



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 9/2009

326.16.10

Erweiterung und Sanierung Kinderkrippe Cosmait

Antrag

Das Projekt „Erweiterung und Sanierung Kinderkrippe Cosmait“, Aquasanastrasse 16, wird genehmigt und ein Gesamtkredit von Fr. 1'147'000.-- bewilligt (inkl. MwSt, Genauigkeit +/- 10 %, Kostenstand März 2009).

Zusammenfassung

Gemäss kantonaler Gesetzgebung (Gesetz über die Förderung der Kinderbetreuung im Kanton Graubünden vom 18. Mai 2003, BR 548.300) sind die Gemeinden für ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen für vorschulische familienergänzende Kinderbetreuung zuständig. Mit der Zustimmung zum Postulat Luca Tenchio betreffend Erweiterung des Angebots an Betreuungseinrichtungen erklärte sich der Stadtrat bereit, eine Vorlage zur Revision des Gesetzes über die familienergänzende Kinderbetreuung in der Stadt Chur vorzubereiten. Gemäss der am 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Teilrevision dieses Gesetzes kann die Stadt bei ausgewiesenem Bedarf eigene Einrichtungen erstellen und betreiben. Dies jedoch nur, wenn sich der Bedarf nicht durch private Trägerschaften decken lässt.

Das Angebot des privaten Trägervereins Kinderkrippe Cosmait von aktuell 42 Betreuungsplätzen kann durch die vorliegende Erweiterung um 18 zusätzliche Plätze erhöht werden. Das vorliegende Projekt sieht dafür eine Aufstockung des städtischen Gebäudes Aquasanastrasse 16 um zwei Geschosse vor. Im Zusammenhang mit der Aufstockung des Gebäudes soll auch die Gebäudehülle wärmetechnisch saniert werden. Im Weiteren sollen die Elektroinstallationen auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Angebot an Krippenplätzen in Chur

Im Kanton Graubünden sind die Kinderkrippen für die Betreuung vorschulpflichtiger Kinder zuständig. Die Aufnahme der Kinder erfolgt ab wenigen Lebensmonaten bis zum Eintritt in die Schule. Die Kindertagesstätten dagegen übernehmen Kinder erst im schulpflichtigen Alter. In beiden Altersgruppen bietet auch der Verein familienergänzende Kinderbetreuung private Tagespflegeplätze an. Für die Leitungsperson einer Kinderbetreuungseinrichtung erteilt das kantonale Sozialamt eine Betriebsbewilligung, sofern die Leitungsperson über die notwendigen Fähigkeiten und fachlichen Kompetenzen verfügt. Mit der Betriebsbewilligung wird der Trägerschaft eine den räumlichen Verhältnissen angepasste Zahl an Betreuungsplätzen bewilligt. Die regierungsrätliche Anerkennung einer Krippe hingegen führt zur Berechtigung auf kantonale und kommunale Unterstützungsbeiträge. Die Betriebsbewilligung richtet sich in erster Linie nach der eidgenössischen Pflegekinderverordnung (SR 211.222.338) sowie dem kantonalen Pflegekindergesetz (BR 219.050). Die Betriebsanerkennung erfolgt gestützt auf das Gesetz über die Förderung der familienergänzenden Kinderbetreuung im Kanton Graubünden.

Derzeit stehen im Vorschulbereich in Chur die nachstehend anerkannten Kinderkrippen mit folgenden bewilligten Betreuungsplätzen zur Verfügung:

Kinderkrippe Cosmait, Aquasanastrasse 16	42 Plätze
Kinderhaus St. Josef, Wiesentalstrasse 1	60 Plätze
Kinderkrippe Wigwam, Jüstliweg 5	16 Plätze
Kinderkrippe ARCHE, Pulvermühlestrasse 79	12 Plätze
Total	130 Plätze

Da die betreffenden Kinder nur selten während fünf Tagen in der Woche betreut werden, teilen mehrere Kinder einen Betreuungsplatz.



1.2 Revision des Gesetzes über die familienergänzende Kinderbetreuung in der Stadt Chur (RB 311)

In der Antwort auf das von Gemeinderat Luca Tenchio eingereichte Postulat betreffend Erweiterung des Angebots vorschulischer familienergänzender Kinderbetreuung stellte der Stadtrat ein Manko in der Grössenordnung von 20 bis 25 Plätzen fest. In seiner Botschaft Nr. 41/2008 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat eine Teilrevision des städtischen Kinderbetreuungsgesetzes: Bei ausgewiesenem Bedarf soll neu die Stadt eigene Einrichtungen im Vorschulalter anbieten können. Dies jedoch nur, wenn sich der Bedarf nicht durch private Trägerschaften decken lässt. Der Gemeinderat verabschiedete diese Teilrevision ohne Gegenstimme.

1.3 Kinderkrippe Aquasanastrasse 16

Die Stadt räumte im Jahr 1955 der im Jahr zuvor errichteten Stiftung des gemeinnützigen Frauenvereins, der „Kinderkrippe Chur“, ein Baurecht für die Dauer von 30 Jahren für den Bau einer Kinderkrippe ein. Der Baurechtsvertrag wurde im Jahr 1972 vorzeitig aufgehoben, und die Gebäude gingen gegen die Ablösung eines Darlehens in der Höhe von Fr. 250'000.-- in das Eigentum der Stadt über.

Die Stadt überliess die Gebäulichkeiten auf dem Grundstück der Stiftung „Kinderkrippe Chur“ zur unentgeltlichen Benützung. Die von der Stiftung geführte Kinderkrippe musste 1984 geschlossen werden, weil eine Weiterführung mit den zur Verfügung stehenden Mitteln nicht mehr möglich war. In der Folge konnte mit dem Italienischen Konsulat und dem Comitato Pro Scuola Materna Italiana (Cosmait) eine Vereinbarung über die Weiterführung der Krippe durch das Cosmait geschlossen werden.

Gestützt auf das Gesetz über die familienergänzende Kinderbetreuung vom 27. September 1998, wonach zwischen einzelnen Anbietern familienergänzender Kinderbetreuung Leistungsvereinbarungen zu treffen sind, wurde mit der Kinderkrippe Cosmait per 1. Januar 2005 ein Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietzins betrug jährlich Fr. 44'820.-- und wurde später infolge wertvermehrender Investitionen auf Fr. 46'200.-- erhöht.

Das Cosmait bildete sich ursprünglich als Selbsthilfegruppe italienischer Gastarbeiter, die sich mit Hilfe des italienischen Staats eine Kinderbetreuung sicherten. Nach der Schliessung der Kinderkrippe des gemeinnützigen Frauenvereins Chur öffnete sich die Kinderkrippe Cosmait auch für Kinder aus der Schweiz oder aus anderen Nationen. Die Krippe wird von einem Verein getragen. Mit dem ersten städtischen Kinderbetreuungsgesetz von 1998



verbesserte sich die bis anhin schlechte finanzielle Lage der Krippe, die oftmals ums Überleben kämpfen musste. Mit den zugesicherten öffentlichen Beiträgen von Kanton und allen Wohngemeinden der betreuten Kinder verfügt die Krippe heute über ein solides wirtschaftliches Fundament.

Die Krippe bietet gemäss der kantonalen Betriebsbewilligung zurzeit 42 Betreuungsplätze an. Mit dem vorgesehenen Umbau gewinnt die Trägerschaft 18 zusätzliche Plätze und verfügt damit über ein Gesamtangebot von 60 Plätzen. Der Vorstand der Kinderkrippe bejaht diesen relativ grossen Ausbau der Krippe. In der Vereinbarung zwischen der Stadt und der Trägerschaft sind eventuelle Risiken dieses Projekts aus der Sicht der Krippe erwähnt: So bestehen in der gegenwärtigen etwas unsicheren wirtschaftlichen und finanziellen Lage gewisse Befürchtungen, der Bedarf könnte sich rückläufig entwickeln, die Personalrekrutierung könnte auf Schwierigkeiten stossen oder das heute gesunde finanzielle Fundament der Krippe könnte gefährdet werden.

1.4 Architektonische und städtebauliche Situation

Die Kinderkrippe liegt im Gäuggeli-Quartier, einem Gebiet mit besonderer Wohnqualität. Neben den turmartigen, herrschaftlichen Wohngebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft tritt das Gebäude, bedingt durch die niedrige Bauhöhe und den umgebenden Bäumen, zurückhaltend in Erscheinung. Die von Architekt Walther Sulser in den Fünfzigerjahren des letzten Jahrhunderts erbaute Liegenschaft ist heute noch grösstenteils im Originalzustand erhalten; nur der ostseitige Anbau ist wahrscheinlich nachträglich erstellt worden.

Die zentrale Lage und das begrünte Areal eignen sich ganz besonders für die Betreuung von Kleinkindern.

Als verfügbarer Raum für die bauliche Erweiterung kommt der bestehende Aussenraum nicht in Frage. Die Grünfläche mit Spielplatz ist für den Krippenbetrieb sehr wichtig und soll keinesfalls verkleinert werden. Die zusätzlich erforderlichen Räume können aber in einer Aufstockung des Gebäudes gut untergebracht werden. Eine Aufstockung würde das Bauvolumen stärken und in die bestehende Bebauungsstruktur des Gebiets Gäuggeli einbinden. Die quartiertypische Massivbauweise mit verputzten Oberflächen soll beibehalten werden.

Die bestehenden Grundrisse sind ideal für die heutige Nutzung: Ein grosszügiger Mittelkorridor dient einerseits als Garderobenbereich, gleichzeitig sind von dort aus alle einzelnen Zimmer und Gruppenräume erschlossen. Diese Grundrisstypologie kann auch auf den neuen Geschossen weitergeführt werden.



Die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken Nr. 1488 (Stiftung Heilpädagogischer Dienst Graubünden), Nr. 4491 (Baugesellschaft Gäuggeli) und Nr. 1489 (Brigitte und Christoph Suenderhauf) können nicht eingehalten werden. Im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Massnahmen musste die Unterschreitung der gesetzlichen Grenzabstände mit allen drei Parteien in Form einer Vereinbarung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung geregelt werden.

2. Zustandsbeurteilung der Kinderkrippe Cosmait

2.1 Gebäudehülle/Tragstruktur

Der Zustand des in Massivbauweise erstellten Gebäudes ist noch sehr gut. Die Wände weisen einzelne, örtlich begrenzte feine Risse auf, welche aber nicht auf die Tragstruktur zurückzuführen sind.

Die Foundation des Gebäudes erfolgte mittels Streifenfundamenten in unbewehrtem Beton. Die Kellergeschosswände wurden in der damals üblichen Weise mit Stampfbeton erstellt. Es ist davon auszugehen, dass damals in den Wänden keine oder nur sehr geringe Armierung verbaut wurde. Eine Ausnahme bildet der Schutzraum: Zum Zeitpunkt der Erbauung des Gebäudes bestanden bereits entsprechende Weisungen für den Bau solcher Schutzräume. Die über dem Erdreich liegenden Geschosswände sind in Mauerwerk erstellt. Bei sämtlichen Geschossdecken handelt es sich um armierte Betondecken.

Der Baugrund dürfte mehrheitlich aus Geschiebeablagerungen der Plessur bestehen. Sondagen im Kellergeschoss des Gebäudes zeigten Material aus kleinen Steinen mit vielen grob abgestuften Feinanteilen. Somit ist der Baugrund normal tragfähig.

2.2 Erdbebensicherheit

Bedingt durch die Bauart weist das Gebäude für aus Erdbeben herrührende Einwirkungen ein steifes Verhalten auf. Dieses Verhalten dürfte sich auch nach der Aufstockung nicht wesentlich ändern. Konkretere Aussagen dazu sind erst nach den entsprechenden Nachweisen in der Ausführungsphase möglich. Aufgrund des Grundrisses des Gebäudes darf jedoch angenommen werden, dass keine besonderen baulichen Massnahmen bezüglich Erdbebeneinwirkung erforderlich sein werden.



2.3 Elektroanlagen

Das Gebäude verfügt über eine Niederspannungseinspeisung der IBC im Untergeschoss. Im Korridor Untergeschoss neben dem Treppenhaus befindet sich die Haupt- und Messverteilung. Diese Verteilung stammt aus dem Erstellungsjahr und ist entsprechend dem damaligen Stand mit asbesthaltigen Eternitplatten ausgeführt. Im Weiteren wurden, um den Brandschutz zu gewährleisten, die Innenflächen des Holzschanks mit asbesthaltigen Platten verkleidet.

Bedingt durch die Tatsache, dass an der bestehenden Verteilung keine Erweiterungen vorgenommen werden dürfen (asbesthaltige Platten), muss die bestehende Verteilung vollständig ersetzt werden. Deshalb sind die bestehenden Elektroinstallationen nicht mehr zulässig und müssen ebenfalls ersetzt werden.

In Anbetracht des Betriebs einer Kinderkrippe ist aus Sicherheitsgründen sowie zum Schutz der Gesundheit eine Sanierung der Elektroinstallationen unumgänglich.

2.4 Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung (Regelung, Pumpen, Expansionsanlage, Apparate und Armaturen) sind in einem guten Zustand und können weiter verwendet werden. Die gesamte Wärmeerzeugung wurde im Jahr 1996 ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch den Wasserpumpe, die Aufladung erfolgt Winter und Sommer mit der Gas-Heizungsanlage. Die Kellerverteilung/Steigzonen inklusive Heizgruppen werden soweit möglich weiter verwendet. Aus technischer Sicht wird eine Erneuerung oder ein Ersatz der Wärmeerzeugung erst in fünf bis acht Jahren notwendig sein.

2.5 Sanitäranlagen

Die Sanitärleitungen im Erd- und Obergeschoss sind in einem guten Zustand und können ebenfalls weiter verwendet werden. Die bestehenden Sanitärapparate sind für ihr Alter in einem guten Zustand. Vereinzelt sind die Armaturen defekt und deshalb zu ersetzen.

2.6 Energieaufwand

Die gesamte Wärmeversorgung wurde 1996 von Erdöl auf Erdgas umgestellt. Zeitgleich wurden der Heizkessel, die Kaminanlage sowie alle Regelgeräte ersetzt. Sie erfüllen die Anforderungen voraussichtlich noch für ca. fünf bis acht Jahre.



Der Energieverbrauch an Erdgas betrug:

01.10.2006 bis 30.09.2007	75'058 kwh	Fr. 6'304.90 exkl. Grundgebühr und MwSt
01.10.2007 bis 30.09.2008	85'297 kwh	Fr. 7'402.45 exkl. Grundgebühr, MwSt und CO ₂ -Abgabe

Der durchschnittliche Energieverbrauch betrug in den letzten beiden Jahren rund 80'000 kWh, wobei der Anteil für das Warmwasser etwa 8'940 kWh ausmacht (gemäss Normwert SIA 380/1 mit 50 MJ/m²a). Umgerechnet auf die Energiebezugsfläche von 644 m² ergibt dies einen spezifischen Bedarf der Heizung (ohne Warmwasser) von 110 kWh pro m² oder 10.6 m³ Gas pro m² und Jahr (entspricht 10.8 Liter Öl pro m²/a).

Die Energiekosten werden direkt vom Verein Cosmait bezahlt.

In wärmetechnischer Hinsicht entspricht das bestehende Gebäude in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Um diese zu erreichen, ist eine wärmetechnische Sanierung notwendig.

3. Zielsetzungen

Mit der Erweiterung der Kinderkrippe Cosmait soll, gemäss dem Gesetz über die familienergänzende Kinderbetreuung, das Angebot an Betreuungsplätzen im Vorschulbereich erweitert werden. Mit dem vorgesehenen Umbau gewinnt die Trägerschaft 18 zusätzliche Plätze und verfügt damit über ein Gesamtangebot von 60 Plätzen.

Das Haus soll um zwei Geschosse aufgestockt werden, dabei wird jedoch die Fassadengestaltung des bestehenden Gebäudes aufgenommen. Durch die Aufstockung wird das Bauvolumen gestärkt und das Gebäude passt sich ideal in die bestehende Baustruktur mit den turmartigen, herrschaftlichen Wohngebäuden im Quartier Gäuggeli ein.

Mit der geplanten Sanierung der Gebäudehülle werden die bestehenden Aussenwände und das Dach mit einer zusätzlichen bzw. neuen „Haut“ geschützt. Damit wird ein Schutz der Tragstruktur gewährleistet, welcher den Werterhalt und eine lange Lebensdauer garantieren. Durch die Erneuerung der Elektroinstallationen kann die Sicherheit zusätzlich verbessert werden.

Mit der vorgeschlagenen wärmetechnischen Sanierung kann der Energieverbrauch deutlich gesenkt werden.



4. Projekt Erweiterung und Sanierung Gebäudehülle

4.1 Beschrieb des Umbau- und Erweiterungsprojekts

In den bestehenden Räumlichkeiten des Erd- und Obergeschosses werden aus betrieblichen Gründen punktuelle Korrekturen und Erneuerungen vorgenommen (Erweiterung von Räumen, Einbau von Wasch- und Wickeltischen, Grossspülbecken in Küche etc.). Die Nutzung der bestehenden Räume bleibt im Wesentlichen unverändert. Die neuen Gruppenräume werden auf den zwei neuen Geschossen organisiert. Die Raumeinteilung passt sich konsequent der Tragstruktur der bestehenden Grundrisse an. Beide Stockwerke sind mit je zwei Gruppenzimmern, Schlafräum, Wickelzimmer, Toilettenanlage und Garderobe gleich organisiert. Die neuen Geschosse unterscheiden sich einzig in ihrer Raumhöhe. Während das 2. Obergeschoss eine regelmässige Raumhöhe aufweist, wird das Dachgeschoss von einem Giebeldach mit zwei leicht tiefer gesetzten „Quergiebeln“ gedeckt.

Die Erschliessung erfolgt nach wie vor über den Hauptzugang im Erdgeschoss. Durch den Korridor im Erdgeschoss gelangt man zum Treppenhaus und über das Treppenhaus direkt zu den Garderoben auf den einzelnen Geschossen. Neu erhält das Treppenhaus eine zusätzliche Fluchttüre, welche nordseitig direkt ins Freie führt.

Im Aussenbereich wird an der Nordfassade ein neuer, überdeckter Kinderwagenabstellplatz erstellt. Im Garten werden das Terrain und die Einfriedungen wiederhergestellt und die Stadt beteiligt sich an den Kosten für den neuen Spielplatz.

4.2 Betriebliche Lösung

Betrieblich ermöglicht dieser Umbau der Trägerschaft, zwei zusätzliche Kindergruppen zu führen. Damit entstehen 18 neue Betreuungsplätze, wobei sechs für eine neue Säuglingsgruppe (Alter 3 bis ca. 18 Monate) und zwölf für eine neue altersgemischte Gruppe (Alter ca. 18 Monate bis Schuleintritt) vorgesehen sind. Nach der Erweiterung wird die Kinderkrippe Cosmait vier altersgemischte Gruppen und zwei Säuglingsgruppen führen.

4.3 Energiehaushalt (Energieverbrauch nach Sanierungsvorschlag)

In Zusammenhang mit der Aufstockung des Gebäudes soll die Gebäudehülle wärmetechnisch saniert werden. Dabei werden alle Fassaden, das neue Dach und die Kellerdecke wärmegeklämt. Die Fenster im alten Gebäude wurden im Jahr 2005 erneuert und befinden sich in einem guten Zustand. Mit einem Wärmedurchlasswert der Verglasung von



1.2 W/m² K weisen die bestehenden Fenster wärmetechnisch einen relativ ansprechenden Wert auf, weshalb ein Ersatz wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Betrachtet man nur den bestehenden Gebäudeteil, so würde der Heizwärmebedarf aufgrund der energetischen Massnahmen rechnerisch auf 36'135 kWh/a oder 3'475 m³/a Gas sinken (entspricht einem Verbrauch von 5.4 m³ Gas pro m² und Jahr). Zusammen mit der geplanten Aufstockung wird der Energieverbrauch für die Heizung zukünftig 42'389 kWh pro Jahr oder 4.6 m³ Gas pro m² und Jahr betragen. Dies bedeutet, dass trotz der um 36 % (356 m²) grösseren Energiebezugsfläche der Gesamtenergieverbrauch (exkl. Warmwasser) um 28'630 kWh oder 2'750 m³ Gas reduziert werden kann (Reduktion um 40 %). Der Energiebedarf für die Warmwasseraufbereitung wird sich durch die neuen Nasszellen in den neuen Geschossen um ca. 6'000 kWh erhöhen (Annahme für Aufstockung = 25 MJ/m²a).

4.4 Sanierung Minergie mit Zertifizierung

Der Dämmstandard der Aussenwände, des neuen Dachs und der Decke Untergeschoss entsprechen mit den geplanten Massnahmen dem Minergie-Standard. Zur Zertifizierung wäre allerdings der Einbau einer kontrollierten Lüftung notwendig. Zudem müsste die Wärmebereitstellung von der bestehenden Gasheizung auf eine nachhaltige Lösung (Holzheizung, Wärmepumpe, Solar) umgestellt werden. Da die Heizungsanlage aus technischer Sicht noch fünf bis acht Jahre funktionstüchtig sein dürfte, ist eine Erneuerung der Anlage aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Die Investitionskosten für den Ersatz der Gasheizung inklusive den baulichen Anpassungen würden sich bei einer Pelletheizung auf ca. Fr. 150'000.-- und bei einer Wärmepumpe auf ca. Fr. 230'000.-- belaufen.

5. Wirtschaftliche Überlegungen

5.1 Erweiterung und Sanierung

Das erste Konzept einer Erweiterung der Kinderkrippe sah nur eine Erhöhung des Dachs vor. Um die dabei entstehende Raumhöhe bis zum Dach aufzunehmen, wäre in einem Teilbereich eine „offene“ Galerie eingebaut worden.

Da die Galerie zu den nach Kindertagesstätten-Richtlinien flächenmässig bereits genügend grossen Gruppenräumen dazugerechnet worden wäre, entstand die Idee, das Galeriegeschoss für eine weitere Kindergruppe auszubauen. Bei dieser Studie wäre nur ein Teilbereich des Dachgeschosses als Galerie ausgebaut worden. Diese Variante hätte den Nachteil, dass der Erschliessungsbereich und der Garderobenplatz sehr beengend wären. Nach



einer weiteren Projektüberarbeitung ergab sich ein noch besseres Resultat. Der Einbau einer zusätzlichen Geschossdecke und eine Raumaufteilung analog den bestehenden Räumen sowie ein Kreuzgiebeldach sind bezüglich Nutzfläche und Ausleuchtung der Räume optimal. Die Nutzfläche erhöht sich um zirka 65 m². Dadurch erhöhen sich jedoch auch die Investitionskosten auf neu insgesamt Fr. 1'147'000.-- (+/- 10 %). Der zusätzliche Flächen Gewinn rechtfertigt jedoch den wirtschaftlichen Mehraufwand (65 m² à Fr. 2'850.--/m² = ca. Fr. 185'000.--).

Die Geschosse im Gebäude werden durch ein sehr kompaktes Treppenhaus erschlossen. Dies ergibt ein optimales Verhältnis von Erschliessungsfläche zu Nutzfläche.

5.2 Option Abbruch und Wiederaufbau

Im Rahmen von Konzeptstudien wurden auch der Abbruch und Wiederaufbau geprüft. Die Vorteile eines Neubaus lägen vor allem darin, dass die Erschliessungszonen grosszügig und optimiert sowie ein Aufzug eingebaut werden könnten. Die Räume könnten optimal auf die Bedürfnisse einer Krippe geplant und realisiert werden. Für die Bauzeit von rund 1 ½ Jahren müsste die Krippe jedoch in einem Provisorium untergebracht werden.

Die Kosten eines Neubaus, welcher in etwa die gleichen Hauptnutzflächen wie das vorliegende Projekt aufweisen würde, kämen auf ca. Fr. 2.9 Mio. (Kostenschätzung +/- 25 %) zu stehen. Aufgrund dieser erheblichen Mehrkosten für einen Neubau wurde diese Variante nicht mehr weiter verfolgt.

5.3 Kosten und Finanzierung

5.4 Kostenübersicht

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	25'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'069'000.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	24'000.--
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr.	29'000.--
Total		Fr.	1'147'000.--



5.5 Finanzierung

Im Voranschlag 2009 waren für die Erweiterung der Kinderkrippe Cosmait gesamthaft Fr. 650'000.-- vorgesehen (Kostenschätzung Juli 2008, +/- 20 %). Dieses Projekt sah jedoch nur eine eingeschossige Erweiterung und wesentlich geringere bauliche Massnahmen in den bestehenden Räumen vor.

Im Laufe der Projektweiterbearbeitung entstanden das Bedürfnis und der Wunsch, die Überhöhe des Dachraums zu nutzen und eine zusätzliche Geschossdecke einzuziehen. Damit entsteht eine zweigeschossige Erweiterung, welche die Betreuung einer weiteren Kindergruppe erlaubt. Die Kosten für das erweiterte Projekt und die zusätzlichen baulichen Massnahmen wurden im Kostenvoranschlag vom Januar 2009 erfasst und betragen Fr. 1 Mio. Die nun um knapp Fr. 150'000.-- erhöhte Investition kann im laufenden Jahr bei anderen Projekten kompensiert werden.

Gestützt auf den ersten Kostenvoranschlag in der Höhe von total Fr. 1'002'000.-- (+/- 15 %), wurde mit dem Verein Kinderkrippe Cosmait der neue Mietzins provisorisch vereinbart (SRB 112 vom 23. Februar 2009). Der definitive Mietzins wird usanzgemäss aufgrund der definitiven Bauabrechnung festgelegt.

5.6 Beiträge Amt für Energie oder Stiftung Klimarappen

Infolge der noch teilweise pendenten Förderprogramme von Bund und Kanton laufen noch Abklärungen, ob vom Kanton bzw. vom Bund und/oder von der Stiftung Klimarappen Beiträge erhältlich sind.

5.7 Provisorien

Die Stadt stellt der Kinderkrippe Cosmait während der Bauzeit das 2. Obergeschoss im Schulhaus Stadtbaumgarten mit sechs Schulräumen, Toiletten und Korridor zur Verfügung und übernimmt die Kosten für die Umzugsarbeiten. Für die Bereitstellung und Nutzung des Provisoriums müssen wenige Massnahmen getroffen werden.

Die Kinderkrippe kann während den Schulferien die Schulküche benützen. Für die Zeit ab Schulbeginn bis Wiederbezug der Kinderkrippe (anfangs Oktober) muss sich die Krippe fremdversorgen.

Die Kinderkrippe bezahlt für die Zeit des Provisoriums einen Mietzins von pauschal Fr. 4'000.--. Während der Zeit der Bauarbeiten entfällt hingegen der Mietzins für die Liegenschaft Aquasanastrasse 16.



5.8 Termine und Bauablauf

Bei einer Zustimmung durch den Gemeinderat kann am 27. Juni 2009 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Bauablauf

Bezug der Provisorien im Schulhaus Stadtbaumgarten	27. Juni 2009
Baubeginn	29. Juni 2009
Abbruch des bestehenden Dachs	Juli 2009
Abdichtung der bestehenden Decke über 1. Obergeschoss	Juli 2009
Aufstockung um zwei Geschosse	Juli/August 2009
Aufrichten des Dachs	August 2009
Montage Fenster	August 2009
Innenausbau und Aussenwärmedämmung	September 2009
Umgebungsarbeiten	September 2009
Bezug	9. Oktober 2009

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 30. März 2009

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Anhang

Situationsplan

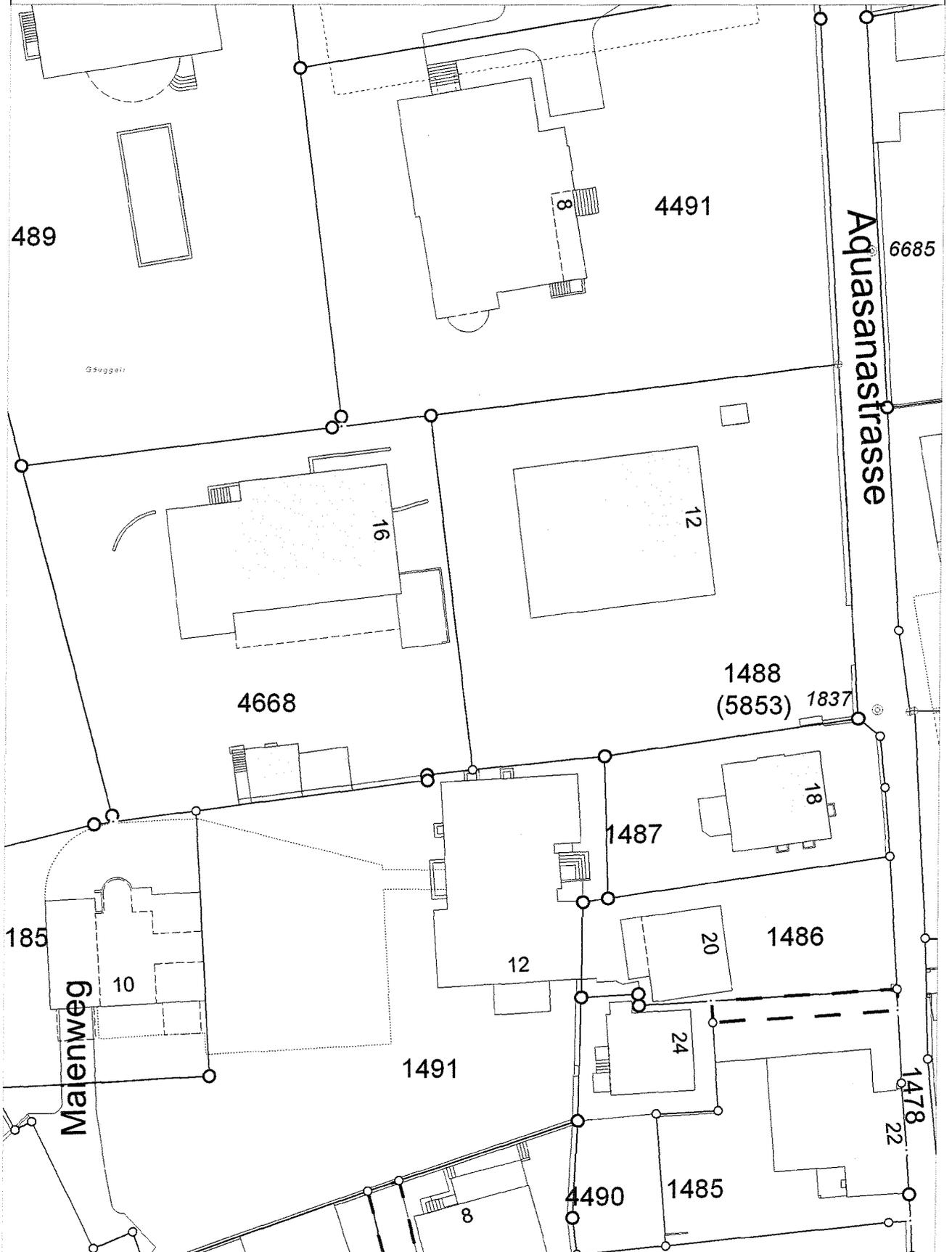


Aktenauflage

- Botschaft Teilrevision des Gesetzes über die familienergänzende Kinderbetreuung in der Stadt Chur (Geschäft Nr. 41/2008)
- Botschaft Voranschlag 2009; Ergänzungen des Investitionsbudgets (Geschäft Nr. 1/2009)
- Projekt Sanierung (Konzept, Situation, Kostenvoranschlag nach BKP, Projektpläne)
- Fotodokumentation
- Stadtratsbeschluss vom 23. Februar 2009 (SRB 112)
- eidgenössische Pflegekinderverordnung (SR 211.222.338)
- kantonales Pflegekindergesetz (BR 219.050)



Stadt Chur



Das Urheberrecht an diesem Plan besitzt die Stadt Chur. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen der Stadtverwaltung.



Parzellenplan

Massstab 1:500

Druckdatum: 19.03.09