



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

107686 / 712.00

Neubau Kindertagesstätte (KITA) Montalin

Antrag

1. Für das Projekt Neubau Kindertagesstätte (KITA) Montalin wird ein Bruttokredit von Fr. 2'690'000.-- (inkl. MwSt., Kostenstand April 2016, Genauigkeit +/- 10 %, Konto 5040.01, Kostenstelle 55.9010 "KITA Montalin", Fr. 800'000.-- als Nachtragskredit im 2016, Fr. 1'890'000.-- im Budget 2017) genehmigt.
2. Der Kredit untersteht, gestützt auf Art. 12 Abs 1 lit. b Stadtverfassung, dem fakultativen Referendum.

Zusammenfassung

Am 8. Oktober 2015 wurde die Botschaft Neubau Kindertagesstätte Montalin vom Gemeinderat zurückgewiesen. In der Zwischenzeit wurde der "Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur" vom 10. Mai 2016 erarbeitet, welcher nun als Grundlage für die neue Botschaft dem Gemeinderat vorliegt. Ebenso liegt die auf dem "Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur" basierende "Umsetzungsstrategie der Kindertagesstätten in Chur" dem Gemeinderat vor.

Wie in anderen Städten wächst die Nachfrage nach schulergänzender Kinderbetreuung auch in der Stadt Chur stark an. Bei einer Betreuungsquote von 18 % stieg im 2014 die Zahl der Betreuungsstunden auf über 81'000 Stunden an und es muss, basierend auf vergleichbaren Städten, mittelfristig mit einer Betreuungsquote von 30 % langfristig sogar mit 40 % gerechnet werden.





Das im August 2013 in Kraft getretene neue kantonale Schulgesetz verpflichtet die Stadt Chur zudem, all jenen Kindern einen Betreuungsplatz anzubieten, die fristgerecht angemeldet wurden.

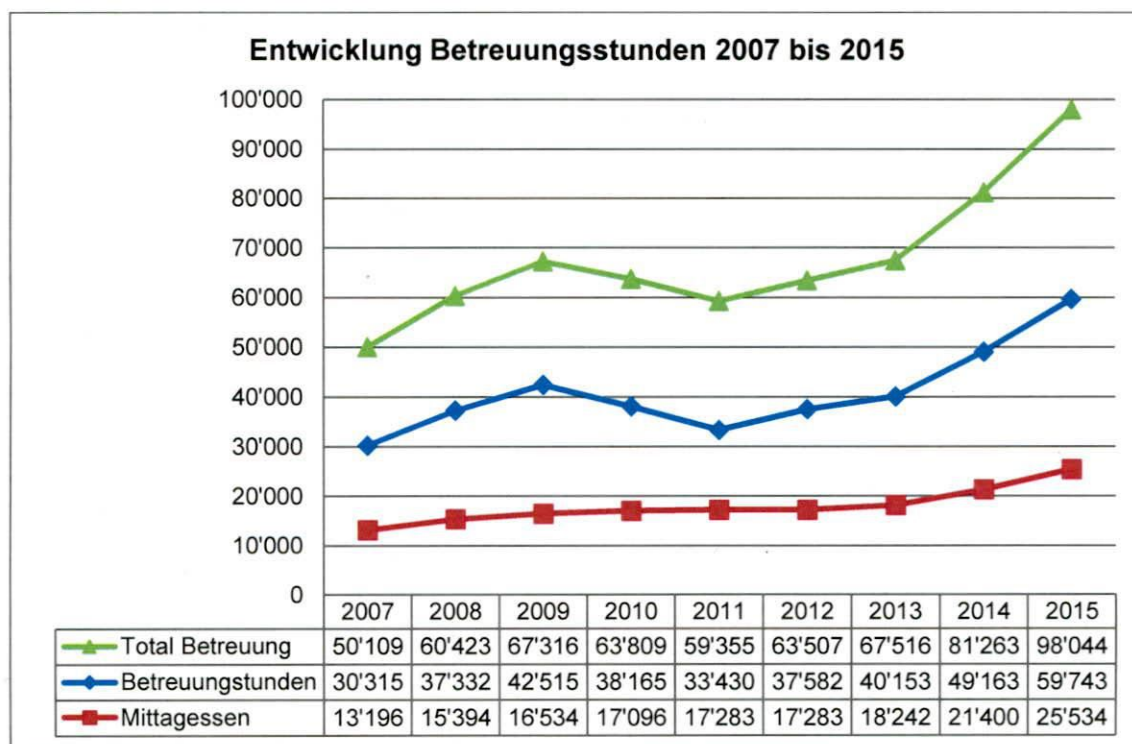
Die bestehende KITA Montalin ist schon seit 2013 massiv überbelegt. Umfangreiche Abklärungen bezüglich Fremdeinmietungen in der näheren Umgebung blieben erfolglos, weshalb sich ein Neubau der KITA aufdrängt. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Erwägungen soll für die Bedarfsabdeckung nach schulergänzender Kinderbetreuung ein eingeschossiger Neubau realisiert werden. Dieser Neubau soll, um der städtebaulichen Qualität des Bestands und der heutigen Aussenraumgestaltung zu genügen, auf dem unteren Pausenplatz des Schulhauses Montalin, parallel zur Masanserstrasse, angeordnet werden.



Bericht

1. Ausgangslage

Der Bedarf nach kindergarten- und schulergänzender Kinderbetreuung nimmt in den Schweizer Städten zu. In den städtischen Kindertagesstätten (KITA) in Chur haben sich die geleisteten Betreuungsstunden seit 2007 nahezu verdoppelt. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang aufgrund der Einführung der schulischen Blockzeiten hat die Nachfrage von 59'355 im 2011 auf 98'044 Betreuungsstunden im 2015 zugenommen. Der stärkste Wachstumsschub setzte gleichzeitig mit der Einführung der Angebotspflicht im neuen kantonalen Schulgesetz per 1. August 2013 ein. In den beiden Jahren seit dieser Gesetzesänderung betrug das Wachstum 20 % und 21 %.



Die Nettokosten für den Betrieb entwickeln sich nicht parallel zur Nachfrage. Sie sinken mit erhöhter Auslastung. Im 2015 sind sie mit Fr. 771'361.-- wieder unter das Niveau von 2011 gefallen.

Der Bedarf nach kindergarten- und schulergänzender Kinderbetreuung ist ausgewiesen. Dabei zeigt sich, was auch in anderen Städten zu beobachten ist: die Nutzung variiert sehr stark von Quartier zu Quartier. In Chur ist der Bedarf nach Kinderbetreuung in der KITA Montalin eindeutig am grössten. Jede Woche werden 87 Kinder betreut, welche insgesamt 214 Blöcke gebucht haben. Das heisst, dass die Kinder im Durchschnitt



2.5-mal in die KITA zu einem Mittagessen oder in die Nachmittagsbetreuung kommen. Spitzentag ist der Montag. Am Montagmittag werden aktuell 38 Kinder in der KITA versorgt und betreut.

Standorte	Kinder im Einzugs- gebiet	Betreute Kinder	Gebuchte Blöcke	Betreuungs- quote
Barblan	230	37	167	17 %
Bodmer (Nikolai/Türligarten)	299	51	156	16 %
Daleu (Daleu/Herold)	432	50	192	13 %
Lachen	348	45	140	13 %
Masans	153	37	84	21 %
Montalin	350	87	214	25 %
Rheinau	278	52	180	21 %

Die KITA Montalin bot bis Ende letzten Jahres 21 Kindern am Mittag und 13 am Nachmittag Platz. Aufgrund der grossen Not stellt das Schulhaus Montalin der KITA seit März 2016 noch einmal zwei Räume mit insgesamt 54 m² zur Verfügung. Bis ein allfälliger Neubau bezogen werden kann, können darin 16 zusätzliche Kinder betreut werden. Das Schulhaus verzichtet in dieser Zeit auf einen Gruppenraum und auf das Büro des Schulhausabwärts. Mit dieser temporären Massnahme konnten die Kapazitäten der KITA vorübergehend erweitert werden, sodass am Mittag 37 und am Nachmittag 29 Kinder betreut werden können. Die Realisierung dieses Provisoriums zog Investitionen in der Höhe von rund Fr. 55'000.-- nach sich. Davon fallen rund Fr. 43'000.-- auf bauliche Massnahmen, welche keinen langfristigen Nutzen generieren.

2. Weitere Entwicklung des KITA-Bedarfs für das Schulhaus Montalin

Nach einer Realisierung des Neubaus am Standort Montalin können bis zu 48 Kinder gleichzeitig betreut werden. Weil Kindergartenkinder und Kinder mit besonderen Betreuungsbedürfnissen mehr Betreuung benötigen, wurden sie bis anhin mit dem Faktor 1.5 gerechnet. Dies ergibt eine Kapazität von 56 Plätzen für 48 Kinder. In der Folge wird der Einfachheit halber in der Regel nicht mehr mit "Plätzen", sondern mit "Kindern" gerechnet. Die Kapazität des Neubaus Montalin wird daher mit 48 Kindern angegeben.

Gemäss Bericht über die Schulraumplanung ist davon auszugehen, dass bis 2020 rund 30 % und bis 2030 rund 40 % der Kindergarten- und Primarschulkinder einer Schuleinheit einen Betreuungsbedarf anmelden. Demzufolge werden am Standort Montalin bis 2020 voraussichtlich zwei und bis 2030 voraussichtlich vier KITA-Gruppen benötigt.



Der Bericht zeigt auch auf, dass die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) auf dem Gelände der ehemaligen KEB in der Überbauung Calanda eine neue KITA-Gruppe schaffen wird, die sowohl von den Kindergärten Calanda, aber auch von den Schulhäusern Montalin oder Lachen her gespiesen werden kann. Die Stadt wird diese Räume mieten und im Falle eines ausbleibenden Bedarfs auch wieder kündigen können. Ausserdem sollen 2022 am Standort Masans im Zusammenhang mit der Erweiterung des Schulhauses auch zwei neue KITA-Gruppen gebaut werden. Durch die Einteilung der Schulkreise kann später bis zu einem gewissen Grad auch dem KITA-Bedarf Rechnung getragen werden. Im Bedarfsfall können Kinder an Spitzentagen aber auch vom Montalin aus nach Masans gehen. Auch die bisher genutzten Räumlichkeiten im Schulhaus Montalin können später zur Abdeckung von Spitzen wieder in Betrieb genommen werden. Darüber hinaus wäre es später auch möglich, hinter der Turnhalle des Schulhauses Montalin einen Container für eine weitere Gruppe bereitzustellen.

Die Kapazitäten des Neubaus sind dementsprechend so ausgerichtet, dass auf lange Sicht eine gute Auslastung prognostiziert werden kann. Damit ist eine effiziente Betriebsführung gewährleistet. Darüber hinausgehender Bedarf kann zusätzlich auf vielfältige Weise erschlossen werden.

3. Raumbedürfnisse für KITA's

Gemäss Planungsprämissen aus der Schulraumplanung vom 10. Mai 2016 wird für das Raumangebot einer KITA ein Richtwert von 5 m² Nutzfläche (für die Kinder nutzbare Fläche) angegeben. Der geplante Neubau verfügt über eine Nutzfläche (für die Kinder nutzbare Fläche) von 187 m². Bei einem Angebot von 48 Kindern ergibt dies 3.9 m² pro Kind.

Zu den Gruppenräumen sind zur Abdeckung von Spitzenauslastungen über Mittag punktuell weitere Kapazitäten erforderlich. Dies erfolgt bei Bedarf über die Zusammenarbeit und Bereitstellung von sportlichen und/oder kulturellen Angeboten in bestehenden Schulumöglichkeiten oder über die Zumietung unmittelbar angrenzender Räume. Mit solchen Massnahmen für Spitzenauslastungen kann der Mehrbedarf an Gruppenräumen tiefer gehalten werden, als dies rein aufgrund des prognostizierten Betreuungsbedarfs der Fall wäre.

Räumlichkeiten der schulergänzenden Kinderbetreuung werden für die Mittagsverpflegung, für allgemeines Spiel- und Freizeitverhalten der Kinder, zur Durchführung von Massnahmen der Förderung von personalen, sozialen, kreativen, motorischen und kognitiven Kompetenzen sowie mitunter auf Wunsch der betreuten Kinder auch zur Erledigung von Hausaufgaben genutzt. Aufgrund der Lebendigkeit des Betriebs sind die Innenakus-



tik sowie Lärmdämmung in einer Kindertagesstätte absolut zentral. Da die Räumlichkeiten entsprechend intensiv genutzt werden, müssen sie sehr robust ausgestattet sein. Um eine grösstmögliche betriebliche Flexibilität zu gewährleisten und den personellen Aufwand möglichst gering halten zu können, sind bei grosser Nachfrage mehrere Gruppen in übersichtlichen Räumlichkeiten zusammenzuführen. Neben grossen Ess- und Aufenthaltsräumen braucht es mindestens ein zusätzliches Rückzugszimmer pro Gruppe für stille Aktivitäten. Ein speziell dafür vorgesehener Bewegungsraum trägt dem Bewegungsdrang der Kinder auch bei Schlechtwetter Rechnung und erleichtert ihnen damit die Konzentration auf den Unterricht, wenn die Schule wieder beginnt. Neben den von den Kindern genutzten Flächen sind Nebenräume zur Führung des Betriebs erforderlich. Ein besonderer Stellenwert kommt der Küche zu, weil täglich rund 60 Mittagessen serviert werden müssen und praktisch ebenso viele Zwischenverpflegungen am Nachmittag bereit stehen müssen. Weil das Mittagessen fertig zubereitet und warm angeliefert wird, reicht eine Teeküche. Für die Bewältigung des Abwasches ist hingegen eine Gastroeinrichtung erforderlich, damit betrieblich möglichst keine Leerzeiten entstehen.

Der Bericht über die Schulraumplanung zeigt auf, dass die Positionierung von KITA's auf dem Schulareal oder in unmittelbarer Nähe viele pädagogische und betriebliche Vorteile aufweist und in jedem Fall anzustreben ist. Der Neubau der KITA Montalin soll deshalb auf dem Schulareal entstehen.

4. Alternativen (Einmietungen bzw. andere Standorte)

Die Sozialen Dienste erkannten im Frühjahr 2013, dass die Nachfrage auf das Schuljahr 2013/2014 hin stark anzieht und die bestehenden Kapazitäten übersteigt. Unverzüglich wurden Abklärungen mit der Schuldirektion betreffend Verfügbarkeit zusätzlicher bestehender Räumlichkeiten im Schulhaus Montalin vorgenommen. Später wurden in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilien & Bewirtschaftung die Alters- und Pflegeheime Villa Sarona und Rigahaus, aber auch das Kreuzspital und die Kinderkrippe Fägnäsch (Verein KJBE) betreffend verfügbarer Räumlichkeiten angefragt.

Auch eine Zusammenarbeit mit dem nahe gelegenen Restaurant Turnerwiese wurde in die Erwägungen mit einbezogen. Dies kann jedoch nur für Übergangslösungen und allenfalls einzelne Spitzentage in Betracht gezogen werden. Weitere Anfragen der Abteilung Immobilien & Bewirtschaftung nach freien oder kurzfristig frei werdenden Räumlichkeiten beim Kantonalen Hochbauamt Graubünden (Sinergia, Pavillon Loëstrasse 37, Rohanstrasse 5) blieben ebenso erfolglos wie ein Gesuch bei der Tagesschule Chur an der Loëstrasse respektive eine wiederholte öffentliche Ausschreibung nach entsprechenden



Räumlichkeiten. Die nun dreijährigen Abklärungen blieben damit erfolglos. Es fand sich im und in der Nähe des Schulhauses Montalin bis heute keine Möglichkeit, welche die aktuellen und künftig zu erwartenden Anforderungen auf betrieblich sinnvolle Weise abdecken könnte. Es musste festgestellt werden, dass im von Wohnbauten geprägten Einzugsgebiet des Schulhauses Montalin keine Räume in der geforderten Grösse in Miete verfügbar sind.

5. Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Zielsetzungen

Eine Neubaute hat hohe Standards bezüglich der Nachhaltigkeit zu erfüllen. In diesem Sinne gilt es, die Nutzerbedürfnisse, die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit gleichermassen zu berücksichtigen. Bei der Investitionsplanung ist die Nachhaltigkeit der wichtigste Massstab zur Beurteilung, da die in der Privatwirtschaft angewendete Renditerechnung nicht übernommen werden kann. Für die Investitionen in das Verwaltungsvermögen ist ausschlaggebend, dass der investierte Franken auf lange Sicht ein Maximum an Nutzen bringt. Dieser Nutzen zeigt sich in optimalem Nutzwert, tiefen Lebenszykluskosten und langfristiger Werterhaltung. Der Nutzwert richtet sich nach den Faktoren der Nutzungsflexibilität, Funktionalität, Anpassbarkeit und Hindernisfreiheit. Die Wirtschaftskriterien werden anhand der optimierten Betriebs-/Unterhalts-, Energie-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten bewertet.

Mit dem vorliegenden Grundriss sind flexible Lösungen und spätere Nutzungsänderungen möglich. Das Verhältnis der Nutzflächen zu den Verkehrsflächen ist sparsam und ideal. Die schwellenlosen breiten Zugangstüren und die barrierefreien Toiletten ermöglichen eine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle. Das Gebäude verfügt dank den grosszügigen Fenstern über optimale Tageslichtverhältnisse. Mit der kontrollierten Lüftung besteht eine geringe Belastung der Raumluft durch Allergene und Schadstoffe und zugleich werden die Immissionen durch die Masanserstrasse kontrolliert.

Die Raumabfolgen und Grösse der Räume sichern die logischen Betriebsabläufe zur Führung einer Kindertagesstätte mit Mittagstisch. Für das energieeffiziente und nachhaltige Bauen müssen Mehrkosten in Kauf genommen werden. Diese werden jedoch für die aufeinander abgestimmte Optimierung in den Bereichen Nutzerfreundlichkeit, Lärmschutz gegen aussen und innere Akustik, Energieverbrauch, Baustoffe, Erscheinungsbild und Lebenszykluskosten kompensiert. Es stehen ihnen Einsparungen bei den Betriebs- und Unterhaltskosten, eine gute Funktionalität und längere Nutzbarkeit gegenüber.



5.2 Soziale Dienste

Die Sozialen Dienste streben in erster Linie die Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen (Angebotspflicht) und die Abdeckung des voraussichtlichen Bedarfs an. Die Räumlichkeiten müssen eine kindgerechte Betreuung (vor und nach dem Unterricht, bei Dispens und Unterrichtsausfall), Verpflegung und Hygiene, Sicherstellen des Besuchs der obligatorischen Schulangebote und weiterer schulergänzender Angebote sowie Entwicklungsförderung und informelle Bildung ermöglichen.

Das Raumkonzept hat eine sehr hohe betriebliche Flexibilität zu gewährleisten, die Schaffung von Synergien und einen sehr effizienten Einsatz von personellen Ressourcen zu ermöglichen. Insbesondere Supportprozesse um die Mittagverpflegung sollen durch kurze Wege und eine optimale Einrichtung und Einteilung der Küche möglichst effizient organisiert werden können.

Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für eine gemeinsame Nutzung mit der Schule (z.B. Mitnutzung der Ess- und Aufenthaltsräume als Schulzimmer) geschaffen werden.

5.3 Synergien mit der Schule

Zukünftige "schulische" Entwicklung am Standort Montalin

Der Druck an Schülerzahlen wird im Einzugsgebiet des Schulhauses Montalin im jetzt übersehbaren Zeitraum weiterhin sehr hoch sein. In den nächsten beiden Jahren wird das Schulhaus Montalin drei Klassenzüge pro Jahrgang aufweisen.

Auswirkung auf Schule

Die Schulraumsituation wird sich für das Schulhaus Montalin mit dem Aufbau der Kombiklassen nicht entspannen. Die Schule erfährt zwar Entlastung, weil die KITA-Kinder die Aula und andere Räume nicht mehr belegen müssen. Der "Raumgewinn" durch den Rückzug der KITA aus Schulräumen ist jedoch für die gesamte Schulraumbetrachtung marginal. Daher ist es aufgrund der kleinen Schulzimmer wichtig, die Klassengrößen aus pädagogischen Gründen unter 20 Schüler/-innen zu halten.

Möglichkeit/Potential Mitbenutzung durch Schule

Aufgrund des Wachstums der Schüler/-innenzahlen im Quartier ist das Schulhaus wie erwähnt auf zusätzlichen Schulraum angewiesen. Die mögliche Benutzung der Räumlichkeiten der KITA an den Vormittagen - zum Beispiel für Gruppenunterricht - ist seitens der Schule sehr willkommen, löst ihr grundsätzliches Raumproblem jedoch nicht. Einen deutlichen Mehrwert ergibt sich aus Sicht der Schule jedoch insbesondere für betriebliche und organisatorische Abläufe aufgrund kürzerer und direkterer Wege, ebenso kön-



nen pädagogische Fragen wie der Umgang mit schwierigen Schülerinnen und Schüler gemeinsam abgesprochen werden. Zudem ermöglicht die örtliche Nähe gemeinsame Aktivitäten und Projekte.

Standortwahl aus Sicht Schule

Der geplante Standort der KITA Montalin ist aus schulischer Sicht sinnvoll. Er grenzt das Schulareal klar gegen die Masanserstrasse ab, beschränkt den Pausenraum massvoll und lässt einen allfälligen Ausbau der Aula zu. Aufgrund seiner Lage auf dem Schulareal ermöglicht er die schulische Nutzung der KITA-Räumlichkeiten während den Blockzeiten und vereinfacht grundsätzlich die Zusammenarbeit.

6. Projektentwicklung und bauliche Standards

Anhand des Raumprogramms für die KITA Montalin wurde eine Machbarkeitsanalyse für die Budgetierung erstellt. Als Standort wurde die Wiese zwischen oberem und unterem Pausenplatz in Betracht gezogen. Es war ein "Pavillonbau" in Elementbauweise angedacht. Dieser sollte möglichst wirtschaftlich und rasch umsetzbar sein, wobei von einer Nutzungsdauer von 10 - 15 Jahren ausgegangen wurde. Mit der Platzierung des Pavillons in der Mitte des Schulareals sollte der Bereich parallel zur Masanserstrasse für eine allfällige schulische Nutzung noch freigehalten werden, bzw. bei einer Projektvertiefung nochmals überprüft werden. Gemäss der im Jahr 2013 und 2016 aktualisierten Schulraumplanung zeichnet sich, trotz einem momentanen Geburtenanstieg, längerfristig keine Erhöhung der Primarschülerzahlen am Standort Montalin ab. Die aktuellen Engpässe infolge hoher Schülerzahlen am Standort Montalin sollen mit einer Anpassung der Schulkreise gelöst werden und nicht mit einer Erweiterung der schulischen Infrastruktur. Dieser Beschluss führte dazu, dass nach erfolgter Planerausschreibung auch der Standort an der Masanserstrasse für die Realisierung eines Neubaus in Betracht gezogen wurde. Parallel zur Planerausschreibung wurden Gebäudestandards für KITA's erarbeitet. Als Vorlage dienten die Richtlinien der Stadt Zürich. Aus den Erfahrungswerten der KITA Bodmer sowie den neuen Raumstandards für KITA's zeigte sich, dass sich die Anforderungen in einem "einfachen Pavillongebäude" nicht realisieren lassen. Gestützt auf die im Kapitel 3 erwähnten langfristigen Nachfragen an schulergänzender Kinderbetreuung und der damit verbundenen Langfristigkeit der Investition wurden die Vorstudien überarbeitet und als Standort für einen Neubau der untere Pausenplatz an der Masanserstrasse gewählt. Damit wird auf dem Areal eine Innenhofsituation geschaffen, und das Gebäude bildet eine "Lärmschutzwand" gegen die Masanserstrasse. Einhergehend mit den verän-



derden Anforderungen, wie Lebenszyklus über 80 Jahre und den neuen Standards, stiegen die Kosten der KITA.

6.1 Beurteilung Raumstandards durch Schulinspektorat

Weder im Schulgesetz, der Tagesstrukturverordnung noch in den departementalen Weisungen zu den weiter gehenden Tagesstrukturen ist eine Prüfung resp. Genehmigung von Raumbedarf, -ausgestaltung und -ausstattung durch den Kanton vorgesehen.

Die Aufsicht über die weiter gehenden Tagesstrukturen obliegt gemäss Tagesstrukturverordnung Art. 9 Abs. 2 lit. a und b dem Amt für Volksschule und Sport. Mit Regierungsbeschluss vom 19. März 2013 wurde diese Aufgabe dem Schulinspektorat übertragen, welches diese Überprüfungen im Rahmen der zwei periodischen Evaluationen durchzuführen hat (siehe Seite 10 Regierungsbeschluss Erlass Tagesstrukturverordnung). Eine Konsultation des Schulinspektorats ergab keine Einwände gegen das Projekt.

6.2 Bau

6.2.1 Planungsgrundsätze

Aus betriebstechnischen und wirtschaftlichen Erwägungen wurde als Volumen ein eingeschossiges Gebäude gewählt. Andernfalls würden die gewünschten Raumsynergienutzungen zwischen den beiden Nutzergruppen entfallen. Zudem würden bei einem mehrgeschossigen Gebäude Mehrkosten für Brandabschnitte, die Gewährung der Hindernisfreiheit und zusätzliche Erschliessungen (Treppe und Aufzug) entstehen. Die KITA soll, nebst den funktionalen technischen Vorgaben, den Kindern zahlreiche Möglichkeiten für die Entfaltung ihrer Bedürfnisse und Anregung für soziale und kulturelle Tätigkeiten bieten.

Das Gebäude soll im Inneren flexibel in Raum und Oberflächenbenutzung sein. Sowohl Gruppenaktivitäten (z.B. Bewegungsraum), aber auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten (z.B. Hausaufgaben) sind möglich. Die Umsetzung dieser gegensätzlichen Nutzungsanforderungen bedingt entsprechende Massnahmen im Bereich der Raumakustik und Schalltrennung. Hinzu kommen die Anforderungen an die thermische Behaglichkeit, Raumluftqualität und Materialisierung.

Das Gebäude soll in zweiter Priorität auch vom Schulhaus Montalin oder von anderen Institutionen genutzt werden können. In diesem Sinne werden getrennte Zugänge, Abtrennungen und Raumgestaltungen auch diesen Nutzenden dienen.



6.2.2 Standortevaluation

Der Standort entlang der Masanserstrasse bietet folgende Vorteile:

- Das gesamte Schulareal wird durch einen Bau vom Strassenlärm abgeschottet.
- Das Pausenareal wird geschützt und 3-seitig von Bauten gerahmt. Dies ist die logische städtebauliche Konsequenz aus der Vorgabe des Bestands.
- Die KITA erhält einen eigenen, ebenerdig erschlossenen Pausenplatz. Störungen durch unterschiedliche Betriebszeiten der Schulbereiche werden minimiert.
- Die tägliche Anlieferung des Essens ist auch mit Kleinfahrzeugen einfach und ebenerdig bis zur Türe möglich.
- Die Baustelle (Installationen, Lärm, Gefahren, Benutzung der Pausenplätze) kann vollumfänglich vom Schulareal getrennt werden.

6.2.3 Konzept Bau/Bauweise

Der Neubau bindet sich in seiner Situierung und der volumetrischen und materialmässigen Ausbildung klar in den Gesamtkomplex des Schulhauses Montalin ein. Es werden dieselben Materialien und Farben verwendet. Es soll erkannt werden, dass die KITA zum Schulbetrieb gehört. Die gewählte Dachform verbindet sich volumetrisch mit dem bestehenden Schulhaus. Zusätzlich schützt es so Pausenbereiche und auch Schultrakte vom Strassenlärm. Die Bauform mit Pultdach erlaubt eine zur lärmigen Masanserstrasse hin niedrige und dichte Fassade. In diesem Bereich sind Nasszellen, Technik, Spielen und Bastelräume sowie der Bewegungsraum angeordnet. Zum Schulhaus hin öffnet sich das Haus und lässt mehr Tageslicht hinein. An dieser Fassade sind die grossen Gruppenräume, welche auch als Gruppen- oder Schulzimmer genutzt werden, angeordnet. Die Grundrisse wurden so entwickelt, dass sich keine reinen Erschliessungsflächen ergeben. Jeder Quadratmeter wird mehrfach genutzt. Räume können abgetrennt oder aber auch verbunden werden. Die beiden Gruppen können das Raumangebot sehr flexibel nutzen.

Unter der Vorgabe, dass möglichst wenig Pausenfläche neu belegt werden soll, dass innere Erschliessungsgänge betrieblich nicht erwünscht sind und unnötigerweise teure Flächen darstellen, erarbeiteten die Architekten sehr kompakte und dennoch flexible Grundrisse. Die gemäss Raumprogramm geforderten Flächenanforderungen werden ohne die üblichen Erschliessungen umgesetzt.

Der Bau gewährt Langlebigkeit und tiefe Unterhaltskosten, indem natürliche und robuste Materialien eingesetzt werden. Zahlreiche Elemente bieten Mehrfachnutzungsmöglichkei-



ten: ein Fenster ist zugleich Sitzbank oder Arbeitstisch, die Decke ist akustisch wirksam und zugleich aber auch nutzbar für das Befestigen von Hängematten.

Raumprogramm:

2	Garderoben	je 15.9 m ²	31.8 m ²
2	Gruppenräume	je 60.7 m ²	121.4 m ²
2	Spiel-/Bastelräume	je 16.2 m ²	32.4 m ²
1	Bewegungsraum	33.8 m ²	33.8 m ²
1	Küche	24.8 m ²	24.8 m ²
1	Büro	16.3 m ²	16.3 m ²
1	Technik	5.5 m ²	5.5 m ²
1	Putzraum	5.5 m ²	5.5 m ²
2	WC's	je 18.4 m ²	36.8 m ²
Total			308.3 m ²

6.2.4 Überbauung über Baulinie

Der Neubau soll bis auf 1.50 m vom Rand der Gehweganlage Masanserstrasse bzw. der Grenze platziert werden und die Baulinie um 2.50 m überbaut werden. Der Bau der KITA beschneidet den an der Masanserstrasse situierten Hauptpausenhof. Dieser bildet mit 650 m² die einzige grössere zusammenhängende Fläche auf dem Areal. Durch die Überbauung der Baulinie und der peripheren Anordnung an der Masanserstrasse wird der Pausenplatz verkleinert, die "Bespielbarkeit" und Funktionalität (Kletterturm und Spielgeräte) bleiben jedoch erhalten.

Wird der Neubau auf die Baulinie gesetzt, beträgt der Flächenverlust 265 m² oder 40 % des Platzes und beide der heute bestehenden Spielflächen mit Geräten, welche im Jahre 2012 saniert und neu erstellt wurden, müssen bis auf einen Kletterturm neu erstellt werden, da der vorgegebene Fallschutzraum nicht mehr gewährleistet ist. Eine Ersatzfläche wäre nur auf dem, sowieso schon beschnittenen Asphaltplatz möglich. Folglich müsste der Spielgerätebereich verkleinert und auf einzelne Spielgeräte verzichtet werden. Zudem erschwert die Positionierung auf der Baulinie die Zufahrtsmöglichkeit, welche für die Mahlzeitenanlieferung und den Unterhalt der Umgebung erforderlich ist, erheblich und es müsste ein zusätzlicher Baum gefällt werden. Der fünf Meter Breite Grünstreifen zwischen Trottoir und Gebäude wäre ohne jeglichen Nutzen. Die Mehrkosten für diese Standortwahl belaufen sich auf Fr. 91'000.--.

Mit der Überbauung der Baulinie soll den örtlichen beengten Raum- und Platzverhältnissen (Nutzung durch 259 Schüler/-innen und 102 Kindergärtner/-innen) und der hohen städtebaulichen Qualität des Bestands Rechnung getragen werden. Für die Überbauung der Baulinie ist vom Kanton Graubünden, infolge des grossen öffentlichen Interesses an



einer KITA, eine Ausnahmegewilligung (Art. 18 StrG) in Aussicht gestellt worden (siehe Schreiben vom 13. April 2015).

6.2.5 Materialisierungskonzept

Im Grundsatz erscheint der Neubau von aussen als eindeutige Ergänzung des heutigen Bestands. Die Materialisierung wird dabei übernommen.

Als Grundbaumaterial und für drei statisch relevante Wände dient Beton. Wo dieser sichtbar ist, wird er weiss verputzt. Die Wände in Erdnähe und zur Masanserstrasse hin sind in Einsteinmauerwerk ausgebildet. Die Fassade wird hellgrau verputzt. Das Dach wird in Eternit, die Dachuntersichten in weiss gestrichenen Holzbrettern und die Fenster werden in Holz-Aluminium ausgeführt. Die Zwischenwände im Haus sind gemauert und hell verputzt. Zusammen mit dem Unterlagsboden ergibt sich genügend Speichermasse, um das Raumklima für den Betrieb erst angenehm zu machen. Die Böden werden funktionell ausgeführt: ein Holzparkett in den Haupträumen, ein "weicher" Boden im Bewegungsraum und ein funktioneller Belag in der Küche sollen in gestalterisch möglichst einheitlicher Weise das Haus als grosszügiges Ganzes präsentieren.

6.2.6 Hindernisfreie Erschliessung

Durch die eingeschossige Ausführung sind sämtliche Räumlichkeiten der KITA hindernisfrei erschlossen. Der vor der KITA situierte Pausenplatz ist ebenfalls hindernisfrei zugänglich.

6.2.7 Energie

Der Neubau wird im MINERGIE®-Standard realisiert. Der Heizwärmebedarf Q_h beträgt 205 MJ/m^2 (56.9 kWh/m^2). Der gesamte Heizwärmebedarf für 350 m^2 Energiebezugsfläche beträgt $71'750 \text{ MJ/a}$.

Die Stadt Chur gibt für Neubauten Minergie-P Standard vor, Abweichungen sind zu begründen.

Für eine wirtschaftliche Erfüllung eines Minergie-P Standards müssen zahlreiche Voraussetzungen erfüllt werden. Infolge der gegebenen Ausgangslage beim Areal Masanserstrasse werden die folgenden, für die Erreichung der Minergie-P Grundanforderungen nicht erfüllt:



Zur Erreichung Minergie-P optimal	Ausgangslage Montalin
Hauptgebäudeausrichtung Süden, Südwest oder Südost.	Haupträume sind funktionsbedingt Richtung Osten ausgerichtet.
Kompaktheit des Gebäudes = Gebäudehüllziffer. Sie wird mittels Teilung der thermischen Gebäudehüllfläche (thermische Gebäudehülle) durch die Energiebezugsfläche (EBF) berechnet. Ideal sind Gebäudehüllziffer < 1.0.	Durch die Raumsynergienutzungen zwischen den beiden Nutzergruppen sowie den betrieblichen Vorteilen (zentrales Betreuungsbüro für beide Gruppen) wurde das Gebäude eingeschossig geplant. Daraus folgert aus energetischer Sicht eine Gebäudehüllziffer von 2.87.

Durch die oben erwähnte Ausgangslage ist Minergie-P faktisch nicht erreichbar.

6.2.8 Heizungs- und Lüftungsanlage

Die benötigte Wärmeenergie (CO₂ Neutral) wird mittels Fernwärmeleitung (KVA Trimmis) von der bestehenden Heizungsanlage des Schulhauses Quader bezogen. Der Abzweig für den Anschluss an die KITA wurde bereits beim Anschluss der Fernleitung zum Schulhaus Montalin vorgesehen. Ab dem bestehenden Abgang wird die neue, im Erdreich verlegte Anschlussleitung unter dem Pausenplatz bis zur KITA geführt. Die Wärmeübertragung ab Fernwärme erfolgt über eine Übergabestation. Die Wärmebedarfsanforderungen etc. werden auf die bestehende Gebäudeautomation der bereits erschlossenen Schulhäuser aufgeschaltet.

Die einzelnen Räume werden mit einer Komfortlüftungs-Anlage (Hygiene-Lüftung) be- und entlüftet. Die Aussenluft (AUL) wird an der Fassade gegen den Schulhof angesaugt und zum Ventilationsgerät geführt, wo die Luft gefiltert und im Winterbetrieb über den Plattentauscher vorgewärmt wird. Die Steuerung der Anlage erfolgt druckreguliert. Die grösseren Räume, in denen die Personenbelegung stark variiert, werden mit Temperatur- und Feuchtefühlern ausgestattet.

Für die Beheizung der KITA werden Heizkörper eingesetzt. Die Erschliessung der Heizkörper erfolgt im Sternsystem.



6.2.9 Elektro

Elektroinstallationen werden gemäss den aktuellen Vorschriften (Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschalter, Steuerelemente und Schalteinrichtungen für die Beleuchtung) umgesetzt. Die Beleuchtungsstärke erfolgt gemäss Vorgaben in den Raumstandards für den Bau von KITA's in der Stadt.

Die Installation für die universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) wird gemäss den Vorgaben des Amts für Telematik ausgeführt.

7. Auswirkungen der Bauphase auf den Schulbetrieb

Die gesamte Baustelle wird mit einer Bauwand vom Schulareal abgetrennt. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Masanserstrasse.

Der Zugang zum Schulareal Montalin ist über die bestehenden Zugänge Splügen- und Neubuchstrasse möglich.

8. Wirtschaftliche Überlegungen und Energiestandard

8.1 Vergleichsobjekte

Die Stadt verfügt über keine Benchmarkzahlen für den Bau von KITA's. Aktuell steht in St. Moritz der Neubau einer KITA an. Dabei handelt es sich, wie beim Projekt Montalin, um ein eingeschossiges Gebäude. Der aktuelle Kostenvoranschlag für die KITA St. Moritz über einen Gesamtbetrag von Fr. 3'150'000.-- wurde der Stadt Chur für einen Benchmark zur Verfügung gestellt.

Vergleich inkl. MwSt.	KITA Montalin	KITA St. Moritz
(Gebäude + Honorare)/Geschossfläche (BKP2)/GF in Fr./m ²	5'768	5'915
(Gebäude + Honorare)/Gebäudevolumen (BKP2)/GV in Fr./m ³	1'253	1'314

Die KITA Montalin liegt bei den Baukosten pro Quadratmeter (Gebäude BKP 2) rund 2.5 % und beim Kubikmeter (Gebäude BKP 2) 5 % unter den Kosten der Kindertagesstätte St. Moritz.



8.2 Vergleich Miete und Investition

Pavillon für 15 Jahre

Die Erschliessungskosten wurden anhand eines Kostenvoranschlags ermittelt. Zur Berechnung der Miete und Auf- und Abbau wurde das Modulgebäude der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) beigezogen. Infolge der höheren Installationsdichte (Sanitärinstallationen und Küche) sowie Raumanforderungen (Luftschallanforderungen zwischen Nutzungseinheiten) beim Standort Montalin wird ein Mietzins von Fr. 240.--/m²/p.a. (inkl. MwSt.) angenommen.

Beim Modulcontainer Rheinau (Abschreibung der Anlagekosten innerhalb 30 Jahren) betragen die Anlagekosten inkl. Rückbau Fr. 1'780'000.-- (exkl. Reserve und Ausstattung). Daraus resultieren jährliche Flächenkosten von Fr. 279.--/m² (inkl. Verzinsung und Unterhalt).

Für das Modulgebäude der GBC entstehen der Stadt Flächenkosten von Fr. 210.--/m²/Jahr. Die Lebensdauer der Modulgebäude ist auf 15 Jahre festgelegt. Einschliesslich der Erschliessungskosten sowie Kosten für Fundament und Aufbau und den Kosten für den Rückbau und die Wiederinstandstellung betragen die Flächenkosten Fr. 381.--/m²/Jahr.

Gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) sind Hochbauten in der Anlagebuchhaltung neu linear innert 33 Jahren abzuschreiben. Für die Festbaute mit Anlagekosten von Fr. 2'530'000.-- (exkl. Reserve und Ausstattung) werden auf dieser Basis die jährlichen Flächenkosten auf Fr. 363.--/m² (inkl. Verzinsung und Unterhalt) berechnet.

Die vorstehenden Berechnungen zeigen auf, dass sich die Kosten von Pavillon und Festbaute in etwa die Waage halten. Da die Lebensdauer einer Festbaute jedoch deutlich höher ist, verursacht diese längerfristig weniger Kosten.

9. Kostenübersicht

9.1 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag (Stand April 2016, +/- 10 %) weist für den Neubau eine Bau-
summe von Fr. 2'690'000.-- (inkl. MwSt.) aus.



Die Kosten gliedern sich folgendermassen:

BKP 0	Grundstück (Leitungerschliessung)	Fr.	42'000.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	69'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'170'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	80'000.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	81'000.--
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten (Wettbewerb, Mehrwertsteuer)	Fr.	88'000.--
Total (exkl. Reserve und Ausstattung)		Fr.	2'530'000.--
BKP 6	Reserve	Fr.	100'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	60'000.--
Total (inkl. Reserve und Ausstattung)		Fr.	2'690'000.--

9.2 Beiträge Subventionen

9.2.1 Betrieb

Der Bund vergibt seit 2003 auf drei Jahre befristete Finanzhilfen als Betriebsbeiträge zur Schaffung zusätzlicher Plätze für die Tagesbetreuung von Kindern. Das Programm wurde 2014 um weitere vier Jahre bis 2019 verlängert. Die Finanzhilfen betragen maximal Fr. 3'000.-- pro geschaffenem Platz eines Vollzeitangebots, wobei die tatsächliche Belegung für die Bemessung der Beiträge massgeblich berücksichtigt wird. In den ersten drei Betriebsjahren der erweiterten KITA Montalin kann aufgrund einer Hochrechnung mit insgesamt Fr. 150'000.-- Bundesbeiträgen gerechnet werden.

9.2.2 Baubeiträge

Mit dem totalrevidierten Schulgesetz und dessen Inkraftsetzung per 1. August 2013 wurde die Verordnung über die "Subventionierung von Schul- und Schulsportanlagen (Schulbauverordnung) vom 29. Juni 2010" aufgehoben. Das aktuelle Schulgesetz sieht keine objektbezogenen Beiträge des Kantons für Schulbauten oder Räume für erweiterte Tagesstrukturen vor. Baubeiträge an Schulbauten sind bereits in der Regelschulpauerschale enthalten.



9.3 Finanzierung

Im Budget Hochbau 2016 sind keine Gelder für die Umsetzung der KITA Montalin vorgesehen. Für den Neubau KITA Montalin müssten jedoch Kosten im Betrage von total Fr. 2'690'000.-- in der Investitionsrechnung 2016 und 2017 vorgesehen werden. Davon werden im Jahr 2016 noch Fr. 800'000.-- beansprucht, die restlichen Fr. 1'890'000.-- im Jahr 2017. Die in der Investitionsrechnung 2016 nicht budgetierten Fr. 800'000.-- führen nicht zu einer Überschreitung des Plafonds. Das Projekt Rosenhügel kann dieses Jahr nicht ausgeführt werden, weil der Kanton noch weitere Planungsarbeiten wünscht. Die restlichen Fr. 1'890'000.-- sind für das Jahr 2017 im Budget Hochbau vorzusehen.

10. Termine und Bauablauf

Sofern der Gemeinderat dieser Vorlage am 23. Juni 2016 zustimmt, ist folgender Bauablauf vorgesehen:

Baugesuch/Ausschreibungen	Juni/Juli/August 2016
Baubeginn	September 2016
Aushub	Oktober 2016
Erstellen Rohbau	Oktober 2016 - Februar 2017
Innenausbau	März - Juni 2017
Umgebungsarbeiten	Juni 2017
Bezug	30. Juni 2017



Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 24. Mai 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Anhang

Situationsplan

Aktenauflage

- Projektpläne
- Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb
- Bericht zur strategischen Schulraumplanung 2013 der Stadt Chur (Kurzversion)
- Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur vom 10. Mai 2016
- Bericht des Stadtrates zum Auftrag FDP-Fraktion und Mitunterzeichnende betreffend Umsetzungsstrategie der Kindertagesstätten in Chur vom 15. Dezember 2015
- Stellungnahme Tiefbauamt Kanton Graubünden betreffend Überbauung über Baulinie vom 13. April 2015
- Erlass der Verordnung über weiter gehende Tagestrukturen vom 19. März 2013
- Auszug Umgebungsflächen und Baulinienplan
- Visualisierung Schulhof

