

## BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741  
BESCHLUSS-NR. 2023-24  
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 Objektkredit;  
Genehmigung Objektkredit, Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der rund 50-jährige zweifach-Kindergarten Chelleracher in Illnau ist sanierungsbedürftig und verfügt über ein nicht mehr zukunftsgerechtes Raumangebot.

Nach entsprechenden Vorstudien und der Projektplanung bewilligte das Stadtparlament am 11. November 2021 (STAPAB-Nr. 2021-107 / STAPA-Geschäft-Nr. 2021/137) einen Projektierungskredit von Fr. 320'000.-. Mit den Generalplanerleistungen wurde Eglin Partner Architekten AG, Baden, beauftragt (SRB-Nr. 2021-187 vom 23. September 2021).

Das in der Zwischenzeit ausgearbeitete Bauprojekt sieht vor, das Kindergartengebäude umfassend zu sanieren und so zu erweitern, dass ein zukunftsgerichtetes Raumangebot für zwei Kindergarteneinheiten zur Verfügung steht. Dabei wird die qualitätsvolle Architektur sorgfältig weiterentwickelt und darauf geachtet, die gelungene Einbettung des Kindergartens ins Quartier fortzuführen.

Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament nun die Genehmigung eines Objektkredites für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Chelleracher im Umfang von Fr. 3'600'000.-. Dieser Kredit untersteht dem obligatorischen Referendum.

### AUSGANGSLAGE

Der Doppel-Kindergarten Chelleracher in Illnau stammt aus den Jahren 1970/1971. Eine Teilrenovation erfolgte im Jahr 1996; dabei wurden im Untergeschoss eine Teeküche eingebaut und der Technikraum als einfacher Werkraum ausgelegt. Das heutige Raumangebot im Kindergarten Chelleracher entspricht nicht mehr den Anforderungen für einen zukunftsgerichteten Kindergartenunterricht.

Neben den Kindergartenkindern aus den angrenzenden Quartieren besuchen auch Kinder aus Bisikon den Kindergarten Chelleracher.

Im Rahmen der Projektausarbeitung wurden zur Beurteilung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten anhand von Machbarkeitsstudien verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen geprüft. Dabei wurde auch eine generelle Verlegung der Kindergarteneinheit Chelleracher zur Schulanlage Hagen analysiert.



### **BESCHLUSS**

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24

Mit Beschluss vom 11. März 2021 genehmigte der Stadtrat die grundsätzliche Sanierungs- resp. Erweiterungsvariante und sprach sich für den Erhalt und Ausbau des Kindergartens Chelleracher aus. Gleichzeitig genehmigte der Stadtrat für die Projekterarbeitung und Vorbereitung eines Generalplanerverfahrens einen Kredit von Fr. 80'000.- (SRB-Nr. 2021-52).

Am 23. September 2021 (SRB-Nr. 2019-120) folgte der Stadtrat der Empfehlung des Beurteilungsgremiums, genehmigte das Ergebnis des Planerwahlverfahrens und beauftragte Eglin Partner Architekten AG, 5400 Baden, mit den Generalplanerleistungen.

Für den nächsten Projektschritt genehmigte das Stadtparlament am 11. November 2021 (STAPAB-Nr. 2021-107) auf Antrag des Stadtrates einen Projektierungskredit von Fr. 320'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (Projekt-Nr. 4230.5040.012).

### **BEDARF**

#### ZUSTAND

Das Gebäude befindet sich aufgrund seines Alters in einem entsprechend schlechten Zustand. Die Fassadenputze weisen verschiedene Rissbilder auf. Die Fenstereinheiten sind intakt, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Energieanforderungen. Die Dachkonstruktion verfügt an verschiedenen Stellen über schadhafte Anzeichen.

Die Gebäudetechnik stammt weitestgehend noch aus der Erstellungszeit. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Ölheizung. Die Wärmeverteilung basiert auf einem Bodenheizungssystem, das jedoch nicht mehr funktionsstüchtig ist. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

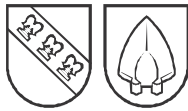
#### NUTZERSPEZIFISCHE VORGABEN / ZIELE

Die Kindergarteneinheiten sollen einen zeitgerechten und den pädagogischen Anforderungen entsprechenden Standard aufweisen und den Empfehlungen des Kantons Zürich für Schulbauten entsprechen. Der bestehende Kindergarten soll saniert und erweitert werden, um das erforderliche Raumprogramm unterbringen zu können. Mit der umfassenden Sanierung ist zu gewährleisten, dass keine grösseren Erneuerungen mehr in den darauffolgenden 20 Jahren anstehen. Im Weiteren sind mit der Sanierung der Energieverbrauch und die Unterhaltskosten zu reduzieren und der Wert der Bauteile / Anlage längerfristig zu erhalten. Aufgrund der prognostizierten Anzahl Kindergartenkinder werden auch in den nächsten Jahren die Kinder aus dem Quartier die beiden Kindergarteneinheiten besuchen können.

### **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 ein Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durch. In der ersten Phase (Präqualifikation) bewarben sich zehn Architekturbüros. Aus diesen Bewerbungen wurden fünf Büros zur Offertphase zugelassen. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat einstimmig, den Generalplaner Eglin Partner Architekten AG, 5400 Baden, mit der Weiterbearbeitung und Ausführung zu beauftragen.



### BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24

#### BAUKOMMISSION

Für die bauherrenseitige Projektbegleitung setzte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 23. September 2021 (SRB-Nr. 2021-187) eine Baukommission mit den nachfolgenden Mitgliedern ein. Aufgrund der Gesamterneuerungswahlen des Stadtrates ergaben sich ab Sommer 2022 einzelne Änderungen.

Vorsitz	Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau (bis 30. Juni 2022); Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau (ab 1. Juli 2022)
Mitglieder	Erika Klossner-Locher, Stadträtin Ressort Bildung (bis 31. Juli 2022) Samuel Wüst, Stadtrat Ressort Bildung (ab 1. August 2022) Clarissa Grélat, Mitglied Schulpflege Roger Bangerter, Schulleiter Schulanlage Hagen Patrik Künzli, Projektleiter Hochbau
Beratend	Jürg Ammann, Wettbewerbsbegleiter

#### RAUMPROGRAMM

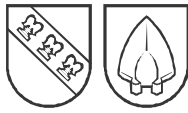
Das Raumprogramm zeigt folgendes Bild:

RAUMBEZEICHNUNG	IST (ANZAHL)	FLÄCHE	SOLL (ANZAHL)	
				FLÄCHE
Garderobe	2	je 20 m <sup>2</sup>	2	je 25 m <sup>2</sup>
Klassenzimmer	2	je 69 m <sup>2</sup>	2	je 72 m <sup>2</sup>
Gruppenraum	0	0 m <sup>2</sup>	2	je 36 m <sup>2</sup>
Galerie	2	je 14 m <sup>2</sup>	3	je 14 m <sup>2</sup>
Materialraum	2	je 7 m <sup>2</sup>	2	Total 30 m <sup>2</sup>
Aussengeräte	2	je 4 m <sup>2</sup>	1	19 m <sup>2</sup>
Therapie	0	0 m <sup>2</sup>	1	18 m <sup>2</sup>
Küchenbereich	0	0 m <sup>2</sup>	1	25 m <sup>2</sup>
Putzraum	1	5 m <sup>2</sup>	1	5 m <sup>2</sup>
WC Kinder	1	10 m <sup>2</sup>	1	10 m <sup>2</sup>
WC Lehrpersonen / IV	1	3 m <sup>2</sup>	2	je 4 m <sup>2</sup>

#### BAUBESCHRIEB

Der zweifach-Kindergarten Chelleracher wurde vor rund 50 Jahren erbaut. Der Quartierkindergarten befindet sich, gut eingebunden in die umliegende Wohnzone, nahe am Erholungsgebiet. Das Gebäude weist hohe architektonische Qualitäten auf. Es ist nicht denkmalgeschützt. Die Lage im Quartier, beim Waldrand und die grosszügige Garten- und Spielfläche werden durch die Lehrpersonen sehr geschätzt. Allerdings entsprechen die eingeschränkten Raumverhältnisse nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen, wonach heute teilweise im Kellergeschoss unterrichtet werden muss. Ausserdem ist das Gebäude sanierungsbedürftig und entspricht nicht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Das Gebäude besteht aus zwei Pultdach-Volumen mit grossräumigen Klassenzimmern mit Galerien und einem eingeschossigen, teilweise unterkellerten Flachdachteil. In diesem befinden sich die Nebenräume und der Erschliessungsbereich.



## BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24

Die gesamte Anlage wird einer Schadstoffsanierung unterzogen, erdbebenertüchtigt und den aktuellen Brandschutzanforderungen angepasst. Eine vollflächige energetische Sanierung ist vorgesehen, indem die Fassade und das Dach aussen gedämmt und sämtliche Fenster ersetzt werden. Es wird nach Minergie-Eco geplant und ausgeführt. Da keine kontrollierte Lüftung realisierbar ist, kann jedoch keine Minergie-Zertifizierung erfolgen. Die bestehenden Sanitärinstallationen und Apparate, die Elektroinstallationen, die Beleuchtung sowie die Heizkörper werden ersetzt. Eine Erdsonden-Wärmepumpe dient zur Wärmeerzeugung. Die Erweiterung strebt an, die bestehenden architektonischen Qualitäten weiterzuführen. Die Anlage wird um ein drittes Pultdachvolumen erweitert und der Nebenraumtrakt im Erdgeschoss verlängert. Das mittlere Klassenzimmer wird zu zwei Gruppenräumen umgenutzt, die durch eine neue mobile Holz-/Glaswand getrennt werden. Mittels neuen Durchbrüchen verfügen beide Gruppenräume über eine direkte Verbindung zu den Klassenzimmern. Mit der mobilen Trennwand können sie entweder individuell bespielt oder zu einem grossen Raum kombiniert werden. Alle Unterrichtsräume erhalten direkten Zugang nach aussen zu den Spielplätzen.

Die Galerien in den Klassenzimmern bleiben als Spielgalerien erhalten. Die mittlere Galerie bei den beiden Gruppenräumen wird durch eine Glaswand abgetrennt, sodass sie durch die Lehrpersonen als Besprechungs- oder Lagerraum genutzt werden kann. Die Material- und Aussengeräteräume werden zurückgebaut und neu als gemeinsam zu nutzenden Raum im Erschliessungstrakt konzipiert.

Der neue Koch-/Lehrerbereich erhält eine neue Küche mit freistehender Insel auf Kinderhöhe. Die Küche im Untergeschoss wird zurückgebaut. Neue Schränke in den Klassenzimmern und neue Garderobenbänke bilden die weiteren Schreinerarbeiten. Ein neues Lehrer- und IV-WC vervollständigt die Anforderungen an hindernisfreies Bauen, zudem ist die gesamte Hauptnutzung ebenerdig erschlossen. Die Erschliessungsfläche wird mit neuen Dachfenstern versehen, die Licht ins Gebäudeinnere bringen. Zusätzlich wird der Garderobebereich gegen den Gruppenraum vergrössert.

Der Terrazzoboden im Erschliessungstrakt und den Nasszellen wird weitergeführt. Die Unterrichtsräume werden mit neuen Linoleumbelägen versehen, wie auch der Koch-/Lehrerbereich und der Therapieraum. Die Wände werden neu gestrichen und die Sanitärräume neu gefliest.

Im Zuge der energetischen Sanierung werden die Aussenwände gedämmt analog dem Bestand verputzt. Alle Fenster werden nach aktuellen Vorschriften ersetzt. In den Klassenzimmern ist eine raumhohe Festverglasung und jeweils eine Hebe-Schiebetür eingeplant.

Die Pultdächer werden teilweise zurückgebaut, gedämmt und neu erstellt. Aussen ist eine vollflächige Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

Der gesamte Umbau zeichnet sich dadurch aus, dass eine Weiterentwicklung der bestehenden Architektursprache mittels den aktuellen Standards umgesetzt wird. Das neue Raumprogramm fügt sich sanft im Bestand ein. Der Neubau ist nicht als Anbau ersichtlich, sondern bildet zusammen mit dem Bestand eine neue Einheit.

### BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24



Abbildung 1:  
Situationsplan

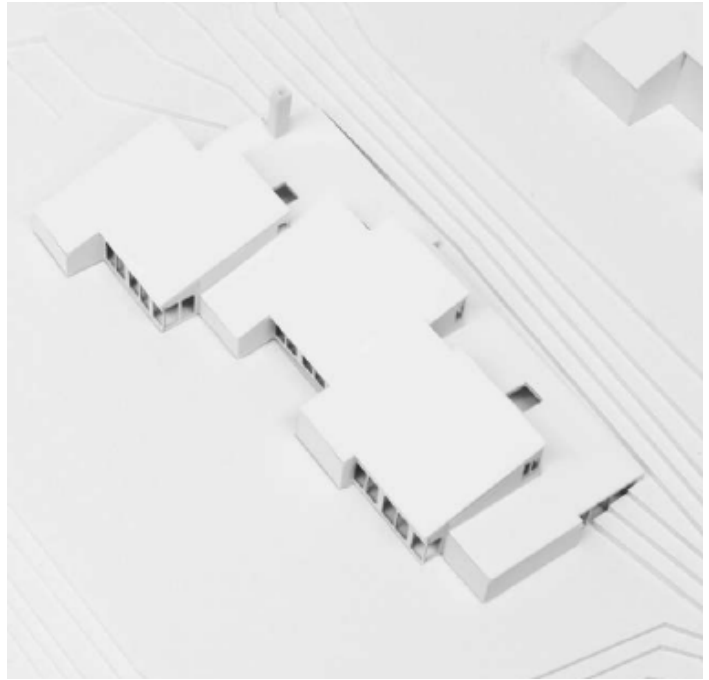


Abbildung 2:  
Modell

### OPTIONEN

Im Rahmen der ersten Projektphase wurde lediglich die gesetzlich vorgeschriebene Photovoltaik-Anlage geplant und in den Kosten berücksichtigt. Im definitiven Bauprojekt ist eine vollflächige Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Gemäss Einschätzung der Baukommission und des Stadtrates erscheint es im Rahmen einer Gesamtsanierung sinnvoll, die gesamte Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage zu versehen.

Durch den Erweiterungsbau wird einiges an bestehenden Aussenflächen in Anspruch genommen. Darum und weil der Aussenraum auch ausserhalb des Kindergartenbetriebes rege genutzt wird, soll die nutzbare Aussenfläche durch die Anpassung der Strassenböschung vergrössert werden.

### KOSTEN

In den nachstehenden Kosten sind die durch den Stadtrat sowie das Stadtparlament bereits bewilligten Planungs- und Projektierungskosten von insgesamt Fr. 400'000.- nicht enthalten. Diese Kredite werden separat abgerechnet.



### BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24

#### KOSTENVORANSCHLAG

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 20. Dezember 2022, inkl. 7.7 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand 1. April 2022:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
– BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 150'000.-	
– BKP 2 Gebäude	Fr. 2'725'000.-	
– BKP 4 Umgebung	Fr. 350'000.-	
– BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 120'000.-	
– BKP 9 Ausstattung	Fr. 70'000.-	
Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes		Fr. 3'415'000.-
– BKP 6 Unvorhergesehenes		Fr. 185'000.-
<b>Total inkl. Unvorhergesehenes</b>		<b>Fr. 3'600'000.-</b>

#### EIGENLEISTUNGEN

Die Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden sind mit rund Fr. 60'000.- (2 % der Gesamtkosten exkl. Baunebenkosten BKP 5) in der BKP-Position 5, Baunebenkosten, enthalten.

#### INTEGRIERTER AUFGABEN UND FINANZPLAN 2023/28 (IAFP)

Im aktuellen Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2023/28 (IAFP) sind Fr. 2'640'000.- (Projekt-Nr. 4230.5040.013). vorgesehen. Aufgrund der detaillierten Kostenberechnung sind die Investitionskosten im nächsten IAFP zu aktualisieren.

#### KOSTENENTWICKLUNG

Der vorliegende Kostenvoranschlag weist gegenüber den bisherigen Annahmen eine Kostenerhöhung auf. Die Kostenentwicklung basiert hauptsächlich auf folgenden Projektanpassungen und -entwicklungen:

- Das gesamte Pultdach wird mit der Photovoltaik-Maximalvariante versehen (+ Fr. 110'000.-).
- Die Umgebung soll vergrössert werden (Aufschüttung gegenüber Strasse), um so die Fläche, die für die Gebäudeerweiterung verbaut wird, zu ersetzen (+ Fr. 240'000.-).
- Die Reserven für Unvorhergesehenes sind mitberücksichtigt (+ Fr. 185'000.-).
- Einzelne Positionen haben sich dem aktuellen Baupreisindex angepasst (+ Fr. 260'000.- / ca. 10 %).



### BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24

### FOLGEKOSTEN

#### KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

		AKAT		BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ		BETRAG
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1040	Fr.	150'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	4'545.00
BKP 2	Gebäude	1040	Fr.	2'725'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	82'567.50
BKP 4	Umgebung	1040	Fr.	350'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	10'605.00
BKP 5	Baunebenkosten	1299	Fr.	120'000.-	5 Jahre	20.00 %	Fr.	24'000.00
BKP 6	Unvorhergesehenes	1040	Fr.	185'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	5'605.50
BKP 9	Ausstattung	1060	Fr.	70'000.-	8 Jahre	12.50 %	Fr.	8'750.00
TOTAL				3'600'000.-			Fr.	<b>136'073.00</b>

Verzinsung 1.5 % Fr. 54'000.00

**Total im ersten Betriebsjahr Fr. 190'073.00**

#### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2% der Nettoinvestitionen Fr. 72'000.00

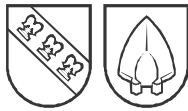
#### PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Für die Folgekostenermittlung wurden die Auswirkungen auf den Personalbedarf (Hauswartung und Reinigungspersonal) überprüft. 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. 7'000.- gerechnet. Der Stellenplan muss um rund 10 Stellenprozente erhöht werden.

### TERMINPLANUNG

Ursprünglich wurde angenommen, dass die Gesamtkosten unter 3 Mio. Franken liegen. Gemäss Artikel 14 Ziffer 7 der Gemeindeordnung vom 7. März 2021 (GO; IE 100.01.01) entscheiden die Stimmberechtigten an der Urne über die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als Fr. 3'000'000.-. Die Terminplanung musste aufgrund der durchzuführenden Volksthabstimmung entsprechend angepasst werden.



### BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741  
BESCHLUSS-NR. 2023-24

Aufgrund des engen Terminplanes sieht der Stadtrat aus heutiger Sicht vor, die Ausschreibungsplanung vorzuziehen, damit umgehend nach erfolgter Abstimmung mit der Ausschreibung gestartet werden kann. Diesbezüglich wird dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt ein Antrag vorgelegt (Kredit zu Lasten der Finanzkompetenz).

Genehmigung Objektkredit durch Stadtrat	2. Februar 2023
Genehmigung Objektkredit durch Stadtparlament	25. Mai 2023
Urnenabstimmung	3. September oder 22. Oktober 2023
Baubeginn	April 2024
Fertigstellung	Juli 2025

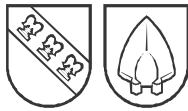
### BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlaments werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Bauprojektbroschüre mit Plänen	05.01.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

- Dem Stadtparlament wird beantragt:
  - Für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens Chelleracher in Illnau wird ein Objektkredit von Fr. 3'600'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4230.5040.013 (Sanierung/Erweiterung Kindergarten Chelleracher - Bau), bewilligt.
  - 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. April 2022.
  - Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der Submissionen eine Kostenüberschreitung von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Stadtparlament eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
  - Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen dem obligatorischen Referendum.
  - Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Abteilung Bildung
    - Abteilung Hochbau
    - Abteilung Finanzen
    - Abteilung Präsidiales, Parlamentssekretär (dreifach)
- Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlaments verabschiedet.



### BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-1741

BESCHLUSS-NR. 2023-24

3. Als zuständige Referenten für allfällige Auskünfte werden Stadträtin Ressort Hochbau, Rosmarie Quadranti, und Stadtrat Ressort Bildung, Samuel Wüst, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
  - b. Abteilung Hochbau
  - c. Abteilung Bildung
  - d. Abteilung Finanzen

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 06.02.2023