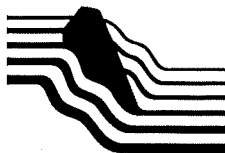


GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den
Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 12. Oktober 2021

**Bericht und Antrag
betreffend
Neubau Doppelkindergarten Waldpark**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

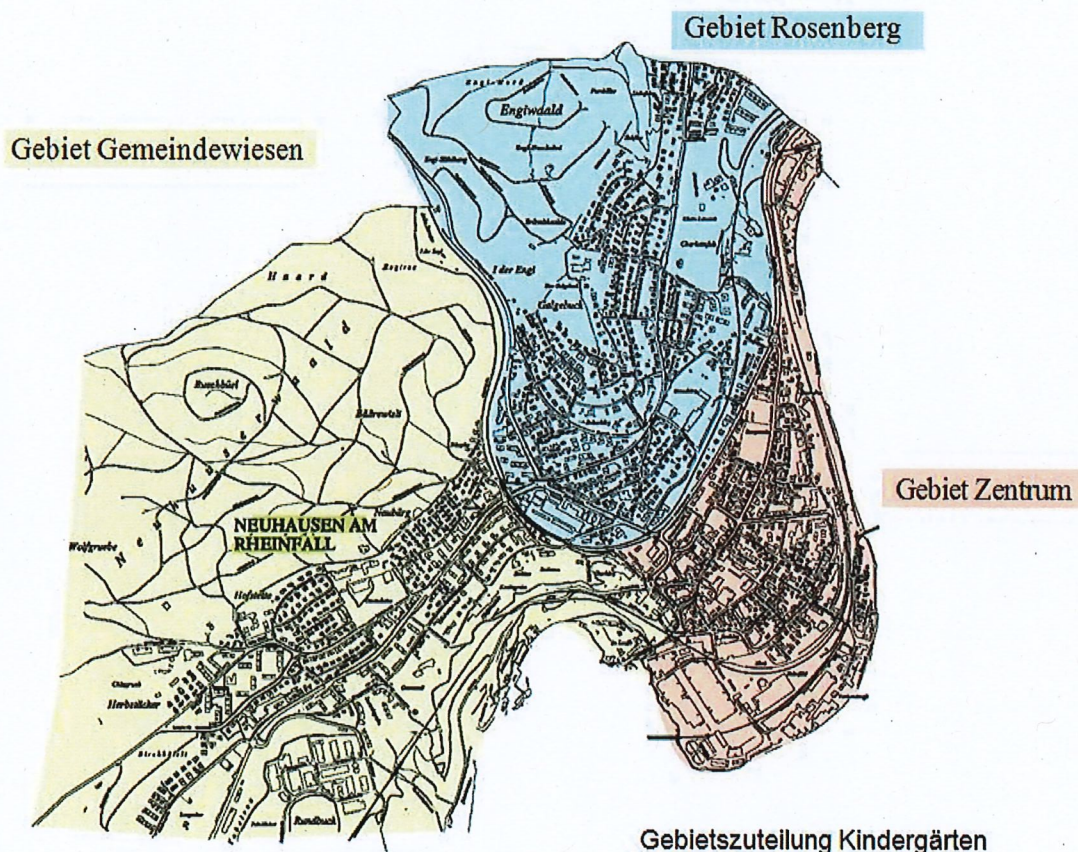
Wie bereits in der Vorlage für die Sanierung und den Neubau des Schulhauses «Kirchacker» vom 17. Mai 2016, S. 2 ff., erläutert, wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Neuhausen am Rheinfall in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Dies zeigt sich insbesondere auch an der steigenden Zahl von Kindergartenkindern, die jeweils nach den Sommerferien eingeschult werden. Das Wachstum verläuft jedoch nicht linear, sondern ist volatil und geprägt von Auf und Ab's. Wie die nachstehende Aufstellung zeigt, erforderte diese Situation in den letzten Jahren viel Flexibilität und Anpassung:

- Schuljahr 2013/14: Die Kinder aus dem Rosenberg-Quartier und der Krippe fahren mit einem Schulbus in den Kindergarten Waldpark.
- Schuljahr 2014/15: Eröffnung von zwei provisorischen Kindergärten im Gebäude der ehemaligen Post an der Zentralstrasse und im ehemaligen Fischereimuseum an der Rosenbergstrasse (gemeindeeigene Liegenschaft); Einstellung des Bustransports.
- Schuljahr 2015/16: Schliessung des Kindergartens Schönegg aufgrund einer unerwartet hohen Anzahl von Rückstellungen von Kindergartenkindern.
- Schuljahr 2017/18: Wiedereröffnung des Kindergartens Schönegg.
- Schuljahr 2020/21: Eröffnung des Doppelkindergartens Kirchacker als Ersatz für die zwei Provisorien Schönegg und Post.

- Februar 2021: Wiedereröffnung und Erweiterung des Kindergartens Schönegg aufgrund der Schliessung des Kindergartens Charlottenfels

2. Einzugsgebiete der Kindergärten

Für die Planung des Angebots an Kindergärten sowie für die grundsätzliche Zuteilung der Kinder auf die verschiedenen Kindergärten werden drei Gebiete unterschieden: Gemeindewiesen, Rosenberg und Zentrum.



Die Betrachtung nach Einzugsgebieten entspricht den Ansprüchen der Schule, Schülerinnen und Schüler sowie deren Eltern:

- Die Schulwege werden für die Schülerinnen und Schüler möglichst kurz, mit möglichst wenigen Strassenüberquerungen.
- Durch vernetzte Kindergärten (Doppelkindergärten) in einem Gebiet können Synergien genutzt werden (Material, Räume, Sonderunterricht, Vertretungen, Ausflüge etc.).
- Die Zuteilung der Schülerinnen und Schüler kann flexibler erfolgen, sodass Schwankungen in den Klassengrössen leichter ausgeglichen werden können.
- Je nach Entwicklung in den drei Einzugsgebieten können sich die Einzugs Grenzen verschieben.

3. Kindergartenstandorte

Die bestehenden Kindergartenstandorte haben sich bewährt. Der Standort Waldpark ist einer dieser Kindergärten und für das Einzugsgebiet Gemeindewiesen / Chlaffental / Brunnenwiesen zentral und wichtig. Die Nähe zu den Schulanlagen Gemeindewiesen 1 und Gemeindewiesen 2 ist von Vorteil und der Standort am Waldrand sehr schön und naturnah gelegen.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Kindergartenkinder durch den in Neuhausen am Rheinflall zurzeit neu entstehenden Wohnraum braucht die Neuhauser Schule aber mittelfristig zwölf Kindergärten. Mit der Erschließung des RhyTech-Areals entstehen alleine rund 280 Wohnungen in diesem Einzugsgebiet. Daher ist geplant, ab Sommer 2024 den vierten Kindergarten im Einzugsgebiet Gemeindewiesen auf dem RhyTech-Areal zu eröffnen. Somit würden die Schulen Neuhausen am Rheinflall dann zumal über insgesamt zwölf Kindergärten verfügen.

Tabelle 1: Standorte und Zahl der Kindergärten 2020 bis 2025

		2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Gebiet Gemeindewiesen	Waldpark	2	2	2	2	2
	Rhenania	1	1	1	1	1
	RhyTech	-	-	-	-	1
Gebiet Rosenberg	Charlottenfels	-	-	-	2	2
	Rosenberg	2	2	2	2	2
	Schöneegg*	2	2	2	-	-
Gebiet Zentrum	Rheingold	2	2	2	2	2
	Kirchacker	2	2	2	2	2
Kindergärten insgesamt		11	11	11	11	12

* Provisorium für den geschlossenen Kindergarten Charlottenfels

4. Situation Kindergarten Waldpark

Der heutige Doppelkindergarten Waldpark erfüllt die Anforderungen an einen neuzeitlichen Schulbetrieb nicht mehr. Die bestehenden Räume können nicht ausreichend genutzt werden und es sind Sanierungen notwendig. Sanierungsarbeiten sind bei der gegebenen Bausubstanz sehr aufwändig. Durch einen Neubau können die Anforderungen an einen neuzeitlichen Schulbetrieb erfüllt werden. Zusammen mit dem Kindergarten Rhenania und den Schulhäusern Gemeindewiesen 1 und 2 entsteht ein sinnvolles Schulzentrum im Gebiet Gemeindewiesen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

Um einen breit abgestützten Lösungsvorschlag für einen Neubau des Doppelkindergartens Waldpark vorlegen zu können, hat der Gemeinderat am 24. November 2020 eine gemeinderätliche Kommission eingesetzt, der die folgenden Personen angehörten:

Herbert Hirsiger	Einwohnerrat
Sabina Tektas Sorg	Einwohnerrätin
Monika Schlatter	Schulleitung Kindergarten
Noémi Teuscher	Lehrpersonal
Christian Di Ronco	Gemeinderat
Ruedi Meier	Gemeinderat
Patrick de Quervain	Leiter Hochbau
Marcel Ogg	Sachbearbeiter Hochbau

Das vorliegende Projekt hat die Kommission aus verschiedenen Vorschlägen ausgewählt, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse für einen effizienten Schulbetrieb. Die Lehrpersonen konnten ihre Ideen einbringen, welche in die vorliegende Projektstudie bereits eingeflossen sind.

5. Projektstudien und Vorprojekt

Mit Beschluss vom 24. November 2020 gab der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 100'000.-- für das Erstellen eines Vorprojekts für eine Sanierung oder einen Neubau des Doppelkindergartens Waldpark frei. Das Baureferat hat daraufhin vier regionale Architekturbüros eingeladen, eine Offerte zur Ausarbeitung eines Vorprojekts «Doppelkindergarten Waldpark» sowie ihre Honorarkosten für die Ausführungsplanung und Ausführung einzureichen.

Um verschiedene Varianten für die Sanierung oder Erneuerung des Doppelkindergartens Waldpark zu erhalten, beauftragte der Gemeinderat auch unter Berücksichtigung der Kosten für die spätere Ausführungsplanung und Ausführung am 24. November 2020 die vier Architekturbüros Atelier für kommunikative Architektur P. Castiello, Ochsner & Partner Architekturbüro AG, Berger Hammann Architekten AG und Reasco AG Architektur ein Vorprojekt auszuarbeiten.

Am 18. Februar 2021 präsentierten diese vier Architekturbüros ihre Vorprojekte der gemeinderätlichen Kommission. Einstimmig war die Kommission der Ansicht, dass nur die Variante Neubau weiterverfolgt werden soll, da eine Sanierung des Kindergartens Waldpark aufgrund der von den Architekturbüros dafür angegebenen Kosten wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und nur mit dieser die Mindestvorgaben des Kantons hinsichtlich Raumgrössen zu erfüllen sind. An ihrer Sitzung vom 26. Mai 2021 erkor die gemeinderätliche Kommission den Neubau-Projektvorschlag der Reasco AG Architektur einstimmig zum Siegerprojekt. Aufgrund von Hinweisen der Kindergärtnerinnen erfolgten danach noch kleinere, für den Kindergartenbetrieb aber wichtige kostenneutrale Anpassungen in der Raumaufteilung. Der Doppelkindergarten Waldpark soll an das bestehende Fernwärmenetz des Schulareals Gemeindewiesen angeschlossen werden. Das Provisorium für den Kindergartenunterricht während der Bauphase ist auf dem Schulareal Gemeindewiesen vorgesehen.

6. Investitionen

Die Kostenangaben für den Doppelkindergarten Waldpark von der Reasco Architektur AG belaufen sich inklusive Mehrwertsteuer auf Fr. 2.275 Mio., wobei ein üblicher Ungenauigkeitsfaktor von +/- 15 % besteht:

BKP 0: Kaufpreis Grundstück GB Nr. 2022	Fr.	0
BKP 0: Fernwärmeanschlussleitung an Energieverbund Neuhausen	Fr.	68'000
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten, Abbruch des bestehenden Gebäudes	Fr.	131'000
BKP 2: Baumassnahmen	Fr.	1'685'000
BKP 3: Mobiliar / Ausstattung	Fr.	62'000
BKP 4: Umgebung	Fr.	138'000
BKP 5: Nebenkosten	Fr.	48'000
BKP 9: Provisorium (Containerlösung)	Fr.	143'000
Total Kostenangaben Reasco Architektur AG inklusive 7.7% MwSt.	Fr.	2'275'000
Kostenungenauigkeit + 15 % von Fr. 2'275'000	Fr.	341'250
Unvorhergesehenes	Fr.	33'750
Total = Abstimmungsbetrag inklusive 7.7% MwSt.	Fr.	2'650'000

Der Gemeinderat will die Reserve für die Kostenungenauigkeit, wenn immer möglich, nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite zu vermeiden, müssen diese Reserven einberechnet werden. Da noch offen ist, in welchem Umfang der Kanton Subventionen leistet, wird ein Bruttokredit beantragt. Mit einem Kantonsbeitrag (Subvention von rund 15 %) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen. Die Kosten sind linear über 25 Jahre hinweg abzuschreiben. Bei der Finanzierung darf mit Blick auf das überaus tiefe Zinsniveau in Abweichung der bisherigen Praxis von einem durchschnittlichen Zinssatz von max. 1.5 % ausgegangen werden.

Die jährlichen Kosten dürften bei einer geschätzten Kantonssubvention von 15 bis 20 % wie folgt ausfallen, wobei vorsichtshalber von einer Subvention von lediglich Fr. 397'500.-- ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	2'650'000
geschätzte Subvention	397'500
zu amortisierender Betrag	2'252'500
jährlich zu amortisierender Betrag	90'100
jährliche durchschnittliche Zinskosten	1'350
jährliche Kosten im Durchschnitt	91'450

Dieser Betrag ist für die Gemeinde ohne Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar.

7. Volksabstimmung

Der Gesamtbetrag der Investitionen untersteht nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats für den 15. Mai 2022 vorgesehen.

8. Weiteres Vorgehen

Sollten der Einwohnerrat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem gestellten Antrag zustimmen, könnte der Neubau des Doppelkindergartens Waldpark voraussichtlich bis zum Spätsommer 2023 realisiert werden.

9. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für den Neubau des Doppelkindergartens Waldpark auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 2022 wird ein Bruttokredit von Fr. 2'650'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2021 mit 101.2 Punkten (Basis April 2020 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst. Dieser Kreditbetrag ist über 25 Jahren linear abzuschreiben.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFELD


Felix Tenger
Gemeindepräsident


Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- 1) Projektbeschrieb
- 2) Situationsplan (Massstab 1:500)
- 3) Umgebung
- 4) Grundriss
- 5) Fassaden 1:200
- 6) Schnitte 1:200

Projektbeschreibung

Ausgangslage

Das bestehende Gebäude des alten Kindergarten Waldpark in Neuhausen am Rheinflall ist in seinen Dimensionen und seiner Form für die Nutzung als moderner Doppelkindergarten nicht mehr optimal. Die Gebäudesubstanz ist am Lebensende. Bei einem Neubau können die aktuellen Bedürfnisse von Pädagogik und Normen sinnvoll und optimal umgesetzt werden.

Architektur

Im neuen Kindergarten Waldpark führen geschwungene Formen immer wieder zum Kernpunkt zurück. Die Materialisierung widerspiegelt die Umgebung mit einer Holzfassade in vertikaler Lattung. Mit diesem Holzbau wird der Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

Architektur und Pädagogik stehen in enger Beziehung, ergänzen sich symbiotisch, um eine am Kind orientierte Umgebung zu schaffen. Gleichzeitig unterstützt die Baute effiziente Abläufe.

Die bezaubernde Waldlichtung ist einmalig und ein Gebäude ohne eigentliche Rückfassade ist die adäquate Antwort auf dieser Parzelle. Die architektonische Idee ist schlicht: Ein Kern, um den sich zwei Kindergärten schmiegen, die viele Durch- und Ausblicke gewähren und sich an jenen Stellen ganz öffnen, wo es nach draussen, in die Natur geht. Im neuen Kindergarten gestaltet sich das Innere und das Äussere als nahtlos gefügtes Ganzes.

Augenfällig zeigt sich die innere Bewegungszone, welche sich aussen wiederholt und auch ums Haus führt. Symbolisch verkörpert sie die Geborgenheit wie sie die schützende Hülle eines «Schneckenhauses» oder «Kokons» ausstrahlt. Darauf nehmen das Farbkonzept und die natürliche Haptik der Oberflächen Bezug.

Wir schaffen Räume, in denen sich Kinder wie Kindergartenlehrpersonen wohlfühlen werden. Dem verspielten «Kinderparadies» liegt ein effizientes Raumprogramm zu Grunde, welches die Abläufe einfach und praktisch gestalten lässt. Der Entwurf des Projekts schlägt unterschiedlich grosse Raumabfolgen und überraschend wechselnde Ausblicke vor, welche die beiden Kindergärten zu einer harmonischen Einheit fügt.



Projektbeschreibung

Anspruch

Ideale Orte für eine spezielle Wandfunktion z.B. Kletterwand, für kreatives Malen oder gar für eine Sitz- und Liegelandchaft sind geplant.

Den Aussenbereich teilen sich die beiden Kindergärten, der so eine «Piazza» bildet, an der Begegnungen aller Art stattfinden können und Gemeinschaft erlebt und geübt werden kann. Es ist ein Ort, um Geschichten zu erleben und nachzuspielen, wo Interaktionen von Gruppen gefördert werden, an dem Kinder ihre sozialen Rollen entwickeln können. Gemeinschaft und Nachbarschaft kann hier spielerisch erprobt werden.

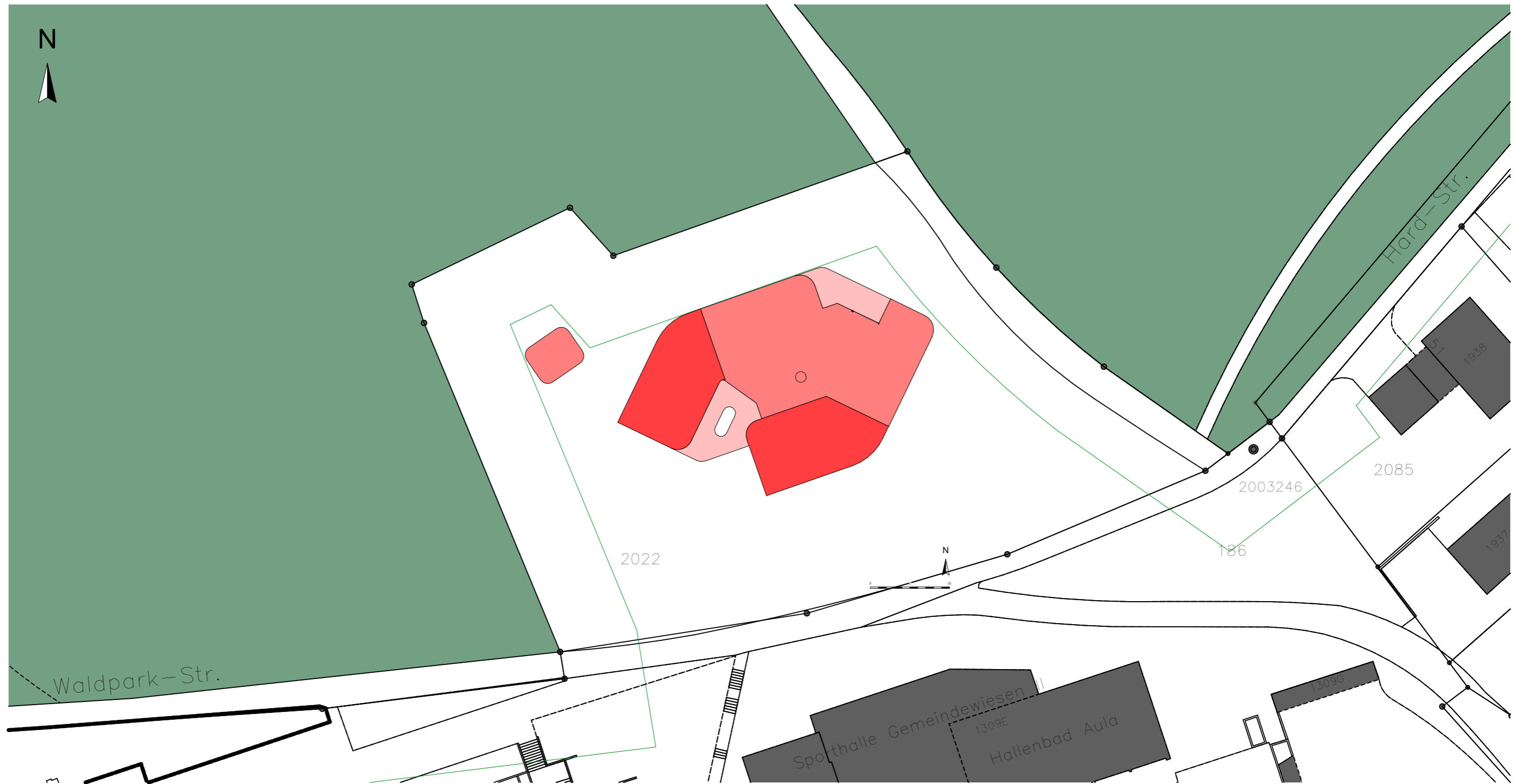
Die Landschaftsarchitektin meint dazu: «Ich lese die Anlage so, dass der Kindergarten ein Teil dieser Waldlichtung ist und aus ihr herauswächst. Das Gebäude baut sich dementsprechend wie Jahrringe bei einem Baum auf, in verschiedenen Ringen oder Schichten»

Der Innenhof und die Fassade bilden einen vermittelnden Zwischenraum von aussen nach innen, von bebaut zu unbebaut. Das macht die Qualität dieses Ortes aus.»

Schon Friedrich Fröbel, «Erfinder» des Kindergartens, sah zu Beginn des neunzehnten Jahrhunderts im Namen und im Ort seiner Kindergärten ein Symbol der Natur, einen Mikrokosmos der Welt, in dem sich positive Aspekte einer vielfältigen Umgebung widerspiegeln. Wir sehen heute, das Projekt zum Kindergarten Waldpark, an diesem einmaligen Ort, als gebaute Umsetzung dieser Aussage, ohne die Gesundheits- und Sicherheitsaspekte einer zeitgemässen, modernen Schule zu vernachlässigen.

Das Projekt des neuen Kindergarten Waldparks ist ein innovativer und praktisch gestalteter Ort von hoher Qualität, umschlossen von der Natur.





Umgebung

Landschaftsarchitektur

Die Waldlichtung am Waldrand leicht erhöht gegenüber des bestehenden Schulareals mit Sportplätzen bietet bereits heute einen spannenden und charakteristischen Ort für den Kindergarten Waldpark. Mit einem Neubau werden diese bestehenden Qualitäten des Ortes aufgenommen und gestärkt. Die erhöhte Lichtung bietet einen wunderschönen Ausblick über das Schulareal hinweg. Der Kindergarten wächst aus dieser Waldlichtung heraus und bildet ein neues Zentrum, welches zentral gesetzt auf die unterschiedlichen Seiten reagiert.

Der Freiraum ist ein Teil der neuen Gebäudesetzung. Die Wegestruktur knüpft an bestehende Zugänge an, führt hin zum Kindergarten und bildet Plätze und kleinere Nischen wo es sie braucht. Der Belag fließt zweiseitig ins Gebäude hinein und ermöglicht eine spannende und vielfältige Begegnungszone bei der „Piazza“. Abgesehen von der Zugangsbelagsfläche werden keine weiteren befestigten Flächen erstellt. Aus dem Belag heraus wachsen die Sitz- und Spielelemente.

Die Lichtung soll möglichst als grüner Freiraum erhalten werden. Der solitäre Geräteraum für Aussenspielgeräte wird als Kletter- und Spielobjekt gedacht und in die Topografie integriert.

Neue Freiraumelemente werden zurückhaltend entlang der geschwungenen Belagsform eingesetzt.

Ein ökologischer Umgang mit dem sensiblen Ort ist wichtig.

Die Materialien werden dementsprechend gewählt. Beispielsweise dienen Mauern in Trockensteinbauweise der Fauna als Lebensraum. Begrünungen und Neupflanzungen sind standortgerecht und einheimisch.

Die Dachbegrünung wird zu einem ökologisch wertvollen Lebensraum für Wildbienen und andere Insekten.



Grundriss 1:150

Räume

Die Räume im neuen Kindergarten Waldpark sind auf einem Geschoss untergebracht.

Der Zugang kann über zwei Seiten stattfinden. Zum einen gibt es einen Eingangsbereich im Norden mit Vordach, welcher auch für Rettungsfahrzeuge zugänglich ist. Von Süden her gibt es einen weiteren Zugang, welcher zum Spielbereich führt und von welchem aus auch ein Fussweg auf die Waldparkstrasse führt.

Grosszügige, getrennte Garderobenbereiche führen über die Funktionsräume zu den Haupt- und Gruppenräumen der beiden Kindergarten-Klassen.

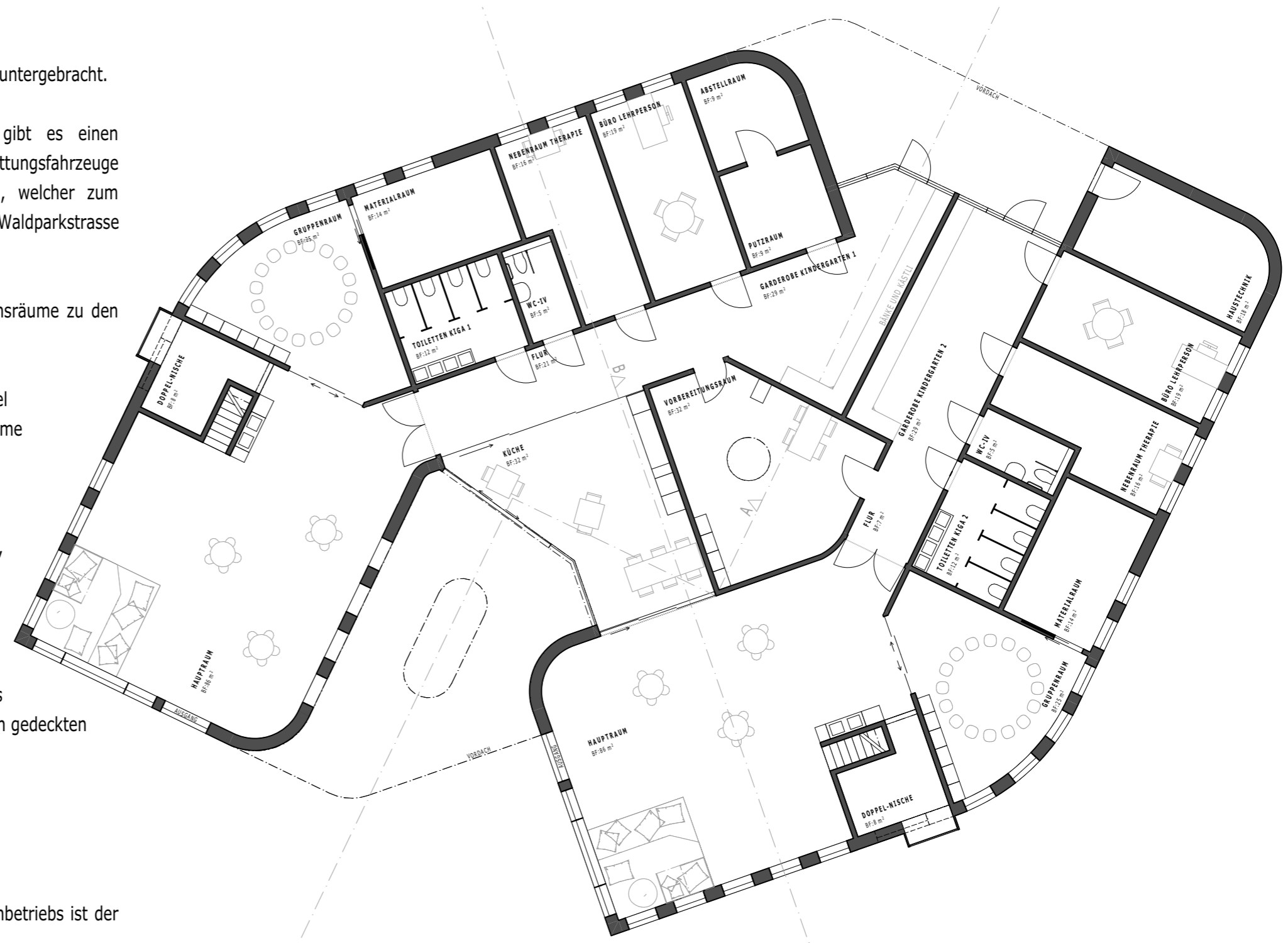
Die Haupträume der beiden Kindergärten sind übersichtlich und mit viel Fenstern lichtdurchflutet. Eine räumliche Überhöhung macht diese Räume punkto Akustik noch besser. Für die Kinder ist eine zweigeschossige Turmnische mit Ausblick in die Natur geplant.

Die gemeinsam genutzten Räume, wie Küche oder Vorbereitungsraum, befinden sich im Zentrum des Projektes umgeben von den Hauptnutzungsräumen der beiden Kindergärten. Die Küche kann individuell und flexibel – je nach Nutzung – dem einen oder anderen Kindergarten zugänglich sein. Auch eine gemeinsame Nutzung ist möglich. Von der Küche aus gibt es einen freien Blick auf den Spielplatz, zu welchem die Kinder über einen gedeckten Bereich gelangen.

Beide Kindergärten verfügen über separate WC-Anlagen und je einen rollstuhlgerechten Toilettenraum.

Für einen einfachen Betrieb und möglichst wenig Störung des Klassenbetriebs ist der Haustechnikraum von aussen zugänglich.

Der vom Hauptgebäude abgesetzte Aussen-Geräteraum, an leichter Hangneigung dient zugleich als Spiel-Objekt für die Kinder.



Fassaden 1:200



Südost-Fassade

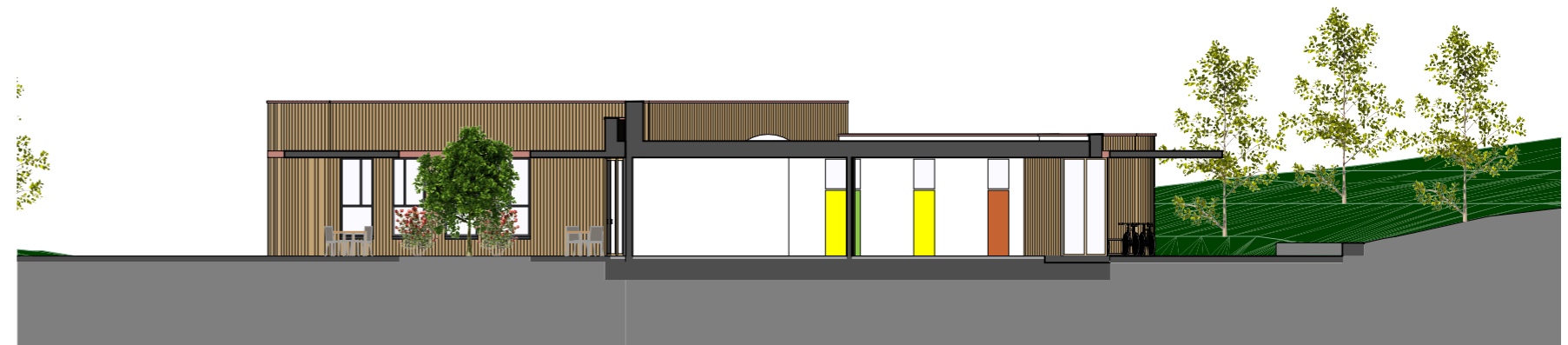


Südwest-Fassade

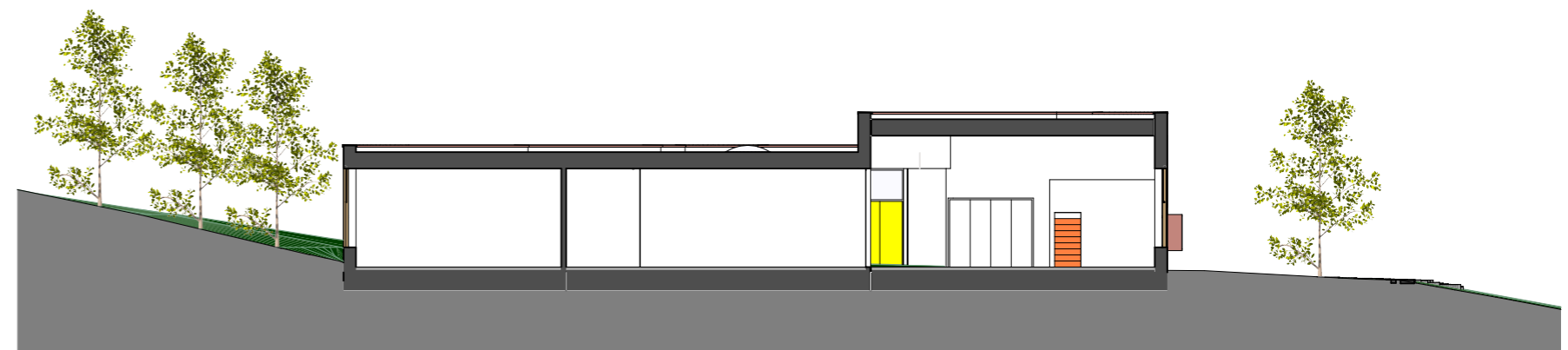
Schnitte 1:200

Flächen und Volumen			
SIA LP31 Vorprojekt	Geschoss- Fläche	Nutz- Fläche	Gesamt- Volumen
	m ²	m ²	m ³
Total	632	556	2'498

Kostenschätzung +/- 15 %	
SIA LP31 Vorprojekt	CHF inkl. MwSt.
BKP 0, Grundstück	0
BKP 0, Fernwärme	68'000
BKP 1, Vorbereitung	131'000
BKP 2, Gebäude	1'685'000
BKP 3, Mobiliar	62'000
BKP 4, Umgebung	138'000
BKP 5, Nebenkosten	48'000
BKP 9, Provisorium	143'000
Total	2'275'000
Kostenungenauigkeit	341'250
Unvorhergesehenes	33'750
Total	2'650'000



Schnitt A



Schnitt B