

Zürich,
1. Februar 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Kinderhaus Entlisberg, Ersatzneubau für den Kinderkrippen-Container, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Das Angebot des am westlichen Rand des Quartiers Wollishofen gelegenen Kinderhauses Entlisberg umfasst Betreuungsplätze in der Kita (Kindertagesstätte) und im Hort, Übernachtungs- und Wochenendbetreuung für Kinder schichtarbeitender Eltern, Plätze für Kinder mit besonderen Bedürfnissen und für Kinder, bei denen eine sofortige stationäre Platzierung notwendig ist (Krisenintervention), eine Anlaufstelle für Fragen und Informationen zur Kinderbetreuung und einen offenen Bereich mit privaten Kinderbetreuungs-, Begegnungs- und Elternbildungsmöglichkeiten für Familien im Quartier. Betrieben wird das Kinderhaus vom Geschäftsbereich Kinderbetreuung der Sozialen Einrichtungen und Betriebe.

Um dem Nutzungsdruck auf das denkmalgeschützte Hauptgebäude zu begegnen, wird anstelle des vorhandenen baufälligen Containers ein eingeschossiger und langgezogener Ersatzneubau erstellt. Dieser wird die Säuglings- und Kleinstkindergruppen aus dem Container und teilweise aus dem Hauptgebäude sowie die Hortkinder vom Untergeschoss des Hauptgebäudes aufnehmen. Es sind zehn zusätzliche Tagesbetreuungsplätze für Säuglinge und Kleinstkinder vorgesehen. Dem Gemeinderat wird für die vorgesehenen Massnahmen ein Objektkredit von Fr. 2 980 000.– beantragt.

Ausgangslage

Die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung ist ein zentrales familienpolitisches Anliegen. Seit 2002 gehört der Ausbau der Kinderbetreuung zu den Schwerpunkten des Stadtrates von Zürich. 2005 entschieden die Zürcher Stimmberechtigten, dass die Stadt (zusammen mit Privaten) ein der Nachfrage entsprechendes Angebot an Betreuung zu gewährleisten hat. Ende 2010 wurden rund 6400 Betreuungsplätze angeboten, die Betreuungsquote lag bei 54 Prozent (2006: 38 Prozent).

Im Kinderhaus Entlisberg befindet sich eine quartierintegrierte Kita mit 111 Plätzen für Kinder aus den Quartieren Leimbach, Wollishofen und Enge. Neben den Kita- und Hortplätzen für Kinder aus den genannten Quartieren bietet das Kinderhaus auch Übernachtungs- und Wochenendbetreuung für Kinder schichtarbeitender Eltern und Kinder mit besonderen Bedürfnissen aus der ganzen Stadt Zürich an. Integriert sind ausserdem Kriseninterventionsplätze für Vorschulkinder, bei denen eine sofortige Platzierung notwendig ist. Auch hierbei handelt es sich um ein gesamtstädtisches Angebot.

Im Kinderhaus befinden sich zudem eine der städtischen «Anlaufstellen Kinderbetreuung» sowie ein offener Bereich mit Familientreff, Bewegungsraum, privaten Spielgruppen und Kleinstkinder-Spieltreffs, privaten Freizeit- und Elternbildungsangeboten und verschiedenen selbstorganisierten Aktivitäten wie Eltern-Kind-Gruppen. Das Kinderhaus mit dem grossen Kinderhausgarten wird täglich von 120 bis 130 Kindern und ihren Betreuungspersonen genutzt.

Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen – insbesondere für Säuglinge und Kleinstkinder – ist

im Einzugsgebiet des Kinderhauses nach wie vor gross. Der Bedarf ist im Rahmen der Vorbereitungen zum vorliegenden Bauvorhaben evaluiert worden.

Beschrieb der Anlage

Das Kinderhaus Entlisberg und sein ausgedehnter Garten wurden 1911 vom Architekten und damaligen Stadtbaumeister Friedrich Wilhelm Fissler als Waisenhaus Butzen mit Anstaltsgarten erbaut. Die Anlage gilt als eines der Hauptwerke des Architekten. Das Hauptgebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und die ganze Gartenanlage im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Zusammen mit dem auf der benachbarten Parzelle ähnlich aussehenden kantonalen Zentrum für Gehör und Sprache des damaligen Kantonsbaumeisters Hermann Fietz von 1915/1918 bildet das Kinderhaus an der Strassenkreuzung Butzen-/Frohalmstrasse ein Ensemble in einem monumentalisierten Heimatstil, mitten in weiten und lebhaft genutzten Grünanlagen. Die beiden Institutionen befinden sich am Rand eines ruhigen Wohnquartiers, auf dessen Westseite sich ein Waldstreifen erstreckt.

Das Hauptgebäude ist in gutem Zustand. Allerdings fehlen hindernisfrei zugängliche Räume für die Säuglingsbetreuung und die Betreuung von Kindern mit körperlicher Behinderung. Die Unterbringung einzelner Gruppen in Untergeschossräumen mit nur mangelhaftem Tageslichteinfall ist nicht länger zulässig. Der wegen der Platznot 1999 in gebrauchtem Zustand als Krippen-Provisorium aufgestellte «Scheifele-Container» ist mittlerweile baufällig.

Konzept

Im Rahmen der Einstellung des Heimbetriebs wurde von 1982 bis 1985 eine Gesamtinstandsetzung durchgeführt. In der Folge wurden verschiedene Betreuungsmodelle entwickelt, bis 1990 die Waisenhauspflege aufgelöst und – legitimiert durch die Volksabstimmung vom 1. April 1990 – das heute gültige Betriebskonzept des Kinderhauses eingeführt wurde. Im Inneren hat das Kinderhaus durch die Umbauten und Mehrausnutzung der letzten Jahrzehnte räumliche Qualität verloren. Eine Machbarkeitsstudie zeigte zudem, dass Raumanpassungen für die Aufnahme behinderter Kinder zu übermässigen Kosten und Eingriffen führen würden und deshalb in anderer Form gelöst werden müssen. Durch den geplanten Neubau reduziert sich der Nutzungsdruck auf das Hauptgebäude, sodass bei diesem auf grössere Umbauten verzichtet werden kann.

Angestrebt werden eine Angebotsdiversifikation und Raumoptimierung sowie eine Angebotserweiterung um zehn Plätze für Säuglinge und Kleinstkinder. Der baufällige Krippen-Container soll durch einen dauerhaften Neubau ersetzt werden, der sich optimal in die Gesamtanlage einfügt. Im Neubau sollen die Säuglings- und Kleinstkinder-Gruppen sowie die Hort-Gruppen untergebracht werden. Die Gruppen befinden sich derzeit im Untergeschoss des Hauptgebäudes bzw. im Container. Die Untergeschossräume des Haupthauses können als Bastel- und Lagerräume verwendet werden. Durch den Raumabtausch lassen sich zudem die Hortgruppen besser organisieren.

Bauprojekt

Den für den Ersatzneubau vom Amt für Hochbauten veranstalteten Projektwettbewerb hat der Vorschlag des Planungsteams bernath+widmer/Gianluca De Pedrini, Zürich, gewonnen. Das Bauprojekt umfasst den Abbruch des Containers und den Neubau des Krippen- und Hortgebäudes mit dessen Integration in die denkmalgeschützte Gartenanlage.

Der Ersatzneubau beinhaltet Kita (zwei Säuglings- und Kleinstkinder-Gruppen, total 24 Betreuungsplätze), einen Mehrzweckraum, der vom Hort mit 15 Kindern und dem offenen Bereich (private Angebote) genutzt werden kann und die Infrastruktur für die Kita- und Hortleitung (Büro, Sitzungsraum). Zudem sind den Gruppen Gärten zuzuordnen.

Der Neubau soll:

- einen wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Betrieb und Unterhalt ermöglichen,
- kind- und kinderbetreuungsgerechte Räume (auch geeignet für die Integration von Kindern mit körperlicher Behinderung) umfassen,
- durch eine offene Raumstruktur überzeugen, die sowohl künftige konzeptuelle Veränderungen als auch Nachfrageanpassungen und Mehrfachnutzungen erlaubt,
- auf den denkmalgeschützten Kontext (Hauptgebäude/Gartenanlage) Rücksicht nehmen.

Grundrissorganisation, Konstruktion, Materialisierung und Raumprogramm

Der Neubau erstreckt sich am Rande des Gartens über die gesamte Länge des Grundstücks. Der Grundriss ist so gegliedert, dass sich Haupt- und Nebenräume (samt Nischen für Teeküchen, Schränke und Gebäudetechnik) abwechseln. Die hohen Haupträume sind zum Garten und zum Wald hin offen.

Die Konstruktion beschränkt sich auf wenige Elemente und Materialien. Das Gebäude wird in Schottenbauweise mit tragenden Wänden in Querrichtung erstellt. Dies erlaubt, die Längsfassaden mit grosszügigen Fenstern auszubilden. Sämtliche Fenster sowohl an der West- als auch an der Ostfassade reichen von der Decke bis zum Boden. Aussen sind die Schottenwände aus isolierenden Porenbetonsteinen, innen aus Recyclingbeton. Darauf wird das Holzdach aus vorgefertigten Elementen gelegt. Eine extensive Dachbegrünung ist vorgesehen. Das Vordach schützt Aussenwände und Fenster vor der Witterung. Auf der Ostseite erhält die Fassade Fallarmmarkisen aus Stoff.

Folgendes Raumprogramm soll realisiert werden (in m²):

	Anzahl	Fläche etwa	Total etwa
Gruppenraum gross, mit Teeküche	2	44,5	90
Gruppenraum klein	4	17,4–18,5	71,5
Mehrzweckraum	1	44,5	44,5
Büro + Kita-Büro	2	12+20	32
Sitzung	1	21	21
Eingang/Garderobe, Eingang/Vorplatz, Garderobe	3	19,5, 25, 12	56,5
Vorplatz	2	9,5	19
Wasserraum	1	9	9
Zahnputz/Atelier	1	14	14
Toiletten, inkl. Behinderten- + Personal-WC	6	1,– 3	10,5
Wickeltisch	2	7,5	15,5
Technik	2	4	8
			391,5

Haustechnik

Heizung, Wasser, Abwasser und Elektroversorgung sind an das Hauptgebäude angeschlossen. Ebenso stammt die Wärmeerzeugung von der Gasheizung im Hauptgebäude. Die Wärmeverteilung innerhalb des Neubaus ist als Bodenheizung im Unterlagsboden konzipiert.

Umgebungsgestaltung

Im Aussenraum zwischen Neubau und Kiesplatz/Spielwiese befinden sich eine Krabbelwiese, ein Sitzplatz und ein Gemüsegarten. Ein Netz von Wegen, Zäunen und anderen Ele-

menten des Gartenbaus gliedert die verschiedenen Nutzungen. Dahinter, zwischen Neubau und Wald, wird das heutige Tiergehege für die Haltung von Kaninchen und Hühnern erweitert. Die kleinen Nebenbauten wie Spielhaus, ehemaliger Ponystall und Ähnliches, erfahren keine Veränderung. Der auffällige «Bistrowagen» (Pausenwagen) kann entfernt werden.

Termine

Bei Beschlussfassung durch den Gemeinderat bis Mitte Juni können die Bauarbeiten im Herbst 2012 aufgenommen werden. Andernfalls wird der Baubeginn aufgrund der witterungsabhängigen Fundationsarbeiten voraussichtlich auf Frühling 2013 verschoben. Während der Erstellung des Neubaus sind weder Provisorien noch die temporäre Miete einer Wohnung vorgesehen, weshalb die Belegung während der Bauzeit reduziert wird.

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden belaufen sich die Aufwendungen auf Fr. 2 980 000.– (einschliesslich MwSt), die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	48 000
Gebäude	1 808 000
Betriebseinrichtungen	31 000
Umgebung	144 000
Baunebenkosten	167 000
Ausstattung	140 000
Unvorhergesehenes	<u>117 000</u>
	2 455 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	117 000
Wettbewerbskosten	<u>408 000</u>
Gesamtanlagekosten	2 980 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Einsparungen

Da sich im späteren Verlauf der Planungsarbeiten eine Überschreitung des Kostendachs abzeichnete, wurde das Projekt sistiert und – unter gleichzeitiger Evaluation möglicher Alternativlösungen (Auslagerungen, Aufstockung) – auf mögliche Kostenreduktionen überprüft. In Zusammenarbeit mit den Nutzenden und den Architekten ermittelten die Immobilienbewirtschaftung und das Amt für Hochbauten Einsparpotenzial am Siegerprojekt, ohne das ursprüngliche Raumprogramm und Betriebskonzept zu beschneiden. Im vorliegenden, überarbeiteten Projekt ermöglichen unter anderem eine einfachere Konstruktion (Fassadenbegradigung), die Verwendung von günstigeren Materialien und der Verzicht auf eine Komfortlüftung Einsparungen von rund Fr. 480 000.– (im Vergleich zum ursprünglichen, um die Teuerung bereinigten Objektkredit von 3,46 Mio. Franken). Die Gebäudekosten (BKP 2 «Gebäude» pro m² Geschossfläche) betragen damit Fr. 3767.–/m² und liegen im Preisbandbereich vergleichbarer Projekte (3-fach-Kindergarten Malans, Baujahr 2008, Fr. 3500.–/m², 2-fach-Kindergarten Dietikon, Baujahr 2004, Fr. 3842.–/m²).

Finanzierung/Folgekosten

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2012 bis 2015 berücksichtigt. Der Budgetkredit 2012 für das Projekt wurde vom Gemeinderat am 17. Dezember 2011 von Fr. 300 000.– auf Fr. 3 400 000.– erhöht (GR Nr. 2011/345).

Aufgrund von Richtwerten berechnen sich die ungefähren jährlichen Folgekosten wie folgt:

	Fr.
- Kapitalfolgekosten, rund 10 Prozent der Nettoanlagekosten von Fr. 2 980 000.–	298 000
- Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)	40 000
- Personelle Folgekosten (zwei Erziehende und zwei Lernende)	240 000
- Folgeerträge (Elternbeiträge)	<u>-60 000</u>
Total	518 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Ersatzneubau für den Kinderkrippen-Container sowie bauliche Anpassungen im Hauptgebäude des Kinderhauses Entlisberg, Butzenstrasse 49, 8038 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 2 980 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.**
- 2. Das dringliche Postulat, GR Nr. 2011/407, der SP-, Grüne-, CVP- und AL-Fraktion und vier Mitunterzeichnenden vom 2. November 2011 betreffend Realisierung eines Ersatzneubaus für den Spiel- und Aufenthaltscontainer auf dem Areal des Kinderhauses Entlisberg wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Ralph Kühne