

Projekt | KIGA Soligänter Anbau Gruppenraum | Im Stumpen 5 | Bülach

Inhaltsverzeichnis

Situation | Projektbeschreibung

Grundriss

Fassaden

Umgebung



Situation 1:500

Projektbeschreibung

Ausgangslage

Der 1966 erstellte und 2010 energetisch sanierte Kindergarten Soligänter entspricht nicht mehr dem Raumprogramm der Schuldirektion des Kantons Zürich da kein Gruppenraum vorhanden ist. Ausserdem sind die bestehenden WC-Anlagen sanierungsbedürftig und ein IV-WC fehlt ebenfalls. Die Aussenanlage des Kindergarten ist in die Jahre gekommen und verlangt einige Anpassarbeiten.

Konzept

Anbau

Der bestehende Kindergarten soll mit einem Anbau erweitert werden in dem ein Gruppenraum und ein IV-WC vorgesehen sind. Die Erschliessung erfolgt über das ehemalige Knaben WC. Dies hat zur Folge dass der Grundriss der bestehenden Nasszellen baulich angepasst werden muss.

Sanierungsarbeiten

Die WC Anlage wird bis auf den Rohbau zurückgeführt und danach neu ausgebaut.

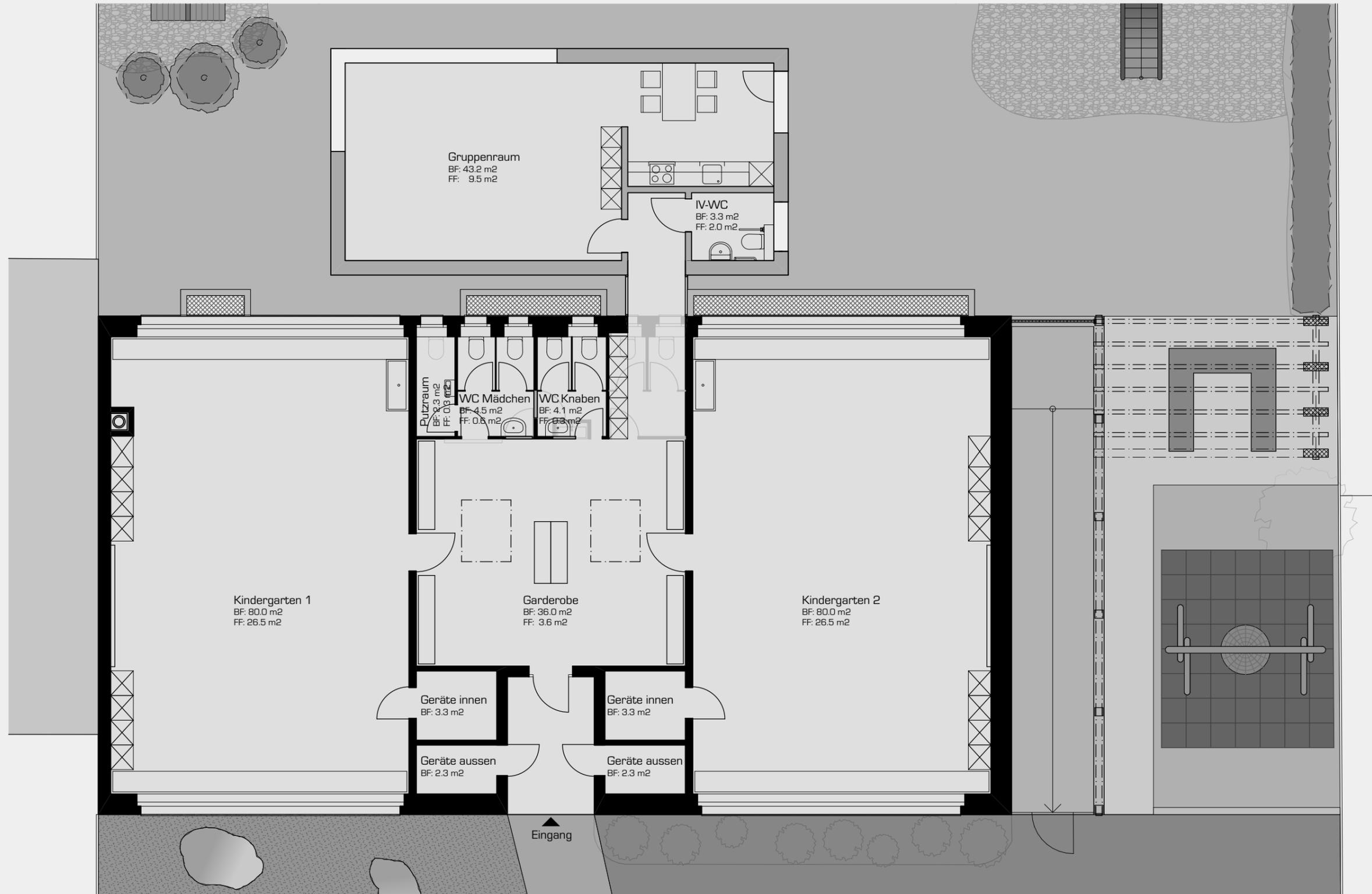
Umgebung

Durch den Neubau des Gruppenraums verliert der Kindergarten an Aussenfläche. Durch eine optimierte Neugestaltung der Umgebung soll die knappe Aussenfläche effizienter genutzt werden können.

Grundmasse

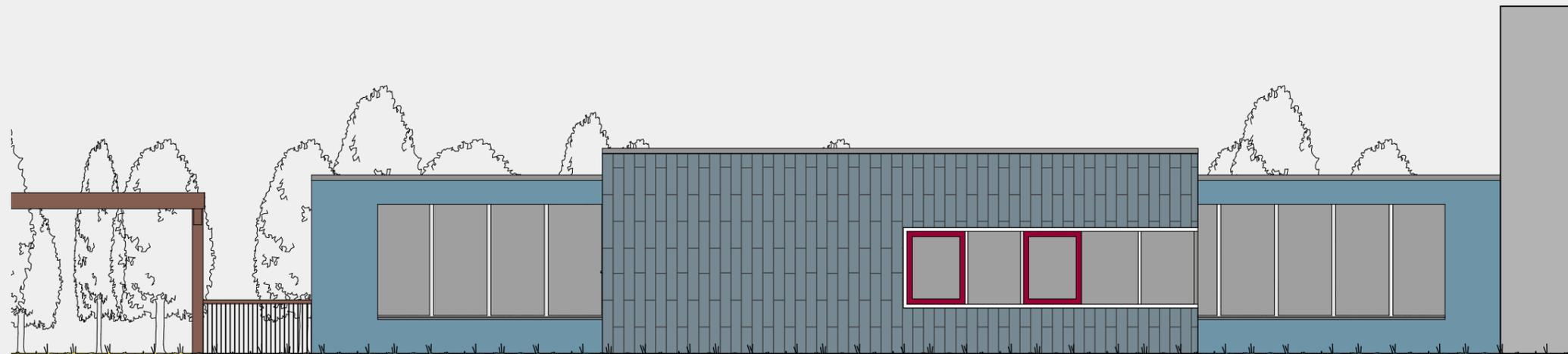
	W 1.3	W 1.6	W 1.9	W 2.2	W 3.0*
Gebäudehöhe max. m	4.50	7.50	7.50	7.50	10.50
Firsthöhe max. m	5.00	5.00	5.00	5.00	7.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.00	25.00	30.00	35.00	50.00
Baumassensiffer für Hauptgebäude max. m ³ / m ²	1.30	1.60	1.90	2.20	3.00
Baumassensiffer für Besondere Gebäude max m ³ / m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.40
Freiflächenziffer min. %	30	30	30	30	25
Kleiner Grundabstand min m.	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
Grosser Grundabstand min m.	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00

Grundriss 1:100



Erdgeschoss

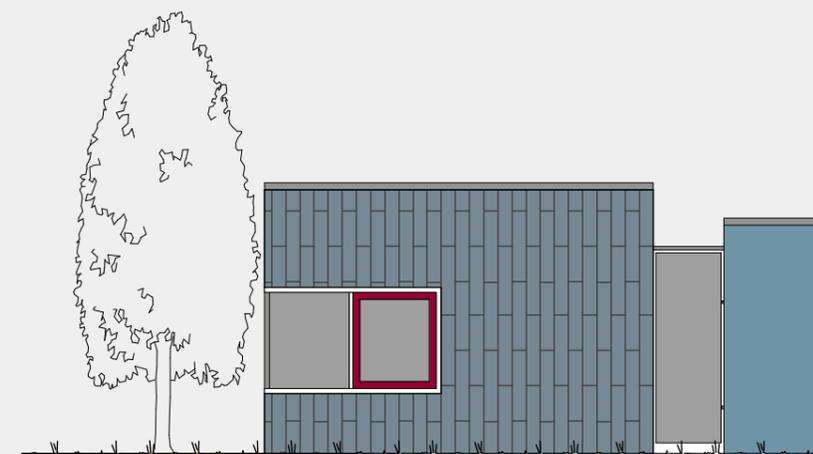
Fassaden 1:100



Nordfassade



Ostfassade



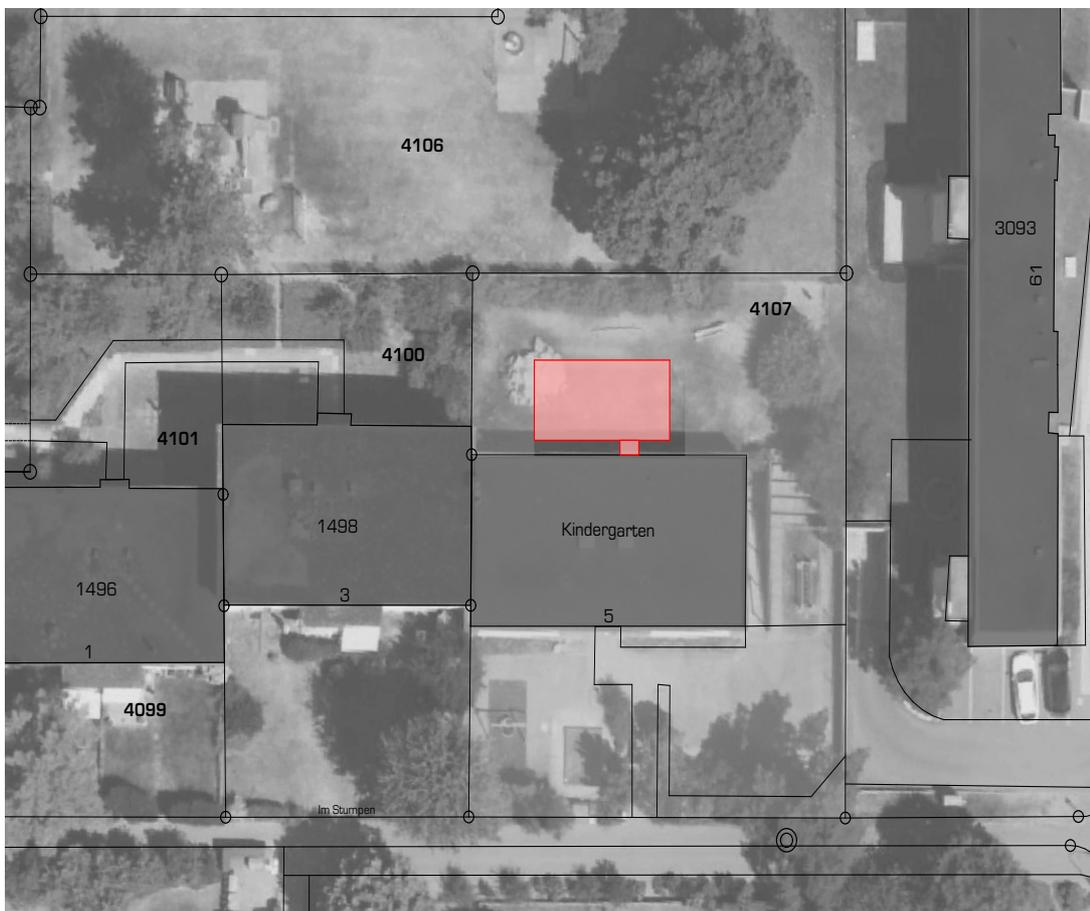
Westfassade

Umgebung 1:200



Kostenvoranschlag

Kiga Soligänter | Im Stumpen 5 | 8180 Bülach



Auftraggeber

Immobilien Stadt Bülach | Marktgasse 27 | 8180 Bülach

Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung

Projektpläne

Grundriss Erdgeschoss

Fassaden

Umgebung

Schemaschnitt Gruppenraum

Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb

Materialkonzept (Innen)

Projektterminprogramm

Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung

Projektbeschreibung

Ausgangslage

Der 1966 erstellte und 2010 energetisch sanierte Kindergarten Soligänter entspricht nicht mehr dem Raumprogramm der Schuldirektion des Kantons Zürich da kein Gruppenraum vorhanden ist. Ausserdem sind die bestehenden WC-Anlagen sanierungsbedürftig und ein IV-WC fehlt ebenfalls. Die Aussenanlage des Kindergarten ist in die Jahre gekommen und verlangt einige Anpassarbeiten.

Ist - Zustand



WC-Anlage



Grünfläche | Spielgeräte



Spielfläche

Konzept

Anbau

Der bestehende Kindergarten soll mit einem Anbau erweitert werden in dem ein Gruppenraum und ein IV-WC vorgesehen sind. Die Erschliessung erfolgt über das ehemalige Knaben WC. Dies hat zur Folge dass der Grundriss der bestehenden Nasszellen baulich angepasst werden muss.

Sanierungsarbeiten

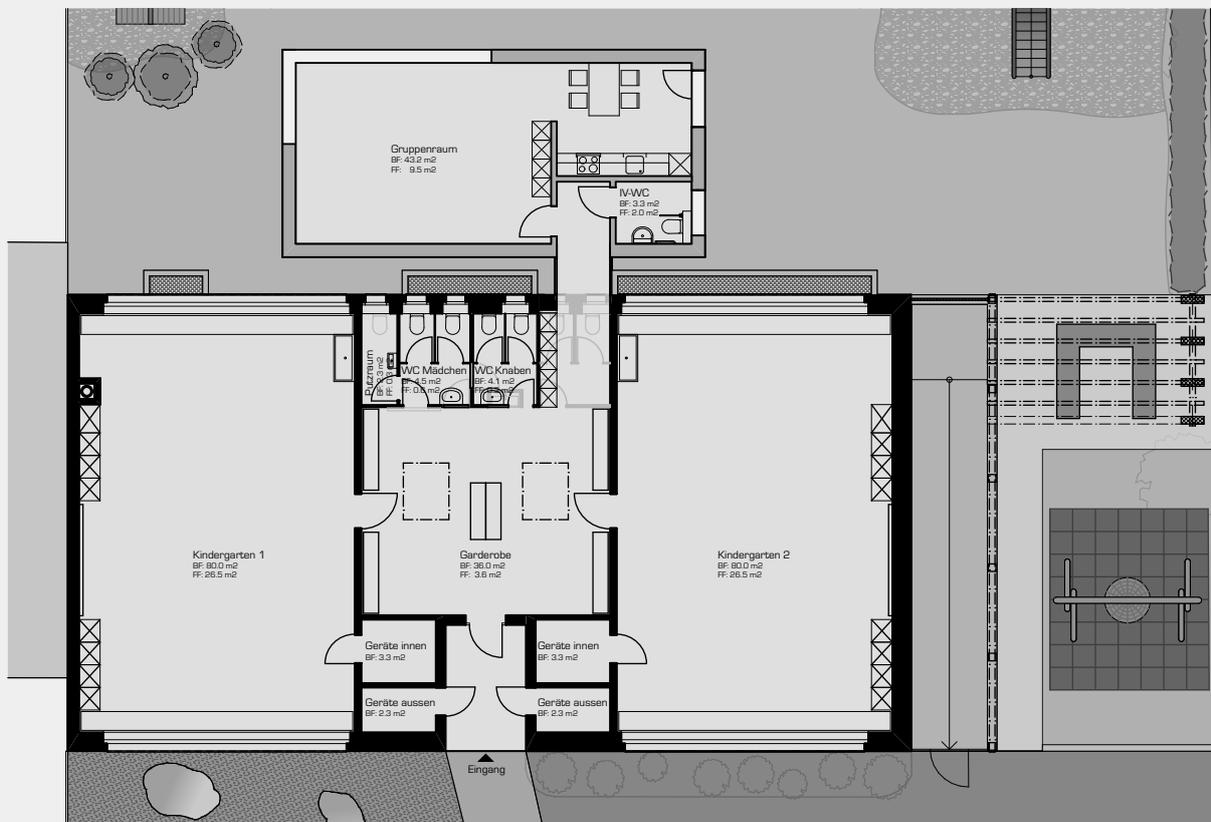
Die WC Anlage wird bis auf den Rohbau zurückgeführt und danach neu ausgebaut.

Umgebung

Durch den Neubau des Gruppenraums verliert der Kindergarten an Aussenfläche. Durch eine optimierte Neugestaltung der Umgebung soll die knappe Aussenfläche effizienter genutzt werden können.

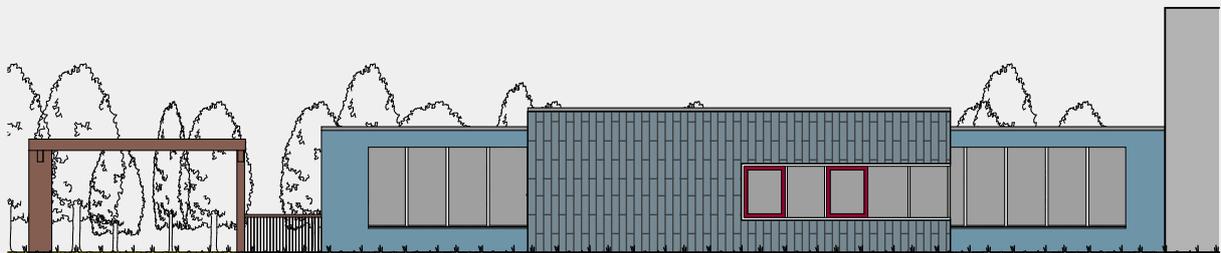
Projektpläne

Grundriss 1:200

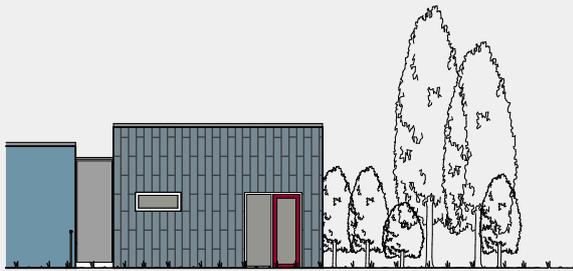


Erdgeschoss

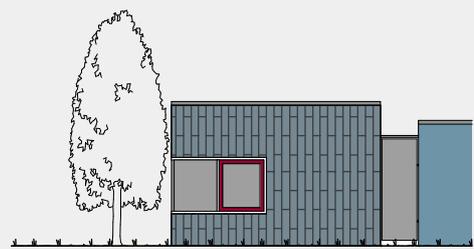
Fassaden 1:200



Nordfassade



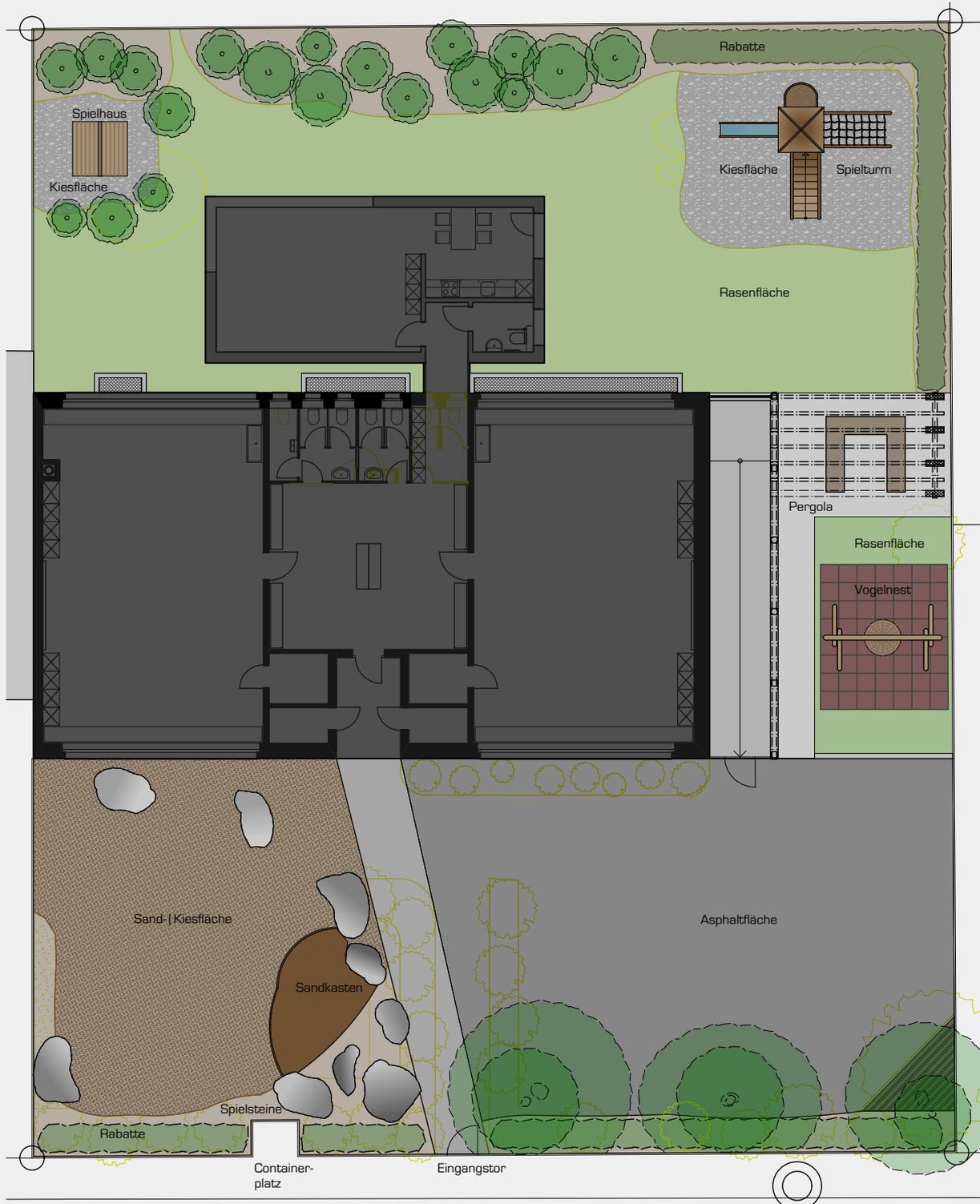
Ostfassade



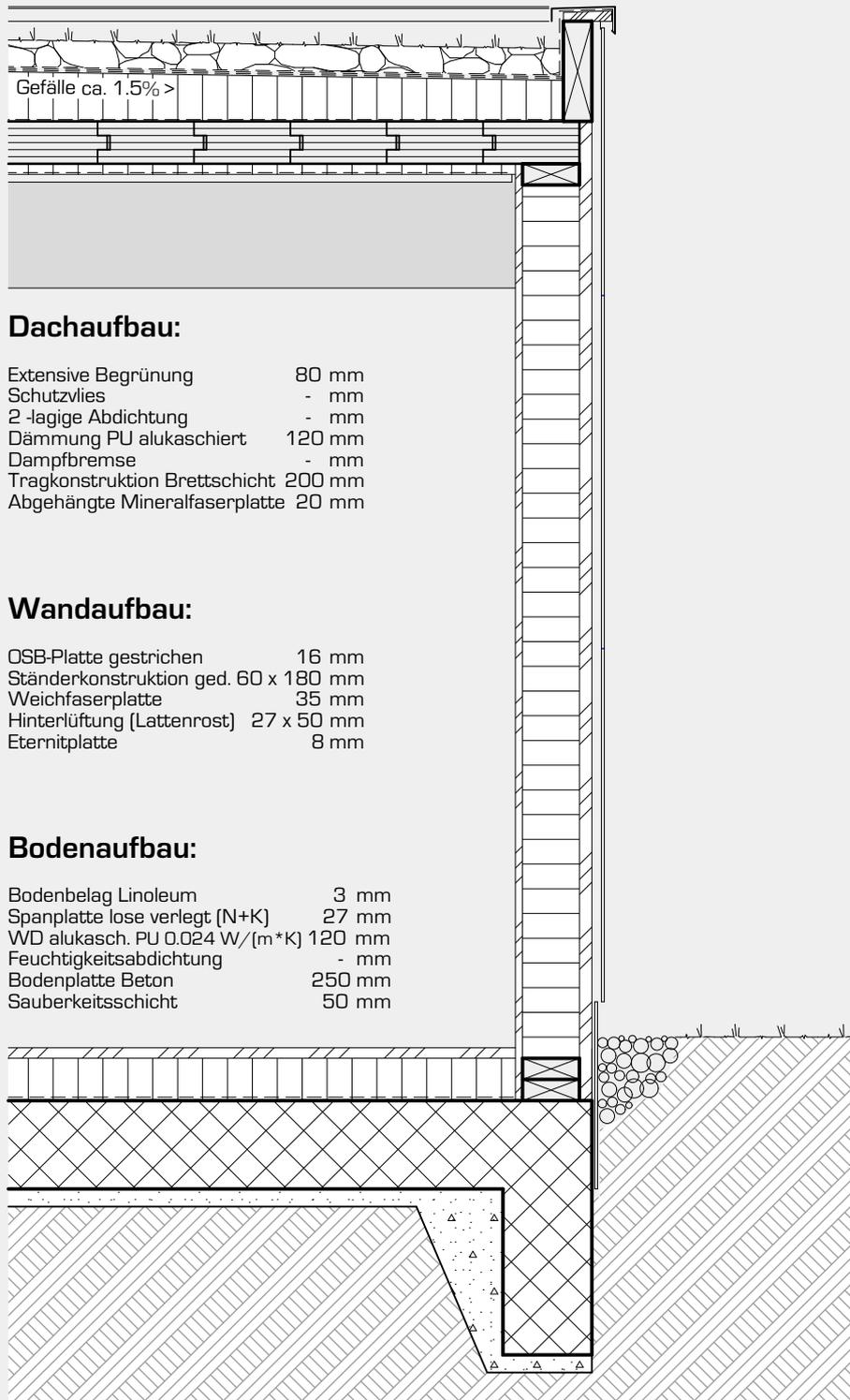
Westfassade

Umgebung 1:200

N



Schemaschnitt 1:20



Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb

Gesamtkostenzusammenstellung

BKP	Bezeichnung	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	16'000.00
2	Gebäude	461'000.00
4	Umgebung	89'000.00
5	Baunebenkosten	12'000.00
9	Ausstattung	10'000.00
Total Baukosten (inkl. 7.7 % Mwst.)		CHF 588'000.00

Kostengenauigkeit +/- 10%

Kennwerte BKP 2

Gebäudevolumen Neubau Gruppenraum	295 m3	1'189.00	CHF	351'000.00
Sanierungsarbeiten KIGA				90'000.00
Reservé				20'000.00
Total BKP 2			CHF	461'000.00

Erfahrungskennwerte BKP 2 CHF/m3

Anbau EFH Unterweg (Wohnraumerweiterung)	226 m3	1'556.00	CHF/m3
Anbau Gewerbebau Kasernenstrasse (Büroerweiterung)	115 m3	1'879.00	CHF/m3
Aufstockung Alterszentrum Grampen (Büroerweiterung)	255 m3	1'315.00	CHF/m3
Anbau Gruppenraum Kiga Lindenhof	242 m3	1'351.00	CHF/m3
Anbau Gruppenraum Kiga Bergli	244 m3	1'412.00	CHF/m3

Unsere Erfahrungen zeigen, dass Kubikmeterpreise von Anbauten stark variieren und von folgenden Faktoren beeinflusst werden.

Gebäudevolumen
 Erschliessung Haustechnik (Heizung, Sanitär)
 Einbauten (Küche, Nasszellen, Schränke)
 Erschliessung Baustelle (Zugänglichkeit)

Bemerkungen

Zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags liegt noch kein Schadstoffgutachten (Gebäudecheck) vor.
 Im Kostenvoranschlag ist **kein** Budget für die Schadstoffsanierung eingerechnet.

Detaillierter Kostenvoranschlag

1	Vorbereitungsarbeiten			
11	Räumungen, Terrainvorbereitung			15'000.00
111	Rodungen		5'000.00	
	Budget für Rodungen			
112	Abbrüche		10'000.00	
	Rückbau in den Bestehenden Nasszellen. Durchbruch in Fassade für die Erschliessung des Anbaus.			
	Abbrucharbeiten Umgebung.			
19	Honorare			1'000.00
196	Spezialisten		1'000.00	
	.2 Asbestuntersuchung	1'000.00		
	Budget für Asbestuntersuchung in den Nasszellen.			
Total	1. Vorbereitungsarbeiten			CHF 16'000.00

2 Gebäude

20	Baugrube		7'000.00
201	Baugrubenaushub	7'000.00	
	Abstossen der Humusschicht, abtransport und deponieren extern. Notwendiger Baugrubenaushub im Bereich Fundamentplatte. Auflad, Abtransport und Deponieren des Aushubmaterials in Lager Unternehmer inkl. Gebühren.		
21	Rohbau 1		133'000.00
211	Baumeisterarbeiten	43'000.00	
.0	Baustelleneinrichtung	2'000.00	
	Baustelleneinrichtung gemäss SIA 118. Erstellen der notwendigen Installationen und Einrichtungen für die Ausführung der Baumeisterarbeiten.		
.1	Gerüste	4'000.00	
	Leichtes Fassadengerüst nach SUVA-Vorschrift erstellt. Gerüstaufgänge nach Vorschrift. Für Fassaden- und Flachdacharbeiten. Installation, Miete und Unterhalt.		
.3	Baumeisteraushub	2'000.00	
	Aushub für Kanalisationsleitungen, Werkleitungen, Frostriegel etc., inkl. Wiedereinfüllen. Liefern und einbringen der notwendigen Füllmaterialien wie Beton, Wandkies- oder Sandmaterial.		
.4	Kanalisations im Gebäude	3'000.00	
	Leitungen in PP oder PE. Leitungen im Fundationsbereich durch Baumeister oder Sanitär verlegt.		
.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	17'000.00	
	Sauberkeitsschicht aus Magerbeton auf Baugrubensohle. Erstellen der Fundamentplatte Alle Stahlbetonarbeiten gemäss Dimensionierungen des Bauingenieurs.		
.6	Maurerarbeiten	15'000.00	
	Maurerarbeiten für die neue Nasszelleneinteilung im bestehenden Kindergarten. Sämtliche Spitz- und Zuputzarbeiten für die Hausinstallationen.		
214	Montagebau in Holz	90'000.00	
.3	Elementbau	90'000.00	
	Liefern und montieren von Wand-, Decken- und Bodenelementen inklusiv Transport und Kraneinsatz sowie Ausführungsplanung. Konstruktionsaufbau siehe Schemaschnitt im Anhang.		
22	Rohbau 2		44'500.00
221	Fenster, Aussentüre, Tore	17'000.00	
.1	Fenster Holz- Metall	17'000.00	
	Neue Fenster im Gruppenraum aus Holz- Metall, Rahmenbreite ca. mm 95. Oberflächen: Aussen gemäss Farbkonzept, Innen RAL 9016 Wetterschenkel nachträglich montiert. Rahmenverbreiterungen bei Sturz und Brüstung isoliert. Wärmeschutz: Rahmen 1.1 Wm ² K, U-Wert der Verglasung 0.7 W/m ² K nach EN 673. Schallschutz: Schallschutz nach örtlichen Gegebenheiten und Vorschriften. Berechnung durch Bauphysiker. Einbruchschutz: Im Erdgeschoss bei allen ebenerdigen Fenstern und Fenstertüren in RC 2 N (abschliessbare Griffe, verstärkte Beschläge, keine VSG-Verglasung).		
222	Spenglerarbeiten	4'000.00	
	Liefern und montieren von Dachrandabschlussbleche und Anschlussbleche bei Anbau. Montieren von notwendigen Dachwasserrohren. Ergänzung des Blitzschutzes.		

224	Bedachungsarbeiten		20'000.00
	.1 Plastische und elastische Dichtungsbeläge	20'000.00	
	Flachdachabdichtung 2-lagig, Wärmedämmung PU gemäss gesetzlichen Vorschriften, Flachdach mit extensiver Begrünung.		
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen		1'000.00
	.1 Fugenabdichtungen	1'000.00	
	Ausfugen von konstruktiv getrennten Bauteilen und Materialwechseln mit dauerelastischen Fugenkitt. z. Bsp. bei Fenster und Eingangstüre innen, sowie Bodenbelägen und Sanitärapparaten.		
227	Äussere Oberflächenbehandlungen		500.00
	.1 Äussere Malerarbeiten	500.00	
	Budget für Ausbesserungsarbeiten am bestehenden Kindergarten.		
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz		2'000.00
	.2 Lamellenstoren	2'000.00	
	Liefen und montieren von Verbund-Raffstoren für den geplanten Anbau (mit Kurbel).		
23	Elektroanlagen		20'000.00
232	Starkstrominstallationen		20'000.00
	Einfache Neuinstallation im Anbaubereich und in den best. Nasszellen inkl. Leuchtenlieferung. Erstellen eines Bauprovisoriums und Elektrokontrolle.		
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		23'000.00
242	Heizungsanlagen		23'000.00
	Liefen und versetzen von Bodenheizung und Heizkörpern im Gruppenraum und IV-WC. inkl. Leitungsführung und Anpassarbeiten an der bestehenden Heizverteilung.		
25	Sanitäranlagen		51'000.00
251	Sanitäranlagen		37'000.00
	Liefen und montieren von Sanitärapparaten, Armaturen und Einrichtungen gemäss Projektplan in den bestehenden Nasszellen sowie im neuen IV-WC. Leitungsanpassung für Frisch- und Abwasser.		
258	Kücheneinrichtungen		14'000.00
	Budgetbetrag für Küche in Gruppenraum.		
27	Ausbau 1		40'000.00
271	Gipserarbeiten		10'000.00
	.0 Verputzarbeiten (innere)	10'000.00	
	Aufbringen von Ausgleichsputz im Nasszellenbereich zur Aufnahme von Abrieb oder Wandplatten. Ausbesserungsarbeiten im Bereich des Durchbruchs zum Anbau.		
272	Metallbauarbeiten		8'000.00
	.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	8'000.00	
	Durchgangsverglasung zwischen bestehendem Kindergarten und neuem Gruppenraum. Oberflächen: Aussen gemäss Farbkonzept, Innen NCS nach Wahl.		
273	Schreinerarbeiten		16'000.00
	.0 Innentüren aus Holz	4'000.00	
	Liefen und montieren von 4 neuen Blockfuttertüren mit Beschlägen und Gummidichtungen. Sämtliche Türen grundiert für bauseitigen Anstrich.		
	.3 Allgemeine Schreinerarbeiten	12'000.00	
	Anpassarbeiten im bestehenden Kindergarten. Liefen und montieren von Einbauschränken im Durchgang und Gruppenraum. Schränke mit verstellbaren Tablarern und Fronten mit Kunstharz belegt (gemäss Projektplan) Sitzbank im Gruppenraum KH belegt.		

275	Schliessanlagen Liefen und montieren von 4 neuen Zylindern.		1'000.00
277	Elementwände Liefen und montieren von WC-Trennwänden gemäss Projektplan. Oberfläche in Kunstharz.		5'000.00
28	Ausbau 2		59'000.00
281	Bodenbeläge		22'000.00
.0	Unterlagsböden Budget für Anpassarbeiten am Unterlagsboden im Durchgangsbereich.	2'000.00	
.2	Bodenbeläge aus Textilien und dgl. Bodenbelag z.B. Linoleumoder PVC liefern und verlegen inkl Sockel und Nebenarbeiten Im Durchgang und Gruppenraum.	7'000.00	
.6	Plattenarbeiten Boden- und Wändebeläge Keramische Bodenplatte inkl. Entkopplungsmatte im bestehenden Nasszellenbereich. Bodenplatten im Anbauteil bei IV-WC. Budgetbetrag Bodenplatten inkl. Nebenarbeiten und Sockel Budgetbetrag Bodenplatten 120.- CHF/m2 Keramische Wandplatte auf Grundputz verlegt inkl Nebenarbeiten in den Nasszellenbereichen. Budgetbetrag Wandplatten 110.- CHF/m2	13'000.00	
283	Deckenbekleidungen		9'000.00
.4	Deckenbekleidungen aus Mineralfaserplatten Abgehängte Mineralfaserplattendecke im Gruppenraum und in den bestehenden Kidergärten. Abgehängte Metalldecke in den Nasszellen.	9'000.00	
285	Innere Oberflächenbehandlungen		6'000.00
.1	Innere Malerarbeiten Abdeck- und Malerarbeiten in den bestehenden Nasszellen sowie im Gruppenraum und IV-WC. Bodenanstrich im Geräteraum (Wände roh). Diverse kleinere Ausbesserungen.	6'000.00	
287	Baureinigung Zwischenreinigung und Schlussreinigung vor Übergabe.		2'000.00
289	Unvorhergesehenes / Reserve Reserve für Unvorhergesehenes.		20'000.00
29	Honorare		83'500.00
291	Architekt Honorar Gebäude, BKP 2 für sämtliche Architekturleistungen. Vorprojekt, Bauprojekt, Kostenvoranschlag, Bewilligungsverfahren, Submission, Werkpläne, Bauleitung und Schlussabrechnung. Gemäss Offerte.		78'000.00
292	Bauingenieur Honorar für statische Berechnungen, Submission und Planung.		2'000.00
296	Spezialisten		3'500.00
.3	Bauphysiker Erstellen von Energie- und Schalldämmnachweis.	3'500.00	
Total 2. Gebäude			CHF 461'000.00

4 Umgebung

42	Gartenanlagen	89'000.00
421	Gärtnerarbeiten Anpassungsarbeiten Gelände. Budget für neue Bepflanzung und Rasenarbeiten. Gestaltung Schotterplatz und Sandkasten.	26'000.00
425	Hartbeläge Ersatz des bestehenden Asphaltbelages, Erstellen eines neuen Zugangswegs mit Bundsteinen.	33'000.00
426	Spielgeräte Budget für Spielgeräte gemäss Umgebungsplan: Versetzen der bestehenden Schaukel, erstellen eines neuen Sandkastens Spielturn und Spielhaus	30'000.00
Total	Total 4. Umgebung	CHF 89'000.00

5	Baunebenkosten		
51	Bewilligungen, Gebühren		7'000.00
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren) Budget für Bewilligungsverfahren und Abnahmen	7'000.00	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen		2'500.00
524	Vervielfältigung, Plankopien Budget	2'500.00	
53	Versicherungen		2'500.00
531	Bauzeitversicherungen Budget für progressive Bauzeitversicherung	500.00	
532	Spezialversicherungen Budget für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.	2'000.00	
Total	5. Baunebenkosten		CHF 12'000.00
9	Ausstattung		
90	Möblierung		10'000.00
	Budget für Möblierung im Gruppenraum.		
Total	9. Ausstattung		CHF 10'000.00
Total	Baukosten (inkl. 7.7 % MwSt.)		CHF 588'000.00

zfp architektur ag



Sacha Zürcher

Materialkonzept (Innen)

Materialkonzept

Gruppenraum

Bauteil	Material	Oberfläche	Farbe	Farbtyp	Bemerkung
Boden	z.B. Belcolor Polyflor	-	-	-	
Wand	OSB-Platte	gestrichen	-	-	
Decke	abgeh. Mineralfaserplatte	fertig behandelt	-	-	
Sockel	Holzsockel 40 mm	gestrichen	-	-	
Fenster	Holz-Metall	gestrichen	-	-	
Fenstergriff	Standard Unternehmer	alu	-	-	
Türblatt	Röhrenspanplatte 40 mm	KH beschichtet	-	-	
Türzarge	Blockfutter	gestrichen	-	-	
Drückergarnitur	Standard Unternehmer	alu	-	-	

IV-WC

Bauteil	Material	Oberfläche	Farbe	Farbtyp	Bemerkung
Boden	Platten Feinsteinzeug	-	-	-	
Wand	Platten Steingut Abrieb	-	-	-	
Decke	abgeh. Mineralfaserplatte	fertig behandelt	-	-	
Sockel	Plattensockel 40 mm	-	-	-	
Türblatt	Röhrenspanplatte 40 mm	KH beschichtet	-	-	
Türzarge	Blockfutter	gestrichen	-	-	
Drückergarnitur	Standard Unternehmer	-	-	-	

Küche

Bauteil	Material	Oberfläche	Farbe	Farbtyp	Bemerkung
Boden	z.B. Belcolor Polyflor	-	-	-	
Wand	OSB-Platte	gestrichen	-	-	
Decke	abgeh. Mineralfaserplatte	fertig behandelt	-	-	
Sockel	Holzsockel 40 mm	gestrichen	-	-	

Nasszellen

Bauteil	Material	Oberfläche	Farbe	Farbtyp	Bemerkung
Boden	Platten Feinsteinzeug	-	-	-	
Wand	Platten Steingut Abrieb	-	-	-	
Decke	abgeh. Metalldecke	fertig behandelt	-	-	
Sockel	Plattensockel 40 mm	-	-	-	
Türblatt	Röhrenspanplatte 40 mm	KH beschichtet	-	-	
Türzarge	Blockfutter	gestrichen	-	-	
Drückergarnitur	Standard Unternehmer	-	-	-	

Projektterminprogramm

Projektterminprogramm

Anbua Kindergarten Soligänter | Im Stumpen 5 | 8180 Bülach

	Arbeitsvorgang	Startdatum	Enddatum	2018				2019													
				September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember		
1	Projekt und Kostenvoranschlag	31.12.2018	25.01.2019					Projekt und Kostenvoranschlag													
2	Baueingabe	04.03.2019	15.03.2019							Baueingabe											
3	Bewilligungsverfahren	18.03.2019	14.06.2019							Bewilligungsverfahren											
4	Bewilligung	14.06.2019	14.06.2019												◆						
5	Rekursfrist	17.06.2019	15.07.2019												Rekursfrist						
6	Werk- / Detailplanung	01.04.2019	28.06.2019								Werk- / Detailplanung										
7	Submissionen / Vergaben	26.04.2019	25.07.2019									Submissionen / Vergaben									
8	Baubeginn	22.07.2019	22.07.2019												◆						
9	Bauausführung	22.07.2019	11.10.2019												Bauausführung						
10	Bezug	11.10.2019	11.10.2019																◆		
				Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.		

Behörde Primarschulpflege

Beschluss-Nr. 70

Sitzung vom 22. Januar 2019 auf Seite 134

**70 20.14.12 Liegenschaftendossiers
 Schulanlage Hohfuri
 Anbau Gruppenraum, Einbau Behinderten WC und Sanierung Umgebung
 Kindergarten Soligänter / Antrag und Weisung an den Gemeinderat**

Ausgangslage

Die Primarschulpflege hat am 30. Oktober 2018 erstmals über dieses Liegenschaftendossier beraten. Sie hielt damals fest, dass das Projekt betreffend Anbau Gruppenraum, Einbau eines Behinderten WC und Sanierung der Umgebung des Kindergartens Soligänter sowohl aus baulicher als auch pädagogischer Sicht den heutigen Standards entspricht. Weiter hat die Primarschulpflege festgehalten, dass Anbau und Sanierung zwingend nötig sind für einen zeitgemässen Schulbetrieb im dortigen Kindergarten. Sie hat dem Stadtrat beantragt, er möge das Projekt ebenfalls gut-heissen und dem Gemeinderat entsprechend Antrag und Weisung mit einem Verpflichtungskredit von CHF 736'500.00 zu Lasten der Investitionsrechnung unterbreiten.

Daraufhin hat der Stadtrat anlässlich seiner Sitzung vom 29. November 2018 das Geschäft Anbau Gruppenraum im Kindergarten zur Überarbeitung an die Schulpflege zurückgewiesen. Für die Mitglieder des Stadtrats waren die Kosten zu hoch, speziell für den Aussenbereich. Es wurde verlangt mögliche Einsparungen zu prüfen.

Der Bereich Immobilien wurde angewiesen, die Kosten nochmals zu überarbeiten und eine detaillierte Aufteilung der Gesamtkosten vorzunehmen. Dieser hat sich in der Folge mit dem Architekten sowie den Leitungspersonen der Schule zusammengesetzt, um mögliche Einsparungen zu prüfen.

Das Projekt in Kürze

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Soligänter sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht 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 sind 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



Behörde Primarschulpflege

Beschluss-Nr. 70

Sitzung vom 22. Januar 2019 auf Seite 134

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 sowohl aus baulicher als auch pädagogischer Sicht den heutigen Standards entsprechen.

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

Geprüfte Varianten

Anstelle eines Anbaus wurde vorab die Aufstockung des Gebäudes geprüft. Eine vollständige Nutzung der aktuellen Dachfläche kann nicht realisiert werden, da unsere Immobilie mit der Liegenschaft auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 4100 zusammengebaut ist und wir mit ihrer Fensterfront in Konflikt geraten würden. 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.

Spezielle Anforderungen an den Aussenraum

Der Aussenraum im Kindergarten hat eine ganz besondere Bedeutung, weil er nicht nur als Pausenraum dient sondern für die Kinder ein wichtiges Lernumfeld darstellt. Ein beträchtlicher Teil des Kindergartenunterrichts findet im Aussenraum statt. Lernumgebungen fördern durch ihre Gestaltung pädagogisch wertvolle eigenständige Lernprozesse. Sie sind so gestaltet, dass sie dem Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprechen, sich aber die verschiedenen Tätigkeiten nicht stören. Aussenräume des Kindergartens sind pädagogisch wertvoll, wenn sie als Werkspielplätze eingerichtet sind, welche genügend Material und feste Einrichten anbieten zum Bauen, Erkunden und Bewegen.

Der Aussenraum eines Kindergartens kann also keinesfalls mit dem Garten eines Hauses verglichen werden, das führt natürlich auch zu höheren Kosten bei der Gestaltung. Am Aussenraum zu sparen wäre deshalb falsch und hätte fatale Auswirkungen auf die Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten der Kinder.



Behörde Primarschulpflege

Beschluss-Nr. 70

Sitzung vom 22. Januar 2019 auf Seite 134

Die Primarschule Bülach will eine attraktive Arbeitgeberin sein

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. Die Primarschulpflege bekennt sich im Legislaturprogramm 2018 bis 2020 zu einem attraktiven Arbeitsort. Sie schreibt dazu: „Gute Rahmenbedingungen und eine attraktive Infrastruktur unterstützen die Arbeit der Mitarbeitenden.“ Es soll gelingen, im ausgetrockneten Arbeitsmarkt, speziell im Kindergartenbereich, gut qualifiziertes Personal zu rekrutieren.

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 CHF 150'000.00 ergeben: Der Kubus wird waagrecht und nicht in einem Winkel von 15° erstellt. Es wird auf grossflächige und runde Fenster sowie in den bestehenden Kindergartenräumen auf die Akustikdecken samt LED Beleuchtung verzichtet. In der Umgebung wird ein geringeres Budget für Spielgeräte / Bepflanzung veranschlagt.

Fazit

Aufgrund der derzeitigen Platzverhältnisse ist es dringend nötig, den Kindergarten Soligänter zu erweitern und den aktuellen pädagogischen Anforderungen anzupassen. Das vorliegende Bauprojekt nimmt die bestehenden Bedürfnisse auf. Es wurde hinsichtlich der Kosten nochmals optimiert. Bei der Überarbeitung wurden die beiden Schulleiter/innen des Schulhauses Hohfuri sowie der Leiter Bildung beigezogen. So konnten wichtige pädagogische Anliegen eingebracht werden.

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

Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro zfp architektur ag mit CHF 588'000.00 veranschlagt. In der Investitionsrechnung (Konto 217.5030/INV00146) sind für die Realisierung dieses Projektes im Jahr 2018 CHF 50'000.00 und für 2019 CHF 620'000.00 veranschlagt. Für das Vorprojekt wurden davon bisher CHF 15'000.00 benötigt.



Behörde Primarschulpflege

Beschluss-Nr. 70

Sitzung vom 22. Januar 2019 auf Seite 134

Ziel ist es, die Zustimmung zum Projektierungskredit im Gemeinderat möglichst zeitnah zu erhalten, damit bereits in den Sommerferien 2019 mit dem Bau begonnen werden kann. So könnte der Bau Ende November 2019 abgeschlossen werden.

Beilagen

- Revidierte Projektunterlagen zfp Architektur AG
- Kostenvoranschlag zfp Architektur AG vom 8. Januar 2019

Die Primarschulpflege **beschliesst**:

1. Das Projekt betreffend Anbau Gruppenraum, Einbau eines Behinderten WC und Sanierung der Umgebung des Kindergartens Soligänter entspricht sowohl aus baulicher als auch pädagogischer Sicht den heutigen Standards. Anbau und Sanierung sind zwingend nötig für einen zeitgemässen Schulbetrieb im dortigen Kindergarten.
2. Dem Stadtrat wird beantragt, er möge das Projekt „Anbau Soligänter“ ebenfalls gutheissen und dem Gemeinderat entsprechend Antrag und Weisung mit einem Verpflichtungskredit von CHF 588'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (217.5030/INV00146) unterbreiten.
3. Mitteilung an:
 - Virginia Locher, Schulpräsidentin
 - Hanspeter Lienhart, Stadtrat
 - Markus Fischer, Leiter Bildung
 - Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
 - Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - Schulverwaltung (Ablage)

Primarschulpflege Bülach

Virginia Locher
Präsidentin

Markus Fischer
Leiter Bildung

Versandt am: 25.01.2019