



# STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau  
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemttal • Ottikon

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

**Sitzung vom 3. Februar 2005**

Gesch. Nr. 187/05 Vorberatung: RPK

**29.5 Schulgebäude.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Bewilligung eines Objektkredites für den Umbau und die Renovation des Kindergartens Bannhalde, Effretikon.-**

---

### **A n t r a g**

#### **Der Grosse Gemeinderat**

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26, Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

### **b e s c h l i e s s t :**

1. Für den Umbau und die Renovation des Kindergartens Bannhalde, Effretikon, wird ein Objektkredit von Fr. 1'185'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 312.5030.07) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2004.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) den Stadtrat, zweifach
  - b) das Schulamt,
  - c) das Bauamt,
  - d) die Finanzverwaltung.

-----

## W e i s u n g

### 1. Ausgangslage

Der Doppelkindergarten Bannhalde wurde in den Jahren 1958 und 1960 in zwei Etappen erstellt. Im Jahre 1987 wurde durch das Architekturbüro Lardi + Gmür eine Gesamtrenovation durchgeführt. Nebst einer wärmetechnischen Isolation der Dachräume und eines nicht unterkellerten Hohlraumes unter der Bodenplatte wurde hauptsächlich eine Pinselrenovation durchgeführt. Die Fenster und die Bodenbeläge wurden seinerzeit nicht ersetzt. Der gesamte Kindergarten präsentiert sich heute in einem renovationsbedürftigen Zustand. Eine Gesamtsanierung ist dringend notwendig.

### 2. Planungsablauf

Der Doppelkindergarten Bannhalde wurde seinerzeit in 2 Bauetappen realisiert. Aus diesem Grund erhielt jeder Kindergarten einen separaten Eingang. Damit fehlte der Kindergartenanlage infolge des mangelnden gemeinsamen Eingangsbereiches das verbindende Element. Dieser Nachteil soll durch das Umbauprojekt behoben werden. Die beiden Kindergärten sollen durch einen gemeinsamen Eingang und durchlaufende Garderoben- und Vorplatzzonen mit einander verbunden werden.

Weitere Abklärungen wurden bezüglich der Grundstufentauglichkeit vorgenommen. Die räumlichen Vorgaben stützen sich auf die Empfehlungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich. Es zeigte sich, dass die bestehende Kindergartenanlage bezüglich ihrer räumlichen Voraussetzungen nur bedingt grundstufentauglich umgebaut werden könnte. Die Schulpflege entschied unabhängig davon, in den nächsten Jahren nicht am Grundstufenversuch teilzunehmen. In der Vorlage wird jedoch eine Erweiterungsmöglichkeit aufgezeigt, um in einem späteren Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Grundstufe zu erfüllen.

Der Stadtrat hatte am 18. Dezember 2003 die Kindergartenanlage besichtigt, und sich von der Sanierungsbedürftigkeit überzeugen lassen. Allerdings wurde verlangt, dass in Anbetracht des grossen Sanierungsbedarfes ein Kostenvergleich Sanierung/Neubau präsentiert werden soll. Ebenso seien die Anschlussmöglichkeit an die Holzschnitzelheizung des Werkhofes wie auch die räumlichen Auswirkungen bei einer allfälligen Einführung der Grundstufe zu prüfen.

Der Kostenvergleich Sanierung/Neubau zeigt, dass bei einem Neubau mit Kosten von über Fr. 2'000'000.- gerechnet werden müsste. Die Mehrkosten betragen somit 70 % im Vergleich mit den Sanierungskosten. Der Anschluss an die Holzschnitzelheizung Werkhof ist nicht zu empfehlen, da eine Unterquerung des Grendelbaches technisch und finanziell zu aufwändig wäre. Die Abklärungen betreffend Einführung der Grundstufe wurden durch das Schulamt getroffen und haben ergeben, dass in Effretikon 4 und in Illnau 2 Grundstufenzimmer fehlen würden. Die bestehenden Kindergartenanlagen müssten entsprechend vergrössert werden. Für den Kindergarten Bannhalde wäre der Ausbau zu einem 3-fach Kindergarten notwendig. Zurzeit soll jedoch auf entsprechende Vorinvestitionen verzichtet werden. Die Vorlage beschränkt sich deshalb auf die Sanierung des Doppelkindergartens Bannhalde, lässt aber die Option für eine spätere Erweiterung bezüglich Grundstufentauglichkeit offen.

### 3. Projekt

Der Doppelkindergarten ist nur im Bereich der 1. Bauetappe unterkellert. Infolge der vorgesehenen Umdisposition im Vorplatz-/Garderobenbereich soll der Treppenabgang zum Keller verlegt werden. Ein Kellerraum soll isoliert werden, damit Unterrichtsmaterial und Geräte einwandfrei gelagert werden können.

Im Erdgeschoss sind die Zusammenlegung der bisher getrennten Eingänge und der Einbau eines Windfanges vorgesehen. Für den Hauswart soll ein von aussen zugänglicher Abstellraum geschaffen werden. Im Sanitärbereich entsteht eine neue WC-Anlage für Mädchen und Knaben getrennt. In den Kindergartenräumen ist der Abbruch der erhöhten Raumpodeste (Puppennischen) vorgesehen. Dadurch wird der Einbau einer kleinen Küche möglich. Unterschiedliche Gruppenunterteilungen in verschiedene Nutzungszonen sollen zukünftig durch eine geschickte Möblierung möglich werden.

Das grosszügige Grundstück lässt in der Umgebung viele Möglichkeiten zu. Die Umgebung soll jedoch nur soweit nötig umgestaltet werden. Nebst einem gemeinsamen Hartplatz sind die Spielbereiche so angeordnet, dass diese vom jeweiligen Kindergartenraum eingesehen werden können. Gleichzeitig kann auch die heute prekäre Parkplatzsituation für Kindergärtnerinnen und Besucher verbessert werden. In Absprache mit den Kindergärtnerinnen soll das bestehende Betonplanschbecken aufgehoben werden.

Der Innenausbau entspricht dem üblichen Ausbaustandard der Kindergärten in Illnau-Effretikon. Der Beschrieb der Architekten gibt darüber detailliert Auskunft. Abklärungen haben ergeben, dass die Realisierung des Minergie-Standards mit Mehrkosten von Fr. 300'000.- unverhältnismässig wäre. Allein die Abschreibung und Verzinsung dieser Investition würde die jährlichen Energiekosten übersteigen. Es ist deshalb vorgesehen, nur die Fenster zu ersetzen und im Übrigen den Charakter des verputzten Gebäudes zu erhalten.

Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit im Hinblick auf die Grundstufentauglichkeit wird im Projekt aufgezeigt. Mit einem einfachen Anbau an die Kindergartenräume könnten bei Bedarf die erforderlichen Gruppenräume angebaut werden.

### 4. Kosten

Die Kostenermittlung basiert zum überwiegenden Teil auf Offerten oder Berechnungen der beigezogenen Spezialisten. Die Kostenübersicht präsentiert sich wie folgt:

BKP 02 Gebäudekosten inkl. Mobiliar	Fr.	975'000.—
BKP 04 Umgebungsarbeiten	Fr.	190'000.—
BKP 05 Baunebenkosten	Fr.	<u>20'000.—</u>
Total Gesamtkosten	Fr.	<u>1'185'000.—</u>

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten betragen:

Kapitalfolgekosten 10 % von Fr. 1'185'000.—	Fr.	118'500.—
---	-----	-----------

Die Betriebskosten für den Kindergarten Bannhalde werden sich nach den durchgeführten Umbau- und Renovationsarbeiten nicht wesentlich verändern, weshalb keine betrieblichen Folgekosten veranschlagt werden.

## 5. Realisierung

Es ist vorgesehen, den Kindergartenbetrieb während den Bauarbeiten in andere Schul- bzw. Kindergartenanlagen zu verlegen. Erfahrungsgemäss muss mit einer Bauzeit von ca. 8 Monaten gerechnet werden. Je nach Behandlungsfrist der Kreditvorlage kann mit folgendem Terminablauf gerechnet werden:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Verabschiedung der Vorlage an den GGR                     | 3. Februar 2005         |
| - Kreditentscheid Grosse Gemeinderat (GGR)                  | Juni 2005               |
| - Baubewilligungsverfahren                                  | Juni/Juli 2005          |
| - Detailplanung, Submission                                 | Juni/Juli 2005          |
| - Genehmigung Kostenvoranschlag durch Stadtrat, Baufreigabe | August 2005             |
| - Bauarbeiten   | August 2005 – März 2006 |
| - Bezug   | April 2006              |

## 6. Empfehlung

Die Vorlage wurde in einem sorgfältigen Planungsprozess schrittweise entwickelt. Auf Vorinvestitionen in Hinblick auf die Einführung der Grundstufe wird verzichtet. Hingegen wird die Möglichkeit aufgezeigt, die Kindergartenanlage in einem späteren Zeitpunkt grundstufentauglich zu erweitern. In technischer Hinsicht wurde pragmatisch vorgegangen, so dass das Projekt auch aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Investition den heutigen Schulbedürfnissen entspricht und gleichzeitig der langfristigen Werterhaltung der Anlage dient. Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

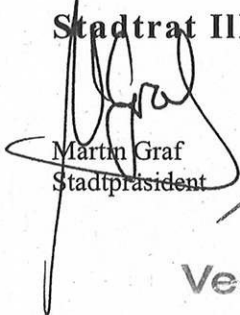
Sachbearbeiter:

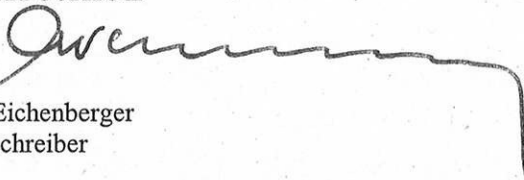
Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand  
Stadträtin Erika Klossner-Locher, Schulvorstand  
Stadtarchitekt Werner Felix

wf/KE

-----

**Stadtrat Illnau-Effretikon**

  
Martin Graf  
Stadtpräsident

  
Kurt Eichenberger  
Stadtschreiber

**Versandt:**

- 7. Feb. 2005

**Beilagen:**

- Kostenschätzung
- Baubeschrieb der Architekten C. und Th. Woernhard, Illnau,