



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137  
BESCHLUSS-NR. 2021-155  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Kindergarten Chelleracher - Sanierung und Erweiterung;  
Genehmigung Projektierungskredit; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des  
Grossen Gemeinderates**

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die aktualisierte Schulraumplanung aus dem Jahre 2020 zeigt auf, dass in Illnau weiterhin insgesamt fünf Kindergarteneinheiten erforderlich sind. Der Doppelkindergarten Chelleracher entspricht nicht mehr den räumlichen Anforderungen an einen zeitgemässen Kindergarten. Das Kindergartengebäude ist gesamtheitlich sanierungsbedürftig. Anhand von Machbarkeitsstudien wurde eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens präferenziert. Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens hat der Stadtrat am 11. März 2021 einen Planungskredit von Fr. 80'000.- bewilligt. Das Auswahlverfahren ist aktuell im Gange.

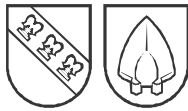
Zur Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlags soll nun im nächsten Projektschritt ein definitives Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag erarbeitet werden. Hierfür wird dem Grossen Gemeinderat ein Projektierungskredit von Fr. 320'000.- beantragt.

### AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2010 wurde eine umfassende Schulraumplanung mit der Darlegung der Gesamtentwicklung ausgearbeitet. Im Jahr 2020 wurden die prognostizierten Schülerentwicklungen reflektiert und anhand der erwartenden baulichen Entwicklungen überprüft. Integrativ in die Schulraumplanung einbezogen wurden auch die neuen pädagogischen Rahmenbedingungen mit den Herausforderungen an den zukünftigen Schulraum.

Die aktuelle Schulraumplanung zeigt auf, dass in Illnau weiterhin der Bedarf an insgesamt fünf Kindergarteneinheiten besteht. Das heutige Schulangebot in Illnau umfasst die Schulanlage Hagen mit einem Dreifachkindergarten sowie die gesamte Primarschul- und Oberstufeneinheit. Als separate Anlage wird der Kindergarten Chelleracher als Doppelkindergarten quartierbezogen geführt.

Der heutige sanierungsbedürftige Doppelkindergarten genügt den räumlichen Anforderungen eines Kindergartens nicht mehr. Die Raumverhältnisse entsprechen sowohl in den Raumstrukturen als auch den Infrastrukturen nicht mehr den gestellten Anforderungen. Der fehlende Raum führt dazu, dass teilweise im Keller unterrichtet wird (DaZ). Die Quartierbewohner schicken ihre Kinder gerne in den Chelleracher-Kindergarten, da der Schulweg zu Fuss zurückgelegt werden kann. Kinder aus Bisikon werden im Moment mit dem Schulbus in den Kindergarten Chelleracher gefahren.



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-155

Im Kontext mit der Schulraumplanung wurden zur Beurteilung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Kindergartens Chelleracher anhand von Machbarkeitsstudien verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen und Raumangebot geprüft.

### PROJEKT SANIERUNG UND ERWEITERUNG KINDERGARTEN CHELLERACHER

#### HEUTIGE ANLAGE

Die Kindergartenanlage Chelleracher umfasst zwei Kinderteneinheiten. Das Gebäude wurde in den Jahren 1970 / 1971 von den Architekten Fuchs + KIS Architekten ETH / SIA aus Illnau erstellt. Im Jahre 1996 wurde der Kindergarten teilrenoviert. Die Anlage ist als klassischer Quartierkindergarten konzipiert und in das umliegende Wohngebiet, vorwiegend Einfamilienhäuser, gut eingebunden. Die Erschliessung erfolgt über die Bachtelstrasse. Die Aussenanlage umschliesst verschiedene Kinderspielgeräte und im östlichen Bereich eine Wiesenfläche mit schönem Baumbestand.

Der generelle Gebäudezustand weist einem dem Erstellungsjahr entsprechenden Zustand auf. Die Fassadenputze weisen verschiedene Rissbilder auf. Die Fenstereinheiten sind intakt, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Energieanforderungen. Die Dachkonstruktion zeigt verschiedene schadhafte Stellen. Die heutige Eterniteindeckung deutet auf Altlasten hin. Die Gebäudetechnik stammt weitestgehend aus der Erstellungszeit. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölheizung. Die Wärmeverteilung wird durch ein Bodenheizungssystem gewährleistet. Dieses ist jedoch nicht mehr richtig funktionstüchtig.

#### ABSICHT

Die Kinderteneinheiten sollen einen zeitgerechten und den pädagogischen Anforderungen entsprechenden Standard sowie ein passendes räumliches Angebot erfüllen. Der bestehende Kindergarten soll saniert und erweitert werden, um das erweiterte Raumprogramm unterbringen zu können. Die umfassende Sanierung beinhaltet alle Massnahmen, welche gewährleisten, dass nach der Sanierung und Erweiterung keine grösseren Erneuerungen mehr anstehen werden.

Gleichzeitig ist das Gebäude den heutigen technischen Anforderungen sowie den baurechtlichen Vorgaben im Bereich des hindernisfreien Bauens und der Brandschutztechnik anzupassen.

#### KONZEPT

An der Schule Hagen in Illnau wird auf individuelles Fördern («Hilf mir es selbst zu tun» nach Maria Montessori), Lernen mit der ganzen Klasse und in kleinen Gruppen wert gelegt.

Dementsprechend werden im Kindergarten Chelleracher vielseitig und flexibel nutzbare Räume angestrebt. Die zwei Kindergartenabteilungen sollen zu einem Cluster konzipiert werden. Neben den eigenen Klassenräumlichkeiten sollen die Sanitärräume, die Garderoben, der Gestaltungsraum (Werken), der Koch- / Backbereich sowie die Geräte- und Materialräume gemeinsam genutzt werden können.



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-155

#### SCHULRAUM

Die zukünftigen Schulräume müssen multifunktional nutzbar sein. In den beiden Klassenzimmern finden täglich geführte Sequenzen im Kreis mit allen ca. 22 Kindern statt. Individualisierte Unterrichtselemente fordern Raum für unterschiedliche Sozialformen (Einzel-, Partner- sowie Gruppenarbeit). Es werden genügend Ablage- und Arbeitsflächen im Raum (z.B. Fensterbänke) benötigt.

Die Gruppenräume sollten möglichst von beiden Klassenzimmern gleichermassen erreichbar sein für Unterricht in Kleingruppen ebenso wie Teamteaching mit der Halbkasse, IF, DAZ, Therapien.

#### KOCH- / LEHRERBEREICH

Der Kochbereich dient für verschiedene Tätigkeiten. Hauptsächlich wird diese Einrichtung für die Kinder zum Rüsten, Backen und Kochen gebraucht. Die Lehrpersonen nutzen diese Küche für die Zubereitung ihrer Verpflegung. Die Küche kann ein zusätzlicher ruhiger Ort für verschiedene Aktivitäten bieten. Ebenso sind Sitzgelegenheiten für Erwachsene, beispielsweise für Gespräche unter Lehrpersonen oder für Elterngespräche, vorzusehen.

#### GARDEROBEN

Der Garderobenbereich weist genügend Fläche für die Kinder zum An- und Abziehen und das Aufbewahren von Finken, Ersatzkleidern und Turnzeug zu bieten auf. Der Bereich soll auch als Spielort genutzt werden können.

#### AUSSENRAUM

Der Standort der Kindergartenanlage liegt nahe der Grünzone mit einem grossen Waldbereich. Die bestehende Aussenanlage weist genügend Fläche auf. Die Reduktion der Aussenflächen durch die Erweiterung der Gebäudeflächen soll optimiert gehalten werden. Grundsätzlich entspricht die heutige Aussenanlage den Anforderungen.

### RAUMPROGRAMM

Anhand der detaillierten Raumanalyse des bestehenden Raumprogramms wurde ein Sollraumprogramm erstellt. Als Grundlage für die Raumdefinitionen dienen die Empfehlungen für Schulbauten des Kantons Zürich.

Das Angebot soll primär um die heute fehlenden Gruppenräume sowie den Koch- / Lehrerbereich erweitert werden.

Es wird von folgenden Räumen je Einheit ausgegangen:

- Kindergartenhauptraum je 72 m<sup>2</sup>
- Gruppenraum je 36 m<sup>2</sup>
- Garderobe je 25 m<sup>2</sup>
- Materialraum je 12 m<sup>2</sup>



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-155

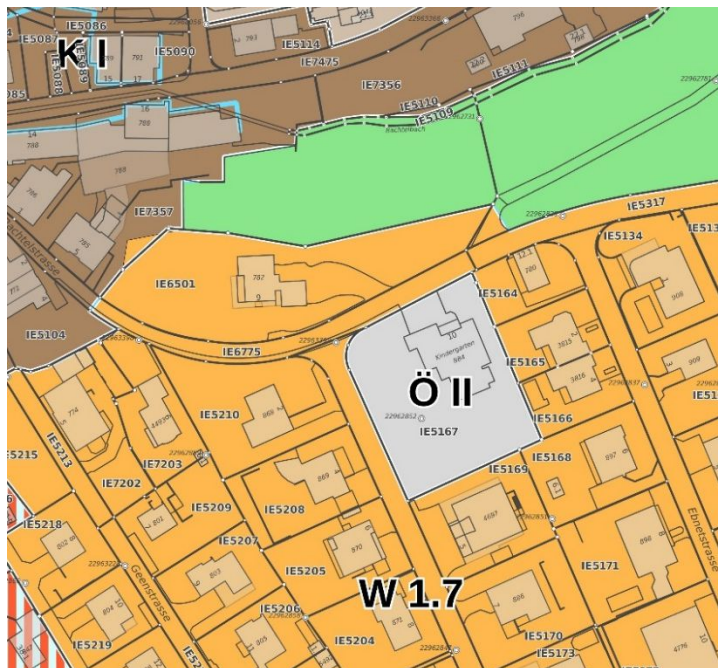
Komplettiert werden soll das Raumangebot durch folgende gemeinsam nutzbare Raumeinheiten:

- Küchenbereich
- Materialraum
- Nasszellen
- Aussengeräteraum

Das Soll / Ist-Raumprogramm präsentiert sich wie folgt:

| RAUMBEZEICHNUNG                     | IST     |                | NEU             |                |                      |
|-------------------------------------|---------|----------------|-----------------|----------------|----------------------|
|                                     | AN-ZAHL | M <sup>2</sup> | ANZAHL          | M <sup>2</sup> | TOTAL M <sup>2</sup> |
| Klassenzimmer                       | 2       | 69             | 2               | 72             | 144                  |
| Gruppenraum                         | 0       | 0              | 2               | 36             | 72                   |
| Galerie                             | 2       | 12             | projektabhängig |                |                      |
| Garderobe                           | 2       | 20             | 2               | 25             | 50                   |
| Materialraum                        | 2       | 7              | 1               | 24             | 24                   |
| Aussengeräte                        | 2       | 4              | 1               | 20             | 20                   |
| Therapieraum                        | 0       | 0              | 1               | 18             | 18                   |
| Küchenbereich                       | 0       | 0              | 1               | 25             | 25                   |
| WC-Anlagen                          | 2       | 16             | 2               | 6              | 12                   |
| Behinderten-WC                      | 0       | 0              | 1               | 4              | 4                    |
| Summe Nettofläche<br>m <sup>2</sup> |         |                |                 |                | 369                  |

### SITUATION DER KINDERGARTENANLAGE



Zonenplan



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-155



Luftbild

### GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Die Grobkostenschätzung für die Sanierung und Erweiterung basiert auf einer volumetrischen Berechnung. Die Kostengrundlagen wurden aufgrund von Erfahrungszahlen ermittelt. Daraus resultieren grob geschätzte Baukosten von Fr. 2'300'000.- (Kostengenauigkeit +/- 25 %). In diesen Kosten nicht enthalten sind allfällige Kosten für Provisorien, Altlastensanierungen, Neugestaltung Aussenraum, Mobiliarersatz und Reserven.



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-155

### PROJEKTABLAUF

Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sind folgende Phasen für ein Hochbauprojekt definiert:

| PHASE                  | TEILPHASE                                                              | EINBEZUG GGR           |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1 Strategische Planung | 11 Bedürfnisformulierung<br>Lösungsstrategien                          |                        |
| 2 Vorstudie            | 21 Projektdefinition,<br>Machbarkeitsstudie                            |                        |
|                        | 22 Auswahlverfahren                                                    | 1 Planungskredit       |
| 3 Projektierung        | 31 Vorprojekt<br>32 Bauprojekt<br>33 Bewilligungsverfahren             | 2 Projektierungskredit |
|                        |                                                                        | 3 Objektkredit         |
| 4 Ausschreibung        | 41 Ausschreibung                                                       |                        |
| 5 Realisierung         | 51 Ausführungsprojekt<br>52 Ausführung<br>53 Inbetriebnahme, Abschluss |                        |
|                        |                                                                        | 4 Bauabrechnung        |
| 6 Bewirtschaftung      | 61 Betrieb<br>62 Erhaltung                                             |                        |

Bei den rot markierten Teilschritten (siehe obenstehende Tabelle) 2, 3 und 4 wird der Grosse Gemeinderat im Projektverlauf miteinbezogen:

2. Projektierungskredit  
Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) erfolgt zusammen mit dem beauftragten Generalplanerteam aus dem Planerwahlverfahren (Phase 22)
3. Objektkredit  
Gesamtkredit wird ermittelt und dem Parlament vorgelegt
4. Bauabrechnung  
Bauabrechnung wird dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet

### LAUFENDES VERFAHREN

Für die Vorstudien / Planerwahlverfahren hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 11. März 2021 einen Planungskredit von Fr. 80'000.- genehmigt (SRB-Nr. 2021-52). Aufgrund der Aufgabenstellung wird ein Generalplanerwahlverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Zielsetzung des Konkurrenzverfahrens ist die Beurteilung und Auslobung eines Anbieters für eine gestalterische und konzeptionelle Haltung sowie eine Honorarofferte. Die Plan- und Kostenverantwortlichkeiten sollen gesamtheitlich dem nachmalig beauftragten Team übertragen werden.

Das Planerwahlverfahren wird Ende September / Anfang Oktober 2021 abgeschlossen.



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137  
BESCHLUSS-NR. 2021-155

### PROJEKTIERUNGSKREDIT

#### KOSTENGLIEDERUNG NACH BKP

|              |                        |            |                   |
|--------------|------------------------|------------|-------------------|
| BKP 10       | Vorbereitungsarbeiten  | Fr.        | 10'000.00         |
| BKP 29       | Honorare Generalplaner | Fr.        | 245'000.00        |
| BKP 51       | Baunebenkosten         | Fr.        | 15'000.00         |
| BKP 56       | Bauherrenbegleitung    | Fr.        | 20'000.00         |
| BKP 61       | Unvorhergesehenes      | Fr.        | 30'000.00         |
| <b>Total</b> |                        | <b>Fr.</b> | <b>320'000.00</b> |

### FOLGEKOSTEN

#### KAPITALFOLGEKOSTEN

| PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNG | AKAT | BASIS          | NUTZUNGSDAUER | SATZ   | BETRAG               |
|--------------------------|------|----------------|---------------|--------|----------------------|
| Baunebenkosten           | 1299 | Fr. 320'000.00 | 5 Jahre       | 20 %   | Fr. 64'000.00        |
| Verzinsung               |      |                |               | 1.00 % | Fr. 3'200.00         |
| <b>Total</b>             |      |                |               |        | <b>Fr. 67'200.00</b> |

#### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

#### PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine personellen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

#### EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 320'000.- = < Fr. 10'000.-).

### TERMINE

Der Grobterminplan sieht folgende Teilschritte und Meilensteine vor:

|                                                                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| – Abschluss / Genehmigung Entscheid Planerwahlverfahren durch Stadtrat | September / Oktober 2021 |
| – Genehmigung Projektierungskredit durch Grossen Gemeinderat           | November 2021            |
| – Planungsbeginn                                                       | November 2021            |
| – Projekt- und Objektkreditgenehmigung durch Stadtrat                  | Dezember 2022            |
| – Projekt- und Objektkreditgenehmigung durch Grossen Gemeinderat       | Juni 2023                |
| – Baubeginn                                                            | Juli 2024                |
| – Bezug                                                                | Juli 2025                |



### BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2020-1137

BESCHLUSS-NR. 2021-155

### BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

| NR. | DOKUMENTENBEZEICHNUNG                        | DATUM      | AKTEN GGR                           | AKTEN KOMMISSION                    |
|-----|----------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Gesamtübersicht Schulraumplanung             | 27.11.2020 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2   | Machbarkeitsstudie Kindergarten Chelleracher | 10.09.2020 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
  1. Für die Projektierungsphase der Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Chelleracher in Illnau wird ein Kredit von Fr. 320'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.012, Anlage-Nr. 11097, genehmigt.
  2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Erika Klossner-Locher, Stadträtin Ressort Bildung, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - b. Abteilung Hochbau
  - c. Abteilung Bildung
  - d. Abteilung Finanzen

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 19.07.2021