



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

107686 / 712.00

Neubau Kindertagesstätte Montalin

Antrag

1. Das Projekt Neubau Kindertagesstätte Montalin wird genehmigt und ein Bruttokredit von Fr. 2'590'000.-- (inkl. MwSt, Kostenstand April 2015, Genauigkeit +/- 10 %, Konto 5040.01, Kostenstelle 55.9010 "KITA Montalin") bewilligt.
2. Der Kredit untersteht gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Zusammenfassung

Wie in anderen Städten wächst die Nachfrage nach schulergänzender Kinderbetreuung auch in Chur stark an. Im Jahr 2014 stiegen die Betreuungsstunden auf über 81'000 und es muss mit einem weiteren Wachstum gerechnet werden. Das im August 2013 in Kraft getretene neue kantonale Schulgesetz verpflichtet die Stadt zudem, all jenen Kindern einen Betreuungsplatz anzubieten, die sich fristgerecht anmelden. Die bestehende Kindertagesstätte Montalin ist schon seit 2013 massiv überbelegt. Umfangreiche Abklärungen bezüglich Fremdeinmietungen in der näheren Umgebung blieben erfolglos, weshalb sich ein Neubau aufdrängt. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Erwägungen soll für die Bedarfsabdeckung nach schulergänzender Kinderbetreuung ein eingeschossiger Neubau realisiert werden. Dieser Neubau soll, um der städtebaulichen Qualität des Bestands und der heutigen Aussenraumgestaltung zu genügen, auf dem unteren Pausenplatz, parallel zur Masanserstrasse, angeordnet werden.





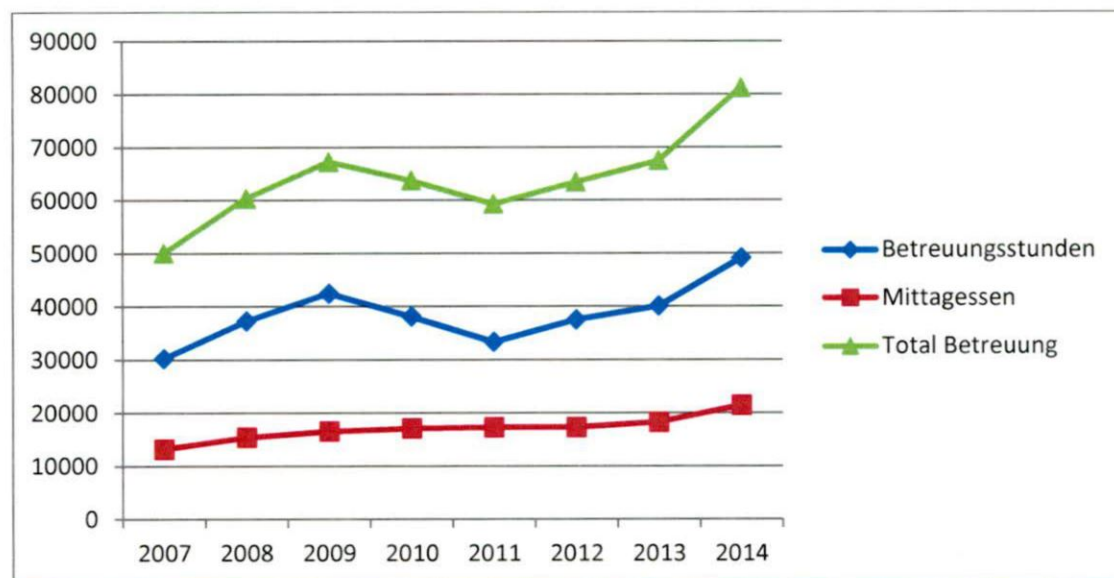
Bericht

1. Ausgangslage

Kindertagesstätten sind in der ganzen Schweiz ein unverzichtbares und in breiten Bevölkerungskreisen geschätztes Element zur Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf geworden. Die Nachfrage nach schulergänzender Kinderbetreuung wächst in Chur ebenso rasant wie in anderen Schweizer Städten. Die Betreuungsstunden der städtischen Kindertagesstätten stiegen von 50'109 im Jahr 2007 auf 81'263 im Jahr 2014 und damit um 62 %.

Jahr	Betreuungsstunden	Mittagessen	Total Betreuung ¹	Wachstum
2007	30'315	13'196	50'109	
2008	37'332	15'394	60'423	21 %
2009	42'515	16'534	67'316	11 %
2010	38'165	17'096	63'809	-5 %
2011	33'430	17'283	59'355	-7 %
2012	37'582	17'283	63'507	7 %
2013	40'153	18'242	67'516	6 %
2014	49'163	21'400	81'263	20 %

Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang aufgrund der Einführung der Blockzeiten im Jahr 2010 zog die Nachfrage wieder an und übertraf 2014 mit mehr als 81'000 Betreuungsstunden alle Erwartungen.



¹ Die Mittagsbetreuung wird mit dem Faktor 1.5 gerechnet.



Die Nettokosten der Kindertagesstätten stiegen im selben Zeitraum ebenfalls an, wenn auch nicht ganz so stark: sie stiegen um 50 % von Fr. 626'207.-- (2007) auf Fr. 937'990.-- (2014).

1.1 Vorschulische Kinderbetreuung

Aufgrund der weiter wachsenden Nachfrage in der vorschulischen Kinderbetreuung in Chur und den Erfahrungen in anderen Schweizer Städten, muss grundsätzlich mit einem weiteren starken Wachstum in den Churer Kindertagesstätten gerechnet werden. Es ist davon auszugehen, dass Familien, welche ihre Kinder bereits im Vorschulalter fremdbetreuen lassen, diese Kinder weiterhin betreuen lassen, wenn sie das Schulalter erreichen. Die Betreuungsquote bei den Vorschulkindern in Chur wächst zurzeit noch deutlich stärker als bei den Schulkindern. Im Zeitraum zwischen 2007 und 2013 stiegen die Beiträge, welche die Stadt gemäss Gesetz über die Förderung der familienergänzenden Kinderbetreuung im Kanton Graubünden an die vorschulische Kinderbetreuung ausrichtet, um 119 %. Diese Beiträge werden pro erbrachte Betreuungsstunde abgerechnet und bilden deshalb das Nachfragewachstum in der vorschulischen Kinderbetreuung eins zu eins ab. Neuste Zahlen aus dem sprachlichen Frühförderprogramm "Deutsch für die Schule" in Chur zeigen, dass bei den Kindern des Jahrgangs 2011 bereits 80 % in einer Kinderkrippe, Tagesfamilie oder einer Spielgruppe fremdbetreut werden. Diese Indikatoren lassen ein anhaltend starkes Wachstum erwarten. Auch aufgrund der Entwicklungen in anderen Schweizer Städten ist damit zu rechnen, dass die Betreuungsquote langfristig noch einmal deutlich ansteigt.

Derzeit besuchen in Chur auf der Primarstufe und in den Kindergärten 371 von 2'113 Kindern zu gewissen Zeiten die Kindertagesstätten. Dies entspricht einer Betreuungsquote von 18 %. Das Schulhaus Montalin verfügt dabei mit 25 % über die höchste Betreuungsquote.

Die Nachfrage ist über die Woche ungleichmässig verteilt. Vor allem am Montag, Dienstag und Donnerstag ist sie sehr hoch, am Freitag mittel und am Mittwoch sehr tief. Der Stadtrat hat nicht zuletzt deshalb am 8. April 2015 eine neue Tarifordnung für die Kindertagesstätten beschlossen, welche unter anderem darauf hinzielt, dass die Auslastung über die Woche gleichmässiger verteilt wird. Dadurch können Spitzen gebrochen und die Räumlichkeiten effizienter genutzt, die Nachfrage jedoch nicht grundsätzlich beeinflusst werden. Die Anmeldungen für das neue Schuljahr 2015/2016 zeigen bereits erfreuliche Auswirkungen: weniger Kinder (- 4 %) buchen nur noch eine Betreuungseinheit pro Woche oder viele Betreuungseinheiten (- 7 %). Der Anteil Kinder, welche drei bis fünf Einhei-



ten pro Woche buchen, hat hingegen um 11 % zugenommen. Ebenso konnte die Belegung am Mittwoch etwas gesteigert werden.

1.2 Schulgänzende Kinderbetreuung in der Volksschule

Seit 1. August 2013 ist das neue kantonale Schulgesetz in Kraft. Darin werden weitergehende Tagesstrukturen für die Betreuung der Schulkinder auf der Kindergarten- und Primarstufe für verbindlich erklärt. Die Bündner Regierung hat diese Bestimmung in der "Verordnung über die weiter gehenden Tagesstrukturen" (BR 421.030) konkretisiert und schreibt vor, dass die Schulträgerschaften Bedarfsabklärungen bei den Eltern durchzuführen haben (Art. 6 Abs. 3) und am jeweiligen Schulstandort (Art. 6 Abs. 2) eine Angebotspflicht besteht, wenn sich mindestens 8 Schülerinnen und Schüler verpflichten, ein Angebot in Anspruch zu nehmen. Gesetzlich ist die Stadt verpflichtet, allen Kindern einen Betreuungsplatz anzubieten, welche fristgerecht Bedarf anmelden. Die Tagesstrukturen unterstehen gemäss Art. 91 Abs. 1 lit. a und c Schulgesetz als Angebot der Volksschule der Aufsicht des Amts für Volksschule und Sport (AVS), welches für die konkrete Durchführung der Aufsicht die Abteilung Schul- und Kindergarteninspektorat (SK-I) einsetzt (Art. 72 Abs. 1 lit. a und b Schulverordnung).

2. Problemstellungen

2.1 Nutzende

Die Kindertagesstätte Montalin wurde im August 2004 in den Räumlichkeiten neben der Aula des Schulhauses Montalin eröffnet. Das Mittagessen nehmen die Kinder aus Platzgründen im nahe gelegenen Alters- und Pflegeheim Villa Sarona ein. Gemäss Verfügung "Erneuerung der Bewilligung zur Heimpflege" des Kantonalen Sozialamts vom 21. März 2013 sind in der Kindertagesstätte Montalin über den Mittag 25 Plätze bewilligt, am Vor- und Nachmittag aufgrund der knappen Raumverhältnisse hingegen nur 15 Plätze. Die Kapazitäten am Mittag werden mittlerweile deutlich überschritten.

Seit 2013 übersteigt die Nachfrage das Angebot. Im Schuljahr 2014/2015 gibt es nur noch am Mittwoch freie Plätze. Am Montag, Dienstag und Donnerstag ist die Kindertagesstätte massiv überbelegt.



	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
Bewilligt Mittag	25	25	25	25	25
Belegt Mittag	49	35	9	41	26
Saldo Mittag	- 24	- 10	16	- 16	- 1
Bewilligt Nachmittag	15	15	15	15	15
Belegt Nachmittag	35	22	6	23	11
Saldo Nachmittag	- 20	- 7	9	- 8	4

Die Sozialen Dienste mussten deshalb Sofortmassnahmen ergreifen: die älteren Kinder müssen über Mittag mit dem Stadtbus in die Kindertagesstätte Masans fahren und das Mittagessen dort einnehmen. Für die Nachmittagsbetreuung konnte die Stadtschule zwei zusätzliche Räume zur Verfügung stellen, welche jedoch alles andere als ideal und auf dem Schulhausareal weit auseinander liegen. Die Auslagerung der Mittagsbetreuung nach Masans führte auf Seiten der Kinder und Eltern zu grossem Unmut und zu einem unverhältnismässig hohen Personalaufwand.

Neben der Problematik in der Kindertagesstätte Montalin ist auch das Betreuungsangebot während der Schulferien im Schuljahr 2014/2015 an seine Kapazitätsgrenzen gestossen. Im Ferienangebot ist jeweils nur eine Kindertagesstätte für alle Kinder aus dem Kindergarten und der Primarschule Chur geöffnet. Bisher wurde dies am Standort Rheinau durchgeführt, wo 25 Plätze zur Verfügung stehen. Auch wenn für das Ferienangebot keine Angebotspflicht wie in der Schulzeit besteht, so können viele Erziehungsberechtigte Familie und Beruf eben nur dann vereinbaren, wenn das Angebot auch während der Schulferien den Bedarf abdeckt. Zudem erhöht das Ferienangebot den Kostendeckungsgrad der Kindertagesstätten, weil die Infrastruktur besser ausgenutzt ist und im Vergleich zu den Einnahmen verhältnismässig geringe Zusatzkosten verursacht. Aus betrieblichen Gründen ist auch für das Ferienangebot ein Standort mit grosser Kapazität von Vorteil.

2.2 Standort Montalin

Das Montalinschulhaus wurde 1961/62 durch den Architekten Richard Brosi erbaut. Das Primarschulhaus ist in sechs miteinander verbundene Baukörper gegliedert, welche jeweils einen eigenen Eingang haben. Die L-förmige Anlage passt sich durch ihre Gliederung dem Gefälle des Terrains an. Die Pausenplätze sind auf drei, durch Treppen miteinander verbundene Niveaus angeordnet. Das Areal weist eine hohe Nutzungsdichte (Gebäude, Pausenplatz, Spielplatz) auf. Das Schulhaus Montalin hat auf Primarstufe im aktuellen Schuljahr 259 Schüler/innen, hinzukommen 102 Kindergärtner/innen.

Für bauliche Erweiterungen stehen auf dem Areal nur noch die Wiese zwischen oberem Pausenplatz und Spielplatz sowie der Bereich entlang der Masanserstrasse zur Verfü-



gung. Eine Umnutzung von Klassenzimmern in eine Kindertagesstätte ist gemäss den Schülerzahlen am Standort Montalin auf absehbare Zeit nicht möglich. Eine Aufstockung ist gestalterisch (Proportionen Baukörper), statisch, erschliessungstechnisch (neuer Aufzug erforderlich, Split-Level Anordnung der Klassenzimmer) und hinsichtlich Beeinträchtigung des Schulbetriebs bei der Umsetzung (erforderliche Provisorien) nur mit einem sehr hohen finanziellen und zeitlichem Mehraufwand realisierbar.

Entlang der Masanserstrasse ist ein Teil des Schulhausareals als lärmvorbelastetes Gebiet eingestuft. Deshalb gilt für diesen Bereich die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe III.

3. Raumbedürfnisse für Kindertagesstätte (Kita)

Langfristig gehen die Sozialen Dienste davon aus, dass bis zu 60 % der Kinder eines Schulhauses für durchschnittlich eineinhalb Tage schulergänzende Kinderbetreuung nachfragen. In der Kindertagesstätte Montalin hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Kinder im Durchschnitt nur einen Tag pro Schulwoche die Kinderbetreuung beanspruchen. Die Sozialen Dienste rechnen für die Kita Montalin langfristig mit einem Bedarf von 56 Plätzen.

Aus pädagogischer Sicht sind in der schulergänzenden Kinderbetreuung Gruppengrößen, welche eine Schulklasse deutlich übersteigen, negativ zu beurteilen. Die Erfahrungen in Chur wie an anderen Orten zeigen, dass es sinnvoll ist, in einer Gruppe maximal 25 bis 28 Plätze anzubieten. Dies entspricht auch den kantonalen Maximalvorgaben, welche das Sozialamt festlegte.

Kindergartenkinder und Kinder mit besonderen Betreuungsbedürfnissen werden bei der Berechnung der Plätze mit dem Faktor 1.5 gerechnet. Auch wenn kleinere Gruppen sowohl aus Sicht der Kinder als auch der Betreuungspersonen als angenehm erlebt werden, sind sie aus Gründen der betrieblichen Effizienz nicht realistisch. Eine Kindertagesstätte unterteilt sich demzufolge sinnvollerweise in Gruppen zu je 28 Plätzen.

In der Folge geht der Stadtrat davon aus, dass der künftige Bedarf in der Kindertagesstätte Montalin mit 56 Plätzen langfristig abgedeckt werden kann.

Die "Richtlinien für die Bewilligungen von Tageseinrichtungen im Schulbereich" des Kantonalen Sozialamts Graubünden vom 1. November 2010 legten ein Minimum von 3 m² pro Platz ohne Nebenräume fest. Mit der Einführung des neuen Schulgesetzes und der Überführung in die Verantwortung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements (EKUD) wurden diese Richtlinien ersatzlos aufgehoben. Der Erfahrungswert in



Chur und in anderen Städten für einen entsprechenden Faktor liegt zwischen 4 und 6 m² Netto-Nutzfläche pro Platz. Die neue Kindertagesstätte Montalin soll zwei Gruppen à 28 Plätze, also insgesamt 56 Plätze anbieten und wird damit über 3.3 m² pro Platz verfügen. Sie wird demzufolge minimal dimensioniert.

Kindertagesstätte	Bewilligte Plätze	Fläche pro Platz in m²
Barblan	25	5.50
Bodmer	28	5.71
Daleu	25	3.68
Lachen	25	4.33
Masans	25	4.20
Montalin bisher	25 / 15	3.08 / 5.14
Montalin neu	56	3.30
Rheinau	25	4.57

Räumlichkeiten der schulergänzenden Kinderbetreuung werden für die Mittagsverpflegung, für allgemeines Spiel- und Freizeitverhalten der Kinder, zur Durchführung von Massnahmen der Förderung von personalen, sozialen, kreativen, motorischen und kognitiven Kompetenzen sowie mitunter auf Wunsch der betreuten Kinder auch zur Erledigung von Hausaufgaben genutzt. Aufgrund der Lebendigkeit des Betriebs sind die Innenakustik sowie Lärmdämmung in einer Kindertagesstätte absolut zentral. Da die Räumlichkeiten entsprechend intensiv genutzt werden, müssen sie sehr robust ausgestattet sein. Um eine grösstmögliche betriebliche Flexibilität zu gewährleisten und den personellen Aufwand möglichst gering halten zu können, sind bei grosser Nachfrage mehrere Gruppen in übersichtlichen Räumlichkeiten zusammenzuführen. Neben grossen Ess- und Aufenthaltsräumen braucht es mindestens ein zusätzliches Rückzugszimmer pro Gruppe für stille Aktivitäten. Ein speziell dafür vorgesehener Bewegungsraum trägt dem Bewegungsdrang der Kinder auch bei Schlechtwetter Rechnung und erleichtert ihnen damit die Konzentration auf den Unterricht, wenn dieser wieder beginnt. Neben den von den Kindern genutzten Flächen sind Nebenräume zur Führung des Betriebs erforderlich. Ein besonderer Stellenwert kommt der Küche zu, weil täglich rund 60 Mittagessen serviert werden müssen und praktisch ebenso viele Zwischenverpflegungen am Nachmittag bereit stehen müssen. Weil das Mittagessen fertig zubereitet und warm angeliefert wird, reicht eine Teeküche. Für die Bewältigung des Abwaschs ist hingegen eine Gastroeinrichtung erforderlich, damit betrieblich möglichst keine Leerzeiten entstehen.



Die Sozialen Dienste und der Hochbau haben unter Beizug von Zürcher Richtlinien detaillierte Raumstandards entwickelt, welche die Anforderungen an die Räumlichkeiten im Detail festlegen.

4. Alternativen (Einmietungen bzw. andere Standorte)

Die Sozialen Dienste erkannten im Frühjahr 2013, dass die Nachfrage auf das Schuljahr 2013/2014 hin stark anzieht und die bestehenden Kapazitäten übersteigt. Unverzüglich nahmen sie Abklärungen mit der Schuldirektion betreffend Verfügbarkeit zusätzlicher bestehender Räumlichkeiten im Schulhaus Montalin vor. Später wurden die Alters- und Pflegeheime Villa Sarona und Rigahaus, aber auch das Kreuzspital und die Kinderkrippe Fägnäscht (Verein KJBE) betreffend verfügbare Räumlichkeiten angefragt. Auch die Zusammenarbeit mit dem nahe gelegenen Restaurant Turnerwiese wurde in die Erwägungen mit einbezogen. Anfragen der Liegenschaftenverwaltung nach freien oder kurzfristig frei werdenden Räumlichkeiten beim Hochbauamt Graubünden (Sinergia, Pavillon Loëstrasse 37, Rohanstrasse 5) blieben ebenso erfolglos, wie ein Gesuch bei der Tagesschule Chur an der Loëstrasse. Die rund einjährigen Abklärungen blieben ergebnislos. Es fand sich im und in der Nähe des Schulhauses Montalin keine Möglichkeit, welche die aktuellen und künftig zu erwartenden Anforderungen auf betrieblich sinnvolle Weise abdecken konnte. Es musste festgestellt werden, dass im von Wohnbauten geprägten Einzugsgebiet des Schulhauses Montalin keine Räume in der geforderten Grösse in Miete verfügbar sind.

5. Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Zielsetzungen

Eine Neubaute hat hohe Standards bezüglich der Nachhaltigkeit zu erfüllen. In diesem Sinne gilt es, die Nutzerbedürfnisse, die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit gleichermassen zu berücksichtigen. Bei der Investitionsplanung ist die Nachhaltigkeit der wichtigste Massstab zur Beurteilung, da die in der Privatwirtschaft angewendete Renditerechnung nicht übernommen werden kann. Für die Investitionen in das Verwaltungsvermögen ist ausschlaggebend, dass der investierte Franken auf lange Sicht ein Maximum an Nutzen bringt. Dieser Nutzen zeigt sich in optimalem Nutzwert, tiefen Lebenszykluskosten und langfristiger Werterhaltung. Der Nutzwert richtet sich nach den Faktoren der Nutzungsflexibilität, Funktionalität, Anpassbarkeit und Behindertengängigkeit. Die Wirt-



schaftskriterien werden anhand der optimierten Betriebs-/Unterhalts-, Energie-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten bewertet.

Mit dem vorliegenden Grundriss sind flexible Lösungen und spätere Nutzungsänderungen möglich. Das Verhältnis der Nutzflächen zu den Verkehrsflächen ist sparsam und ideal. Die schwellenlosen breiten Zugangstüren und die behindertengängigen Toiletten ermöglichen eine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle. Das Gebäude verfügt dank den grosszügigen Fenstern über optimale Tageslichtverhältnisse. Mit der kontrollierten Lüftung besteht eine geringe Belastung der Raumluft durch Allergene und Schadstoffe und zugleich werden die Immissionen durch die Masanserstrasse kontrolliert.

Die Raumabfolgen und Grösse der Räume sichern die logischen Betriebsabfolgen zur Führung einer Kindertagesstätte mit Mittagstisch. Für das energieeffiziente und nachhaltige Bauen müssen Mehrkosten in Kauf genommen werden. Diese werden jedoch für die aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Nutzerfreundlichkeit, Lärmschutz gegen aussen und innere Akustik, Energieverbrauch, Baustoffe, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten kompensiert. Es stehen ihnen Einsparungen bei den Betriebs- und Unterhaltskosten, eine gute Funktionalität und längere Nutzbarkeit gegenüber.

5.2 Soziale Dienste

Die Sozialen Dienste streben in erster Linie die Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen (Angebotspflicht am Standort) und die Abdeckung des voraussichtlichen Bedarfs an. Die Räumlichkeiten sollen die Sicherstellung der Grundbedürfnisse, eine angemessene Betreuung sowie die Umsetzung von informellen Bildungsangeboten und Massnahmen zur Förderung von persönlichen und sozialen Kompetenzen ermöglichen.

Wünschbar ist ein Kinderbetreuungsstandort mit grossen Kapazitäten, auch für die zukünftige Wirtschaftlichkeit des Ferienangebots. Das Raumkonzept hat eine sehr hohe betriebliche Flexibilität zu gewährleisten und muss die Schaffung von Synergien und einen sehr effizienten Einsatz von personellen Ressourcen ermöglichen. Insbesondere Supportprozesse um die Mittagverpflegung sollen durch kurze Wege und eine optimale Einrichtung und Einteilung der Küche möglichst effizient organisiert werden können.

Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für eine gemeinsame Nutzung mit der Schule (z.B. Mitnutzung der Ess- und Aufenthaltsräume als Schulzimmer) geschaffen werden.

Eine Kindertagesstätte muss selbstverständlich auch darauf ausgelegt werden, die Betreuung von integrativ beschulten Kindern mit Behinderungen sicherzustellen und die Sicherheit der Kinder und der Mitarbeitenden zu gewährleisten.



5.3 Synergien mit der Schule

Der Druck bezüglich Schülerzahlen wird im Einzugsgebiet des Montalinschulhauses im jetzt übersehbaren Zeitraum weiterhin hoch sein. Dies macht den Ausbau des Schulhauses auf 2.5 Klassenzüge pro Jahrgang notwendig. Der Start einer zusätzlichen Kombiklasse erfolgt im Herbst 2015. Im Schuljahr 2016/2017 müssen zusätzlich quartiereigene Schüler/innen ins angrenzende Schulhaus Lachen verschoben werden.

Auswirkung auf Schule

Die Schulraumsituation wird sich für die Schule mit dem Aufbau der Kombiklassen weiter verschärfen. Der "Raumgewinn" durch den Rückzug der Kita aus Schulräumen ist marginal. Die Schulklassen werden über keinerlei Gruppenräume mehr verfügen.

Standortwahl aus Sicht Schule

Der geplante Standort der Kita ist aus schulischer Sicht sinnvoll. Er lässt einen allfälligen Ausbau der Aula zu.

Möglichkeit/Potential Mitbenutzung durch Schule

Die Schule ist zwingend darauf angewiesen, die Räumlichkeiten der Kita an den Vormittagen mitbenutzen zu können.

6. Projektentwicklung und bauliche Standards

Anhand des Raumprogramms für die Kindertagesstätte Montalin wurde eine Machbarkeitsanalyse für die Budgetierung erstellt. Als Standort wurde die Wiese zwischen oberem und unterem Pausenplatz in Betracht gezogen. Es war ein "Pavillonbau" in Elementbauweise angedacht. Dieser sollte möglichst wirtschaftlich und rasch umsetzbar sein, wobei von einer Nutzungsdauer von 10 - 15 Jahren ausgegangen wurde. Mit der Platzierung des Pavillons in der Mitte des Schulareals sollte der Bereich parallel zur Masanserstrasse für eine allfällige schulische Nutzung noch freigehalten werden, bzw. bei einer Projektvertiefung nochmals überprüft werden. Gemäss der im Jahre 2013 aktualisierten Schulraumplanung zeichnet sich, trotz einem momentanen Geburtenanstieg, längerfristig keine Erhöhung der Primarschülerzahlen am Standort Montalin ab. Die aktuellen Engpässe infolge hoher Schülerzahlen am Standort Montalin sollen mit einer Anpassung der Schulkreise gelöst werden und nicht mit einer Erweiterung der schulischen Infrastruktur. Dieser Beschluss führte dazu, dass nach erfolgter Planerausschreibung auch der Standort an der Masanserstrasse für die Realisierung eines Neubaus in Betracht gezogen wurde. Parallel zur Planerausschreibung wurden Gebäudestandards für Kindertagesstätten erarbeitet. Als Vorlage dienten die Richtlinien der Stadt Zürich. Aus den Erfahrungs-



werten der Kindertagesstätte Bodmer sowie den neuen Raumstandards für Kindertagesstätten zeigte sich, dass sich die Anforderungen in einem "einfachen Pavillongebäude" nicht realisieren lassen. Gestützt auf die im Kapitel 3 erwähnten langfristigen Nachfrage an schulergänzenden Kinderbetreuung und der damit verbundenen Langfristigkeit der Investition wurden die Vorstudien überarbeitet und als Standort für einen Neubau der untere Pausenplatz an der Masanserstrasse gewählt. Damit wird auf dem Areal eine Innenhofsituation geschaffen und das Gebäude bildet eine "Lärmschutzwand" gegen die Masanserstrasse. Einhergehend mit den veränderten Anforderungen wie Lebenszyklus über 80 Jahre und den neuen Standards stiegen die Kosten der Kindertagesstätte.

6.1 Beurteilung Raumstandards durch Schulinspektorat

Weder im Schulgesetz, der Tagesstrukturverordnung noch in den departementalen Weisungen zu den weiter gehenden Tagesstrukturen ist eine Prüfung resp. Genehmigung von Raumbedarf, -ausgestaltung und -ausstattung durch den Kanton vorgesehen.

Die Aufsicht über die weiter gehenden Tagesstrukturen obliegt gemäss Tagesstrukturverordnung Art. 9 Abs. 2 lit. a und b dem Amt für Volksschule und Sport. Mit Regierungsbeschluss vom 19. März 2013 wurde diese Aufgabe dem Schulinspektorat übertragen, welches diese Überprüfungen im Rahmen der zwei periodischen Evaluationen durchzuführen hat (siehe Seite 10 Regierungsbeschluss Erlass Tagesstrukturverordnung).

Basierend auf dieser Ausgangslage fand am 14. April 2015 eine Sitzung zwischen dem Schulinspektorat und den Hochbaudiensten statt. Das Schulinspektorat stellte sich zur Verfügung, die vorliegenden Planunterlagen "Kindertagesstätte Montalin, Chur" sowie die durch Hochbaudienste/Soziale Dienste erarbeiteten "Raumstandards für den Bau von Kindertagesstätten (Kita) Primarstufe in der Stadt Chur" zu begutachten. Bei der Überprüfung durch das Schulinspektorat handelt es sich, aufgrund des oben ausgeführten Kontextes, ausschliesslich um eine fachliche Beurteilung der Dokumente.



Rückmeldung des Schulinspektorats vom 21. April 2015:

- Die von der Stadt Chur erarbeiteten Raumstandards für den Bau von Kindertagesstätten (Kita) Primarstufe sind aus Sicht der Schulaufsicht standardbildend und -setzend.
- Der geplante Neubau "Kindertagesstätte Montalin" entspricht diesen Raumstandards in hohem Mass und überzeugt bezüglich Abdeckung des Raumbedarfs, Ausstattung sowie Funktionalität in allen Belangen.

6.2 Bau

6.2.1 Planungsgrundsätze

Aus betriebstechnischen und wirtschaftlichen Erwägungen wurde als Volumen ein eingeschossiges Gebäude gewählt. Andernfalls würden die gewünschten Raumsynergienutzungen zwischen den beiden Nutzergruppen entfallen. Zudem würden bei einem mehrgeschossigem Gebäude Mehrkosten für Brandabschnitte, die Gewährung der Behindertengängigkeit und zusätzliche Erschliessungen (Treppe und Aufzug) entstehen. Die Kindertagesstätte soll, nebst den funktionalen technischen Vorgaben, den Kindern zahlreiche Möglichkeiten für die Entfaltung ihrer Bedürfnisse und Anregung für soziale und kulturelle Tätigkeiten bieten.

Das Gebäude soll im Inneren flexibel in Raum und Oberflächenbenutzung sein. Sowohl Gruppenaktivitäten (z.B. Bewegungsraum), aber auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten (z.B. Hausaufgaben) sind möglich. Die Umsetzung dieser gegensätzlichen Nutzungsanforderungen bedingt entsprechende Massnahmen im Bereich der Raumakustik und Schalltrennung. Hinzu kommen die Anforderungen an die thermische Behaglichkeit, Raumluftqualität und Materialisierung.

Das Gebäude soll in zweiter Priorität auch vom Montalinschulhaus oder von anderen Institutionen genutzt werden können. In diesem Sinne werden getrennte Zugänge, Abtrennungen und Raumgestaltungen auch diesen Nutzenden dienen.



6.2.2 Standortevaluation

Der Standort entlang der Masanserstrasse bietet folgende Vorteile:

- Das gesamte Schulareal wird durch einen Bau vom Strassenlärm abgeschottet.
- Das Pausenareal wird geschützt und 3-seitig von Bauten gerahmt. Dies ist die logische städtebauliche Konsequenz aus der Vorgabe des Bestands.
- Die Kindertagesstätte erhält einen eigenen, ebenerdig erschlossenen Pausenplatz. Störungen durch unterschiedliche Betriebszeiten der Schulbereiche werden minimiert.
- Die tägliche Anlieferung des Essens ist auch mit Kleinfahrzeugen einfach und ebenerdig bis zur Türe möglich.
- Die Baustelle (Installationen, Lärm, Gefahren, Benutzung der Pausenplätze) kann vollumfänglich vom Schulareal getrennt werden.

6.2.3 Konzept Bau/Bauweise

Der Neubau bindet sich in seiner Situierung und der volumetrischen und materialmässigen Ausbildung klar in den Gesamtkomplex des Montalinschulhauses ein. Es werden dieselben Materialien und Farben verwendet. Es soll erkannt werden, dass die Kindertagesstätte zum Schulbetrieb gehört. Die gewählte Dachform verbindet sich volumetrisch mit dem bestehenden Schulhaus. Zusätzlich schützt es so Pausenbereiche und auch Schultrakte vom Strassenlärm. Die Bauform mit Pultdach erlaubt eine zur lärmigen Masanserstrasse hin niedrige und dichte Fassade. In diesem Bereich sind Nasszellen, Technik Spielen und Bastelräume sowie der Bewegungsraum angeordnet. Zum Schulhaus hin öffnet sich das Haus und lässt mehr Tageslicht hinein. An dieser Fassade sind die grossen Gruppenräume, welche auch als Gruppen- oder Schulzimmer genutzt werden, angeordnet. Die Grundrisse wurden so entwickelt, dass sich keine reinen Erschliessungsflächen ergeben. Jeder Quadratmeter wird mehrfach genutzt. Räume können abgetrennt oder aber auch verbunden werden. Die beiden Gruppen können das Raumangebot sehr flexibel nutzen.

Unter der Vorgabe, dass möglichst wenig Pausenfläche neu belegt werden soll und dass innere Erschliessungsgänge betrieblich nicht erwünscht sind und unnötigerweise teure Flächen darstellen, erarbeiteten die Architekten sehr kompakte und dennoch flexible Grundrisse. Die gemäss Raumprogramm geforderten Flächenanforderungen werden ohne die üblichen Erschliessungen umgesetzt.



Der Bau gewährt Langlebigkeit und tiefe Unterhaltskosten indem natürliche und robuste Materialien eingesetzt werden. Zahlreiche Elemente bieten Mehrfachnutzungsmöglichkeiten: ein Fenster ist zugleich Sitzbank oder Arbeitstisch, die Decke ist akustisch wirksam und zugleich aber auch nutzbar für das Befestigen von Hängematten.

6.2.4 Überbauung über Baulinie

Der Neubau soll bis auf 1.50 m vom Rand der Gehweganlage Masanserstrasse bzw. der Grenze platziert werden und die Baulinie um 2.50 m überbaut werden. Der Bau der Kindertagesstätte beschneidet den an der Masanserstrasse situierten Hauptpausenhof. Dieser bildet mit 650 m² die einzige grössere zusammenhängende Fläche auf dem Areal. Durch die Überbauung der Baulinie und der peripheren Anordnung an der Masanserstrasse wird der Pausenplatz verkleinert, die "Bespielbarkeit" und Funktionalität (Kletterturm und Spielgeräte) bleiben jedoch erhalten.

Wird der Neubau auf die Baulinie gesetzt, beträgt der Flächenverlust 265 m² oder 40 % des Platzes und beide der heute bestehenden Spielflächen mit Geräten, welche im Jahre 2012 saniert und neu erstellt wurden, müssen bis auf einen Kletterturm neu erstellt werden, da der vorgegebene Fallschutzraum nicht mehr gewährleistet ist. Eine Ersatzfläche wäre nur auf dem, sowieso schon beschnittenen Asphaltplatz möglich. Folglich müsste der Spielgerätebereich verkleinert und auf einzelne Spielgeräte verzichtet werden. Zudem erschwert die Positionierung auf der Baulinie die Zufahrtsmöglichkeit, welche für die Mahlzeitenanlieferung und den Unterhalt der Umgebung erforderlich ist, erheblich und es müsste ein zusätzlicher Baum gefällt werden. Der fünf Meter Breite Grünstreifen zwischen Trottoir und Gebäude wäre ohne jeglichen Nutzen. Die Mehrkosten für diese Standortwahl belaufen sich auf Fr. 91'000.--.

Mit der Überbauung der Baulinie soll den örtlichen beengten Raum- und Platzverhältnissen (Nutzung durch 259 Schüler/innen und 102 Kindergärtner/innen) und der hohen städtebaulichen Qualität des Bestands Rechnung getragen werden. Für die Überbauung der Baulinie ist vom Kanton Graubünden, in Folge des grossen öffentlichen Interesses an einer Kindertagesstätte, eine Ausnahmegewilligung (Art. 18 StrG) in Aussicht gestellt worden (siehe Schreiben vom 13. April 2015).



6.2.5 Materialisierungskonzept

Im Grundsatz erscheint der Neubau von aussen als eindeutige Ergänzung des heutigen Bestands. Die Materialisierung wird dabei übernommen.

Als Grundbaumaterial und für drei statisch relevante Wände dient Beton. Wo dieser sichtbar ist, wird er weiss verputzt. Die Wände in Erdnähe und zur Masanserstrasse hin sind in Einsteinmauerwerk ausgebildet. Die Fassade wird hellgrau verputzt. Das Dach wird in Eternit, die Dachuntersichten in weiss gestrichenen Holzbrettern und die Fenster werden in Holz-Aluminium ausgeführt. Die Zwischenwände im Haus sind gemauert und hell verputzt. Zusammen mit dem Unterlagsboden ergibt sich genügend Speichermasse, um das Raumklima für den Betrieb erst angenehm zu machen. Die Böden werden funktionell ausgeführt: ein Holzparkett in den Haupträumen, ein "weicher" Boden im Bewegungsraum und ein funktioneller Belag in der Küche sollen in gestalterisch möglichst einheitlicher Weise das Haus als grosszügiges Ganzes präsentieren.

6.2.6 Hindernisfreie Erschliessung

Durch die eingeschossige Ausführung sind sämtliche Räumlichkeiten der Kindertagesstätte behindertengerecht erschlossen. Der vor der Kindertagesstätte situierte Pausenplatz ist ebenfalls behindertengerecht zugänglich.

6.2.7 Energie

Der Neubau wird im MINERGIE®-Standard realisiert. Der Heizwärmebedarf Q_h beträgt 205 MJ/m^2 (56.9 kWh/m^2). Der gesamte Heizwärmebedarf für 350 m^2 Energiebezugsfläche beträgt $71'750 \text{ MJ/a}$.

Die Stadt Chur gibt für Neubauten Minergie P Standard vor, Abweichungen sind zu begründen.

Für eine wirtschaftliche Erfüllung eines Minergie-P Standards müssen zahlreiche Voraussetzungen erfüllt werden. Infolge der gegebenen Ausgangslage beim Areal Masanserstrasse werden die folgenden, für die Erreichung der Minergie-P Grundanforderungen nicht erfüllt:



Zur Erreichung Minergie P optimal	Ausgangslage Montalin
Hauptgebäudeausrichtung Süden, Südwest oder Südost	Haupträume sind funktionsbedingt Richtung Osten ausgerichtet.
Kompaktheit des Gebäudes = Gebäudehüllziffer. Sie wird mittels Teilung der thermischen Gebäudehüllfläche (thermische Gebäudehülle) durch die Energiebezugsfläche (EBF) berechnet. Ideal sind Gebäudehüllziffer < 1.0.	Durch die Raumsynergienutzungen zwischen den beiden Nutzergruppen sowie den betrieblichen Vorteilen (zentrales Betreuungsbüro für beide Gruppen) wurde das Gebäude eingeschossig geplant. Daraus folgert aus energetischer Sicht eine Gebäudehüllziffer von 2.87.

Durch die oben erwähnte Ausgangslage ist Minergie-P faktisch nicht erreichbar.

6.2.8 Heizungs- und Lüftungsanlage

Die benötigte Wärmeenergie (CO₂ Neutral) wird mittels Fernwärmeleitung (KVA Trimmis) von der bestehenden Heizungsanlage des Schulhauses Quader bezogen. Der Abzweiger für den Anschluss an die Kindertagesstätte wurde bereits beim Anschluss der Fernleitung zum Schulhaus Montalin vorgesehen. Ab dem bestehenden Abgang wird die neue, im Erdreich verlegte Anschlussleitung unter dem Pausenplatz bis zur Kindertagesstätte geführt. Die Wärmeübertragung ab Fernwärme erfolgt über eine Übergabestation. Die Wärmebedarfsanforderungen etc. werden auf die bestehende Gebäudeautomation der bereits erschlossenen Schulhäuser aufgeschaltet.

Die einzelnen Räume werden mit einer Komfortlüftungs-Anlage (Hygiene-Lüftung) be- und entlüftet. Die Aussenluft (AUL) wird an der Fassade gegen den Schulhof angesaugt und zum Ventilationsgerät geführt, wo die Luft gefiltert und im Winterbetrieb über den Plattentauscher vorgewärmt wird. Die Steuerung der Anlage erfolgt druckreguliert. Die grösseren Räume, in denen die Personenbelegung stark variiert, werden mit Temperatur- und Feuchtefühlern ausgestattet.

Für die Beheizung der Kindertagesstätte werden Heizkörper eingesetzt. Die Erschliessung der Heizkörper erfolgt im Sternsystem.



6.2.9 Elektro

Elektroinstallationen werden gemäss den aktuellen Vorschriften (Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter, Steuerelemente und Schalteinrichtungen für die Beleuchtung) umgesetzt. Die Beleuchtungsstärke erfolgt gemäss Vorgaben in den Raumstandards für den Bau von Kindertagesstätten in der Stadt.

Die Installation für die universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) wird gemäss den Vorgaben des Amts für Telematik ausgeführt.

7. Auswirkungen der Bauphase auf den Schulbetrieb

Die gesamte Baustelle wird mit einer Bauwand vom Schulareal abgetrennt. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Masanserstrasse.

Der Zugang zum Schulareal Montalin ist über die bestehenden Zugänge Splügenstrasse und Neubruchstrasse möglich.

8. Wirtschaftliche Überlegungen und Energiestandard

8.1 Vergleichsobjekte

Die Stadt verfügt über keine Benchmarkzahlen für den Bau von Kindertagesstätten. Aktuell steht in St. Moritz der Neubau einer Kindertagesstätte an. Dabei handelt es sich, wie beim Projekt Montalin, um ein eingeschossiges Gebäude. Der aktuelle Kostenvoranschlag für die Kindertagesstätte St. Moritz über einen Gesamtbetrag von Fr. 3'150'000.-- wurde der Stadt für einen Benchmark zur Verfügung gestellt.

Vergleich inkl. MwSt	Kita Montalin	St. Moritz
(Gebäude + Honorare)/Geschossfläche (BKP2+6)/GF in Fr./m ²	5'768	5'915
Gebäude + Honorare)/Gebäudevolumen (BKP2+6)/GV in Fr./m ³	1'253	1'314

Die Kindertagesstätte Montalin liegt bei den Baukosten pro Quadratmeter (Gebäude BKP 2 inkl. Honorare BKP 6) rund 2.5 % und beim Kubikmeter (Gebäude BKP 2 inkl. Honorare BKP 6) 5 % unter den Kosten der Kindertagesstätte St. Moritz.



8.2 Vergleich Miete und Investition

Pavillon für 15 Jahre

Die Erschliessungskosten wurden anhand eines Kostenvoranschlags ermittelt. Zur Berechnung der Miete und Auf- und Abbau wurde das Modulgebäude der Gewerblichen Berufsschule beigezogen. Infolge der höheren Installationsdichte (Sanitärinstallationen und Küche) sowie Raumanforderungen (Luftschallanforderungen zwischen Nutzungseinheiten) beim Standort Montalin wird ein Mietzins von Fr. 240.--/m²/p.a. inkl. MwSt angenommen.

Für das Modulgebäude der Gewerblichen Berufsschule entstehen der Stadt Flächenkosten von Fr. 210.--/m²/Jahr. Die Lebensdauer der Modulgebäude ist auf 15 Jahre festgelegt. Einschliesslich der Erschliessungskosten sowie Kosten für Fundament und Aufbau und den Kosten für den Rückbau und die Wiederinstandstellung betragen die Flächenkosten Fr. 381.--/m²/Jahr.

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) sind Hochbauten in der Anlagebuchhaltung neu linear innert 33 Jahren abzuschreiben. Für die Festbaute mit Anlagekosten von Fr. 2'590'000.-- werden auf dieser Basis die jährlichen Flächenkosten auf Fr. 372.--/m² berechnet.

Die vorstehenden Berechnungen zeigen auf, dass sich die Kosten von Pavillon und Festbaute in etwa die Waage halten. Da die Lebensdauer einer Festbaute jedoch deutlich höher ist, verursacht diese längerfristig weniger Kosten.

9. Kostenübersicht

Der Kostenvoranschlag (Stand April 2015 (+/- 10 %) weist für den Neubau eine Bau-
summe von Fr. 2'590'000.-- (inkl. MwSt) aus.



Die Kosten gliedern sich folgendermassen:

BKP 0	Grundstück (Leitungserschliessung)	Fr.	42'000.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	69'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'170'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	80'000.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	81'000.--
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten (Wettbewerb, Mehrwertsteuer)	Fr.	88'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	60'000.--
Total		Fr.	2'590'000.--

9.1 Beiträge Subventionen

9.1.1 Betrieb

Der Bund vergibt seit 2003 auf drei Jahre befristete Finanzhilfen als Betriebsbeiträge zur Schaffung zusätzlicher Plätze für die Tagesbetreuung von Kindern. Das Programm wurde 2014 um weitere vier Jahre bis 2019 verlängert. Die Finanzhilfen betragen maximal Fr. 3'000.-- pro geschaffenem Platz eines Vollzeitangebots, wobei die tatsächliche Belegung für die Bemessung der Beiträge massgeblich berücksichtigt wird. In den ersten drei Betriebsjahren der erweiterten Kindertagesstätte Montalin kann aufgrund einer Hochrechnung mit insgesamt Fr. 150'000.-- Bundesbeiträgen gerechnet werden.

9.1.2 Baubeiträge

Mit dem totalrevidierten Schulgesetz und dessen Inkraftsetzung per 1. August 2013 wurde die Verordnung über die "Subventionierung von Schul- und Schulsportanlagen (Schulbauverordnung) vom 29. Juni 2010" aufgehoben. Das aktuelle Schulgesetz sieht keine objektbezogenen Beiträge des Kantons für Schulbauten oder Räume für erweiterte Tagesstrukturen vor. Baubeiträge an Schulbauten sind bereits in der Regelschulpauschale enthalten.



9.2 Finanzierung

Für den Neubau sind Kosten von total Fr. 2'600'000.-- im Budget veranschlagt. Im Budget 2015 waren Fr. 1'350'000.-- vorgesehen. Infolge der grundlegenden Projektüberarbeitung erfolgte eine Neuveranschlagung auf die Jahre 2015 und 2016. Von den veranschlagten Mittel im 2015 werden Fr. 390'000.-- beansprucht und die verbleibenden Fr. 2'200'000.-- werden in das Budget 2016 aufgenommen.

9.3 Termine und Bauablauf

Sofern der Gemeinderat der Vorlage am 8. Oktober 2015 zustimmt, ist folgender Bauablauf vorgesehen:

Baubeginn	November 2015
Aushub	November 2015
Erstellen Rohbau	November 2015 - Februar 2016
Innenausbau	März - Juni 2016
Umgebungsarbeiten	Juni 2016
Bezug	30. Juni 2016

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 15. September 2015

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder



Anhang

Situationsplan

Aktenauflage

- Projektpläne
- Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb
- Schulraumplanung 2013 (Kurzversion)
- Stellungnahme Kanton betr. Überbauung Baulinie
- Erlass der Verordnung über weiter gehende Tagesstrukturen
- Auszug Umgebungsflächen und Baulinienplan
- Visualisierung Schulhof

Splügenstrasse

Masanserstrasse
6952

Montalinschulhaus

212

M 1:500
Format A4

