



BESCHLUSS

VOM 05. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2017-195

IDG-STATUS

SIGNATUR

28

28.03

28.03.30

LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE

Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph

Kindergärten

BETRIFFT

Sanierung Kindergarten Rosswinkel;

Grundsatzdiskussion Schulraumplanung, Variantenentscheid und Kenntnisnahme

Machbarkeitsstudie

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. Eine Gesamtsanierung drängt sich auf. Im Voranschlag 2017 wurden bereits Fr. 100'000.- für die Planung eingestell. Für das kommende Jahr wurden im IAFP 2018-2022 ursprünglich Fr. 2'500'000.- für den Bau 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.

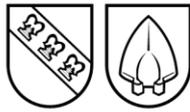
Im Weiteren haben die letzten Jahre gezeigt, dass die vier Kindergärten der Schule Schlimperg (drei im Rosswinkel und einer bei der Schulanlage Schlimperg) nicht genügen. Im Rosswinkel wird zurzeit ein Grosskindergarten mit 26 Kindern geführt. Wegen der räumlichen Situation muss jeweils eine Halbklassse in den Hort ausweichen oder ihr Programm im Wald durchführen. Zusätzlich werden seit zwei Jahren 10 bis 12 Kinder aus dem Quartier Weiherstrasse in den Wattbuck-Kindergarten chauffiert.

Auch die Zukunft zeigt weiterhin den Bedarf eines zusätzlichen Kindergartens in diesem Einzugsgebiet auf. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, eine teure Gesamtsanierung durchzuführen, mit welcher im Gebiet Schlimperg weiterhin nur vier Kindergärten zur Verfügung stehen.

GESAMTÜBERLEGUNGEN DER SCHULRAUMENTWICKLUNG

SCHÜLERZAHLEN

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



BESCHLUSS

VOM 05. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2017-195

Diese Nachführung zeigt auf, dass bereits im Schuljahr 2017/18 in Effretikon 30 Kinder mehr den Schulunterricht besuchen als ursprünglich geplant. Dies vor allem im Kindergarten und in der Unterstufe. Mit der Entstehung neuer Quartiere in den Gebieten Brandriet und Bahnhof Ost, sowie der Verdichtung im Gestenrietquartier werden noch mehr Kinder erwartet.

SCHULPOLITISCHE ÜBERLEGUNGEN

Die Schulpflege Illnau-Effretikon hat entschieden, die Kindergärten weiterhin in den Quartieren zu belassen. So ist es fast allen Kindern möglich, den Kindergarten zu Fuss zu erreichen. In absehbarer Zeit sollte das Modell des Grosskindergartens wieder aufgehoben werden, da Klassengrössen mit über 21 Kindern nur schwer zu führen sind. Die durch den Kanton vorgesehene Limite der Schülerzahl für Kindergartenklassen liegt bei 21. Im Gebiet Schlimperg kommt erschwerend hinzu, dass gut 40 % der Kinder aus Familien stammen, in welchen nicht Deutsch als Muttersprache gesprochen wird („Deutsch als Zweitsprache“ (DAZ)). Das bedeutet für die Kindergärten, dass sie verschiedene Förderangebote anbieten müssen.

SCHLUSSFOLGERUNG

Die Schule benötigt im Gebiet Schlimperg einen zusätzlichen Kindergarten. Dies bietet sich optimaler Weise auf dem Areal Rosswinkel an. Weitere Grundstücke sind nicht vorhanden. Ein neuer Vierfach-Kindergarten bietet die Chance einer besseren Raumkonzeption und ermöglicht für viele Jahre einen ruhigen, gut organisierten Betrieb.

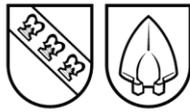
BESTANDSANALYSE / MACHBARKEITSSTUDIE

Das Büro Schader Hegnauer Ammann aus Zürich wurde im April 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 Ausführbarkeit und Etappierungsmöglichkeit sollten beurteilt werden. Begleitend wurde zu jeder Variante die entsprechende Grobkostenschätzung verlangt.

Die Ergebnisse bilden in erster Linie die Grundlage für den Strategieentscheid zur weiteren Entwicklung des Kindergartens. Des Weiteren dienen sie der Anpassung der Finanzplanung und der weiteren Projektierung.

BESTANDSANALYSE

Die Gebäulichkeiten weisen bei der Trag- und Innenstruktur einen der altersbedingten Abnutzung entsprechend guten Zustand auf. Die Gebäudehülle zeigt sich optisch intakt, entspricht energetisch jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Flachdachkonstruktion ist aktuell dicht, die bauteiltechnische Lebensdauer ist jedoch nahezu erreicht. Die Fensterkonstruktionen bedürfen 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. 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 Oberflä-



BESCHLUSS

VOM 05. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2017-195

chenbehandlungen, 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 den 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.

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

Nur bedingt erfüllt die Anlage die Anforderungen im Bereich des hindernisfreien Bauens (Behindertengleichstellung). Heute ist eine Kindergarteneinheit hindernisfrei erschlossen, weist jedoch keine entsprechende WC-Einheit auf. Die verschiedenen Kindergarteneinheiten sind nur über Wegverbindungen mit Treppenstufen zugänglich. Dies ist auch für Betrieb und Bewirtschaftung 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 nicht beurteilt.

MACHBARKEITSSTUDIE UND KOSTENSCHÄTZUNG

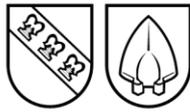
Das Flächenangebot der Anlage entspricht nicht mehr den heutigen pädagogischen Ansprüchen. Gemäss erhobenem Raumbedarf der Schule, wie auch gemäss den kantonalen Schulraumempfehlungen fehlen innerhalb der Kindergarteneinheiten eigenständige Gruppenräume und der Lehrpersonenbereich ist zu knapp bemessen. Angesichts der Schulraumentwicklung bedarf es einer weiteren Kindergarteneinheit.

Folgende Szenarien und Varianten wurden definiert und untersucht (inkl. Schätzung der Anlagekosten +/- 20 % und Definition der Nutzungsdauer):

SZENARIO 0 (NUTZUNGSDAUER 10 JAHRE):

Sanierung der bestehenden Dreifach-Anlage. Drei verschiedene Stufen von reiner Instandstellung bis Totalsanierung nach Minergie-Standard. Keine Raumerweiterung.

- | | |
|--|-----------------|
| – Variante 0.1: Instandstellung | Fr. 715'000.- |
| – Variante 0.2: Instandstellung (inkl. Glasersatz und Dachsanierung) | Fr. 1'200'000.- |
| – Variante 0.3: Totalsanierung (Nutzungsdauer 20 Jahre) | Fr. 2'665'000.- |



BESCHLUSS

VOM 05. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2017-195

SZENARIO 1 (NUTZUNGSDAUER 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).

- Variante 1.1: Sanierung mit Raumerweiterung (Anbau Gruppenräume) Fr. 3'250'000.-
- Variante 1.2: Sanierung mit Raumerweiterung (Anbau Garderoben) Fr. 3'335'000.-
- Variante 1.3: Sanierung mit Raumerweiterung (Anbau Erweiterung) Fr. 3'685'000.-

SZENARIO 2 (NUTZUNGSDAUER 30 JAHRE):

Als Gegenüberstellung zu Szenario 1: Anstelle einer Sanierungslösung Abbruch und Neubau eines Dreifach-Kindergartens. Analoges Raumprogramm wie Szenario 1.

- Variante 2.1: Neubau mit Raumerweiterung Fr. 3'945'000.-

SZENARIO 3 (NUTZUNGSDAUER 30 JAHRE):

Neukonzipierung der Kindergartenanlage und erweitertes Raumprogramm mit Option einer zusätzlichen Kindergarteneinheit (Vierfach-Kindergarten).

- 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 beiliegenden Machbarkeitsbericht entnehmen.

RAUMERWEITERUNG

Gemäss ursprünglicher Definition umfassen die Varianten der ersten drei Szenarien drei Kindergarteneinheiten. Im Verlauf der Studienarbeit bestätigte sich schulseitig der Bedarf einer zusätzlichen Einheit. Damit der Variantenentscheid weiterhin über alle Varianten gefällt werden kann, wurde der Planer beauftragt, die Kosten einer zusätzlichen Raumerweiterung (vierte Kindergarten-Einheit) zu schätzen. Das Erstellen eines Kindergartenprovisoriums mit Nutzungsdauer von wenigstens 20 Jahren beläuft sich auf ca. Fr. 500'000.-. Diese sind in den oben aufgeführten Anlagekosten noch nicht beinhaltet, werden aber beim anschliessenden Variantenvergleich mitberücksichtigt.

NUTZWERTANALYSE

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. Als Kriterium wurden die Kosten im Verhältnis zu Fläche und Nutzen eingesetzt. Aus dieser Sicht scheiden die Szenarien 1 und 2 aus, da sie ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis ausweisen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsdauer bzgl. der Werterhaltung erweisen sich die Szenarien 0 und 3 hinsichtlich dieser Kriterien als gangbare Lösungen. Dies entspricht auch der Empfehlung der Machbarkeitsstudie.



BESCHLUSS

VOM 05. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2017-195

Um die Varianten dieser Szenarien besser werten und vergleichen zu können, hat die Abteilung Hochbau eine differenzierte Nutzwertanalyse erstellt. Die relevanten Kriterien wurden erhoben und eine entsprechende Gewichtung wurde definiert. Um den unterschiedlichen Nutzungsdauern der Varianten Rechnung tragen zu können, wurden die Anlagekosten durch die Anzahl Nutzungsjahre geteilt. Die beinhaltende Raumerweiterung ist kostenseitig eingerechnet, eine allfällige Folgenutzung, resp. Veräusserungserträge sind allerdings noch nicht berücksichtigt.

Die eingesetzten Anlagekosten pro Nutzungsjahr berechnen sich wie folgt:

Instandstellung Dreifach-KG und Provisorium

Variante 0.1: Fr. 1'215'000.- / 10 Jahre = Fr. 121'500.- / Nutzungsjahr

Instandstellung Dreifach-KG (inkl. Glasersatz und Dachsanierung) und Provisorium

Variante 0.2: Fr. 1'700'000.- / 10 Jahre = Fr. 170'000.- / Nutzungsjahr

Totalsanierung Dreifach-KG und Provisorium

Variante 0.3: Fr. 3'165'000.- / 20 Jahre = Fr. 158'250.- / Nutzungsjahr

Neubau Vierfach-KG

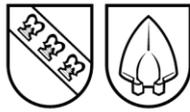
Variante 3.1: Fr. 4'695'000.- / 30 Jahre = Fr. 156'500.- / Nutzungsjahr

TABELLE NUTZWERTANALYSE ZU DEN SZENARIEN 0 UND 3

Kriterien	Gewichtung (Prozent)	Szenario 0						Szenario 3		
		Variante 0.1		Variante 0.2		Variante 0.3		Variante 3.1		
		San.mini+Raumerw.	San.midi+Raumerw.	San.voll+Raumerw.	Neubau 4-Fach-KG					
		Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert	Punkte	Nutzwert	
Schulraum / Nutzer 35	Flächenangebot	10	2	20	2	20	2	20	5	50
	Zusatznutzungen	10	2	20	2	20	2	20	5	50
	Nutzungsqualität (Komfort/Aussenfl.)	10	2	20	2	20	3	30	5	50
	Zeitdauer bis Verfügbarkeit	5	5	25	4	20	2	10	1	5
Wirtschaftlichkeit 35	Anlagekosten Bau (pro Nutzungsjahr)	25	5	125	1	25	2	50	2.1	52.5
	Betriebskosten	5	1	5	2	10	4	20	5	25
	Folgekosten Schulbetrieb	5	2	10	2	10	3	15	5	25
Gesetzliche Auflagen 20	Brandschutz	10	3	30	3	30	5	50	5	50
	Hindernisfreiheit	5	3	15	3	15	3	15	5	25
	Betriebs-/Erdbebensicherheit	5	3	15	3	15	4	20	5	25
Energie / Ökologie 10	Energiebedarf / Nachhaltigkeit	10	2	20	3	30	4	40	5	50
Total		100		305		215		290		407.5

Die Kriterien und deren Gewichtung wurden von der Abteilung Hochbau nach bestem Ermessen erhoben. Ausser bei den Anlagekosten handelt es sich hierbei um eine Beurteilung nach „weichen Kriterien“, welche durchaus Diskussionsspielraum beinhalten.

Als Resultat weist die Analyse der Variante 3.1. den besten Nutzwert aus. Der Abstand auf die Varianten 0.1. und 0.3. ist so gross, dass wohl auch eine veränderte Gewichtung und Bewertung nichts daran ändern würde.



BESCHLUSS

VOM 05. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0094

BESCHLUSS-NR. 2017-195

WEITERES VORGEHEN / TERMINE

Das Szenario 3 eines Vierfach-Kindergartens im Rosswinkel kann in folgenden Planungsschritten umgesetzt werden:

- Genehmigung der Projektauslösung und des Planungskredites durch den Stadtrat November 2017
- Genehmigung des Projektierungskredites durch den Grossen Gemeinderat Februar 2018
- Projektwettbewerb Februar – August 2018
- Projektbearbeitung bis Bauprojekt / KV August 2018 – Mai 2019
- Genehmigung Objektkredit (SR/GGR/Volksabstimmung) 9. Februar 2020
- Ausführungsplanung März – August 2020
- Realisierung September 2020 – Oktober 2021

INVESTITIONSPLANUNG

Gestützt auf die ausgewiesenen Grobkostenschätzungen wurden im IAFP 2019 - 2023 vorsorglich (gemäss Maximalvariante 3.1.) 4.7 Mio. Franken für die kommenden Jahre eingesetzt.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

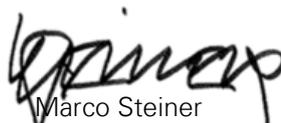
AUF ANTRAG DES RESSORTS SCHULE

BESCHLIESST:

1. Der Stadtrat stimmt dem Grundsatz einer nötigen vierten Kinderteneinheit im Einzugsgebiet Schlimperg, wie auch dem Variantenentscheid 3.1. und entsprechendem weiteren Vorgehen zu.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtrat Ressort Hochbau
 - b. Stadtrat Ressort Schule
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Schule
 - e. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 09.10.2017