfach-Kindergartens im Rosswinkel, Effretikon, wird ein Projektierungskredit von Fr. 460'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto-Nr. 423.5030.50) bewilligt. Der durch den Stadtrat am 7. Dezember 2017 genehmigte Planungskredit von Fr. 80'000.- ist in diesem Kredit nicht enthalten.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtrat Ressort Hochbau
 - b. Stadträtin Ressort Schule
 - c. Abteilung Schule
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der vor über 50 Jahren erbaute Dreifach-Kindergarten Rosswinkel, Effretikon, bedarf einer generellen sicherheits- und bauteiltechnischen Gesamtsanierung. Zudem weist die Schulraumplanung für das Einzugsgebiet des Kindergartens Rosswinkel aktuell und für die Zukunft aufgrund der steigenden Kinderzahlen in der ganzen Stadt und insbesondere im Gebiet Schlimperg eindeutig den Bedarf nach einer weiteren Kindergarteneinheit aus. Der Schulpflege ist es wichtig, dass die Schülerinnen und Schüler wenn immer möglich den Kindergarten in ihrem Umfeld besuchen und den Schulweg selbstständig zu Fuss zurücklegen können.

Auf Basis von Machbarkeitsstudien entschied der Stadtrat im Herbst 2017, anstelle einer teuren Gesamtsanierung des Dreifach-Kindergartens den im Kosten-Nutzen-Vergleich deutlich besser abschneidenden Neubau eines Vierfach-Kindergartens anzustreben.

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat den Antrag für einen Projektierungskredit von Fr. 460'000.-. Die Volksabstimmung über den Baukredit für einen neuen Vierfach-Kindergarten ist für das Jahr 2021, der Baubeginn für das Jahr 2022 vorgesehen. Es wird von Gesamtkosten von 4.7 Millionen Franken ausgegangen.

AUSGANGSLAGE

Der Dreifach-Kindergarten Rosswinkel der Schule Schlimperg in Effretikon stammt aus den Jahren 1965/66. Die letzte sanfte Renovation (inkl. Teilsanierung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik) erfolgte im Jahr 1994. Für die nötige Gesamtsanierung waren im Voranschlag 2017 für die Planung Fr. 100'000.- eingestellt. Für die Ausführung im Jahr 2018 waren im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan IAFP 2018-2022 Fr. 2'500'000.- berücksichtigt.

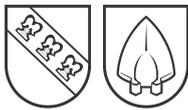
Die Schule hat bei der Erstellung des Raumkonzeptes festgestellt, dass der Kindergarten Rosswinkel über eine Vielfalt von kleinen, aber schlecht nutzbaren Räumen verfügt. Diese lassen einen zukunftsgerichteten Kindergartenunterricht kaum noch zu. Es ist unmöglich, eine grössere Gruppe mit „Deutsch als Zweitsprache“ (DAZ) oder Fördergruppen aus verschiedenen Kindergartenabteilungen in einem Raum zusammenzufassen und zu schulen.

Im Weiteren haben die letzten Jahre gezeigt, dass die vier Kindergärten der Schule Schlimperg (drei im Rosswinkel und einer bei der Schulanlage) nicht mehr genügen. Im Rosswinkel wird zurzeit ein Grosskindergarten mit 26 Kindern geführt. Wegen der knappen räumlichen Situation muss jeweils eine Halbklassse in den Hort oder in den Wald ausweichen. Zusätzlich werden seit zwei Jahren Kinder aus dem Quartier Weiherstrasse in den Wattbuck-Kindergarten chauffiert. Gesamthaft werden im Schuljahr 2018/19 mehr als 20 Kinder in die Kindergärten Wattbuck und Aemmenacher gefahren.

Die Berechnungen zeigen keinen Rückgang der Kindergartenschüler im Gebiet Schlimperg.

Aus diesem Grund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob es sinnvoll ist, eine teure Gesamtsanierung durchzuführen, mit welcher im Gebiet Schlimperg weiterhin nur vier Kindergärten zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat stimmte am 5. Oktober 2017 dem Grundsatz einer nötigen zusätzlichen Kindergarteneinheit im Einzugsgebiet Schlimperg, dem Variantenentscheid Neubau Vierfach-Kindergarten und dem entsprechenden weiteren Vorgehen zu (SRB-Nr. 2017-195). Für die weitere Planung soll der formulierte Projektumfang weiterverfolgt werden. Hierfür genehmigte der Stadtrat am 7. Dezember 2017 einen Planungskredit von Fr. 80'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (SRB-Nr. 2017-235).



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

GESAMTÜBERLEGUNGEN DER SCHULRAUMENTWICKLUNG

SCHÜLERZAHLEN

Die Schulraumplanung aus dem Jahr 2010 wurde 2017 durch das Ressort Schule in Zusammenarbeit mit dem Ressort Hochbau aktualisiert. Dabei wurden die realisierten und bevorstehenden Planungen in Bezug auf die Stadtentwicklung berücksichtigt.

Die Nachführung zeigt auf, dass in Effretikon bereits im Schuljahr 2017/18 30 Kinder mehr den Schulunterricht besuchen als 2010 geplant waren. Dies, obwohl damals einberechnete Bauten noch nicht erstellt oder bezogen sind. Die Zunahme der Kinderzahlen erfolgte vor allem in den Gebieten Vogelbuck, Guldibuck, Gestenrietstrasse und Weiherstrasse. Mit Fertigstellung der neuen Quartiere im Gebiet Brandriet und Bahnhof Ost, sowie der Verdichtung im östlichen Teil Effretikons werden zusätzliche Kinder erwartet.

SCHULPOLITISCHE ÜBERLEGUNGEN

Die Schulpflege Illnau-Effretikon hat entschieden, die bestehenden Kindergärten in den Quartieren zu belassen. So können die meisten Kinder den Kindergarten zu Fuss erreichen.

Aus schulbetrieblichen Gründen sind Kindergarten-Einheiten mit direktem Aussenraum-Bezug vorzuziehen.

In absehbarer Zeit sollte das Modell des Grosskindergartens wieder aufgehoben werden können. Die durch den Kanton empfohlenen Höchstzahlen für einen Kindergarten liegen bei 21 Kindern. Im Gebiet Schlimperg kommt erschwerend hinzu, dass gut 40 % der Kinder aus Familien stammen, in welchen kein Deutsch gesprochen wird. Das bedeutet für die Schule, dass auch im Kindergarten verschiedene Förderangebote eingeplant werden müssen. Um eine möglichst kostenbewusste Förderung zu planen, sollten die Kinder in Gruppen zusammengefasst werden können. Als Grundlage muss hierfür das nötige Raumangebot zur Verfügung stehen.

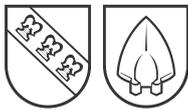
SCHLUSSFOLGERUNG SCHULRAUMPLANUNG

Die Schule benötigt im Gebiet Schlimperg einen zusätzlichen Kindergarten. Das Areal Rosswinkel erweist sich als geeigneter Standort. Es liegt sehr nahe der Schule, so ist der Weg zum Turnunterricht oder in die Tagesbetreuung kurz und ungefährlich. Auch können die Synergien von vier Kindergärten in den Bereichen Therapie, DAZ und integrativer Förderung genutzt werden. Ein neuer Vierfach-Kindergarten bietet die Chance einer besseren Raumkonzeption und ermöglicht auf lange Sicht einen ruhigen und gut organisierten Betrieb.

BESTANDSANALYSE / MACHBARKEITSSTUDIE / STANDORTABKLÄRUNGEN

Das Büro Schader Hegnauer Ammann Architekten AG aus Zürich wurde im Jahre 2017 mit der Durchführung einer Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie beauftragt. In Rücksprache mit dem Ressort Schule und unter Berücksichtigung der Schulraumentwicklung galt es, verschiedene Varianten mit unterschiedlicher Eingriffstiefe zu prüfen. Sowohl die generelle Machbarkeit als auch die konkrete Ausführ- und Etappierbarkeit sollten beurteilt werden. Begleitend wurde zu jeder Variante die entsprechende Grobkostenschätzung verlangt.

Die Ergebnisse bilden die Grundlage für den Strategieentscheid zur weiteren Entwicklung des Kindergartens. Ausserdem dienen sie der Anpassung der Finanzplanung und der weiteren Projektierung.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

BESTANDSANALYSE

Die Gebäulichkeiten weisen bei der Trag- und Innenstruktur einen der altersbedingten Abnutzung entsprechenden Zustand auf. Die Gebäudehülle zeigt sich optisch intakt, entspricht jedoch energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Flachdach ist aktuell dicht, aber die bauteiltechnische Lebensdauer ist nahezu erreicht. Die Fensterkonstruktionen bedürfen einer allgemeinen Instandstellung. Der Behang der Lamellenstoren ist teils beschädigt. Im Inneren bedarf die Anlage allgemeiner Auffrischung und Werterhaltungsmassnahmen. Insbesondere zeigen die technischen Ausrüstungen ein Erneuerungspotenzial auf. Dies umfasst u.a. Erneuerungen bzw. Sanierungen von Starkstrominstallationen, energietechnische Verbesserung der Beleuchtungskörper und Erhöhung des Ausleuchtungsgrades. Auch 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.

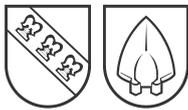
Die Aussenanlage befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Im Rahmen erweiterter Unterhaltsarbeiten sollte diese aber saniert und den veränderten Bedürfnissen angepasst werden. Die Plätze weisen teils Risse und kleine Niveaudifferenzen auf. Die Kinderspielgeräte sind erneuerungsbedürftig – einzelne Geräte entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Sicherheitsnormen. Gleiches gilt für die Untergründe und Fallschutzbereiche. Die Begrünung bedarf einer gesamtheitlichen Überarbeitung.

Baurechtlich betrachtet weist die Anlage Mängel in den Bereichen des Brandschutzes und des hindernisfreien Bauens auf.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurden im Rahmen der periodischen Kontrollen die kurzfristigen Massnahmen laufend erfüllt. Die zusätzlichen Massnahmen sind protokolliert. Kritisch beurteilt werden aktuell die Entfluchtung mehrerer Lagerräume und die Installationen von Kucheneinrichtungen in schulisch genutzten Räumen.

Nur bedingt erfüllt die Anlage die Anforderungen des hindernisfreien Bauens (Behindertengleichstellung). Heute ist nur eine Kinderteneinheit hindernisfrei erschlossen, weist jedoch keine entsprechende WC-Einheit auf. Die verschiedenen Kinderteneinheiten sind nur über Wegverbindungen mit Treppenstufen zugänglich. Dies erweist sich auch für den Betrieb und die Bewirtschaftung als aufwändig.

Die Instandhaltung der Anlage wurde in den letzten Jahren – im Wissen um die anstehende Sanierung – auf das Nötigste beschränkt. Der alte Gasheizkessel wurde 2015 nur durch einen anderen Gebrauchten ersetzt. Der Zustand von Energieerzeugung und -verteilung wurde im Rahmen der Bestandsanalyse noch nicht beurteilt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

MACHBARKEITSSTUDIE UND KOSTENSCHÄTZUNG

Einer ersten Beurteilung zufolge entspricht das Flächenangebot der Anlage nicht mehr den heutigen pädagogischen Ansprüchen. Gemäss erhobenem Raumbedarf der Schule und unter Berücksichtigung der kantonalen Schulraumempfehlungen fehlen innerhalb der Kindergarteneinheiten eigenständige Gruppenräume; der Lehrpersonenbereich ist zu knapp bemessen. Im Verlauf der Abklärungen stellte sich angesichts der Schulraumentwicklung der Bedarf einer weiteren Kindergarteneinheit heraus. Damit veränderte sich die Aufgabenstellung der Machbarkeitsanalyse im Verlauf. Ursprünglich wurden folgende Szenarien zu Sanierung oder Neubau des Kindergartens, unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer (ND) definiert und untersucht:

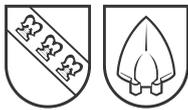
- Szenario 0 (ND 10 Jahre):
Sanierung der bestehenden Dreifach-Anlage. Drei verschiedene Stufen von reiner Instandstellung bis Totalsanierung nach Minergie-Standard. Keine Raumerweiterung.
- Szenario 1 (ND 20 Jahre):
Sanierung der bestehenden Dreifach-Anlage und Ausbau der Kindergarteneinheiten (Flächenanpassungen) gemäss den kantonalen Empfehlungen für Schulräume (2012). Gleichzeitig sollen drei Raumeinheiten als Gruppenräume für Therapie und Zusatzunterricht (multifunktional) eingeplant werden (3 Varianten mit Raumerweiterung).
- Szenario 2 (ND 30 Jahre):
Als Gegenüberstellung zu Szenario 1: Anstelle einer Sanierungslösung Abbruch und Neubau eines Dreifach-Kindergartens. Analoges Raumprogramm wie Szenario 1.
- Szenario 3 (ND 30 Jahre):
Neukonzipierung der Kindergartenanlage und erweitertes Raumprogramm mit Option einer zusätzlichen Kindergarteneinheit (Vierfach-Kindergarten).

Gemäss ursprünglicher Definition umfassen die Varianten der ersten drei Szenarien drei Kindergarten-Einheiten. Im Wissen um den Bedarf einer zusätzlichen Einheit musste dies im Sinne der Vergleichbarkeit angeglichen werden, damit der Variantenentscheid weiterhin über alle Varianten gefällt werden kann. Der Planer wurde beauftragt, die Kosten einer zusätzlichen Kindergarten-Einheit zu schätzen. Das Erstellen einer weiteren Kindergarteneinheit (Pavillonlösung; ND von wenigstens 20 Jahren) wird auf ca. Fr. 500'000.- geschätzt. Um diesen Betrag wurden die Varianten der ersten drei Szenarien ergänzt.

Dadurch ergeben sich folgende geschätzte Anlagekosten (Schätzung +/- 20 %):

- | | | |
|---------------|--|-----------------|
| – Szenario 0: | Variante 0.1: Instandstellung | Fr. 1'215'000.- |
| | Variante 0.2: Instandstellung (inkl. Glasersatz und Dachsanierung) | Fr. 1'700'000.- |
| | Variante 0.3: Totalsanierung (Nutzungsdauer 20 Jahre) | Fr. 3'165'000.- |
| – Szenario 1: | Variante 1.1: Sanierung mit Raumerweiterung (Anbau Gruppenräume) | Fr. 3'750'000.- |
| | Variante 1.2: Sanierung mit Raumerweiterung (Anbau Garderoben) | Fr. 3'835'000.- |
| | Variante 1.3: Sanierung mit Raumerweiterung (Anbau Erweiterung) | Fr. 4'185'000.- |
| – Szenario 2: | Variante 2.1: Neubau mit Raumerweiterung | Fr. 4'445'000.- |
| – Szenario 3: | Variante 3.1: Neubau mit Raumerweiterung und zusätzlicher KG-Einheit | Fr. 4'695'000.- |

Vertiefte Aussagen zu den vorgeschlagenen Massnahmen, wie auch die raum- und kostenrelevanten Kennzahlen zu den einzelnen Varianten lassen sich dem in den ergänzenden Unterlagen zur Verfügung gestellten Machbarkeitsbericht entnehmen. Dieser wurde per März 2018 dem aktuellen Wissensstand entsprechend revidiert.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

STANDORTABKLÄRUNGEN

Mit der gewonnenen Erkenntnis zur zusätzlich benötigten Kindergarteneinheit wurden seitens Abteilungen Hochbau und Schule mögliche (alternative) Standorte zur Umsetzung geprüft. Innerhalb des Einzugsgebietes Schlimperg bieten sich einzig die Grundstücke der Schule Schlimperg und des Kindergartens Rosswinkel an. Auf dem Schlimperg-Grundstück wird eine Erweiterung aus Platzgründen als schwierig eingeschätzt, womit sich eine Erweiterung einzig am Standort Rosswinkel anbietet. Aus schulorganisatorischen Überlegungen ist die Erweiterung im Rosswinkel zu begrüssen.

Auch gilt es zu erwähnen, dass im Rahmen der Machbarkeitsabklärungen noch keine Standortlösung für die zusätzlich aufzustellende Einheit (Pavillonlösung; Szenarien 0 – 2; Beibehalt des bestehenden Dreifach-Kindergartens) gefunden werden konnte.

NUTZWERTANALYSE FÜR DEN VARIANTENENTSCHEID

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden von der Abteilung Hochbau in Rücksprache mit der Stadträtin Ressort Schule geprüft. In einem ersten Schritt wurde der jeweilige Mehrwert der Varianten im Verhältnis zu den Kosten beurteilt. Aus dieser Sicht scheiden die Szenarien 1 und 2 aus, da sie ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis ausweisen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsdauer bzgl. Werterhaltung erweisen sich die verbleibenden Szenarien 0 und 3 als gangbare Lösungen. Dies entspricht auch der Empfehlung der Machbarkeitsstudie.

Um die Varianten dieser Szenarien für den ausstehenden Entscheid besser werten und vergleichen zu können, hat die Abteilung Hochbau eine differenzierte Nutzwertanalyse erstellt. Die relevanten Kriterien wurden erhoben und eine entsprechende Gewichtung definiert. Um den unterschiedlichen Nutzungsdauern der Varianten Rechnung tragen zu können, wurden die Anlagekosten durch die Anzahl Nutzungsjahre geteilt. Allfällige Folgenutzungen, resp. Veräusserungserträge sind dabei jedoch nicht berücksichtigt.

Die Analyse weist dem Neubau eines Vierfach-Kindergartens mit Abstand den höchsten Nutzwert aus. Die detaillierte Auswertung lässt sich dem Grundsatz-Stadtratsbeschluss (SRB-Nr. 2017-195) entnehmen.

KONSTRUKTIVE ABKLÄRUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Gestützt auf die Erkenntnisse zum Schulraumbedarf, wie auch in Würdigung der Ergebnisse von Machbarkeits- und Nutzwertanalyse, hat sich der Stadtrat im Grundsatz für einen Neubau Vierfach-Kindergarten im Rosswinkel ausgesprochen. Auch hat er dem weiteren Vorgehen, welches die Durchführung eines Projektwettbewerbes vorsieht zugestimmt.

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitungen stellte sich hinsichtlich Wettbewerbs-, resp. Submissionsverfahren die Frage nach der Bauweise. Die Möglichkeit eines Modulbaus wurde aufgegriffen. Allerdings erweist es sich als schwierig, konventionelle und modulare Bauweisen in einem Wettbewerb gleichzeitig zu berücksichtigen. Konventionelle Bauweisen können in einem Projektwettbewerb berücksichtigt werden. Modulbauweisen können ausgeschlossen werden. Daher sollte die Bauweise vorher bestimmt oder eingegrenzt werden, da diese die Art des Verfahrens bestimmt.

Um den Nutzwert einer Modulbauweise zu prüfen, wurde der beigezogene Planer beauftragt, verschiedene Konstruktionsweisen auf ihre Vor- und Nachteile bezüglich der gestellten Anforderungen am Standort Rosswinkel zu prüfen.

Folgende Tabelle stellt das Ergebnis der Prüfung dar (vertiefte Informationen ergeben sich aus der Beilage):



ANTRAG DES STADTRATES VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
 BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
 GESCH.-NR. GGR 2018/204

KONSTRUKTIONSPRINZIP	SITUATION GELÄNDE	GESTALT. FREIHEIT	RAUM- FLEXIBILITÄT	LEBENS- ERWARTUNG 30 JAHRE	BAUZEIT
- Massivbauweise	grün	grün	grün	grün	rot
- Konstruktiver Elementholzbau	grün	grün	gelb	grün	grün
- Hybridbau Stahlbeton/Holzbau	grün	grün	grün	grün	gelb
- Hybridbau Stahlbeton/Element	grün	grün	gelb	grün	gelb
- Modulare Bauweise Standard	rot	rot	gelb	orange	grün

Farblegende Erfüllungsgrad: grün = sehr gut / gelb = gut / orange = mässig / rot = begrenzt

Gemessen an den definierten Anforderungen bewährt sich der Modulbau einzig hinsichtlich Bauzeit. Bei allen anderen Kriterien weisen die ersten vier („konventionellen“) Bauweisen klare Vorteile auf.

Zu bemerken gilt es, dass in dieser Gegenüberstellung das Kriterium „Kosten“ nicht eingebracht wurde. Für einen aussagekräftigen Vergleich aller Bauweisen müssten alle kostenrelevanten Qualitätsanforderungen (Ausbau- und Energiestandard; Materialisierung; Bauphysik; Haptik) definiert sein. Nichtsdestotrotz zeigt die Studie eine generelle Gegenüberstellung zwischen modularem und konventionellem Bau auf. Gestützt auf Referenzzahlen der Stadt Bern und unter Berücksichtigung der spezifischen Projekt-Gegebenheiten weist der Modulbau rund 10 % tiefere Kosten aus. Allerdings sind hierbei die situativen Besonderheiten (Grundstücksform / Topografie) nicht berücksichtigt.

Generell lässt sich festhalten, dass modulare Bauweisen („auf der grünen Wiese“) günstiger sind. Je mehr spezifische und situative Anforderungen gestellt sind, umso mehr erschöpft sich dieser Kostenvorteil.

In der Gesamtbeurteilung kann ein Modulbau verschiedene Zielkriterien nicht oder nur beschränkt erfüllen. Für die weitere Projektentwicklung und den vorgesehenen Projektwettbewerb werden deshalb nur die ersten vier Bauweisen weiterverfolgt.

PLANUNG

EINSETZUNG EINER PROJEKTGRUPPE

Für die Bearbeitung der Projektgrundlagen und Projektbegleitung wurde eine Projektgruppe eingesetzt. Diese definiert den gesamtheitlichen Projektauftrag unter Berücksichtigung der baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die formulierte Projektaufgabe dient als Grundlage für die weiteren Kreditgenehmigungen und den Prozess des Projektwettbewerbsverfahrens. Des Weiteren wurde der Projektgruppe die Kompetenz zur Auftragserteilung von ergänzenden Zustands- und Schadstoffanalysen im Rahmen des genehmigten Planungskredites zugesprochen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

PROJEKTWETTBEWERBSVERFAHREN

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 deutlich unter diesem Schwellenwert.

Aufgrund der Aufgabenstellung wird ein einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Mit der Vorbereitung des Wettbewerbs wird von der Projektgruppe ein Pflichtenheft erarbeitet, welches die Wettbewerbsregularien, wie auch die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums ausweist. Dieses wird dem Stadtrat vor der Durchführung zur Genehmigung vorgelegt.

PROJEKTIERUNGSKREDIT

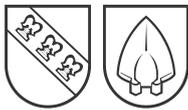
GLIEDERUNG PLANUNGS- UND OBJEKTKREDITE

Die zu genehmigenden Kredite des Projektvorhabens werden im Gesamtprozess nach folgenden Phasen gegliedert:

- Planungskredit:
Vorleistungen, Konkurrenzverfahren Planer
- Projektierungskredit:
Projektausarbeitung bis und mit Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
- Objektkredit:
Realisierung Projektvorhaben

PLANUNGSKREDIT

Der Stadtrat hat am 7. Dezember 2017 (SRB-Nr. 2017-235) einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 80'000.- genehmigt. Darin enthalten sind die Planungsleistungen bis und mit Vorbereitung des Projektwettbewerbs. Dies umfasst die Grundlagenarbeit, Gebäudeanalysen, Durchführung einer Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung, Prozessbegleitung, Projektdefinition und die Vorbereitung des Projektwettbewerbsverfahrens. Dieser Kredit wird separat abgerechnet.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

PROJEKTIERUNGSKREDIT

Gemäss Stadtratsbeschluss wurden von der Abteilung Hochbau die Kosten für den weiteren Projektverlauf erhoben. Diese beinhalten die weiteren Aufwendungen zur Durchführung eines Projektwettbewerbes, wie auch die anschliessenden Projektierungskosten bis und mit Erstellung eines Kostenvoranschlages:

– Grundlagenerarbeitung	Fr.	20'000.-
– Durchführung Projektwettbewerb (Begleitung / Preisgelder gem. SIA Normen 142/143 (Gesamtpreisumme von Architekturwettbewerben) / Jury-Entschädigungen)	Fr.	130'000.-
– Projekterarbeitung bis KV (SIA-Leistungsphasen 31/32; 32.5% der Planungskosten). Honorarberechtigte Bausumme gemäss Grobkostenschätzung rund 4.1 Mio. Fr.; Annahme Planungskostenanteil von 20 % an die Gesamtkosten.	Fr.	270'000.-
– Bauherrenseitige Projektbegleitung / Nebenkosten	Fr.	40'000.-
Total Projektierungskredit	Fr.	460'000.-

Der in Stadtratskompetenz genehmigte Planungskredit ist im Projektierungskredit nicht enthalten.

NÄCHSTE PLANUNGSSCHRITTE / WEITERES VORGEHEN

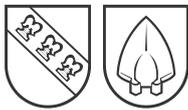
Die weiteren Planungsschritte sind wie folgt terminiert:

– Vorbereitung Projektwettbewerb	Dezember 2017 – Mai 2018
– SR beantragt Projektierungskredit bei GGR	17. Mai 2018
– Genehmigung Durchführung Wettbewerb, Pflichtenheft und Beurteilungsgremium durch SR	September 2018
– Genehmigung Projektierungskredit durch GGR	6. September 2018
– Durchführung Projektwettbewerb	Oktober 2018 – März 2019
– Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV	April 2019 – Februar 2020
– Genehmigung Bauprojekt und Objektkredit durch SR / GGR	März 2020 / Juni 2020
– Genehmigung Urnenabstimmung	7. März 2021
– Ausführungsplanung	April 2021 - Februar 2022
– Baubeginn	Frühling 2022

FINANZIELLE BETRACHTUNG

Ursprünglich waren für die Sanierung des Kindergartens im Voranschlag 2017 Fr. 100'000.- für Vorleistungen und im IAFP für die Ausführung im Jahr 2018 Fr. 2'500'000.- budgetiert worden.

Gestützt auf die ausgewiesenen Grobkostenschätzungen der Machbarkeitsstudie wurden mit der letztjährigen Finanzplanung in den Voranschlag 2018 und den IAFP 2019 - 2023 vorsorglich (gemäss Variante 3.1.) 4.7 Mio. Franken eingestellt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 17. MAI 2018

GESCH.-NR. 2017-0094
BESCHLUSS-NR. SR 2018-92
GESCH.-NR. GGR 2018/204

BEURTEILUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Neubau eines Vierfach-Kindergartens Rosswinkel in „konventioneller“ Bauweise eine nachhaltige Lösung angestrebt wird, um den sanierungsbedürftigen Kindergarten zu ersetzen. Die geplanten Schulräume werden den heutigen sowie künftigen Anforderungen entsprechen und den zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen im Quartier längerfristig sicherstellen.

Mit der Bewilligung des beantragten Projektierungskredites von Fr. 460'000.- werden die finanziellen Rahmenbedingungen für einen Projektwettbewerb sowie die Projektierung inklusive Ausarbeitung des Kostenvoranschlages geschaffen. Diese Ergebnisse werden die Basis für eine Volksabstimmung über den Baukredit, voraussichtlich im Jahr 2021, bilden.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.05.2018