

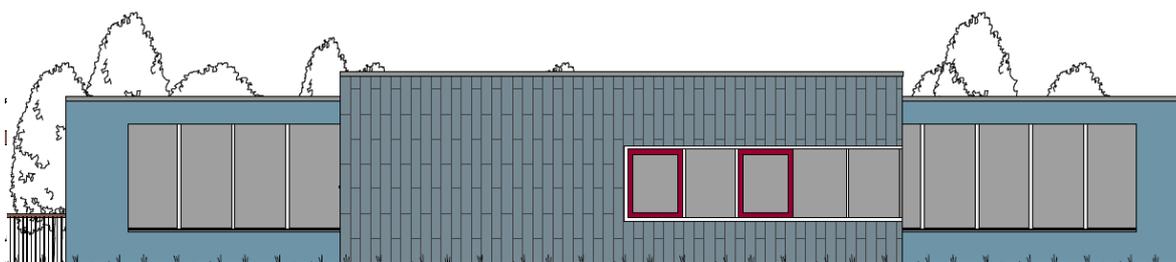


Bildung

Kindergarten Soligänter

Anbau Gruppenraum, Einbau Behinderten-WC und
Sanierung Umgebung

Fr. 588'000.00



Antrag und Weisung
an den Gemeinderat

30. Januar 2019



Antrag

Die Primarschulpflege und der Stadtrat beantragen dem Gemeinderat, er wolle **beschliessen**:

1. Für den Anbau eines Gruppenraums, Einbau einer Behinderten-WC-Anlage und Sanierung der Umgebung im Kindergarten Soligänter wird zu Lasten der Investitionsrechnung (217.5030/INV00146) ein Verpflichtungskredit von Fr. 588'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung (Baukostenindex Stand April 2018).
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Die Geschäftsleitung des Gemeinderats wird mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Soligänter sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Empfehlungen der Volksschule. Nebst den Klassenräumen stehen lediglich eine Garderobe, ein Kellerraum und der Aussenbereich zur Verfügung. Um den heutigen pädagogischen Bedürfnissen zu genügen ist eine Erweiterung der Innenräume und Anpassungen im Aussenbereich notwendig.

Das Bauprojekt umfasst deshalb die Erstellung eines Gruppenraums sowie den Einbau einer behindertengerechten Toilettenanlage. Der eingeschossige Anbau wird an der Nordseite angefügt. Der Anbau entsteht in Form eines einfachen Flachdachbaus in Holzelementbauweise.

Das Flachdach wird mit einer extensiven, unterhaltsarmen Dachbegrünung versehen. Erschlossen wird der Anbau über das Knaben-WC, welches rückgebaut wird. Der jetzige Aussenraum wird durch eine Neugestaltung so optimiert, dass die knappe Aussenfläche besser und pädagogisch sinnvoll genutzt werden kann.

Die Räumlichkeiten im Kindergarten Soligänter werden nach Abschluss der Arbeiten aus pädagogischer Sicht den heutigen Standards entsprechen.

Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro zfp architektur ag mit Fr. 588'000.00 veranschlagt.



1. Ausgangslage

Der Kindergarten Soligänter wurde im Jahre 1966 erbaut. In den vergangenen 25 Jahren sind in diesem Gebäude folgende Sanierungen und Renovationen ausgeführt worden:

- 2006 Heizungssanierung
- 2007 Holz-Metallfenster
- 2010 Fassaden- und Dachsanierung

Im Kindergarten befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Untergeschoss:	Heizungsanlage, Geräteraum, Materialraum, Lagerraum (Schutzraum), Tankraum, Arbeitsraum
Erdgeschoss:	2 Kindergartenräume, 1 Garderobe, 2 Geräteräume, 2 WC-Anlagen, Putzraum 2, Aussengeräteräume

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Soligänter sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Empfehlungen der Volksschule. Nebst den Klassenräumen stehen lediglich eine Garderobe, ein Kellerraum und der Aussenbereich zur Verfügung. Für Gruppenunterricht (z.B. Deutsch als Zweitsprache, DaZ) besteht nur die Möglichkeit, sich mit wenigen Kindern in den Kellerraum zurückzuziehen. Auch die Lehrperson für die integrative Förderung (IF) muss im Kellerraum arbeiten. Werkstattunterricht im Sinne eines ordentlichen Kindergarten-Unterrichtes ist unter diesen Bedingungen nur sehr eingeschränkt möglich. Der geplante Gruppenraum würde die Bedürfnisse vor Ort befriedigen und die Arbeit für DaZ-Unterricht und IF-Unterstützung wesentlich erleichtern. Dem Personal steht momentan kein Personalraum zu Verfügung, ebenso fehlt ein behindertengerechtes WC.

2. Pädagogische Erwägung

Der Kanton Zürich macht für die Kindergartenstufe klare Empfehlungen zum Raumprogramm. Es wird der hohe Stellenwert von pädagogisch wertvollen Innen- und Aussenräumen betont.

Kantonale Empfehlungen für Schulanlagen, Flächenmasse für die Kindergartenstufe:
(Bildungsdirektion des Kantons Zürich, 2012)

- Klassenzimmer 72m²
- Grossgruppenraum 36m² / pro Klasse



Bedeutung von Lernumgebungen für die Kindergartenstufe:

„Eine der Haupttätigkeiten der Lehrperson auf der Kindergartenstufe ist es, Kinder zu Lernumgebung hinzuführen, zusammen mit Kindern eine Lernumgebung zu gestalten oder Kinder selbst eine Lernumgebung gestalten zu lassen. Räumliche, materielle, soziale und zeitliche Aspekte werden berücksichtigt. Lernumgebungen fördern durch ihre Gestaltung pädagogisch wertvolle eigenständige Lernprozesse. Der engere und erweiterte Raum und seine Ausstattungen haben einen grossen Einfluss auf die Entwicklung und das Lernen des Kindes. Innenräume ermöglichen verschiedene, parallel laufende Aktivitäten der Kinder. Sie sind so gestaltet, dass sie dem Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprechen, diese sich aber bei den verschiedenen Tätigkeiten nicht stören. Daneben hat auch die ästhetische Gestaltung der Räume einen Einfluss. Abgesehen von der baulichen Struktur, die Übersichtlichkeit, Flexibilität und Vielfalt bieten muss, sind die Möglichkeiten für Kommunikation und Konzentration zu schaffen. Aussenräume des Kindergartens sind pädagogisch wertvoll, wenn sie als Werkspielplätze eingerichtet sind, welche genügend Material und feste Einrichtungen anbieten zum Bauen, Erkunden und Bewegen.“

(Lehrplan für die Kindergartenstufe des Kantons Zürich, 2008)

Die Arealgrösse des Kindergartens Soligänter erlaubt es nicht, 2 Gruppenräume gemäss den kantonalen Empfehlungen anzubauen, ohne den Aussenbereich empfindlich zu verkleinern. Bereits ein dringend benötigter Gruppenraum reduziert diesen Bereich massiv. Der Aussenbereich ist für die Förderung der Entwicklung der Kinder zentral. Er muss so gestaltet sein, dass die verschiedensten Bedürfnisse der Kinder abgedeckt werden können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich zum Teil über 40 Kinder gleichzeitig draussen aufhalten.

Zeitgemässe Kindergartenräume (inkl. Aussenbereich) sind eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Rekrutierung von geeigneten Lehrpersonen. Auf der Kindergartenstufe herrscht grosser Personalmangel und Stellensuchende können aussuchen. Bei der Wahl wird dem Raum ein hoher Wert beigemessen und die Bewerberinnen besichtigen die Räumlichkeiten, bevor sie eine Stelle annehmen.

3. Geplante Sanierung / Erweiterung

a) Gebäudeinneres

Die WC-Anlage wird bis auf den Rohbau zurückgeführt und danach neu ausgebaut. Zudem wird ein kleiner Putzraum eingebaut.

b) Anbau

Der Anbau entsteht auf der Nordseite des Kindergartens in Form eines einfachen Flachdachbaus. Die Ausführung er-



folgt in Holzelementbauweise. Die Vorteile der Holzelementbauweise sind die sehr kurze Bauzeit und der CO₂ neutrale Rohstoff. Die Fassadenverkleidung besteht aus hinterlüfteten, kleinformatigen Eternitplatten. Der Gruppenraum erhält eine kleine Küche. Das Flachdach wird mit einer extensiven, unterhaltsarmen Dachbegrünung versehen. Die Fenster werden in einer Holz-Metall Konstruktion ausgeführt. Die Lamellenstoren dienen zur Beschattung, aber auch als Einbruchsicherung. Der Bodenbelag besteht aus Linol. Ausgenommen davon sind die Nassräume, welche mit einem Plattenbelag ausgestattet werden. Eine schalldämmende Deckenbekleidung optimiert die Akustik in den Räumen. Die Wärmelieferung erfolgt über den bestehenden Heizkreislauf.

Geprüfte Varianten:

Anstelle eines Anbaus wurde vorab die Aufstockung des Gebäudes geprüft. Eine vollständige Nutzung der aktuellen Dachfläche kann nicht realisiert werden, da die Immobilie mit der Liegenschaft auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 4100 zusammengebaut ist und die Stadt Bülach mit ihrer Fensterfront in Konflikt gerät. Somit könnte höchstens eine Teilfläche beansprucht werden. Diese wiederum müsste, um die Behindertengerechtigkeit zu wahren, intern mit einem Lift erschlossen und zudem ein Treppenhaus eingebaut werden. Dadurch würde zu viel Platz für den Lift und das Treppenhaus verloren gehen, die Kosten markant steigen und natürliches Licht wäre in der Garderobe nicht mehr vorhanden. Auch eine angebaute Erschliessung hat sich nicht als gangbarer Weg bestätigt. Bei beiden Varianten wäre zudem der Gruppenraum nicht im selben Geschoss wie der Kindergarten. Das ist aus pädagogischer Sicht nicht optimal, da sich Kinder auch ohne unmittelbare Aufsichtsperson immer wieder in den Gruppenräumen aufhalten. Demzufolge ist der Anbau mit gleichzeitiger Optimierung des Aussenbereichs und einer Aufwertung des Spielplatzes sinnvoll.

Projektoptimierungen und Kosteneinsparungen:

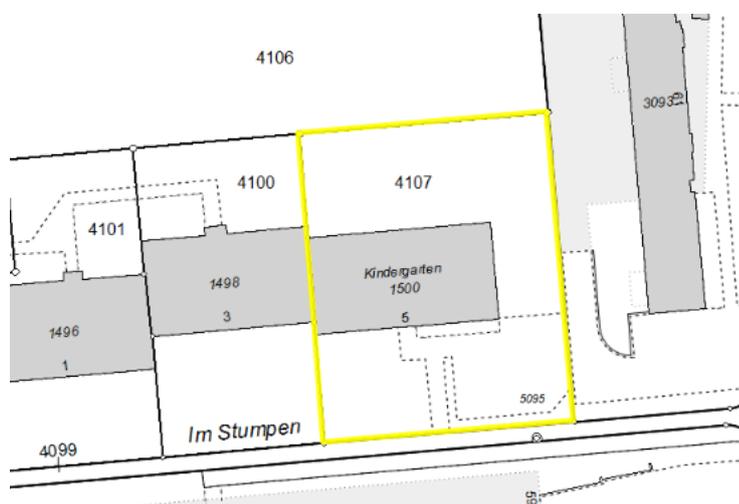
Aufgrund der Rückweisung vom Stadtrat am 28. November 2018 (Beschluss Nr. 376) wurde nach Möglichkeiten gesucht, um das Projekt kostenmässig zu reduzieren. Folgende Änderungen haben Kosteneinsparungen im Betrag von rund 150'000 Franken ergeben: Der Kubus wird waagrecht und nicht in einem Winkel von 15° erstellt (-9'000 Franken). Es wird auf grossflächige und runde Fenster (-24'000 Franken) sowie in den bestehenden Kindergartenräumen auf die Akustikdecken (-29'000 Franken) samt LED Beleuchtung (-25'000) verzichtet. In der Umgebung wird ein um 31'000 Franken geringeres Budget für Spielgeräte / Bepflanzung veranschlagt. Zudem wird auf Fachplaner und damit auf detaillierte Ausschreibungsunterlagen verzichtet (-29'000 Franken). Die Offerten müssen gemäss Besichtigung eingegeben und der Arbeitsumfang selbst errechnet werden. In der Folge werden die Offerten weniger miteinander vergleichbar sein. Bei diesem Projekt kann diese Vorgehensweise gestützt auf das wenig komplexe Bauvorhaben versucht werden.



c) Aussenanlage

Durch den Neubau des Gruppenraums verliert der Kindergarten an Aussenfläche. In den vergangenen Jahren wurden lediglich die nötigsten Arbeiten ausgeführt. Durch eine optimierte Neugestaltung der Umgebung soll die knappe Aussenfläche effizienter genutzt werden können. Dies wird durch die Anpassungsarbeiten im Gelände, der Erstellung eines neuen Zugangswegs, Rasenarbeiten, der Gestaltung des Schotterplatzes sowie durch neue, zeitgemässe Spielgeräte erreicht. Diese Arbeiten sind im BKP 421 enthalten.

d) Baurechtliche Rahmenbedingungen



Grundstück Nr. 4107

Grundstückfläche: 1111 m²

Nutzungszone: Wohnzone W 3.0 (rechtskräftig)

Lärmempfindlichkeitsstufe: II (gemäss Lärmschutzverordnung)

4. Kosten und Finanzierung

a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro zfp architektur ag, Bülach, (KV vom 8. Januar 2019) wie folgt veranschlagt:

Kostenvoranschlag gemäss SIA +/-10% Baukostenindex Stand April 2018

BKP	Arbeitsgattung	Kosten
1	Vorbereitung	Fr. 16'000.00
2	Gebäude	Fr. 461'000.00
4	Umgebung	Fr. 89'000.00



5	Baunebenkosten	Fr.	12'000.00
9	Ausstattung	Fr.	10'000.00
Total	Investitionskosten	Fr.	<u>588'000.00</u>

In der Investitionsrechnung (Konto 217.5030/INV00146) sind für die Realisierung dieses Projektes im Jahr 2018 Fr. 50'000.00 und für 2019 Fr. 620'000.00 veranschlagt. Für das Vorprojekt wurden davon bisher Fr. 15'000.00 benötigt.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss §37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern wie folgt:

- Kapitalfolgekosten	
Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 3,34% pro Jahr (Nutzungsdauer 33 Jahre).	Fr. 19'640.00
- Betriebliche Folgekosten:	
Die Sachaufwendungen werden mit 2% der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr. 11'760.00
- Personelle Folgekosten:	
Erhöhung Reinigungspensum	Fr. 3'100.00
Total Folgekosten	<u>Fr. 34'500.00</u>

c) Subventionen

Es können keine Subventionen beantragt werden.

5. Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Die Renovation resp. Erweiterung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz. Das Erstellen in Holzelementbauweise mit der erforderlichen Isolationen unterstützt eine nachhaltige und ökonomische Bauweise. Der Unterhalt reduziert sich über die Jahre auf ein Minimum.

b) Gesellschaft

Der primäre Nutzniesser des Anbaus werden die Benutzer des Kindergartens sein. Den Lehrpersonen können bessere Arbeitsbedingungen angeboten werden und den Kindern stehen zeitgemässe Räumlichkeiten zur Verfügung. Nach der



Erweiterung entspricht der Kindergarten den Ansprüchen an ein zeitgemässes Unterrichten. Das Gebäude ist zudem gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz behindertengerecht erschlossen und eingerichtet.

c) Finanzen

Mit der Renovation resp. Erweiterung wird die in den 2010er-Jahren getätigte Investition in den Kindergarten Soligänter für mindestens weitere 25 Jahre gesichert. Durch die einfache, jedoch zeitgemässe Konstruktion wird auch der im Budget enthaltene Betrag nicht überschritten.

6. Termine

Für die Realisierung der Arbeiten sind folgende Termine vorgesehen:

- Baueingabe: Mai 2019
- Rechtskraft Bauentscheid: Juli 2019
- Baubeginn: Sommerferien August 2019
- Bauvollendung: November 2019

Es ist das Ziel, für die lärmintensiven Arbeiten die Sommerferien zu nutzen. Danach erfolgt der Anbau, welcher während des Betriebs des Doppelkindergartens ausgeführt wird. Die inneren Ausbauarbeiten sollten in den Herbstferien ausgeführt werden.

7. Folgen einer Ablehnung

Findet der Ausführungskredit im Rat keine Mehrheit, müsste der Betrieb in den nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Empfehlungen der Volksschule entsprechenden, engen und ungenügenden Platzverhältnissen weitergeführt werden.

8. Fazit

Die Räumlichkeiten im Kindergarten Soligänter werden nach Abschluss der Arbeiten aus pädagogischer Sicht den heutigen Standards entsprechen.



9. Kontaktpersonen

Für weitere Auskünfte steht Markus Fischer, Leiter Bildung, Tel. 044 863 13 71 oder E-Mail markus.fischer@buelach.ch, gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördliche Referentin: Stadträtin und Primarschulpräsidentin Virginia Locher

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 25)

Beilagen:

1. Projektunterlagen zfp Architektur AG vom 8. Januar 2019
2. Kostenvoranschlag zfp Architektur AG vom 8. Januar 2019
3. Beschluss Primarschulpflege vom 22. Januar 2019, Nr. 70