

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von Fr. 560'000.– für den Einbau einer dritten Kindergartenabteilung sowie verschiedene bauliche Anpassungen und Renovationsarbeiten am Kindergarten Neuwiesen

Antrag:

1. Für Umbauten und Renovationen am Kindergarten Neuwiesen im Stadtkreis Winterthur-Stadt wird zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens, Objekt-Nr. 12620, ein Kredit von Fr. 560'000.– bewilligt.

2. Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2004.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Für Renovationen und Umbauten am Kindergarten Neuwiesen soll ein Kredit von Fr. 560'000.-- bewilligt werden. Damit sollen Dachgeschoss und Dachstuhl aus dem Jahre 1739 statisch saniert und Teile der Gebäudefassade des heutigen Kindergartens Neuwiesen renoviert werden. Weiter kann in der ehemaligen Hauswartwohnung im 1. OG sowie im erweiterten Zimmer im Dachgeschoss zusätzlicher Platz geschaffen werden für die Kindergartenabteilung, die heute an der Habsburgstrasse geführt wird.

Die Überprüfung des Dachstuhls durch einen Holzbauingenieur im vergangenen Jahr hat ergeben, dass die Holzkonstruktion an gewissen Stellen zwingend verstärkt werden muss. Aus Spargründen wird darauf verzichtet, den Dachstock vollständig auszubauen. Eine Fläche von 54 Quadratmetern soll wie bisher als Estrich-Abstellfläche genutzt werden. Im Erdgeschoss sollen der Eingangsbereich und das Bad des ehemaligen Horts zu einem Hauswartungsraum und die ehemalige Küche in ein Zimmer für Elterngespräche umgebaut werden. Ein multifunktionaler Raum wird im 1. Obergeschoss so eingerichtet, dass er sowohl als Büro, als Kindergartenküche wie auch als Aufenthaltsraum der Kindergärtnerinnen genutzt werden kann.

Zurzeit stehen den Kindergartenklassen im Kindergarten Neuwiesen rund 60 Quadratmeter zur Verfügung. Nach Abschluss der Renovationsarbeiten werden es zwischen 75 und 80 Quadratmeter sein – etwa gleich viel wie in den anderen städtischen Kindergärten.

Mit dem Erstellen der Räumlichkeiten für eine dritte Kindergartenklasse kann erreicht werden, dass Mietkosten in der Höhe von jährlich Fr. 45'000.-- für den Kindergarten an der Habsburgstrasse eingespart werden.

2. Ausgangslage

Das heutige Kindergartengebäude Neuwiesen wurde im Jahre 1739 als Schützenhaus in der Gegend der heutigen Stadthausstrasse gebaut. 1837 wurde es abgebrochen und am heutigen Standort an der Schützenstrasse wieder aufgebaut. Die Gebäudesubstanz ist in einem guten Zustand. Der Umzug vor bald 200 Jahren hat keine nachhaltigen Schäden hinterlassen. Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt.

Bis zur Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus der Schulhausanlage Neuwiesen an der Wartstrasse im Jahre 1999 wurde die Wohnung im Obergeschoss als Hauswartwohnung genutzt. Heute stehen die Räume leer, nachdem zwischenzeitlich eine Kleinklasse darin unterrichtet worden war. Im Januar 2000 zog auch der Hort aus dem Erdgeschoss in den Neubau um.

Zurzeit werden im Kindergarten Neuwiesen zwei Kindergartenklassen geführt – eine im Parterre, die andere im Obergeschoss. Die ehemaligen Horträume werden heute von den beiden Kindergartenabteilungen genutzt.

3. Grosses Sparpotenzial

Seit dem 1. Oktober 1992 wird der ehemalige Konsum an der Habsburgstrasse 34 als Kindergarten genutzt. Es wurde ein Mietvertrag mit einer Mindestdauer von zehn Jahren und einer Option auf Verlängerung abgeschlossen. Mit dem Verlegen dieser Abteilung in den Kindergarten Neuwiesen liessen sich pro Jahr Mietkosten von rund Fr. 45'000.-- einsparen. Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten dieses Projektes in der Höhe von Fr. 61'920.-- sind etwas höher als beim bestehenden Mietverhältnis. Kommt dazu, dass mit dieser wirtschaftlicheren Lösung gleich auch ein grosser Teil des Gebäudeinnern und der Fassaden renoviert bzw. saniert werden kann.

4. Umbaukonzept

4.1 Umgestaltung und Innenrenovation

- Die Abwartwohnung im 1. OG wird zurückgebaut.
- Alle Räumlichkeiten werden renoviert.
- Die sanitären Einrichtungen werden ersetzt.
- Der Eingangsbereich und das Bad des ehemaligen Hortes werden zu einem Raum für die Hauswartung und die ehemalige Küche wird zu einem Besprechungsraum umgenutzt.
- Am Ende des Ganges im 1. Obergeschoss wird eine Kochnische eingebaut. Dieser Raum wird auch als Büro und Aufenthaltsraum für die Kindergärtnerinnen genutzt.
- Der neu ausgebaute Klassenraum im 1. OG wird mittels einer neuen Treppe mit dem Dachgeschosszimmer verbunden.
- Zwei neue Dachflächenfenster im neuen Zimmer im Dachgeschoss werden für gleichmässiges Licht sorgen. Der neue Kindergarten erhält im Obergeschoss eine Toilette.

4.2 Dachstuhl

Im Dachstuhl werden die Verbindungsknoten des Holztragwerks gesichert und die Tragfähigkeit der Balkenlage des Bodens verbessert.

4.3 Aussenrenovation

An der südseitigen Längsfassade und der nordseitigen Querfassade muss der Fassadenputz saniert und neu gestrichen werden.

4.4 Nachhaltigkeit und Ökologie

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein geschütztes Baudenkmal, welches auf einer komplexen Holzkonstruktion beruht. Da das Erscheinungsbild des Gebäudes gegen aussen nicht verändert werden darf, ist eine Aussendämmung nicht möglich. Das Umbaukonzept sieht aber energietechnische Verbesserungen im Innenbereich der dritten Abteilung vor (Innendämmung). Im Bereich der Holzkonstruktionen können diese Massnahmen aber nur insofern umgesetzt werden, als die bestehende Konstruktion damit nicht gefährdet wird. Das Umbaukonzept hält sich an die energietechnischen Vorgaben. Im Hinblick auf den geschichtlichen Wert des Gebäudes handelt es sich um ein nachhaltiges Umbauvorhaben.

5. Bisheriger Projektablauf

- | | |
|------------|--|
| 29.11.1999 | Antrag der Kreisschulpflege, den Kindergarten Habsburgstrasse in den Kindergarten Neuwiesen zu integrieren. |
| 09.05.2000 | Auflagen der Feuerpolizei, die Abschlusstüren und die Fluchtwege mit dem geplanten Umbau brandsicher auszubilden. |
| 18.12.2001 | Der Grosse Gemeinderat genehmigt mit dem Budget 2002 einen Planungskredit von Fr. 30'000.--. |
| 28.08.2002 | Planerische Bestandesaufnahme Erd-, Ober- und Dachgeschoss durch die Abt. Gebäudeunterhalt. |
| 26.09.2002 | Umbaukonzept zur Integration des Kindergartens Habsburgstrasse im Ober- und Dachgeschoss durch die Abt. Gebäudeunterhalt. |
| 03.12.2002 | Antrag Betrieb/Kreisschulpflege, die ehemaligen Horträume im Erdgeschoss ins Umbaukonzept zu integrieren. |
| 07.01.2003 | Besichtigung des Gebäudes auf kommunaler Denkmalstufe mit dem städtischen Denkmalpfleger. Eine Entlassung aus dem Inventar der Denkmalpflegeobjekte kommt nicht in Frage. Ein Abbruch und ein Neubau können deshalb ausgeschlossen werden. |
| 13.02.2003 | Gutachten über das Tragverhalten der Dachkonstruktion und den Zustand der Fassade. |
| 07.01.2004 | Konzeptgenehmigung Gesamtprojekt, Kreditfreigabe Planung (Fr. 30'000.--) und Bestimmen des Architekturbüros durch den Stadtrat. |
| 01.07.2004 | Vorstellen des Sanierungsprojektes durch die Architekten im Beisein von Vertretern der Kreisschulpflege, Abteilung Schulbauten und Gebäudeunterhalt. |
| 16.11.2004 | Bewilligung des Raumprogramms durch die Zentralschulpflege. |

6. Raumprogramm

Raumbestand		Raumbedarf (belassen/verändert/neu)	
<i>Untergeschoss</i>		<i>(keine Baumassnahmen vorgesehen)</i>	
Bastelraum	31,5 m ²		
Kellerraum	18,5 m ²		
Kellerraum	6,5 m ²		
Waschküche	7,0 m ²		
Kellerraum	9,0 m ²		
Kellerraum	3,0 m ²		
Heizung	7,5 m ²		
Tankraum	11,5 m ²		
<i>Erdgeschoss</i>			
Zimmer Kindergarten 1	63,0 m ²	Zimmer Kindergarten 1	63,0 m ²
Garderobe/Korridor	17,0 m ²	Zimmer Kindergarten 1	33,0 m ²
Toiletten Kindergarten	9,5 m ²	Garderobe/Korridor	17,0 m ²
Hortraum 1	15,5 m ²	Besprechungszimmer	15,0 m ²
Hortraum 2	15,5 m ²	Raum Hauswart	9,0 m ²
Küche Hort	12,0 m ²	Toiletten Erdgeschoss	8,0 m ²
Vorplatz Hort	3,5 m ²		
Toilette Hort	4,0 m ²		
<i>Obergeschoss</i>			
Zimmer Kindergarten 2	85,0 m ²	Zimmer Kindergarten 2	85,0 m ²
Garderobe/Korridor KG 2	14,5 m ²	Zimmer Kindergarten 3	46,0 m ²
Wohnen Dienstwohnung	29,5 m ²	Garderobe/Korridor KG 2	14,5 m ²
Zimmer Dienstwohnung	14,0 m ²	Garderobe/Korridor KG 3	10,5 m ²
Vorraum Dienstwohnung	10,5 m ²	Küche/Aufenthalt	12,0 m ²
Gang Dienstwohnung	3,5 m ²	Toilette Obergeschoss	1,5 m ²
Küche Dienstwohnung	9,0 m ²		
Bad/Toilette Dienstwohnung	4,0 m ²		
<i>Dachgeschoss</i>			
Zimmer Dienstwohnung	17,0 m ²	Zimmer Kindergarten 3	49,0 m ²
Lageraum Dienstwohnung	22,0 m ²	Estrich	50,0 m ²
Estrich	55,0 m ²		

7. Kosten

7.1 Gesamtaufwand

Ursprünglich war im Investitionsprogramm der Verpflichtungskredite 2003 für die Integration der zusätzlichen Kindergartenabteilung ein Gesamtkredit von Fr. 300'000.-- vorgesehen. Nachdem sich nun das Projekt auch auf die Renovation der Räume im Erdgeschoss, eine sanfte Renovation der beiden bestehenden Klassenräume sowie die notwendige Verstärkung der Dachträger erstreckt, belaufen sich die Gesamtkosten neu auf Fr. 590'000.--. Die zu erwartenden Aufwendungen setzen sich demnach wie folgt zusammen:

BKP-Pos.	Arbeitsgattung	Kosten
2	Rohbau 1	Fr. 66'000.--
2	Rohbau 2	Fr. 130'000.--
2	Ausbauarbeiten	Fr. 257'000.--
5	Honorare und Nebenkosten	Fr. 97'000.--
6	Unvorgesehenes (ca. 9%)	Fr. 40'000.--
Total Anlagekosten (Objekt Nr.12 620) inkl. 7,6% MwSt. (Basis Kostenvoranschlag 1. April 2004)		Fr. 590'000.--
Bewilligter Projektierungskredit Voranschlag 2002 (konstitutiver Budgetbeschluss Grosser Gemeinderat)		Fr. 30'000.--
Einzuholender Kredit		Fr. 560'000.--

7.2 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Kapitalfolgekosten	Jahre 1 - 10	Jahre 11 - 30
• Abschreibungen: 6,5 % der Nettoinvestition von Fr. 590'000.00	38'350.00	
• Abschreibung: 1,75 % der Nettoinvestition		10'325.00
• Kapitalzins: 3,6 % von 2/3 der Nettoinvestition	14'160.00	
• Kapitalzins: 3,6 % von 1/6 der Nettoinvestition		3'540.00
	52'510.00	13'865.00
Sachfolgekosten:		
4 % auf dem Mehrwert der Anlage (Nettoinvestition minus Restwert der bestehenden Anlage)	23'600.00	23'600.00
Personalfolgekosten:		
• Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage, wie bisher	10'000.00	10'000.00
• Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung	0	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	86'110.00	47'465.00

Investitionsfolgeerträge:

Mehrerlös

0

0

Nettoinvestitionsfolgekosten

86'110.00

47'465.00

Finanzierungsart 100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten

Im Voranschlag 2005 beträgt 1 Steuerprozent Fr.
1'875'000.--

0,05 %

0,03 %

**Wegfall Fremdmiete Kindergarten Habsburg-
strasse**

45'000.00

45'000.00

7.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz).

Kapitalfolgekosten:

Jahre 1 - 33

- Abschreibung: 3 % der Nettoinvestition
- Kapitalzins: 3,6 % von 50 % der Nettoinvestition

17'700.00

10'620.00

Sachfolgekosten:

4 % auf dem Mehrwert der Anlage (Nettoinvestition minus Restwert der bestehenden Anlage)

23'600.00

Personalfolgekosten:

- Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage
- Für erweiterte oder neue Aufgabenerfüllung

10'000.00

0

Bruttoinvestitionsfolgekosten

61'920.00

Investitionsfolgeerträge:

Mehrerlös

0

Nettoinvestitionsfolgekosten

61'920.00

Wegfall Fremdmiete Kindergarten Habsburgstrasse

45'000.00

8. Termine

Unter der Voraussetzung der Genehmigung des Projektes und des Kredites durch den Grossen Gemeinderat anfangs Jahr 2005 und der Erteilung der Baubewilligung bis Ende Juni 2005 könnte der Umbau im Frühjahr 2006 abgeschlossen werden.

9. Schlussbemerkungen

Das Projekt wurde von den städtischen Fachstellen und den Departementen Schule und Sport sowie Bau, Abteilung Gebäudeunterhalt, in enger Zusammenarbeit mit dem Architektenteam, der Kreisschulpflege und den Kindergärtnerinnen entwickelt. Das auf das Notwendige beschränkte Projekt besticht durch ein betrieblich überzeugendes und wirtschaftliches Konzept. Mit der Einrichtung einer dritten Kindergartenabteilung können substanzielle Fremdmietkosten eingespart werden. Zudem wird die auch aus denkmalpflegerischer Sicht bedeutende Liegenschaft aufgewertet.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Schule und Sport übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Standort des Kindergartens, Situationsplan 1:500
- Grundriss EG und OG
- Querschnitt und Grundriss DG


Stadt Winterthur
Vermessungsamt
 Technikumstrasse 81,
 8402 Winterthur
 Tel. 052 267 54 82 Fax 052 267 62 70
 E-Mail: vermessungsamt@win.ch

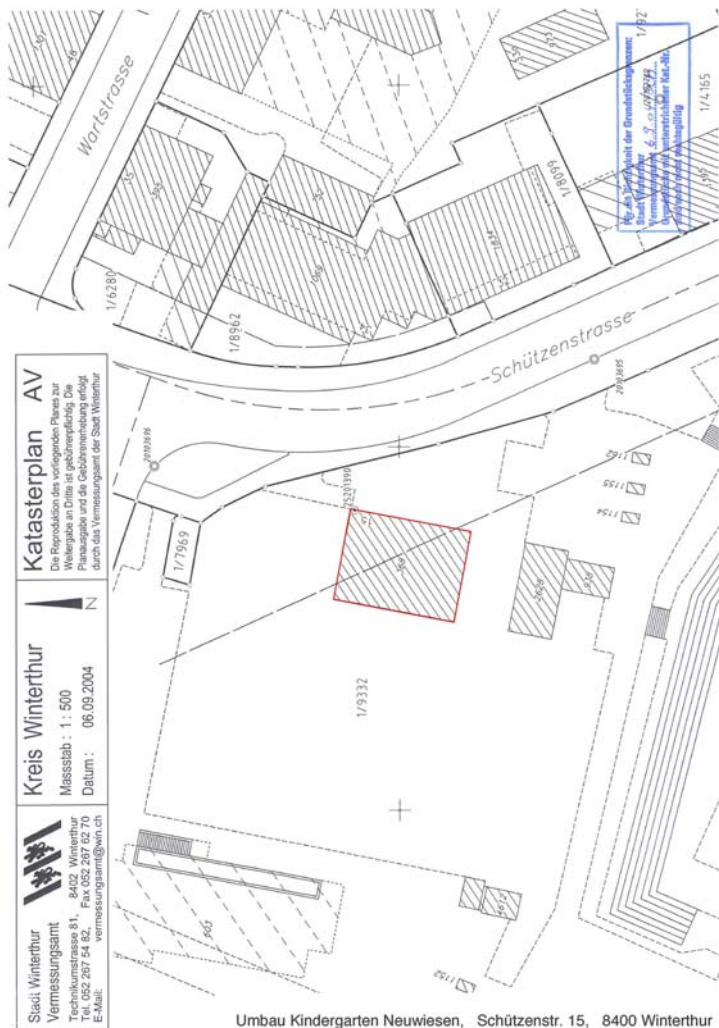
Kreis Winterthur

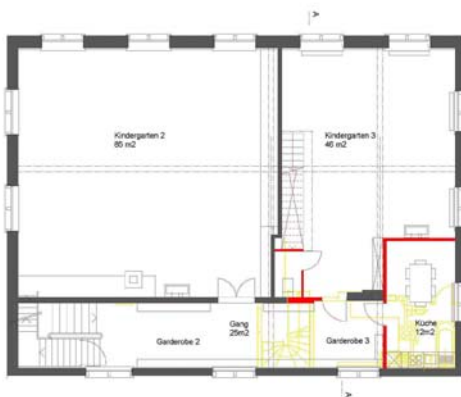
Massstab : 1 : 500
 Datum : 06.09.2004

Katasterplan AV

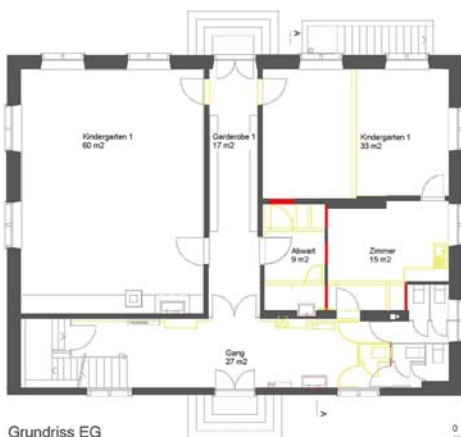
Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur
 Weitergabe an Dritte ist gebührenpflichtig. Die
 Planausgabe und die Gebührenerhebung erfolgt
 durch das Vermessungsamt der Stadt Winterthur

Umbau Kindergarten Neuwiesen, Schützenstr. 15, 8400 Winterthur





Grundriss OG

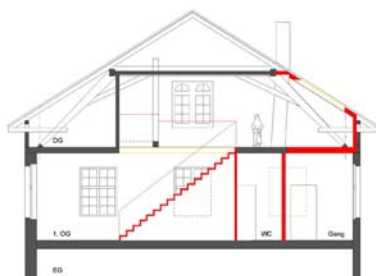


Grundriss EG

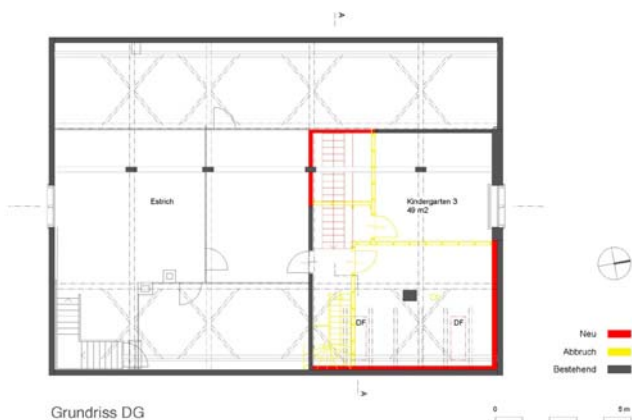
Neu ■
 Abbruch ■
 Bestehend ■

0 5 m

Umbau Kindergarten Neuwiesen, Schützenstr. 15, 8400 Winterthur



Schnitt A-A



Grundriss DG

Umbau Kindergarten Neuwiesen, Schützenstr. 15, 8400 Winterthur