

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Kredit von Fr. 530'000.-- für Sanierung und Erweiterung des Hortes im Kindergarten Gutschick I

---

### **Antrag:**

Für den Anbau beim Kindergarten Gutschick I im Stadtkreis Winterthur-Mattenbach wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Objekt-Nr. 12685, ein Kredit von Fr. 530'000.-- bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2005.

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung**

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Gutschick sind eng und genügen den aktuellen Ansprüchen seit längerem nicht mehr. Insbesondere die provisorischen Küchenverhältnisse im gemeinsamen Korridor führen zu Störungen den Kindergartenbetriebs. Die vorhandene Infrastruktur des Hortbetriebes entspricht nicht den Anforderungen, welche die steigende Nachfrage nach Betreuungsplätzen mit sich bringt. Mit einem einfachen Anbau soll erreicht werden, dass der Kindergarten- und der Hortbetrieb räumlich voneinander getrennt werden.

Geplant ist ein eingeschossiger Anbau auf der nördlichen Seite des Kindergartens. Im neuen Gebäudeteil wird neben einem rund 40 Quadratmeter grossen multifunktionalen Aufgabenraum, einem Büro- und einem Technikraum auch ein Aussengeräteraum für die Hauswartung entstehen. Mit den baulichen Eingriffen soll unter anderem erreicht werden, dass der Zugang zu den Horträumen in Zukunft durch einen separaten Eingang erfolgen kann und so der Betrieb der beiden Kindergartenabteilungen nicht mehr gestört wird. Für den Anbau mit Flachdach und die notwendigen Anpassungen am bestehenden Gebäude unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Kredit von Fr. 530'000.--.

Im Rahmen der Bauarbeiten soll die sich in einem äusserst schlechten Zustand befindende Aussenfassade des bestehenden Kindergarten-Gebäudes saniert werden. Für die Betonsanierung genehmigte der Stadtrat am 11. Juni 2005 einen gebundenen Kredit in der Höhe von Fr. 240'000.--.

## 2. Ausgangslage

Das Gebäude des Kindergartens Gutschick I an der Scheideggstrasse 12 wurde 1963/64 für drei Kindergartenabteilungen gebaut. Heute werden in den zwei Abteilungen 17 bzw. 18 Kinder betreut.

Seit rund 30 Jahren wird im Raum des dritten Kindergartens ein Kinderhort geführt – anfangs nur an den Nachmittagen, später auch über Mittag. Heute werden in diesem Provisorium 17 Betreuungsplätze angeboten. Es besteht eine stete Nachfrage nach zusätzlichen Plätzen. Um den Kinderhort wirtschaftlicher betreiben zu können, ist es sinnvoll, nebst dem längst fälligen Kucheneinbau auch eine Flächenausweitung zu machen: für 17 Plätze wird derselbe Personalbestand benötigt wie für 23 Plätze.

Das Departement Schule und Sport beauftragte Anfang 2004 das Departement Bau, ein Projekt zur Lösung der Raumknappheit und der infrastrukturellen Probleme zu erarbeiten. Im Rahmen der Abklärungen wurde festgestellt, dass die Betonfassade des gesamten Kindergartengebäudes in einem sehr schlechten Zustand ist und einer dringenden Sanierung bedarf. Am 23. Februar 2005 genehmigte der Stadtrat das Konzept für die Erweiterung des Hortes im Kindergarten Gutschick und beauftragte das Departement Bau mit der Ausarbeitung eines Projektes mit Kostenvoranschlag. Am 11. Juli wurde das Projekt vom Stadtrat genehmigt, und die gebundenen Kosten von Fr. 240'000.-- für die Betonsanierung wurden freigegeben. Von den Gesamtkosten für die Erweiterung in der Höhe von Fr. 560'000.-- nahm der Stadtrat Kenntnis.

Die Raumverhältnisse sind heute infolge der hohen Nachfrage sehr beschränkt. Hinzu kommt, dass für einen Mittags-/Nachmittagshort nie die notwendige Infrastruktur eingebaut wurde und die provisorischen Kucheneinbauten den heutigen Anforderungen – auch an die Hygiene – nicht zu genügen vermögen. So befinden sich das Geschirrwashbecken und die Schränke im Hortraum, der Kochherd und der Kühlschrank aber im öffentlichen Korridor in einem Schrank. Sowohl die Gesundheits- als auch die Feuerpolizei hat nur unter der Zusicherung, dass diesem Zustand bald Abhilfe geschaffen werden soll, über die desolaten Zustände hinweg gesehen.

Die beschränkten Raumverhältnisse und die provisorischen Küchenverhältnisse im gemeinsamen Korridor führen dazu, dass im Korridor ein steter Betrieb herrscht und es dadurch zu Lärmemissionen kommt, welche wiederum den Betrieb der beiden Kindergartenabteilungen am Nachmittag zum Teil erheblich stören.

## 3. Das Projekt

### 3.1 Das Raumprogramm

Geplant ist ein eingeschossiger Anbau auf der nördlichen Seite des Kindergartens. Im neuen Gebäudeteil wird neben einem rund 40 Quadratmeter grossen multifunktionalen Aufgabenraum, einem Büro- und einem Technikraum auch ein Aussengeräteraum für die Hauswartung entstehen. Mit den baulichen Eingriffen soll unter anderem erreicht werden, dass der Zugang zu den Horträumen in Zukunft durch einen separaten Eingang erfolgen kann und so der Betrieb der beiden Kindergartenabteilungen nicht mehr gestört wird. Vorgesehen für den Anbau ist folgendes Raumprogramm:

- Windfang	8.4 m <sup>2</sup>
- Halle / Garderobe	43.0 m <sup>2</sup>
- Aufgabenraum	41.0 m <sup>2</sup>

- Büroraum	13.5 m <sup>2</sup>
- Aussengeräterraum	12.3 m <sup>2</sup>
- Technikraum	7.2 m <sup>2</sup>

Der jetzige Hortraum wird in Zukunft als Essraum genutzt. Der abgetrennte Teil, der den Kindern bisher als Aufgabenzimmer und den Hortnerinnen als Büro diente, wird aufgehoben bzw. dem Essraum zugefügt.

### 3.2 Betonsanierung und Aussenisolation

Im Rahmen der Betonsanierung erhält das gesamte Gebäude inkl. Anbau eine kompakte isolierende Aussenwärmedämmung. Der Energieverbrauch wird dadurch in Zukunft erheblich gesenkt werden können. Alt- und Anbau werden nach vollendeter Sanierung als Einheit wahrgenommen, und somit wird der Anbau als solcher nicht speziell in Erscheinung treten.

Das sanierungsbedürftige alte Planschbecken wird abgebrochen.

## 4. Kosten

### 4.1 Gesamtaufwand

Die zu erwartenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	18'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	448'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	18'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	30'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>20'000.00</u>
		Fr.	534'000.00
	Stadtratsreserve (ca. 5% von ca. Fr. 484'000.00)	Fr.	<u>26'000.00</u>
	Total Anbau	<b>Fr.</b>	<b><u>560'000'00</u></b>
	Abzüglich bewilligter Projektierungskredit	Fr.	30'000.00

<b>Zu bewilligender Baukredit</b>	<b>Fr. 530'000.00</b>
-----------------------------------	-----------------------

Im Investitionsprogramm 2006 ist für dieses Projekt ein Verpflichtungskredit von Fr. 490'000.00 enthalten. Vertiefte Abklärungen machten die Erhöhung der Baukosten um Fr. 40'000 notwendig.

### 4.2 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung

relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

<b>Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten</b>	<b>Jahre 1–10</b>	<b>Jahre 11–30</b>
<b>Kapitalfolgekosten</b>		
Abschreibungen 6,5% der Nettoinvestition von Fr. 560'000.00	Fr. 36'400.00	Fr. 9'800.00
Abschreibungen 1,75% der Nettoinvestition		
Kapitalzins 3,75% von $\frac{2}{3}$ der Nettoinvestition	Fr. 14'000.00	Fr. 3'500.00
Kapitalzins 3,75% von $\frac{1}{6}$ der Nettoinvestition		
<b>Sachfolgekosten</b>		
Ansatz der Kant. Direktion des Inneren: 4% von ca. Fr. 560'000.00	Fr. 22'400.00	Fr. 22'400.00
<b>Personalfolgekosten</b>		
Für Unterhalt und Betrieb	Fr. 12'000.00	Fr. 12'000.00
<b>Total Nettoinvestitionsfolgekosten</b>	<b>Fr. 84'800.00</b>	<b>Fr. 47'700.00</b>
<b>Finanzierungsart: 100 % durch Steuereinnahmen In Steuerprozenten</b>	<b>0.04 %</b>	<b>0.02 %</b>
(Im Voranschlag 2006 entsprechen Fr. 1'910'000 einem Steuerprozent.)		

#### 4.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

<b>Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten</b>	<b>Jahre 1–33</b>
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Abschreibungen 3% der Nettoinvestition	Fr. 16'800.00
Kapitalzins 3,75% auf $\frac{1}{2}$ der Nettoinvestition	Fr. 10'500.00
<b>Sachfolgekosten</b>	
Ansatz der Kant. Direktion des Inneren: 4% von ca. Fr. 560'000.00	Fr. 22'400.00
<b>Personalfolgekosten</b>	
Für Unterhalt und Betrieb	Fr. 12'000.00
<b>Total Investitionsfolgekosten</b>	<b>Fr. 61'700.00</b>

## 5. Nachhaltigkeit und Ökologie

Für die Gebäudehülle des Neubaus wird der Minergiestandard angewendet. Die bestehenden Gebäudeteile werden partiell gedämmt und erfüllen den Systemnachweis nach SIA 380/1 unter Einhaltung von § 10a. Aus hygiene- und bautechnischen Gründen ist im Weiteren eine reduzierte Komfortlüftung für das gesamte Gebäude geplant. Das Dach der Erweiterung wird begrünt und begünstigt einen optimalen Wärmeaustausch.

Durch das Öffnen einiger Fassadenteile zum bestehenden Gebäude können Nasszellen und Küche von Kindergarten und Hort benützt werden. Die bestehende Ölheizung kann beibehalten werden, da die Neuisolation des alten Kindergartens den Energiemehraufwand für den Erweiterungsanbau kompensiert.

## 6. Termine

Ein Baubeginn ist ab den Sommerferien 2006 möglich. Über die Wintermonate ist mit einer Bauzeit von mindestens 9 Monaten zu rechnen. Auf die Frühlingsferien (21. April 2007) können das Erweiterungsprojekt und die Sanierungsarbeiten abgeschlossen werden.

*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:

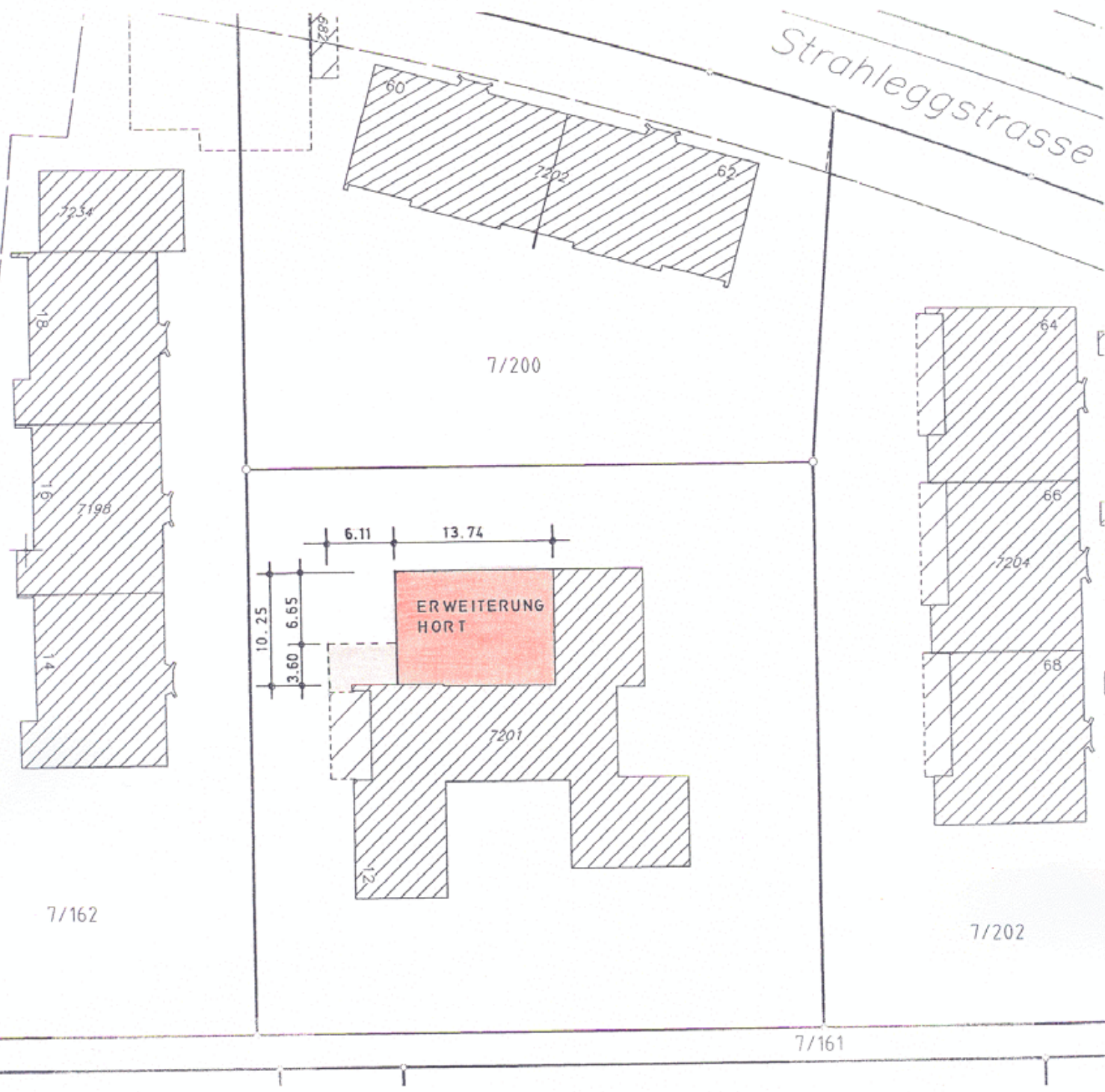
- Standort des Kindergartens, Übersichtsplan 1 : 5000
- Situation des Anbaus, 1 : 500
- Grundriss 1 : 200
- Schnitte A – A, Ansicht Ost und West, 1 : 200
- Schnitte B – B, Ansicht Nord und Süd, 1 : 200




1 : 5000  
Stadt Winterthur  
Vermessungsamt  
08.09.2005

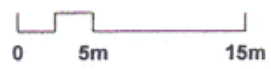
Kindergarten Gutschick: Betonsanierung und Erweiterung Hort  
Übersichtsplan 1 : 5000

Strahleggstrasse



 Bestehend

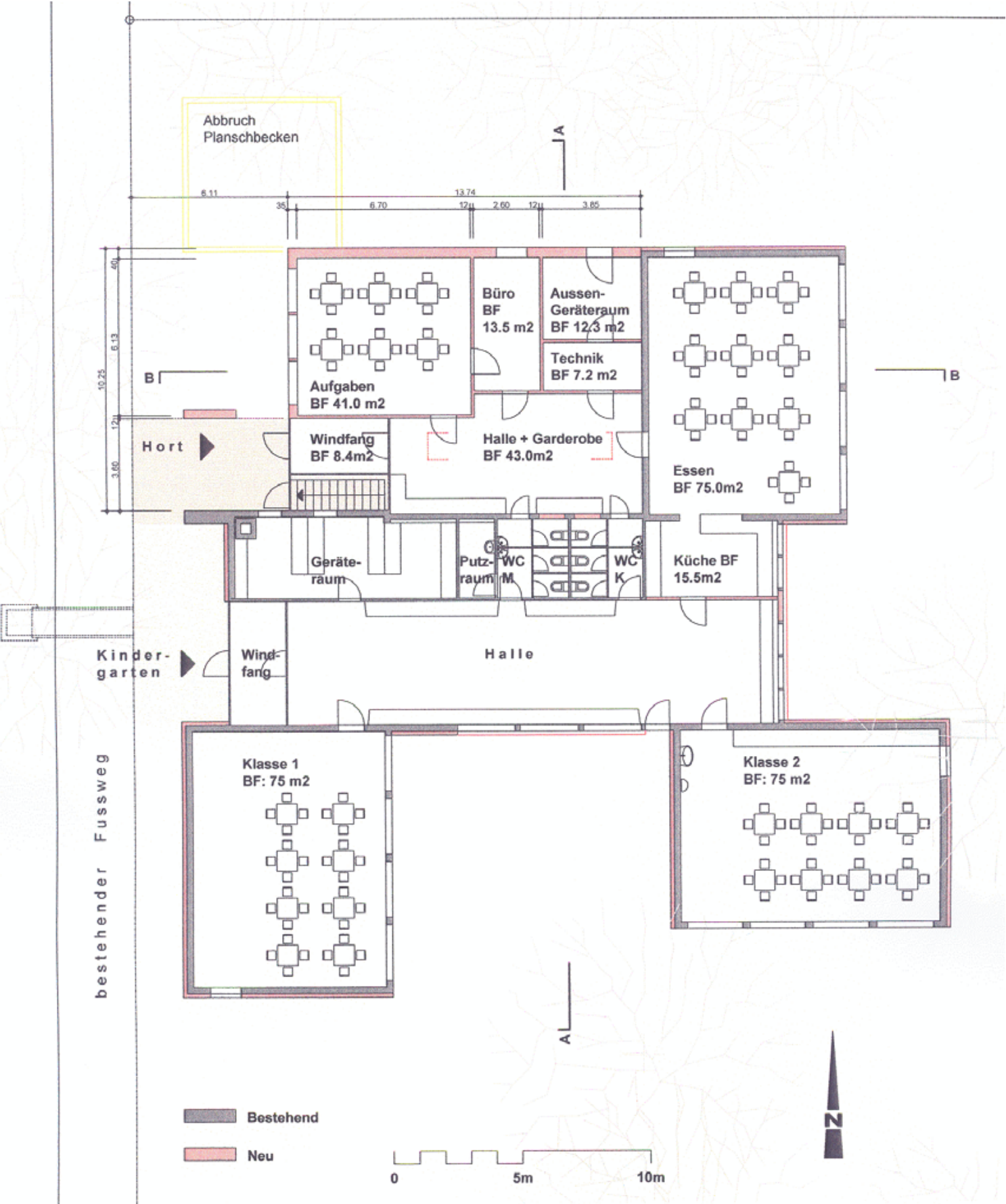
 Neu



Kindergarten Gutschick: Betonsanierung und Erweiterung Hort

Katasterplan 1:500

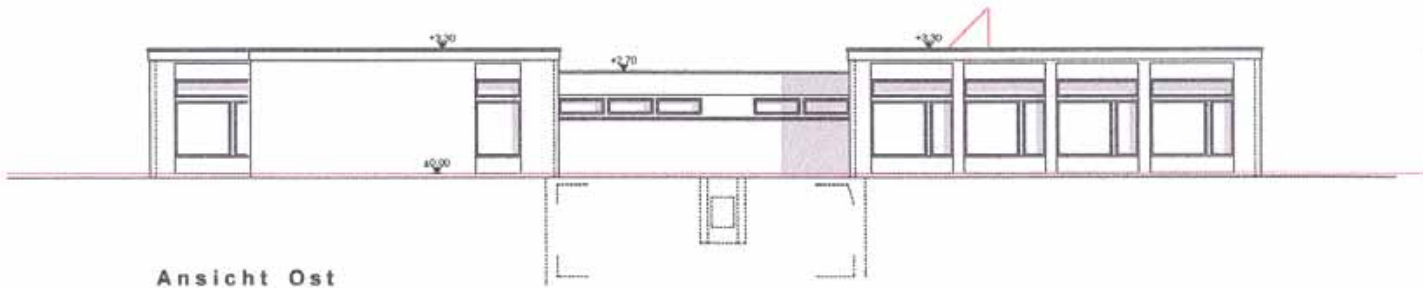
06.06.2005



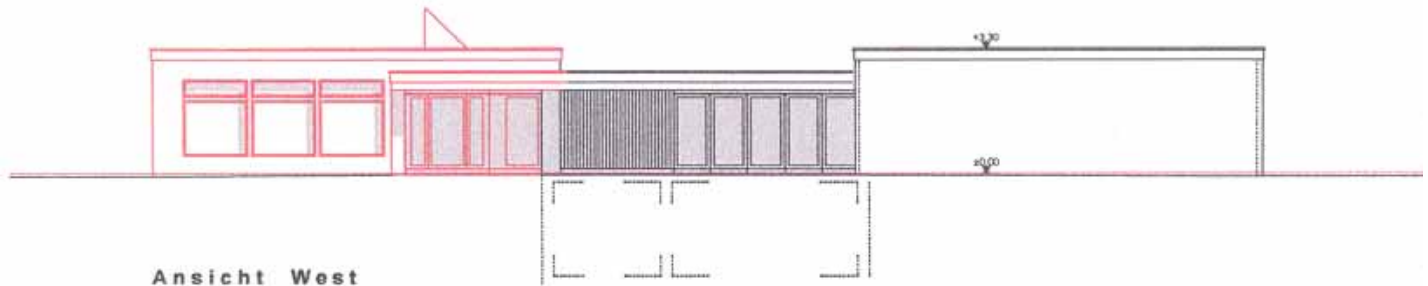
Kindergarten Gutschick: Betonsanierung und Erweiterung Hort

**Erdgeschoss 1:200**

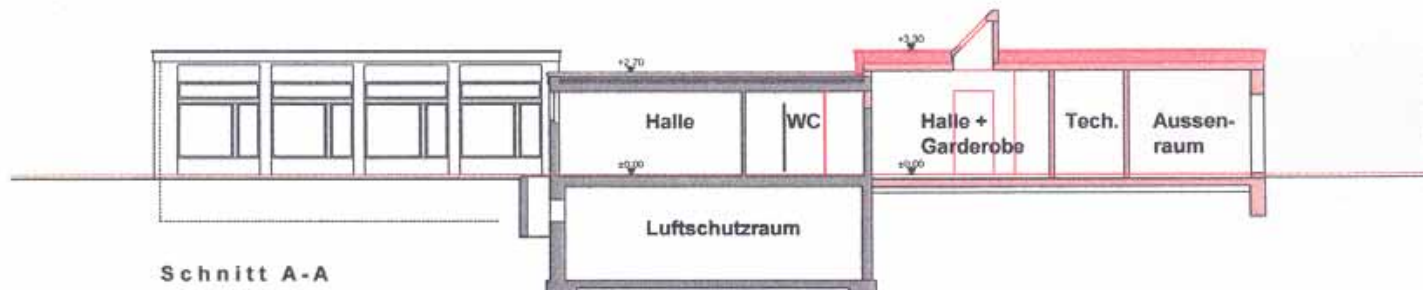
06.06.2005



Ansicht Ost



Ansicht West



Schnitt A-A

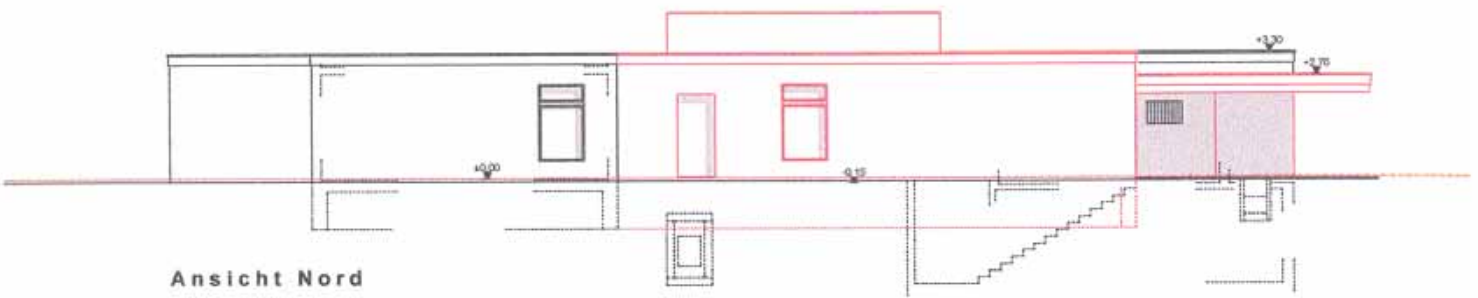
Bestehend

Neu

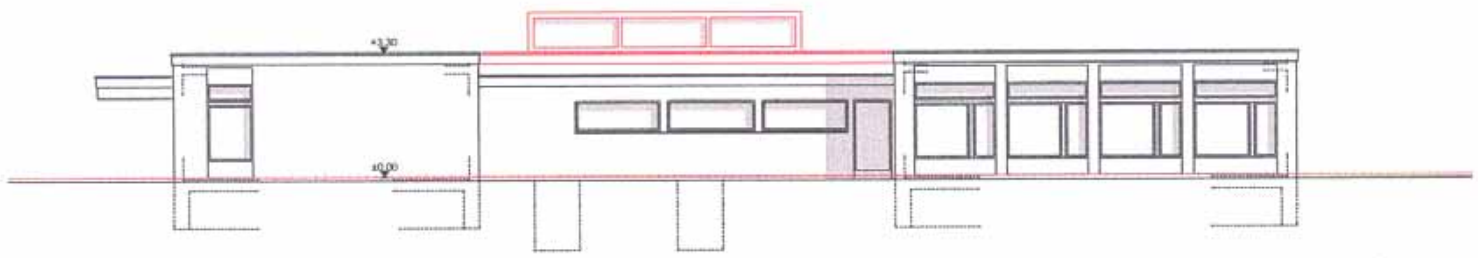


Kindergarten Gutschick: Betonsanierung und Erweiterung Hort  
 Fassaden und Schnitte 1:200

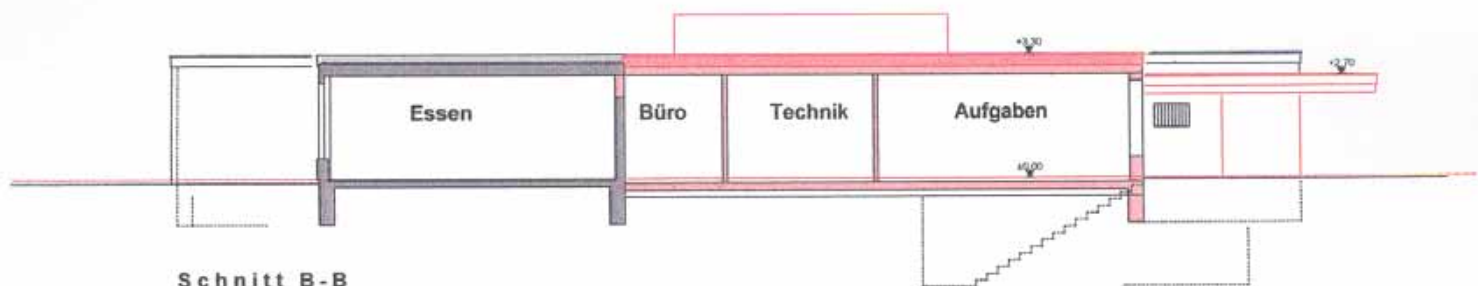
06.06.2005



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Schnitt B-B

- Bestehend
- Neu



Kindergarten Gutschick: Betonsanierung und Erweiterung Hort

Fassaden und Schnitte 1:200

06.06.2005