



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 22. September 2005

Gesch. Nr. 212/05 Vorberatung: GPK

11.6 Kinderkrippe.- Umbau und Renovation der Kinderkrippe, Tagelwangerstrasse 10, 8307 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 die Umbau- und Renovationsarbeiten sowie die Umgebungsgestaltung der Kinderkrippe Tagelwangerstrasse 10, Effretikon, wird ein Objektkredit von Fr. 724'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Kto. 910.5031.00) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. November 2004.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission 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 Jugend- und Sportamt,
 - c) das Bauamt,
 - d) die Finanzverwaltung.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

In der Vergangenheit wurden bei der ehemaligen Fabrikanten- und späteren Ärzte-Villa an der Tagelwangerstrasse 10 in Effretikon nur punktuelle bauliche Eingriffe vorgenommen. Somit ist sie auf natürliche Weise alt geworden - viele Gebäudeteile sind noch im Originalzustand und der ursprüngliche Charme ist dadurch erhalten geblieben. Die Spuren der Zeit sind allerdings auch an diesem beinahe 100-jährigen Haus nicht unbemerkt vorüber gegangen. Inzwischen ist es stellenweise sehr abgenutzt und als Ganzes ziemlich schmutzdelig.

Seit 1992 befindet sich die Kinderkrippe in diesem freistehenden Haus mit grossem Garten. Vom vorgängigen Hausbesitzer, einem darin wohnenden und praktizierenden Arzt, zeugen heute noch einige sanitäre Einrichtungen. Die Umbauarbeiten vor 13 Jahren wurden durch das Architekturbüro Lardi + Gmür, Effretikon, vorgenommen, seit damals hat die Kinderkrippe keine Renovation mehr erfahren. Sie wird täglich von über 40 Kindern und deren Betreuerinnen intensiv genutzt. Im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung der Kinderkrippe wurde die dringend notwendige Renovation in den letzten Jahren immer wieder hinausgeschoben, deshalb muss die städtische Kinderkrippe nun dringend saniert werden.

Am 13. Mai 2004 hatte der Stadtrat aufgrund einer Begehung und Beratung vor Ort das Architekturbüro Scharsach + Scharsach, Effretikon, mit der Ausarbeitung eines Sanierungsprojektes für die Kinderkrippe beauftragt. Gleichzeitig wurde zur Begleitung der ersten Planungsphase eine Projektgruppe eingesetzt.

Am 18. November 2004 wurde vom Stadtrat der Antrag für den Umbau und die Renovation gutgeheissen und dem Grossen Gemeinderat zur Zustimmung empfohlen. Der Antrag beinhaltete einen Objektkredit von Fr. 724'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Kto. 910.5031.00). Die Geschäftsprüfungskommission beantragte jedoch beim Grossen Gemeinderat, die Vorlage zurückzuweisen und forderte den Stadtrat auf, ein Projekt mit einem Kostendach von Fr. 500'000.00 auszuarbeiten, ohne den Qualitätsstandard zu schmälern.

Bei der Überarbeitung des Projekts hat sich herausgestellt, dass eine Kostenreduktion um mehr als 30 % nur mit einem reduzierten Bauprojekt zu erreichen ist. Diese Variante verzichtet auf jegliche betriebliche Optimierung für Kinder und Mitarbeitende und begnügt sich mit den wichtigsten Umbau- und Renovationsarbeiten. Trotzdem sprengt sie immer noch das Kostendach und kommt auf Fr. 518'000.00 zu stehen.

Aufgrund dieses Auftrages wurde eine Minimal-Variante ausgearbeitet mit Kosten von Fr. 518'000.-. Der Stadtrat hat in der Folge beide Varianten diskutiert und sich entschieden, dem Grossen Gemeinderat die beiden Lösungen aufzuzeigen. Dabei sollen die gebundenen Ausgaben separat ausgewiesen werden.

2. Projektvarianten

2.1 Gebundene Ausgaben

Die Voraussetzungen für eine gebundene Ausgabe sind dann gegeben, wenn sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Im vorliegenden Projekt ist der Entscheidungsspielraum insofern bescheiden, als dass der Fortbestand der Kinderkrippe an der Tagelswangenstrasse 10 unbestritten und der Zustand der Innenräume dringend renovationsbedürftig ist.

Viele Bodenbeläge sind schadhaft und die Wände und Decken bedürfen einer generellen Überholung. Zudem sind die Lichtverhältnisse und das Beleuchtungskonzept in den Arbeits- und Wohnräumen der Kinderkrippe ungenügend und müssen verbessert bzw. erneuert werden. Im Bereich der Haustechnik sind insbesondere die sanitären Einrichtungen grösstenteils zu ersetzen und die elektrischen Installationen zu ergänzen.

Allein die Investition für die unzureichenden feuerpolizeilichen Abschlüsse, die notwendigen Erneuerungen der haustechnischen Einrichtungen sowie die Sanierung der Boden- und Wandoberflächen beträgt Fr. 375'000.00. Die erforderlichen Terrainanpassungen im Aussenbereich, welche die Trottoirverbreiterungen an der Tagelswanger- und Wangenstrasse mit sich bringen, kosten weitere Fr. 47'500.00. Für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben von insgesamt Fr. 422'500.00 wäre der Stadtrat alleine zuständig.

Durch diese dringend notwendigen Massnahmen könnte das Haus im Innern renoviert werden, betriebliche Mängel wären damit aber noch keine behoben. Der Stadtrat empfiehlt deshalb, von einer Sanierung, welche sich ausschliesslich auf die gebundenen Ausgaben beschränkt, abzusehen.

2.2 Variante 1: Fr. 518'000.00

Der grösste Teil der betrieblichen Mängel kann leider auch nicht mit dem Betrag von insgesamt Fr. 518'000.00 ausgemerzt werden, wie die GPK in ihrem Rückweisungsantrag gefordert hat: Die Gruppe Zauberturm wäre immer noch im Dachgeschoss nur über eine steile Treppe erreichbar und die Küche würde sich aus betrieblicher Sicht weiterhin auf der falschen Etage befinden. Einzig die unbefriedigende Situation des viel zu kleinen Badezimmer im Erdgeschoss mit dem Wickeltisch im Korridor könnte bereinigt und die Räume im Dach über Dachflächenfenster vorteilhafter belichtet werden.

Die Kosten teilen sich gemäss der ausführlichen Projektstudie mit einer Kostenschätzung vom 7. Juli 2005 wie folgt auf:

▪ Vorbereitungsarbeiten	Fr.	39'500.00
▪ Gebäude	Fr.	402'500.00
▪ Umgebung	Fr.	47'000.00
▪ Baunebenkosten	Fr.	9'000.00
▪ Reserve	Fr.	<u>20'000.00</u>
Total	Fr.	<u>518'000.00</u>

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten* betragen:

▪ Kapitalfolgekosten 10% von Fr. 518'000.-	Fr. <u>51'800.00</u>
Total	Fr. <u>51'800.00</u>

* Die Betriebskosten für die Kinderkrippe werden sich nach den durchgeführten Umbau- und Renovationsarbeiten nicht verändern, weshalb keine betrieblichen Folgekosten veranschlagt werden.

Es zeigt sich jedoch, dass die Kreditbeschränkung zu einem unbefriedigenden Resultat führen würde, da die Investition von Fr. 518'000.00 keine vernünftige nachhaltige Lösung bringen würde. Zudem müsste der Krippenbetrieb während des Umbaus grösstenteils im Haus weitergeführt werden, da nur ein Container als Ausweichmöglichkeit für eine Gruppe vorgesehen wäre. Auch bei einer etagenweisen Etappierung müsste von Störungen, Baustaub und Lärmemissionen ausgegangen werden, was einen geregelten Krippenbetrieb garantiert beeinträchtigen würde. Ausserdem wären die Unternehmer bei dieser Vorgehensweise, welche grösste gegenseitige Rücksichtnahme erfordert, stark eingeschränkt, was wiederum zu unnötigen Verzögerungen und Verteuerungen führen würde.

Dementsprechend lehnte der Stadtrat auch Variante 1 für Fr. 518'000.00 als unbefriedigende Lösung ab.

2.3 Variante 2: Fr. 724'000.00

Die heutige Platzierung der Gruppe Zauberturm im Dachgeschoss ist nicht ideal und erschwert die betrieblichen Abläufe. Die Dachräume sind dunkel, heiss im Sommer und kalt im Winter. Zudem taucht immer wieder die Frage der Sicherheit im Brandfall auf. Deshalb wurde die Raumaufteilung überdacht und eine neue Einteilung der Gruppenräume vorgenommen. Die Räume der Gruppe Zauberturm werden bei dieser Variante im Untergeschoss, mit direktem Gartenzugang für die Kinder, untergebracht und damit ihrem Bewegungsdrang gerecht. Dies bedeutet für Kinder, Eltern und Mitarbeitende grosse Erleichterungen, da das beschwerliche Treppensteigen wegfällt. Das Dachgeschoss wird für Rhythmik und Veranstaltungen bzw. Sitzungen sowie als Küche genutzt.

Diese optimale Raumaufteilung wird einerseits ermöglicht durch das Abtragen von Erdschichten an der Südfassade Richtung Tagelswangerstrasse (steht im Zusammenhang mit der Trottoirverbreiterung an der Tagelswanger- und Wangenerstrasse). Durch diesen Eingriff verfügen die Räume im Untergeschoss über genügend Sonnenlicht. Andererseits soll beim „neuen/alten“ Zugang von der Tagelswangerstrasse ein kleiner Holzschopf entstehen, der genügend Raum für die Unterbringung der Kinderwagen bietet. Mit diesem kleinen Kniff kann Raum wettgemacht werden, der bei der Nutzung des Erdgeschosses als Gruppenraum verloren geht.

Nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten hat sich die Planungsgruppe bei der Variante 2 für eine Containerlösung zur Unterbringung des gesamten Krippenbetriebes auf dem Areal während der Bauzeit ausgesprochen. Während der gegenüber Variante 1 reduzierten Bauzeit von 5 statt 7 Monaten kann ein möglichst reibungsloser Weiterbetrieb der Kinderkrippe gewährleistet werden. Die Eltern mit ihren Kindern, wie auch die Kinderkrippe sind darauf angewiesen, da eine vorübergehende Einstellung des Betriebs einschneidende

soziale, pädagogische und betriebliche Konsequenzen, wie auch hohe finanzielle Einbußen zur Folge hätte. Diese gilt es unbedingt zu vermeiden.

Die **einmaligen Kosten** für den Umbau und die Renovation der Kinderkrippe werden wie folgt veranschlagt:

▪ Vorbereitungsarbeiten	Fr.	62'500.00
▪ Gebäude	Fr.	563'500.00
▪ Umgebung	Fr.	57'000.00
▪ Baunebenkosten	Fr.	<u>41'000.00</u>
Total	Fr.	<u>724'000.00</u>

Die Ermittlung der Kosten basiert auf detaillierten Leistungsbeschrieben und Unternehmer-Richtofferten. Die Kostenschätzung basiert auf einem Genauigkeitsgrad +/-15 %, womit die Kostenberechnungen einem Detaillierungsgrad eines Kostenvoranschlags entsprechen. Ebenso sind offene Reserven in der Grössenordnung von rund 5 % enthalten.

Die jährlich **wiederkehrenden Folgekosten*** betragen:

▪ Kapitalfolgekosten 10% von Fr. 724'000.-	Fr.	<u>72'400.00</u>
Total	Fr.	<u>72'400.00</u>

* Die Betriebskosten für die Kinderkrippe werden sich nach den durchgeführten Umbau- und Renovationsarbeiten nicht verändern, weshalb keine betrieblichen Folgekosten veranschlagt werden.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 724'000.00, demzufolge werden für die Variante 2 rund Fr. 300'000.00 mehr benötigt, als die rein gebundenen Ausgaben ausmachen würden. Diese Mehrinvestitionen ermöglichen jedoch eine solide und dauerhafte Bauweise für ein nachhaltiges und zukunftsgerichtetes Betriebskonzept.

Der Stadtrat beantragt deshalb, das sorgfältig erarbeitete Umbauprojekt der Architekten Scharsach + Scharsach vom 18. November 2004, mit Baukosten von Fr. 724'000.00, welches sowohl bauliche als auch betriebliche Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung erbringt, umzusetzen.

3. Realisierung

Die Umbau- und Renovationsarbeiten in der Kinderkrippe sollen von Frühling bis Herbst 2006 ausgeführt werden. Diese Bauphase ist mit der neu geplanten Fussgängerführung an der Tagelswangerstrasse, die durch das Werkamt ausgeführt wird, zu koordinieren. Entsprechende Gespräche und Vorabklärungen haben stattgefunden und folgender Zeitplan wurde abgesprochen:

▪ Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat	19. Januar 2006
▪ Baubewilligungsverfahren	ab 20. Januar 2006
▪ Genehmigung Kostenvoranschlag und Baufreigabe	April 2006

- | | |
|--|--|
| ▪ Ausführung der Umbau- und Renovationsarbeiten in Abstimmung mit dem provisorischen Krippenbetrieb in der Containerunterkunft | Mai bis September 2006 |
| ▪ Ausführung der Trottoirarbeiten im Bereich der Tagelswangerstrasse | in Absprache mit dem Werkamt Frühling 2006 |
| ▪ Ausführung der Umgebungsgestaltung | in Absprache mit dem Werkamt Frühling 2006 |

4. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Kinderkrippe muss für mindestens Fr. 422'500.00 saniert werden. Diese Ausgabe ist zwingend notwendig, will man nicht eine Wertverminderung der Liegenschaft wegen vernachlässigtem Unterhalt riskieren. Allerdings blieben trotz grossem Kostenaufwand die betrieblichen Unzulänglichkeiten die gleichen und würden eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und vernünftige Investition verhindern. Eine Kompromisslösung für mehr als eine halbe Million Franken, wie in Variante 1 vorgeschlagen, brächte nur marginale Verbesserungen, die grössten betrieblichen Mängel könnten dadurch nicht behoben werden.

Der Betrieb der Kinderkrippe ist jedoch zu optimieren und allen drei Kindergruppen die gleiche Infrastruktur anzubieten. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat aufgrund der Erläuterungen für den Umbau und die Renovation der Kinderkrippe Variante 2 mit einem Objektkredit von Fr. 724'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Sachbearbeiter/innen: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand
 Stadträtin Amanda Rüegg, Jugend- und Sportvorstand
 Ivana Vallarsa, Abteilungsleiterin Bauamt
 Monika Hofer, Abteilungsleiterin Jugend- und Sportamt

iv/mh/su/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon
 Versandt:  
 27. Sep. 2005
 Martin Graf, Stadtpräsident
 Kurt Eichenberger, Stadtschreiber

Beilagen:

- Gebundene Ausgaben: Baubeschrieb und Schätzung der Baukosten mit ausgewiesenen Gebundenen Ausgaben.
- Variante 1: Planunterlagen, Baubeschrieb und Schätzung der Baukosten.
- Variante 2: Planunterlagen, Baubeschrieb und Schätzung der Baukosten.