

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von Fr. 990'000.-- für Umbauten und Renovation am Kindergarten Inneres Lind

Antrag:

Für die inneren Umbauten und die Renovation des Kindergartens Inneres Lind im Stadtkreis Winterthur-Stadt wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Objekt-Nr. 12293, ein Kredit von Fr. 990'000.-- bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2004.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Der Kindergarten Inneres Lind soll umgebaut und renoviert werden. Im klassizistischen Gebäude aus dem Jahre 1876 sind zurzeit zwei Blockzeitenkindergartenabteilungen, ein Halbtageskindergarten sowie ein Hort untergebracht. Mit der Aufhebung des grossen Spielsaals im Erdgeschoss und mit sanften baulichen Eingriffen soll erreicht werden, dass die zum Teil prekären Platzverhältnisse entschärft werden können.

Heute stehen den drei Kindergartenabteilungen im Obergeschoss für durchschnittlich je 17 Kinder lediglich rund 63 Quadratmeter Unterrichtsfläche zur Verfügung. Den Betreiberinnen des Hortes machen die engen Verhältnisse in der Küche zu schaffen.

Im Obergeschoss sollen nach dem Umbau zwei Kindergartenabteilungen und im Erdgeschoss eine Kindergartenabteilung sowie der Hort untergebracht werden. Die baulichen Veränderungen werden dazu führen, dass den Kindergartenabteilungen zwischen 90 und 94 Quadratmeter zur Verfügung stehen und dem Hort eine geräumigere Küche von 14 Quadratmetern.

Im Lauf der geplanten Renovation werden die sanitären Einrichtungen aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts ersetzt, alle Räumlichkeiten renoviert, die Heizungsinstallationen angepasst sowie die Gartenlaube im Park sanft renoviert.

Die geplante Renovation berücksichtigt die Tatsache, dass es sich beim Bau des renommierten Architekten Ernst Jung um einen wichtigen Zeitzeugen handelt, der nach dem pädagogischen Konzept von Friedrich Fröbel, dem Pionier der Kindergartenpädagogik, erstellt wurde. Alle baulichen Eingriffe werden so realisiert, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt ohne

Probleme rückgängig gemacht werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden könnte.

Für die geplanten Umbau- und Renovationsarbeiten unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat hiermit einen Kredit in der Höhe von 990'000.-- Franken.

2. Ausgangslage

2.1 Wertvoller Zeitzeuge

Der Kindergarten Inneres Lind an der St. Georgenstrasse 95a wurde 1876/77 vom renommierten Architekten Ernst Jung im Auftrag der Hülfsgesellschaft Winterthur gebaut. Der Kindergarten wurde nach den neuen pädagogischen Konzepten von Friedrich Fröbel (1782 – 1853), einem der Pioniere der Kinderpädagogik, erstellt. Fröbel ist der eigentliche Erfinder der Institution Kindergarten – er hat das Wort „Kindergarten“ geprägt. Wichtig war für Fröbel, dass den Kindern genügend Raum für Spielmöglichkeiten sowohl drinnen wie draussen zur Verfügung gestellt wird. Ferner war er der Überzeugung, dass ein Kindergarten nach Möglichkeit symmetrisch angelegt sein sollte, da dies den Bedürfnissen des Kleinkindes entspreche.

Der Grundriss und die Innenausstattung des Kindergartens Inneres Lind zeigen die Umsetzung der pädagogischen Grundsätze Fröbels durch die symmetrische Bauweise mit den gleichmässig gestalteten und gut belichteten Unterrichtsräumen, dem grossen Spielsaal sowie der grosszügigen Gartenanlage mit der Gartenlaube.

Der Kindergarten im Inneren Lind ist, aufgrund von Recherchen der städtischen Denkmalpflege, der früheste noch erhaltene Schweizer Kindergarten, der nach Fröbels Grundsätzen erbaut worden ist.

2.2 Prekäre Platzverhältnisse und eine sanierungsbedürftige Infrastruktur

Zurzeit werden im Obergeschoss drei Kindergartenabteilungen geführt und im Erdgeschoss ein Hort betrieben. Den drei Kindergartenabteilungen mit durchschnittlich 17 Kindern stehen lediglich je 63 Quadratmeter Unterrichtsfläche mit ungenügenden Rückzugsmöglichkeiten für die Kinder zur Verfügung. Unbefriedigend ist die Situation auch im Hort im Erdgeschoss, insbesondere, was die kleine Küche betrifft, wo angelieferte Mahlzeiten für eine stetig wachsende Anzahl Kinder aufbereitet werden.

Der Innenausbau und die sanitären Einrichtungen sind mehr als 50 Jahre alt und müssen dringend saniert werden; der Dachstuhl mit seiner speziellen Tragkonstruktion muss an einigen Stellen verstärkt werden. Der Keller wurde in den 30er-Jahren zu einem provisorischen Zivilschutzraum ausgebaut bzw. mit Holzpfählen verstärkt. Aus Gründen der Statik und auf Empfehlung der Denkmalpflege soll dieser spezielle Zeitzeuge wo nötig renoviert und erhalten bleiben.

2.3 Optimierung des Platzangebotes

Um mehr Platz für die Betreuung der Kinder in den Kindergartenabteilungen zu schaffen, wird der grosse Spielsaal aufgehoben und unterteilt. So kann erreicht werden, dass in den Kindergartenabteilungen in Zukunft mehr Kinder betreut werden können (heute 50). Nach

dem Umbau sollen im Erdgeschoss eine Kindergartenabteilung sowie der Hort geführt werden. Im Obergeschoss werden in Zukunft nicht mehr drei, sondern zwei Kindergartenabteilungen untergebracht.

Allen Kindergartenabteilungen stehen in Zukunft zusätzlich ein Gruppenraum sowie je eine Nische zur Verfügung, in die sich die Kinder zurückziehen können. Geplant ist im Obergeschoss zudem eine Kochnische. Für den Hortbereich ist ein Aufgabenraum geplant, wo die Kinder ungestörter als heute ihre Hausaufgaben erledigen können, sowie eine im Vergleich zu heute grössere Küche.

Der Korridorbereich und alle vom geplanten Umbau nicht betroffenen Räumlichkeiten werden renoviert, die sanitären Anlagen erneuert, und im Dachgeschoss sowie im Keller werden notwendige Sanierungsarbeiten vorgenommen.

2.4 Eine sanfte, nachhaltige Renovation

Mit den geplanten Bau- und Renovationsarbeiten wird eine innenarchitektonische Anpassung des Gebäudes an die heute geltenden pädagogischen Grundsätze realisiert. Bauliche Anpassungen sind auch notwendig, um eine Verbesserung des baulichen Brandschutzes zu erreichen. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass die Grundrissstruktur und die Innenausstattung wo möglich erhalten bleiben. Wo bauliche Eingriffe notwendig sind, werden diese schonend und in Leichtbauweise erfolgen. Der grosse Spielsaal im Erdgeschoss zum Beispiel könnte so zu einem späteren Zeitpunkt wieder in seinen heutigen Zustand zurückgeführt werden. Mit dem Einbau der Gruppenräume in allen drei Kindergartenabteilungen wird erreicht, dass die Räumlichkeiten ohne weiteres auch für die Grundstufe genutzt werden könnten.

Beim Umbau des Kindergartens Inneres Lind handelt es sich um ein nachhaltiges Bauvorhaben. Der zur Verfügung stehende Raum wird besser genutzt, gleichzeitig bleibt die Grundstruktur erhalten. Aus denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Überlegungen wird eine Verbesserung der Wärmedämmung im Fassadenbereich nicht in Betracht gezogen. Die Estrichdecke wird wärmetechnisch saniert.

2.5 Bedarf ist nachgewiesen

Obwohl der Bedarf nach Kindergartenplätzen in der Stadt Winterthur an verschiedenen Orten schon bald zurückgehen wird, zeigen neuste Erhebungen, dass für den Schulkreis Stadt in den nächsten Jahren mit einer leichten Zunahme der Kindergartenkinder gerechnet wird.

3. Umbaukonzept

3.1 Umgestaltung und Innenrenovation

- Der Spielsaal im EG wird für die dritte Kindergartenabteilung mit Nische und Gruppenraum umgenutzt. Der bestehende Hort wird um einen Aufgabenraum und eine neue Küche erweitert.
- Die Unterteilung des Hortraumes wird entfernt, womit ein ausreichend grosser Ess- und Betreuungsraum entsteht.

- Die ehemalige Hortküche wird in einen Putzraum umgebaut. Erschlossen wird dieser von der neuen Toilettenanlage mit Invaliden-WC.
- Die drei Kindergartenräume im 1. OG werden umgestaltet in zwei Abteilungen mit Nische und Gruppenraum.
- Zentral dazwischen wird, direkt vom Korridor erreichbar, eine Kleinküche eingebaut.
- Alle Räumlichkeiten im EG und OG werden renoviert.
- Die sanitären Einrichtungen werden komplett ersetzt.
- Die Heizzentrale wurde 1995 erneuert. Die Heizungsinstallationen müssen auf die neue Raumeinteilung angepasst werden.

3.2 Keller

Im UG werden die Holzstützen der Zivilschutzverstärkung aus den 30er-Jahren belassen. Angefaulte Balkenköpfe und durchgefaulte Balken werden saniert oder ersetzt.

3.3 Dachstuhl

Im Dachstuhl wird die Tragkonstruktion (Sprengwerk) näher überprüft. Die anhand des Schadenbildes sicherlich notwendigen Verstärkungsmassnahmen werden ausgeführt. Auf den Boden wird eine vorschriftsgemässe Wärmedämmung aufgebracht.

3.4 Aussenrenovation

Die Fassade und das Dach sind in einem guten, dem Alter entsprechenden Zustand. Renovationsarbeiten sind nicht vorgesehen. Die Behinderten gerechte Erschliessung mit Rampe würde Fr. 40'000.-- kosten. Dies ist vorerst nicht vorgesehen, kann aber bei Bedarf jederzeit ausgeführt werden. Schon heute wird hingegen das Erdgeschoss mit einem Invaliden-WC ausgestattet.

3.5 Pausenhalle (Remise)

Die Gartenlaube wird einer dringend notwendigen, sanften Pinselrenovation unterzogen. Das Eternitdach und die Dachrinnen werden in Stand gestellt.

3.6 Nachhaltigkeit und Ökologie

Das Umbaukonzept sieht energietechnische Verbesserungen im Innenbereich (Decke Unter- und Dachgeschoss) vor. Mit einer optimalen Isolation wird versucht, den Wärmeverlust so weit wie möglich einzudämmen, soweit dies bauphysikalisch möglich ist.

Der Hort im Kindergartengebäude mit drei Abteilungen ist gut erschlossen, und es macht Sinn, diesen unter dem gleichen Dach weiterzuführen.

4. Bisheriger Projektlauf

- 17.12. 2001 Der Grosse Gemeinderat genehmigt mit dem Budget 2002 den Planungskredit von Fr. 50'000.-- für den Umbau.
- 24.04. 2002 Antrag der Kreisschulpflege, den Kindergarten Inneres Lind umzubauen und zu renovieren.
- 10.09. 2002 Planerische Bestandesaufnahme Unter-, Erd- und Obergeschoss durch die Abteilung Gebäudeunterhalt.
- 04.10. 2002 Umbaukonzept der Abteilung Gebäudeunterhalt mit Integration des Spielsaales für den Ausbau des Hortes und für die drei Kindergartenabteilungen.
- 05.11. 2003 Genehmigung des Raumkonzeptes und Entscheid über Planersubmission durch den Stadtrat.
- 21.11. 2003 Beanstandungen in der Hortküche durch das Gesundheitsamt Winterthur.
- 15.01. 2004 Vergabe der Architekturarbeiten.
- 29.04. 2004 Besichtigung des Gebäudes auf kommunaler Denkmalstufe mit dem städtischen Denkmalpfleger.
- 15.06. 2004 Vorstellen des überarbeiteten Sanierungsprojektes durch den Architekten im Beisein von Vertretern der Kreisschulpflege, Abteilung Schulbauten und Gebäudeunterhalt.
- 13.08. 2004 Projekt und Kostenvoranschlag mit statischem Gutachten der Holztragwerke.
- 26.10. 2004 Bewilligung des Raumprogramms durch die Zentralschulpflege.

5. Raumprogramm

Raumbestand	Raumbedarf (belassen / verändert / neu)		
<i>Untergeschoss</i>	(keine Umbaumassnahmen vorgesehen)		
Korridor	34,5 m ²		
Putzraum	11,5 m ²		
Kellerraum	29,0 m ²		
Kellerraum	14,5 m ²		
Waschküche	13,5 m ²		
Kellerraum	81,5 m ²		
Lager- und Abstellraum	21,5 m ²		
Heizung	18,5 m ²		
 <i>Erdgeschoss</i>			
Spielsaal	137,5 m ²	Zimmer Kindergarten 1	65,5 m ²
Hortraum	61,0 m ²	Gruppenraum KG 1	17,0 m ²

Raumbestand		Raumbedarf (belassen / verändert / neu)	
Küche Hort	3,0 m ²	Nische KG 1	9,0 m ²
Korridor	24,5 m ²	Garderoben/Korridor KG 1	24,5 m ²
Garderobe	16,5 m ²	Hortraum	66,0 m ²
Toiletten Erdgeschoss	10,5 m ²	Aufgabenraum Hort	26,0 m ²
		Küche Hort	13,5 m ²
		Garderoben/Korridor Hort	16,5 m ²
		Toiletten Erdgeschoss	14,0 m ²

1. Obergeschoss

Zimmer Kindergarten 1	64,0 m ²	Zimmer Kindergarten 2	64,0 m ²
Zimmer Kindergarten 2	61,5 m ²	Gruppenraum KG 2	17,0 m ²
Zimmer Kindergarten 3	63,5 m ²	Nische KG 2	9,0 m ²
Garderoben/Korridor	42,0 m ²	Zimmer Kindergarten 3	63,5 m ²
Toiletten Obergeschoss	13,5 m ²	Gruppenraum KG 3	24,0 m ²
		Nische KG 3	6,5 m ²
		Teeküche	6,0 m ²
		Garderobe/Korridor OG	42,0 m ²
		Toiletten Obergeschoss	13,5 m ²

2. Obergeschoss

(keine Umbaumaassnahmen
vorgesehen)

Estrich	270,0 m ²
---------	----------------------

6. Kosten

6.1 Gesamtaufwand

Ursprünglich war im Investitionsprogramm der Verpflichtungskredite 2003 für den Umbau des Kindergartens ein Gesamtkredit von Fr. 800'000.-- vorgesehen. Mit der Erweiterung des Projektes um die geforderten Brandschutzmassnahmen, die Wärmedämmungen des Dachgeschosses sowie die sanfte Renovation der Pausenhalle und die notwendige Verstärkung der Dachträger werden nun Fr. 1'040'000.-- benötigt. Diesen Betrag hat das mit der Projektierung beauftragte Architekturbüro in seinem Projekt mit Kostenvoranschlag ermittelt.

Die zu erwartenden Aufwendungen setzen sich demnach wie folgt zusammen:

BKP-Pos.	Arbeitsgattung	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 10'000.--
2	Rohbau 1	Fr. 92'000.--
2	Rohbau 2	Fr. 100'000.--
2	Ausbauarbeiten	Fr. 505'000.--
5	Honorare und Nebenkosten	Fr. 158'000.--
6	Unvorgesehenes (ca. 8 %)	Fr. 80'000.--
9	Ausstattung (Mobiliar)	Fr. 95'000.--
Total Anlagekosten (Objekt Nr.12 293) inkl. 7,6 % MwSt. (Basis Kostenvoranschlag 1. April 2004)		Fr.1'040'000.--
Bewilligter Projektierungskredit Voranschlag 2002 (konstitutiver Budgetbeschluss Grosser Gemeinderat)		Fr. 50'000.--
Einzuholender Kredit		Fr. 990'000.--

6.2 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Kapitalfolgekosten	Jahre 1 - 10	Jahre 11 - 30
• Abschreibungen: 6,5 % der Nettoinvestition von Fr. 1'040'000.00	67'600.00	
• Abschreibung: 1,75 % der Nettoinvestition		18'200.00
• Kapitalzins: 3,6 % von 2/3 der Nettoinvestition	24'960.00	
• Kapitalzins: 3,6 % von 1/6 der Nettoinvestition		6'240.00
	<u>92'560.00</u>	<u>24'440.00</u>
Sachfolgekosten 4 % auf dem Mehrwert der Anlage (Nettoinvestition minus Restwert der bestehenden Anlage)	41'600.00	41'600.00
Personalfolgekosten		
• Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage wie bisher	20'000.00	20'000.00
• Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	<u>154'160.00</u>	<u>86'040.00</u>
Investitionsfolgeerträge		
Mehrerlös	0	0
Nettoinvestitionsfolgekosten	<u>154'160.00</u>	<u>86'040.00</u>

Finanzierungsart 100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten

Im Voranschlag 2005 beträgt 1 Steuerprozent 0,08 % 0,05 %
Fr. 1'875'000.--

6.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz).

Kapitalfolgekosten	Jahre 1–33
• Abschreibung: 3 % der Nettoinvestition	31'200.00
• Kapitalzins: 3,6 % von 50 % der Nettoinvestition	18'720.00
Sachfolgekosten	
4 % auf dem Mehrwert der Anlage (Nettoinvestition minus Restwert der bestehenden Anlage)	41'600.00
Personalfolgekosten	
• Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage	20'000.00
• Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	111'520.00
Investitionsfolgeerträge	
Mehrerlös	0
Nettoinvestitionsfolgekosten	111'520.00

7. Termine

Unter der Voraussetzung der Genehmigung des Projektes und des Kredites durch den Grossen Gemeinderat vor den Sommerferien 2005 und der Erteilung der Baubewilligung bis Ende September 2005, könnte der Umbau auf das Schuljahr 2006/07 abgeschlossen werden.

8. Schlussbemerkungen

Das Departement Schule und Sport, Schulbauten, hat dieses Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Kreisschulpflege Winterthur-Stadt, dem Kindergartenbetrieb, den städtischen Fachstellen und dem Departement Bau, Abteilung Gebäudeunterhalt, entwickelt. Die eigentlichen Renovationsarbeiten sind gebundene Ausgaben; der Einfachheit halber wurde darauf verzichtet, sie separat auszuweisen. Das auf das Notwendige beschränkte Projekt besticht durch ein betrieblich überzeugendes und wirtschaftliches Konzept, welches auch die denkmalpflegerischen Anforderungen erfüllt. Der Kindergarten Inneres Lind wird nach der Renovation noch mehr als heute ein eigentliches Bijou und wichtiger pädagogisch-

architektonischer Zeitzeuge sein, der sich wegen seiner Lage, seines angepassten Raumangebots, des grosszügigen Spielbereichs im Freien und seiner kinderfreundlichen Konzeption bestens für die vielfältigen Aufgaben eignet, die ein Kindergarten- und Hortbetrieb heute anzubieten bzw. zu leisten hat.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

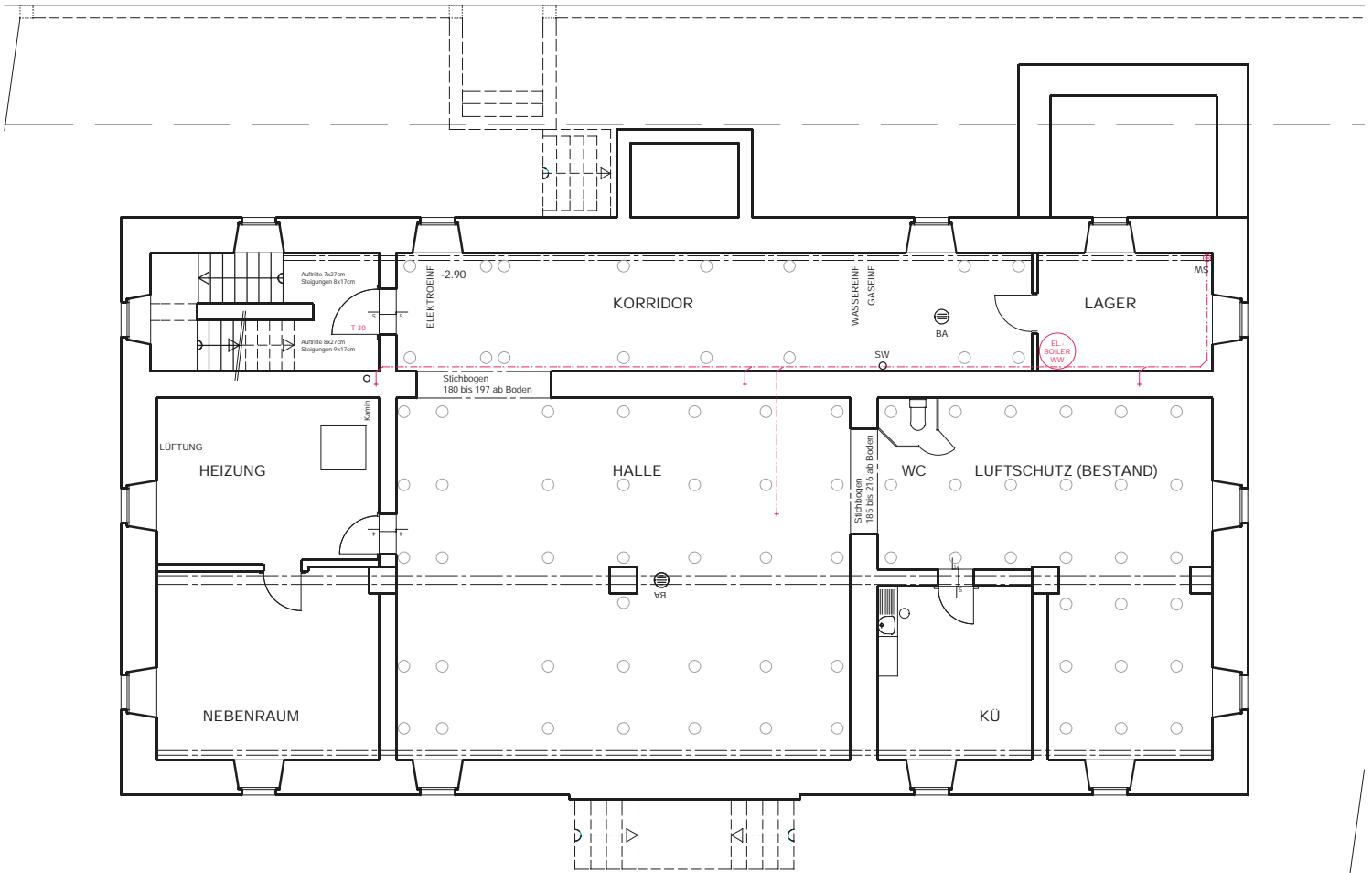
A Frauenfelder

Beilagen:

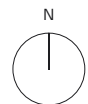
- Standort des Kindergartens, Situationsplan 1: 500
- Grundriss UG
- Grundriss EG
- Grundriss OG
- Süd – Fassade, Ost - Fassade



KINDERGARTEN INNERES LIND, ST.GEORGENSTR. 59A, WINTERTHUR
ÜBERSICHT



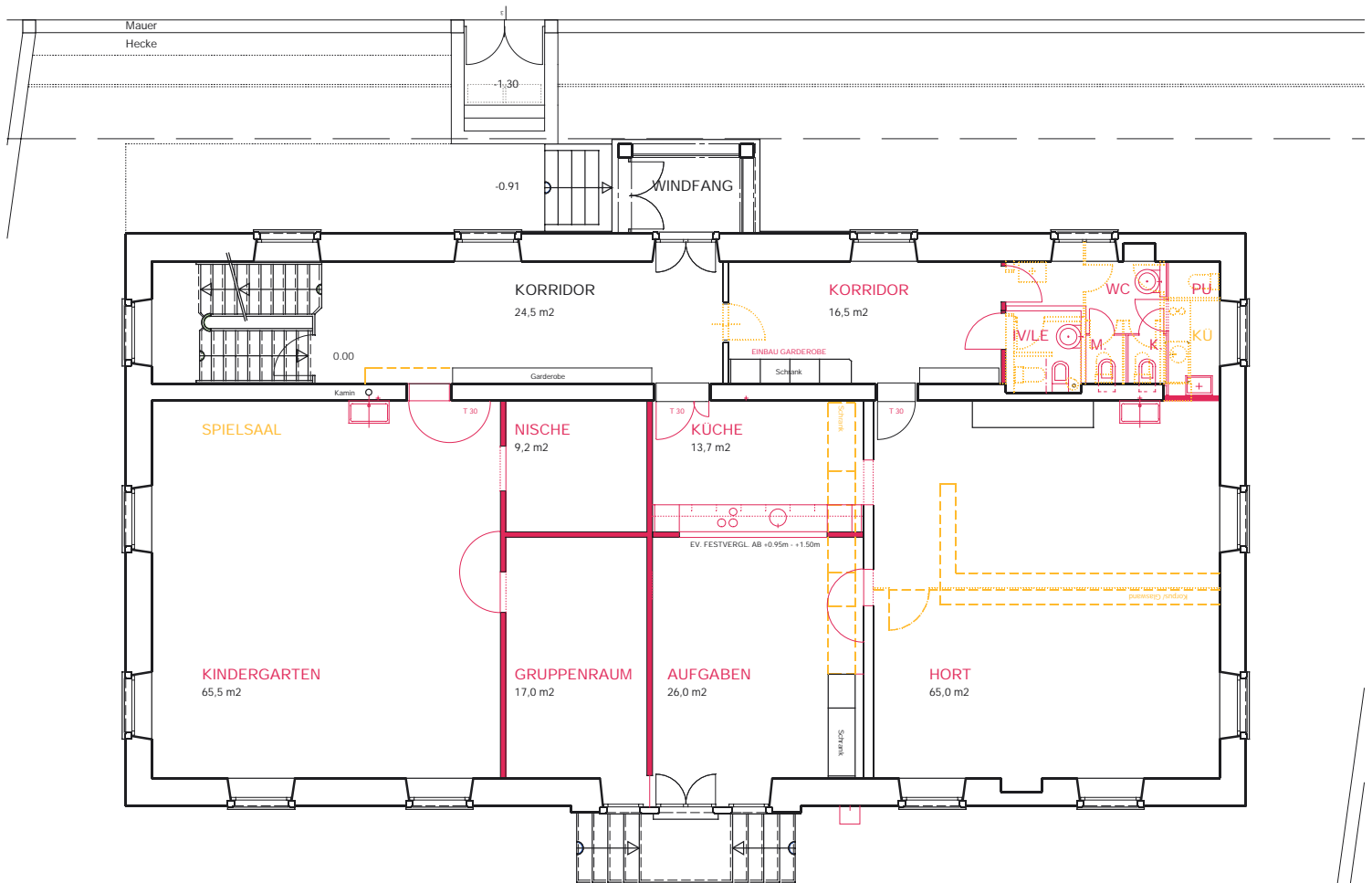
- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU



KINDERGARTEN INNERES LIND, ST.GEORGENSTR. 59A, WINTERTHUR
 PROJEKTPLAN 13.8.2004
 UNTERGESCHOSS

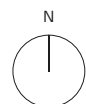
1m 5m 10m

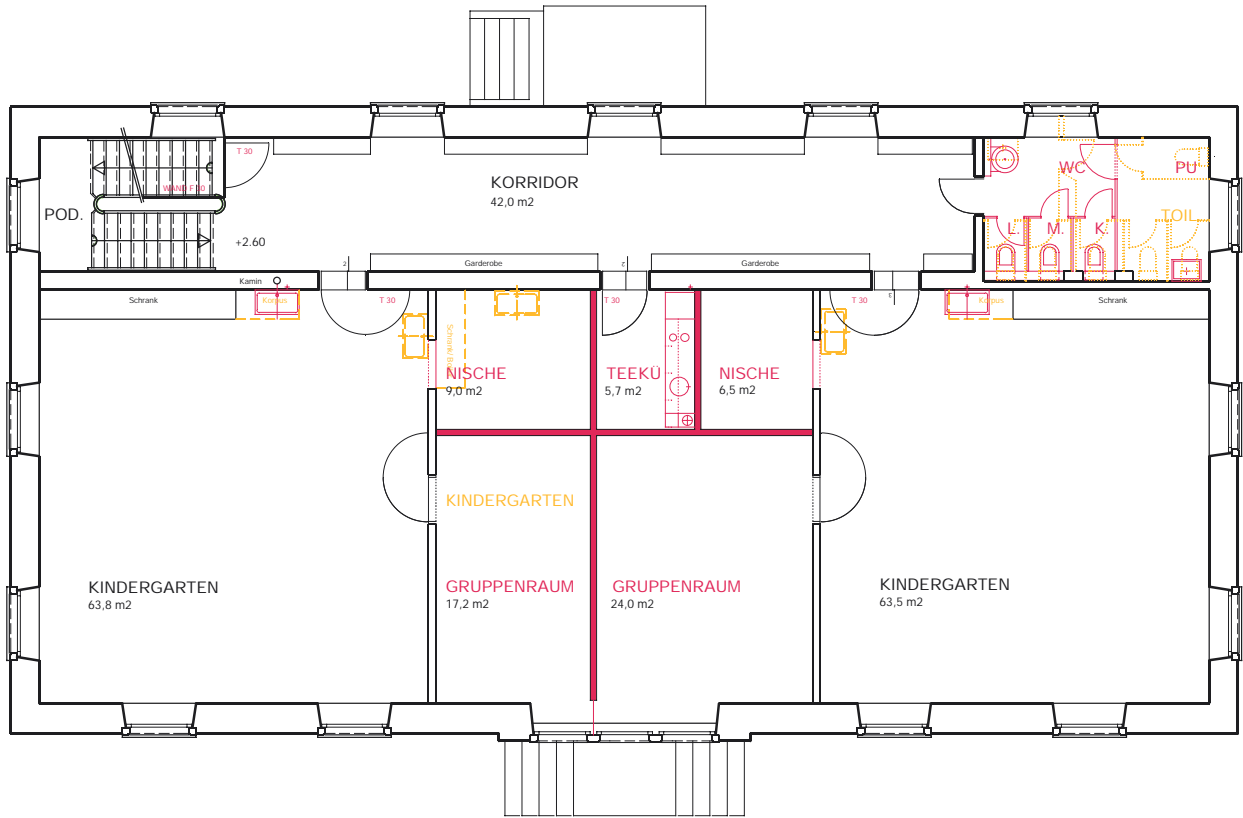
Trottoir



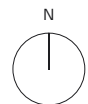
GARTEN

- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU





- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU

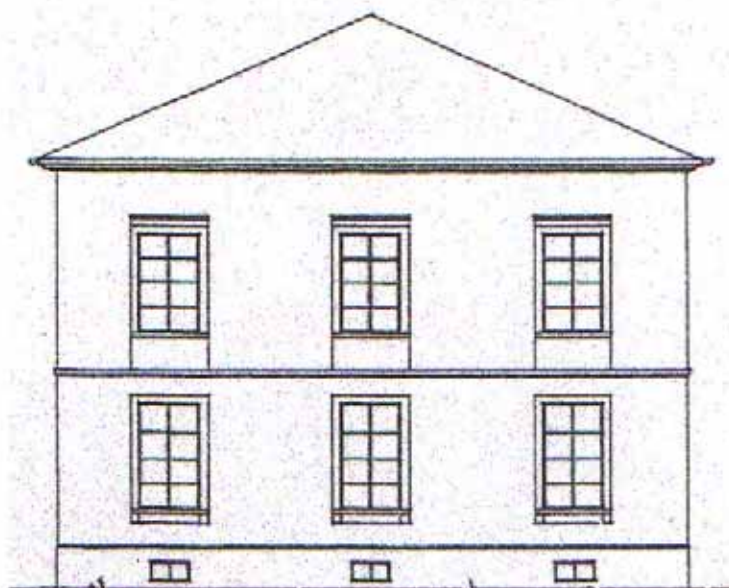


KINDERGARTEN INNERES LIND, ST.GEORGENSTR. 59A, WINTERTHUR
 PROJEKTPLAN 13.8.2004
 OBERGESCHOSS

1m 5m 10m



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU

KINDERGARTEN INNERES LIND, ST.GEORGENSTR. 59A, WINTERTHUR

FASSADEN

1m 5m 10m