

Primarschule

Kindergarten Soliboden

**Anbau Gruppenraum und Personalraum sowie  
Einbau Behinderten-WC**

**Fr. 455'000.00**



Antrag und Weisung an den Gemeinderat

21. Februar 2018



## Antrag

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

1. Für den Anbau eines Gruppenraums, Personalraums und den Einbau einer Behinderten-WC-Anlage im Kindergarten Soliboden wird zu Lasten der Investitionsrechnung (217.5030.74/INV00143) ein Verpflichtungskredit von Fr. 455.000.00 (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 2017).
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 der Gemeindeverordnung dem fakultativen Referendum. Das Büro des Gemeinderats wird mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an:
  - a) Primarschulpflege
  - b) Stadtrat
  - c) Geschäftsleitung
  - d) Beat Gmünder, Leiter Immobilien



## Weisung

### Das Wichtigste in Kürze

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Soliboden sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Empfehlungen der Volksschule. Nebst den Klassenräumen stehen lediglich zwei enge Garderoben und der Aussenbereich zur Verfügung.

Das Bauprojekt umfasst deshalb die Erstellung eines Gruppen- und eines Personalraums. Zudem wird der ehemalige Putzraum, welcher derzeit als Personalraum dient, zu einer behindertengerechten Toilettenanlage und einem kleinen Putzraum umgebaut. Der zweigeschossige Anbau wird beim heutigen Nebeneingang an der Nord- und Westseite angefügt. Das Untergeschoss wird in Massivbauweise (Betonbau) mit verputzter Aussendämmung erstellt. Das Erdgeschoss entsteht in Form eines einfachen Flachdachbaus in Holzelementbauweise.

Das Flachdach wird mit einer extensiven, unterhaltsarmen Dachbegrünung versehen. Erschlossen wird der Anbau mit einer behindertengerechten Rampe vom Trottoir der Solibodenstrasse her. Damit wird auch das Untergeschoss behindertengerecht zugänglich. Der jetzige Aussenraum wird mit einem Diagonalgeflechtzaun eingefriedet.

Die Räumlichkeiten im Kindergarten Soliboden werden dann sowohl aus baulicher als auch pädagogischer Sicht den heutigen Standards entsprechen.

Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro Gasser & Partner mit Fr. 455'000.00 veranschlagt.



## 1. Ausgangslage

Der Kindergarten Soliboden wurde im Jahre 1983 erbaut. In den vergangenen 25 Jahren sind in diesem Gebäude folgende Sanierungen und Renovationen ausgeführt worden:

- 2008 Heizungssanierung
- 2008 Sanierung Flachdach
- 2013 Brandschutztechnische Arbeiten
- 2014 Ersatz Beleuchtung in den Kindergartenräumen

Im Kindergarten befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Untergeschoss:	Heizungsanlage, 4 Musikzimmer, Garderobe, Rhythmikraum, Geräteraum, Materialraum, Lagerraum (Schutzraum), Tankraum
Erdgeschoss:	2 Kindergartenräume, 2 Garderoben, 2 Geräteräume, 2 WC-Anlagen, Personalraum, 2 Aussengeräteräume

Die Platzverhältnisse im Kindergarten Soliboden sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Empfehlungen der Volksschule. Nebst den Klassenräumen stehen lediglich zwei enge Garderoben und der Aussenbereich zur Verfügung. Für Gruppenunterricht (z.B. Deutsch als Zweitsprache, DaZ) besteht nur die Möglichkeit sich in den Rhythmikraum – sofern verfügbar – mit wenigen Kindern zurückzuziehen. Auch die Lehrperson für die integrative Förderung (IF) muss im Rhythmikraum 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. Das Personal nutzt momentan den Putzraum als Personalraum, ein separates WC für das Personal ist nicht vorhanden.

## 2. Geplante Sanierung / Erweiterung

### a) Gebäudeinneres

In den bestehenden Personalraum (wird aufgehoben) werden eine behindertengerechte Toilettenanlage, welche künftig auch als Toilette für das Personal dient, sowie ein kleiner Putzraum eingebaut.

### b) Anbau

Der Anbau wird im Untergeschoss in Massivbauweise (Betonbau) mit verputzter Aussendämmung erstellt. Das Erdgeschoss entsteht in Form eines einfachen Flachdachbaus in Holzelementbauweise. Vorteile der Holzelementbauweise sind die sehr kurze Bauzeit und CO<sub>2</sub> neutraler Rohstoff. Der Flachdachbau wird auf der Nord- und Westseite angefügt. Die Fassadenverkleidung besteht aus hinterlüfteten, grossformatigen Eternitplatten. Der neue Personalraum im Untergeschoss 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

#### c) Aussenanlage

Der Anbau wird mit einer behindertengerechten Rampe vom Trottoir der Solibodenstrasse her erschlossen. So kann auch das Untergeschoss künftig behindertengerecht zugänglich gemacht werden; insbesondere für den Rythmikraum und Personalraum. Der Kindergarten ist zurzeit nur mit einer Grünhecke eingezäunt durch welche sich die Kinder ohne Hindernis vom Areal entfernen können. Das ganze Kindergartenareal wird mit einem Diagonalgeflecht Zaun eingefriedet. Diese Arbeiten sind BKP 421 enthalten.

#### d) Baurechtliche Rahmenbedingungen



Grundstück Nr.	4312
Grundstückfläche:	1517 m <sup>2</sup>
Nutzungszone:	Wohnzone W 3.0 (rechtskräftig)
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II (gemäss Lärmschutzverordnung)



### 3. Kosten und Finanzierung

#### a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro Gasser & Partner Architekten + GU AG, Bülach (KV vom 30. Oktober 2017) folgt veranschlagt:

Kostenvoranschlag gemäss SIA +/-10% Baukostenindex Stand April 2017

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Kosten</b>
1	Vorbereitung	Fr. 7'000.00
2	Gebäude	Fr. 349'000.00
4	Umgebung	Fr. 40'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 18'000.00
8	Reserve	Fr. 26'000.00
9	Ausstattung	Fr. 15'000.00
<b><u>Total</u></b>	<b><u>Investitionskosten</u></b>	<b><u>Fr. 455'000.00</u></b>

In der Investitionsrechnung (Konto 217.5030.74/INV00143) sind für die Realisierung dieses Projektes im Jahr 2017 Fr. 50'000.00 und im Jahr 2018 Fr. 450'000.00 veranschlagt. Für das Vorprojekt wurden davon bisher Fr. 8'000.00 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 10% des jeweiligen Restwertes, im ersten Jahr somit	Fr. 45'500.00
- Betriebliche Folgekosten:	
Die Sachaufwendungen werden mit 2% der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr. 9'100.00
- Personelle Folgekosten:	
Erhöhung Reinigungspensum	<u>Fr. 3'100.00</u>
Total Folgekosten	<u>Fr. 57'700.00</u>

#### c) Subventionen

Es können keine Subventionen beantragt werden.



#### **4. Nachhaltigkeit**

##### **a) Umwelt**

Die Renovation resp. Erweiterung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz. Das Erstellen in Holzelementbauweise mit der erforderlichen Isolationen unterstützt für eine nachhaltige und ökonomische Bauweise. Der Unterhalt reduziert sich über 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 1980er-Jahren getätigte Investition in den Kindergarten Soliboden für weitere mindestens 25 Jahre gesichert. Durch die einfache, jedoch zeitgemässe Konstruktion wird auch der im Budget enthaltene Betrag nicht überschritten.

#### **5. Termine**

Für die Realisierung der Arbeiten sind folgende Termine vorgesehen:

- Baueingabe: Mai 2018
- Rechtskraft Bauentscheid: Juli 2018
- Baubeginn: Sommerferien August 2018
- Bauvollendung: November 2018

Es ist das Ziel, für die lärmintensiven Aushub - und Durchbrucharbeiten die verbleibenden Tage am Ende der Sommerferien zu nutzen. Danach erfolgt der Anbau, welcher während des Betriebs des Doppelkindergartens ausgeführt wird. Die inneren Ausbauarbeiten sollten in den Herbstferien ausgeführt werden.

#### **6. 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.



## 7. Kontaktpersonen

Behördliche Referentin: Stadträtin und Primarschulpräsidentin Virginia Locher

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

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Primarschulpflege

Virginia Locher  
Präsidentin

Markus Fischer  
Leiter Bildung

(SRB-Nr. 45)

Beilagen:

1. Fotodokumentation vom 12. Oktober 2017
2. Projektunterlagen inkl. Kostenvoranschlag Gasser & Partner Architekten + GU AG vom 23. November 2017
3. Katasterplan vom 31. Oktober 2017
4. Beschluss Primarschulpflege vom 23. Januar 2018, Nr. 91