



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. GGR 2020/100
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSÜRO 22. Oktober 2020
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

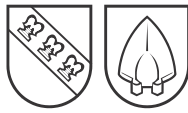
SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.30 **Kindergärten**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für den Ersatzneubau des Kindergartens Rosswinkel**

GESCH.-NR. SR 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
VOM 22.10.2020
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Nuzzi Marco

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Bauprojektbroschüre mit Plänen	22.09.2020	☒	☒



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. 2020-201
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Ersatzneubau Kindergarten Rosswinkel - Objektkredit;**
Genehmigung Objektkredit; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen
Gemeinderates

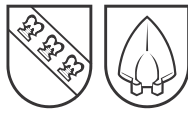
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 ZIFFER 2 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für den Neubau Vierfach-Kindergarten Rosswinkel, Effretikon, wird ein Objektkredit von Fr. 5'935'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.121 (Neubau Kindergarten Rosswinkel - Bau) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht sich bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. September 2020.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der Submissionen eine Kostenüberschreitung von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen dem obligatorischen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Bildung
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR.	2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR	2020-201
GESCH.-NR. GGR	2020/100

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

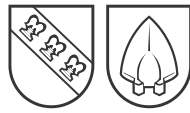
Der Kindergarten Rosswinkel in Effretikon ist sanierungsbedürftig. Da die Schulraumplanung für das Einzugsgebiet des Kindergartens den Bedarf nach einer weiteren Kinderteneinheit ausweist und der Kindergarten aktuell über ein nicht mehr zukunftsgerichtetes Raumangebot verfügt, stand nach Vorliegen von Machbarkeitsstudien der Neubau eines Vierfach-Kindergartens im Vordergrund.

Nach entsprechenden Vorstudien und der Projektplanung bewilligte der Grosse Gemeinderat am 8. November 2018 (GGR-Geschäft-Nr. 2018/204 bzw. GGRB-Nr. 2018-6) einen Projektierungskredit von Fr. 460'000.-. Das Wettbewerbsergebnis mit dem Siegerprojekt «same same but different» des Architekturbüros Bienert Kintat Architekten wurde durch den Stadtrat am 11. Juli 2019 (SRB-Nr. 2019-120) genehmigt. Für die Erarbeitung des definitiven Bauprojekts mit Kostenvoranschlag genehmigte der Stadtrat anschliessend einen Zusatzkredit von Fr. 180'000.- unter Anrechnung an die stadträtliche Finanzkompetenz 2020.

Nachdem sämtliche Rahmenbedingungen für das Bauprojekt geklärt werden konnten, beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Objektkredit für den Neubau des Vierfach-Kindergartens Rosswinkel von Fr. 5'935'000.-.

AUSGANGSLAGE

Die Kindergartenanlagen in der Stadt Illnau-Effretikon sind quartierbezogen in verschiedenen Stadtgebieten situiert. In Effretikon zeichnet sich seit 2016 eine Zunahme der Schülerinnen und Schüler ab. Vor allem in den Gebieten westlich der Bahnlinie, im Einzugsgebiet des Schulhauses Schlimperg, ist ein überdurchschnittlicher Zuwachs von Kindern zu verzeichnen. Die Kinder werden seit längerem in andere Kindergärten der Stadt gefahren. Diese Plätze werden in den nächsten Jahren aber von den Kindern der neu entwickelten Gebiete im Gebiet Bahnhof Ost belegt. Die Notwendigkeit einer weiteren Kinderteneinheit im Gebiet der Schule Schlimperg ist ausgewiesen. Eine Erweiterung im Areal des Schulhauses Schlimperg erweist sich durch den begrenzten Freiraum als schwierig. Da der Kindergarten Rosswinkel sanierungsbedürftig ist und gleichzeitig über ein nicht mehr zukunftsgerichtetes Raumangebot verfügt, wurde die Machbarkeit eines Neubaus im Rosswinkel geprüft.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

Der Stadtrat hat daraufhin entschieden (SRB-Nr. 2017-195), die Kindergartenanlage Rosswinkel neu zu konzipieren und einen Vierfach-Kindergarten zu planen. Dieser Neubau soll einen modernen, ruhigen und gut organisierten Vorschulunterricht ermöglichen. Dazu gehören Zusatzräume wie Gruppenräume, Zimmer für Therapien, Deutsch als Zweitsprache und integrative Förderung. Die Zusammenarbeit in den Kindergärten hat sich entwickelt und ein gutes Raumkonzept soll diese unterstützen. Stark schwankende Schülerzahlen können durch ein grosszügigeres Raumangebot besser aufgefangen werden.

Für die Projekterarbeitung und Vorbereitung eines Projektwettbewerbs genehmigte der Stadtrat mit Beschluss vom 7. Dezember 2017 einen Kredit von Fr. 80'000.- (SRB-Nr. 2017-235; Projekt-Nr. 423.5030.50, Kredit bereits abgerechnet). Im Anschluss bewilligte der Grosse Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates einen Projektierungskredit von Fr. 460'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Projekt-Nr. 423.5030.50 (HRM1) resp. Projekt-Nr. 4230.5040.120 (HRM2), GGR-Geschäft-Nr. 2018/204 bzw. GGRB-Nr. 2018-6).

Am 11. Juli 2019 (SRB-Nr. 2019-120) folgte der Stadtrat der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und genehmigte das Ergebnis des Architekturwettbewerbs mit dem Siegerprojekt: «same same but different» des Architekturbüros Bienert Kintat Architekten, Zürich.

Für die Erarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag genehmigte der Stadtrat am 19. März 2020 einen Zusatzkredit von Fr. 180'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Projekt-Nr. 4230.5040.120, SRB-Nr. 2020-58) unter Anrechnung an die stadträtliche Finanzkompetenz 2020.

BEDARF

PÄDAGOGISCHES KONZEPT

Der pädagogische Schwerpunkt der Schule Schlimperg ist das «Kooperative Lernen». Es fördert die Beziehung der Schülerinnen und Schüler untereinander und diejenige zwischen Lehrperson und Kind. Die kooperativen Lernformen sind sehr unterschiedlich und setzen räumlich vielfältige Möglichkeiten voraus, damit die individuelle Unterrichtsgestaltung gelingen kann. Im Klassenzimmer finden täglich geführte Sequenzen «im Kreis» statt. Für verschiedene Bewegungsformen und das freie Spiel muss der vorhandene Platz flexibel nutzbar sein. Dazu gehört auch Raum für gemeinsames Lernen in Gruppen und die Möglichkeit, sich für ruhigere Beschäftigungen zurückzuziehen. Es sind grosszügige Räume und keine Nischen gefragt.

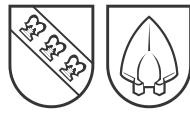
NUTZERSPEZIFISCHE VORGABEN / ZIELE

Die Zusammenarbeit in den Kindergartenabteilungen soll gefördert werden. Dazu wünscht die Schule, dass zwei Abteilungen zu einer übergeordneten Einheit konzipiert werden. Neben den Klassenräumlichkeiten werden die Sanitärräume, die Garderoben, der Gestaltungsraum (Werken), der Koch-/Backbereich, die Geräte- und Materialräume gemeinsam genutzt. Als ergänzender Raum ist eine gemeinsame Lernzone pro übergeordnete Einheit gefordert.

Die Spezialräume für Therapie, DAZ (Deutsch als Zweitsprache) und SHP (schulische Heilpädagogik) sind für alle vier Einheiten nutzbar. Der direkte Aussenbereich wird von zwei Klassen gemeinsam genutzt.

Mit dem grösseren Raumkonzept wird es möglich sein, die Kindergartengrössen flexibler zu gestalten. Höhere Anzahl Kindergartenschülerinnen und -schüler im Einzugsgebiet Schlimperg können in Zukunft mit mehr personellen Ressourcen aufgefangen werden.

Die Gesamtanlage mit den Zusatzräumen wird die Raumsituation der Logopädie- und Heilpädagogikzimmer im Schulhaus Schlimperg leicht entspannen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

PROJEKT

WETTBEWERB

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben hat gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung, SVO) zu erfolgen. Aufgrund der Aufgabenstellung führte die Stadt einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation durch. In der ersten Phase (Präqualifikation) bewarben sich 88 Architekturbüros. Aus diesen Bewerbungen wurden insgesamt zehn Büros, davon drei Nachwuchsbüros, mit dem Projektwettbewerb beauftragt. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat einstimmig, das Projekt «same same but different» von Bienert Kintat Architekten aus Zürich zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

BAUKOMMISSION

Für die baupersepektive Projektbegleitung setzte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 5. September 2019 (SRB-Nr. 2019-152) eine Baukommission mit folgenden Mitgliedern ein:

Vorsitz Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau

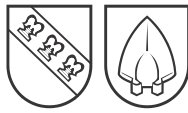
Mitglieder Erika Klossner-Locher, Stadträtin Ressort Bildung
Clarissa Grélat, Mitglied Schulpflege
Reto Diem, Schulleiter Schulhaus Schlimperg
Patrik Künzli, Projektleiter Hochbau

Beratend Jürg Ammann, Wettbewerbsbegleiter

RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm zeigt folgendes Bild:

RAUMBEZEICHNUNG	ANZAHL	FLÄCHE
ERDGESCHOSS		
Garderobe	4	je 28 m ²
Gruppenraum	4	je 34 m ²
Klassenzimmer	4	je 76.5 m ²
Materialraum	2	je 19 m ²
Lernzonen	2	je 60 m ²
Werken	1	28 m ²
Lehrpersonen	1	22 m ²
Toiletten Schüler/-innen	2	je 9.5 m ²
WC IV / Lehrpersonen	1	8 m ²
Lager	1	11 m ²
Aussengeräte	1	22 m ²
Therapie DAZ	1	22 m ²
Therapie SHP	1	28 m ²
Putzraum	1	10 m ²
Lager	1	7.5 m ²



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

UNTERGESCHOSS

Treppe	1	9.7 m ²
Vorraum	1	14.7 m ²
Technik	1	12 m ²
Lager	1	23.5 m ²
Technik	1	17 m ²
Total		966.4 m²

STÄDTEBAU

Der neue Kindergarten Rosswinkel wird als eingeschossiges Gebäude konzipiert. Er steht ähnlich dem Vorgängerbau auf dem Niveau der topografischen Mitte zwischen den beiden Quartiersstrassen und wird durch ein grünes Band eingefasst. Als Pavillon verzahnt sich der Neubau mit dem Aussenraum und definiert unterschiedlich gewidmete, gut nutzbare Aussenbereiche in unmittelbarer Nähe zu den Nutzungseinheiten.

Der Kindergarten wird erdgeschossig auf einer Ebene organisiert und bietet damit gute Voraussetzungen für einen schwellenlosen Betrieb mit kurzen Wegen und direktem Zugang zum Aussenraum. Auf Treppe(n) und Lift kann verzichtet werden. Sämtliche Flächen sind Nutzflächen, reine Verkehrs- bzw. Erschliessungsflächen werden vermieden. Vielmehr sollen die Räume auf Flexibilität ausgelegt werden und Mehrfachnutzungen ermöglichen.

ERSCHLIESSUNG / UMGANG MIT TERRAIN

Die Erschliessung erfolgt wie bisher von beiden Seiten aus über einen durchgehenden Stichweg zum Haupteingang des Gebäudes.

Der Luftschuttkeller wird teilweise demontiert bzw. zurückgebaut. Der mittlere Teil dieses Kellers ist für Technikräume und Lagerflächen vorgesehen.

NUTZUNG

Die Kindergärten sind zu zwei Doppelkindergärten gruppiert, die links und rechts der gemeinsamen Eingangs- und Pausenhalle angeordnet sind. Man betritt die Kindergärten aus der Eingangs-/Pausenhalle über die vier individuellen Garderobenbereiche. Die multifunktionale Lernzone liegt mittig zwischen den Klassen-, Gruppen- und Werkräumen und bietet Raum für unterschiedlichste Aktivitäten zwischen den Gruppen. Sie verfügt über einen attraktiven Bezug zum Aussenraum. Die Klassenzimmer bilden mit den Gruppenräumen eine Einheit und sind dreiseitig auf die Aussenräume ausgerichtet. Die skelettöse Bauweise ermöglicht eine Vielzahl von Beziehungen zwischen den Räumen in Querrichtung. Die Felder zwischen den Stützen der Tragkonstruktion können vielfältig ausgebildet werden und bieten die Möglichkeit, die Beziehung der Räume untereinander und zum Aussenraum je nach Bedürfnis und Anlass zu steuern. Räumliche Anpassungen sind während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes möglich. Die Klassen- und Gruppenräume bilden mit der mittigen Lernzone eine Einheit, die sich mit dem Aussenraum wirkungsvoll verzahnt. Durch die dreiseitige Ausrichtung der Klassenzimmer können Störungen des Unterrichts bei gleichzeitiger Nutzung des Aussenbereichs vermieden werden. Die Therapieräume und das Lehrpersonenzimmer liegen in der Gebäudemitte und können dort - ohne den Betrieb in den Lernzonen der Gruppen zu stören - erschlossen werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

MATERIALISIERUNG

Der Innenraum wird durch behagliche hölzerne Oberflächen charakterisiert. Die Deckenuntersichten sind akustisch aktiviert. Balken und Stützen aus Leimholz und Wandverkleidungen sowie Kastenfronten aus weiss-lasierten Dreischichtplatten bieten ein natürliches Umfeld. Linoleum in den Unterrichtsräumen sowie Holz und Hartbeton in den Lernzonen unterstützen die Behaglichkeit und bieten eine robuste sowie unterhaltsame Basis für den Betrieb.

STATIK

Die massive Bodenplatte bildet einen Sockel aus und sorgt für den baulichen Anschluss an den bestehenden Schutzraum und die Kellerräume. Darüber wird das Gebäude als reiner Holzbau konzipiert. Eine auf einem gleichmässigen Raster aufgebaute Rahmenstruktur bildet vier gleichartige Raumschichten. Die einzige Ausnahme bilden die massiven Stirnseiten; sie dienen der Aussteifung und als architektonischer Abschluss der repetitiven Struktur. Sie sind als zweischalige Betonkonstruktion gedacht. Das flache Dach wird mit vier Teilflächen mit Gefälldämmung, extensiver Begrünung und Regenrinnen gegliedert.

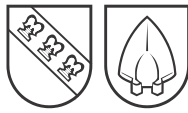
UMGEBUNG

Parallel zur Schichtung des Gebäudeinneren verbindet ein Ortbetonweg den mittig gelegenen Eingang mit der Brüttener- und Vogelbuckstrasse. Auf beiden Seiten ermöglichen kleine Vorplätze das gefahrlose Annähern und Öffnen der Gartentore am Trottoir. Die helle Materialisierung setzt einen lichten und festen Akzent auf der schattigen und grünen Nordseite. Nahe dem Eingang nimmt eine Ausbuchtung die Ständer für vier Velos auf. Die Ost-, Süd- und Westseiten des Gebäudes werden mit gezielten Massnahmen ins Gelände eingebettet und funktionell sowie räumlich wirksam ergänzt: Der «Spielbogen» umschliesst die Fassaden und bietet eine thematisch strukturierte Abfolge aus verschiedengestaltigen Spiel- und Aufenthaltsbereichen, die die Vorteile der eingeschossigen Anlage aufnehmen und im Aussenraum fortführen. Das «Grüne Band», bestehend aus mittelhohen Strauch- und Baumpflanzungen und einer ausgreifend oszillierenden Stampfbetonmauer, bildet den räumlichen Abschluss zur Parzellengrenze hin. Bereiche mit Hartbelag überführen die gemeinsam genutzten Bereiche von Lernzonen und Veranda auf selbstverständliche Weise nach aussen.

Die Auswahl der Spielgeräte bietet das volle motorische Programm von Klettern, Rutschen, Schaukeln und Balancieren. Nischen und Rückzugsmöglichkeiten kommen stilleren Kindern entgegen. Aktivität und Beobachten ergänzen einander. Ein Bereich mit Kiesbelag, Wasserstelle, Hölzern und Findlingen bietet Anreiz für das vertiefende Spiel mit den Elementen.

Die Stampfbetonmauer erfüllt vielerlei Funktionen: Sie schafft Identität und Orte, sie fasst zusammen, sie stützt Gelände ab, sie ist Sitzgelegenheit mit oder ohne Rückenlehne. Sie beinhaltet Wasserstelle und Bachlauf, weitet sich zur Sandkiste auf, beinhaltet Pflanzbeete, wird mit insektenfreundlichen Holzstapeln verquickt, senkt sich zum Boden ab und bewältigt den Höhenversprung zur Grenze. Sie wird von Sträuchern überdacht, um schlussendlich im Boden zu verschwinden und in den Dschungelpfad überzuleiten. Eine einfache Konstruktion ermöglicht die kostengünstige Herstellung.

Ausreichend Platz für Sitzkreise im Freien ermöglicht die Ansprache der ganzen Gruppe unter freiem Himmel. Die Bepflanzung erfolgt mit einer Vielfalt von kindgerechten Sträuchern und Pflanzen. Die bestehenden Bäume am Parzellenrand werden wo möglich erhalten und mit wenigen, gezielt positionierten Bäumen ergänzt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

AUSSTATTUNG

Im Kredit sind neue Möbel für alle vier Kindergärten sowie deren Nebenräume einberechnet.

ENERGIE

Der durch den Stadtrat gewünschte Gebäudestandard 2019 der Energiestädte schreibt bei Neubauten eine Minergie-P- oder Minergie-A-Klassifizierung inkl. Eco-Anforderung vor. Im Wettbewerbsprojekt des Kindergartens Rosswinkel wurde Minergie-P-Eco-Standard definiert. Das Bauprojekt zeigt, dass mit dem gesamtheitlichen Konzept Minergie-A-Eco-Standard erreicht wird. Das Objekt produziert mehr Energie als benötigt wird.

WÄRMEERZEUGUNG

Zur Wärmezeugung wird eine Erdsonden-Wärmepumpe installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Mit diesem System kann im Sommer ein «freecooling» betrieben werden. Dadurch können die Temperaturen in den Räumen etwas gesenkt werden und das Erdreich vermag sich besser zu regenerieren.

LÜFTUNG

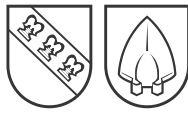
Die WC-Anlagen erhalten die nötige Lüftung (Abluft). Die Küchenabluft wird mittels Umluftanlage mit Aktivkohlenfilter abgeführt. Die Installation einer mechanischen Lüftungsanlage für die restlichen Räume wurde geprüft und wäre grundsätzlich mit erhöhtem Aufwand möglich. Jedoch ist aus betrieblicher Sicht die Nutzung einer mechanischen Lüftungsanlage nicht sinnvoll. Da im Kindergarten die räumliche Beziehung von innen nach aussen eine wichtige Rolle spielt, werden im Betrieb die Fenster und/oder Türen offen sein. Eine mechanische Lüftungsanlage kann somit nicht energetisch betrieben werden. Für eine Nachtauskühlung sind die Fenster sowie Oblichter mit automatisierter Öffnung und Schliessung geplant. Die Hygienelüftung kann in der unterrichtsfreien Zeit über diese Fenster gelöst werden. Zudem muss beachtet werden, dass eine mechanische Lüftungsanlage nur eine Hygienelüftung und keine Klimatisierung darstellt. Eine Klimatisierung würde auch in diesem Fall über das «freecooling» der Fussbodenheizung sowie die Fenster (Nachtauskühlung) erfolgen.

Der Gebäudestandard 2019 erlaubt, dass – sofern eine Begründung dafür vorliegt – auf eine mechanische Lüftungsanlage verzichtet werden kann.

SANITÄR

Die WC-Anlagen werden normal und kindertauglich (tiefer) ausgeführt.

Aufgrund der Platzverhältnisse sowie des Betriebs wird auf ein Warmwassernetz verzichtet. Im Gebäude ist lediglich ein Kaltwassernetz vorgesehen. An einzelnen Standorten wird eine Frischwasserstation (Durchlauferhitzer) installiert. Da das Gebäude hauptsächlich tagsüber belegt ist, kann der Strombedarf für die Frischwasserstationen über die eigene PV-Anlage produziert werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

ELEKTRO

Die Elektrohauptverteilung ist im Technikraum im Untergeschoss untergebracht. Die Beleuchtung wird mit LED-Technologie ausgestattet. Je nach Raum sind die Leuchten dimmbar. Eine automatische Storensteuerung, welche manuell übersteuert werden kann, verhindert ein Aufheizen der Räume im Sommer. Gewisse Fenster sowie die Oberlichter auf dem Dach werden automatisch gesteuert, um die Hygienelüftung sowie die Nachtauskühlung im Sommer zu gewährleisten. In den Klassenzimmern wird eine Lautsprecheranlage für Musik, Geschichten etc. installiert. Die meisten Räume erhalten eine Kommunikationsverkabelung sowie eine WLAN-Abdeckung.

PHOTVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach ist die Installation einer Photovoltaikanlage geplant, welche den Standard Minergie-A-Eco erfüllt. Die geplante PV-Anlage verfügt über eine Grösse von 46 kWp.

KOSTEN

In den nachstehenden Kosten sind die durch den Grossen Gemeinderat sowie durch den Stadtrat bewilligten Planungs- und Projektierungskosten von insgesamt Fr. 720'000.- nicht enthalten. Die entsprechenden Kredite werden separat abgerechnet.

KOSTENVORANSCHLAG

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 16. September 2020, inkl. 7.7 % MwSt. Kostengenauigkeit +/- 10 %:

BEZEICHNUNG LEISTUNG			ZWISCHENTOTAL	TOTAL
–	BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 168'300.-	
–	BKP 2	Gebäude	Fr. 4'799'500.-	
–	BKP 4	Umgebung	Fr. 500'000.-	
–	BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 244'800.-	
–	BKP 9	Ausstattung	Fr. 102'900.-	
Total Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes				Fr. 5'815'500.-
–	BKP 6	Unvorhergesehenes		Fr. 119'500.-
Total Neubau inkl. Unvorhergesehenes				Fr. 5'935'000.-

EIGENLEISTUNGEN

Die Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden sind mit rund Fr. 116'500.- (2 % der Gesamtkosten exkl. Baunebenkosten BKP 5) in der BKP-Position 5, Baunebenkosten, enthalten.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

KOSTENENTWICKLUNG

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung 19. März 2020 das Vorprojekt mit prognostizierten Gesamtkosten von Fr. 6'950'850.- auf Basis einer Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) zur Kenntnis genommen und Zielkosten von Fr. 6'100'000.- definiert (SRB-Nr. 2020-58).

Der vorliegende Kostenvoranschlag (Fr. 5'935'000.-) mit einer Genauigkeit von +/- 10 % weist gegenüber der Kostenschätzung (Fr. 6'950'850.-) eine Kostenreduktion von Fr. 1'015'850.- bzw. 15.4 % auf. Die Kostenentwicklung basiert auf folgenden Projektanpassungen:

- Die Pausenhalle wurde um drei Achsen verkleinert und befindet sich neu im Dämmperimeter. Dies verringert auch die Grösse der Aussenhülle.
- Der Verzicht auf sechs Oberlichthüte ergibt eine einfachere Dachkonstruktion sowie die standardisierte Installation von PV-Modulen (keine Inndachanlage).
- Die Kote des Erdgeschosses wurde erhöht, damit beim Luftschuttkeller weniger abgebrochen werden muss.
- Die Fensterteilung der Längsfassaden wurde reduziert und vereinfacht.
- Es werden weniger Einbaumöbel geplant, dadurch entsteht ein einfacherer Innenausbau.
- Die Nachtauskühlung wurde vereinfacht.
- Die geringeren Baukosten führen zu tieferen Honoraren.

Für allfällige Kostensteigerungen wurden Fr. 119'500.- (ca. 2 % der Gesamtkosten) budgetiert. Die Reserve wird als ausreichend betrachtet, da die Projektierung sehr detailliert erfolgte.

KOSTENGEGENÜBERSTELLUNG

BEZEICHNUNG LEISTUNG		KOSTENSCHÄTZUNG	KOSTENVORANSCHLAG
– BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 159'072.-	Fr. 168'300.-
– BKP 2	Gebäude	Fr. 5'525'549.-	Fr. 4'799'500.-
– BKP 4	Umgebung	Fr. 598'489.-	Fr. 500'000.-
– BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 290'790.-	Fr. 244'800.-
– BKP 6	Reserve	Fr. 172'320.-	Fr. 119'500.-
– BKP 9	Ausstattung	Fr. 204'630.-	Fr.- 102'900.-
Total Gesamtkosten Sanierung exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 6'950'850.-	Fr. 5'935'000.-

INTEGRIERTER AUFGABEN UND FINANZPLAN 2022/26 (IAFP)

Im aktuellen Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2022/26 (IAFP) sind Fr. 5'690'000.- (Projekt-Nr. 4230.5040.121). vorgesehen. Aufgrund der detaillierten Kostenberechnung ist der IAFP zu aktualisieren.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR 2020-201
GESCH.-NR. GGR 2020/100

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

- Planmässige Abschreibungen

		AKAT		BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ		BETRAG
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1040	Fr.	168'300.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	5'099.50
BKP 2	Gebäude	1040	Fr.	4'799'500.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	145'424.85
BKP 4	Umgebung	1040	Fr.	500'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	15'150.00
BKP 5	Baunebenkosten	1299	Fr.	244'800.-	5 Jahre	20.00 %	Fr.	48'960.00
BKP 6	Unvorhergesehenes	1040	Fr.	119'500.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	3'620.85
BKP 9	Ausstattung	1060	Fr.	102'500.-	8 Jahre	12.50 %	Fr.	12'812.50
TOTAL				5'935'000.-			Fr.	231'067.70

- Verzinsung 1.0 % Fr. 59'350.00

Total im ersten Betriebsjahr Fr. 290'417.70

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

- 2 % der Nettoinvestitionen Fr. 118'700.00

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Für die Folgekostenermittlung sind die Auswirkungen auf den Personalbedarf (Hauswartung und Reinigungspersonal) überprüft worden. Für die Betrachtungen wurden die neuen Raumflächen mit den heute geltenden Reinigungsintervallen als Grundlage referenziert.

Für die Hauswartung und Reinigung wird mit einem jährlichen Mehraufwand von rund Fr. 30'000.- gerechnet. Der Stellenplan muss um ca. 40 Stellenprozente erhöht werden.

TERMINPLANUNG

Genehmigung Objektkredit durch Stadtrat	22. Oktober 2020
Genehmigung Objektkredit durch Grossen Gemeinderat	Februar 2021
Urnenabstimmung	13. Juni 2021
Baubeginn	April 2022
Fertigstellung	Juli 2023



ANTRAG DES STADTRATES VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR.	2020-0988
BESCHLUSS-NR. SR	2020-201
GESCH.-NR. GGR	2020/100

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.10.2020