

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**



CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

An die Stimmberechtigten der
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

Botschaft

Zur Gemeindeabstimmung
vom 15. Mai 2022 betreffend

Neubau Doppelkindergarten Waldpark



**Geschätzte Stimmbürgerinnen
Geschätzte Stimmbürger**

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur
Bewilligung einen Kredit von Fr. 2'650'000.–
für den Neubau des Doppelkindergartens
Waldpark**

1. Ausgangslage

Wie bereits in der Vorlage für den Neubau des Kindergartens «Rheingold» zur Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2017 beschrieben, wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Neuhausen am Rheinflall in den nächsten Jahren weiter wachsen. Dies zeigt sich insbesondere 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. Wie die folgende Aufstellung zeigt, erforderte diese Situation in den letzten Jahren viel Flexibilität und Anpassung:

- Schuljahr 2019/2020 Eröffnung des Doppelkindergartens Rheingold als Ersatzbau.
- Schuljahr 2020/2021: Eröffnung des Doppelkindergartens Kirchacker als Ersatz für die zwei Provisorien Schöneegg und Post.
- Februar 2021: Wiedereröffnung und Erweiterung des Kindergartens Schöneegg aufgrund der Schliessung des Kindergartens Charlottenfels.

In der nächsten Zukunft sind folgende Standorte geplant:

- Schuljahr 2022/ 2023 Ersatzbau des Doppelkindergartens Waldpark.
- Schuljahr 2023/ 2024 Ersatzbau des Doppelkindergartens Charlottenfels.
- Schuljahr 2024/ 2025 Eröffnung eines neuen Kindergartens im RhyTech-Areal.

Ab dem Schuljahr 2021 werden folgende Kindergärten betrieben:

- Waldpark als Doppelkindergarten
- Rhenania als Einzelkindergarten
- Schöneegg als Doppelkindergarten (Provisorium)
- Rosenberg als Doppelkindergarten
- Rheingold als Doppelkindergarten
- Kirchacker als Doppelkindergarten

Die Abbildung zeigt eine Übersicht über die Standorte und Zahl der Kindergärten

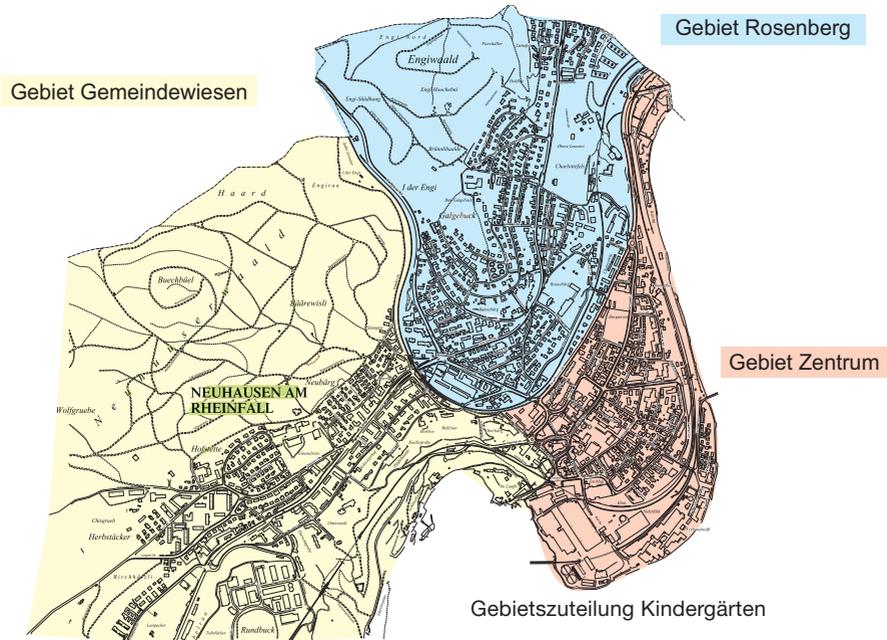
Standorte		2020 2021	2021 2022	2022 2023	2023 2024	2024 2025
Gebiet Gemeinde- wiesen	Waldpark	2	2	2	2	2
	Rhenania	1	1	1	1	1
	RhyTech	–	–	–	–	1
Gebiet Rosenberg	Charlottenfels	–	–	–	2	2
	Rosenberg	2	2	2	2	2
	Schönegg*	2	2	2	–	–
Gebiet Zentrum	Rheingold	2	2	2	2	2
	Kirchacker	2	2	2	2	2
Kindergärten insgesamt		11	11	11	11	12

* Provisorium für den geschlossenen Kindergarten Charlottenfels

2. Einzugsgebiete der Kindergärten - Wachstum der Kinderzahl im Einzugsgebiet Gemeindewiesen

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.

Darstellung der Gebietszuteilung aller Kindergärten der Gemeinde Neuhausen am Rheinflal:



Die Einteilung zu einem Kindergarten beziehungsweise Schulhaus wurde in den vergangenen Jahren durch generell steigende Schülerzahlen und den unterschiedlichen Schülerzahlentwicklungen in den drei Einzugsgebieten zusehends schwieriger. Dadurch wurden die bis anhin geltenden und oben dargestellten Zuweisungsgrenzen immer wieder verschoben.

Die Zahl der Kindergartenkinder in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflal nahm in den vergangenen Jahren zu. Nach der Fertigstellung der sich im Bau befindenden Wohnungen werden die Kinderzahlen nochmals ansteigen.

3. Kindergartenstandorte

Die bestehenden Kindergartenstandorte haben sich bewährt. Der Standort Waldpark ist einer dieser Kindergärten und für das Einzugsgebiet Gemeindewiesen / Chlaffental / Langriet / Brunnenwiesen zentral und wichtig. Die Nähe zu den Schulanlagen Gemeindewiesen 1 und 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.

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 und kostenintensiv. 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 interdisziplinäre gemeinderätliche Kommission eingesetzt. In dieser Kommission waren Exponenten der Politik, des Baureferats und der Bauverwaltung, des Bildungsreferats sowie Kindergartenlehrpersonen vertreten. Das vorliegende Projekt hat die Kommission aus verschiedenen Vorschlägen ausgewählt, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse für einen zeitgemässen und effizienten Schulbetrieb. Dabei wurden sowohl die aktuellen Vorgaben und Vorschriften bezüglich Schulraumangebot und Ausgestaltung wie auch Ideen und Bedürfnisse der unterrichtenden Kindergartenlehrpersonen berücksichtigt.

5. Altlastenuntersuchung

Im Jahr 2017 wurde durch die Magma AG eine historische Untersuchung zur ehemaligen 50 m und 300 m Schiessanlage Gemeindewiesen durchgeführt, die von 1892 - 1956 betrieben wurde. Die historischen Untersuchungen haben dabei ergeben, dass sich der heutige Kindergarten Waldpark im Überschussbereich der ehemaligen 300 m Schiessanlage befindet.

Gemäss Bericht der Schwermetalluntersuchung vom 17. Dezember 2021 betreffend der Parzelle GB Nr. 2022 des Kindergartens Waldpark hat ergeben, dass diese gemäss Art. 12 Abs. 1 AltIV als nicht sanierungsbedürftig zu beurteilen ist. Die Konzentrationswerte nach Anhang 3 AltIV für Kinderspielplätze sowie die Sanierungswerte für «Nutzungen mit möglicher direkter Bodenaufnahme» nach der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) werden bei weitem eingehalten. Die Parzelle wird nicht in den Kataster der belasteten Standorte (VBBo) eingetragen. Für das bei den Aushubarbeiten anfallende Material wird eine Triage und Entsorgung des leicht belasteten Aushubmaterials des Bodens unterhalb 20 cm vorgenommen.

6. 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 hinsicht-

lich 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.

7. Investitionen

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

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 AG Architektur 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 bis 20 %) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen, weshalb ein Brutto-

kredit gesprochen werden muss. 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 Fr. 397'500.– ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	Fr.	2'650'000
geschätzte Subvention	Fr.	- 397'500
zu amortisierender Betrag	Fr.	2'252'500
<hr/>		
jährlich zu amortisierender Betrag	Fr.	90'100
jährliche durchschnittliche Zinskosten	Fr.	16'894
jährliche Kosten im Durchschnitt	Fr.	106'994

Dieser Betrag sollte für die Gemeinde ohne Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar sein.

8. Beratung Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am 11. November 2021 dieser Vorlage einstimmig zugestimmt. Kritische Stimmen waren nicht zu vernehmen.

9. 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.

10. Weiteres Vorgehen

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

11. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie einem Bruttokredit von Fr. 2'650'000.– für den Neubau des Doppelkindergartens Waldpark auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2022 zu? 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. Der Kredit ist linear auf 25 Jahre abzuschreiben.

Neuhausen am Rheinflall, 12. Oktober 2021

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Felix Tenger*

Die Gemeindeschreiberin: *Janine Rutz*

Neuhausen am Rheinflall, 11. November 2021

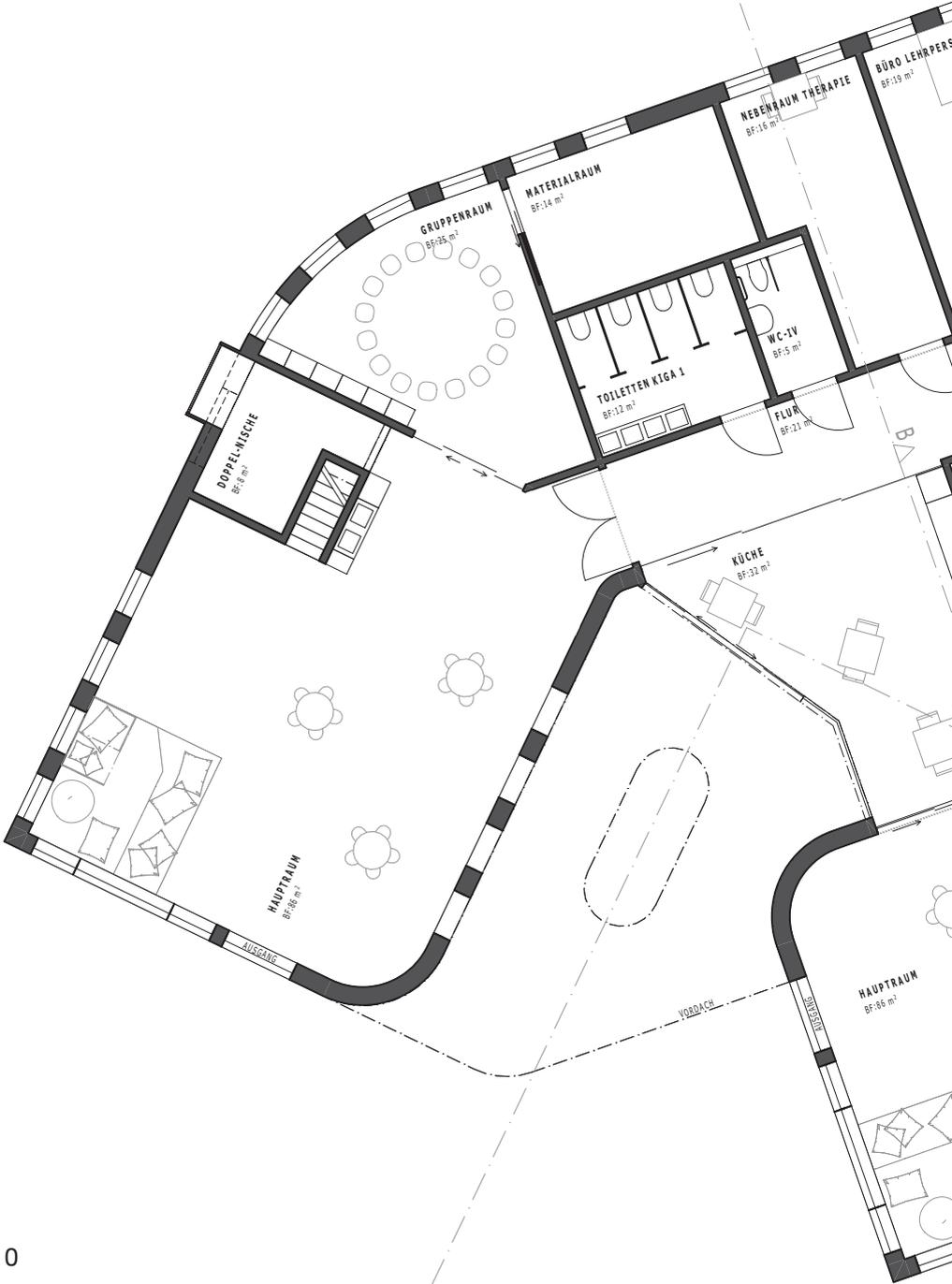
Namens des Einwohnerrates:

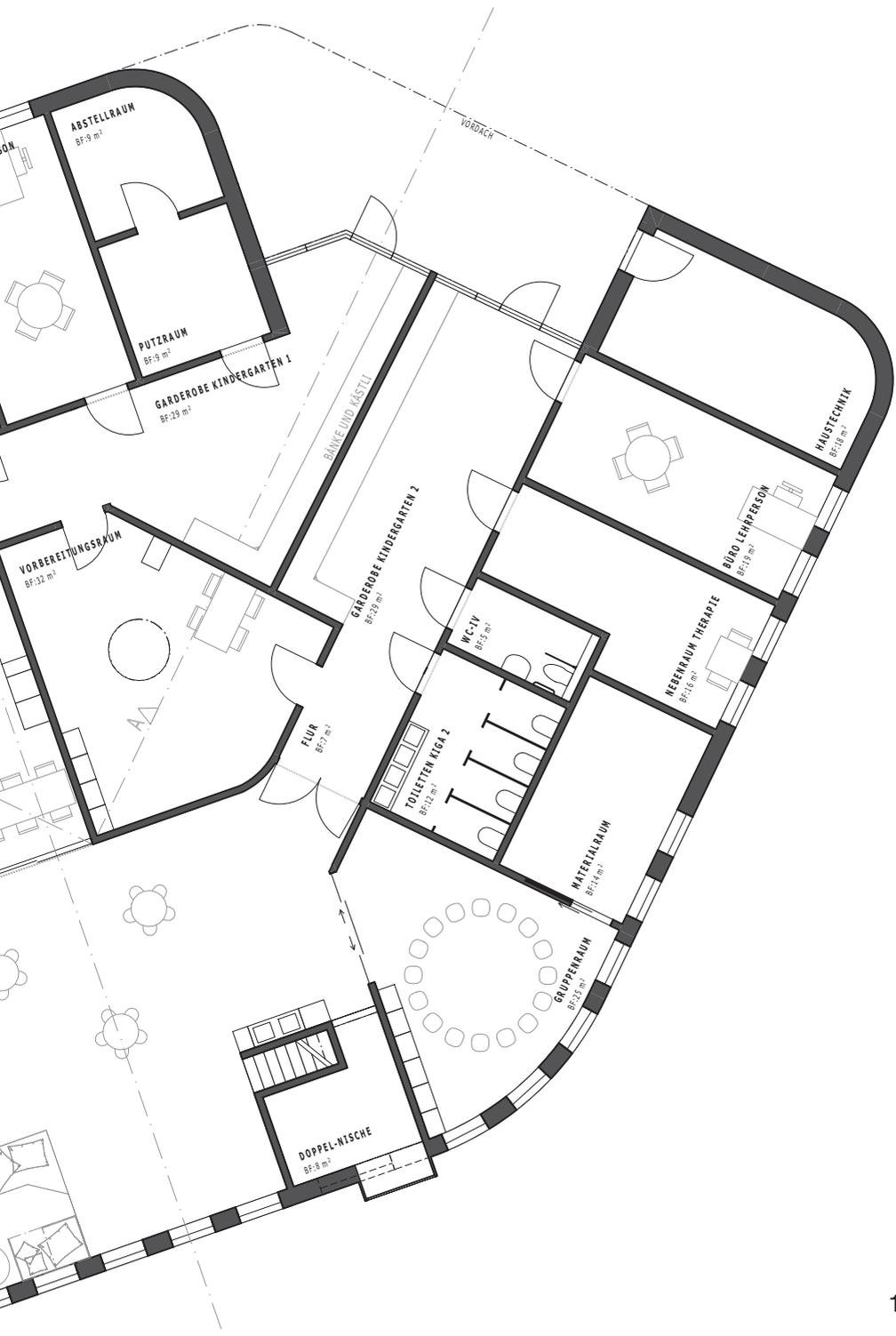
Der Präsident: *Herbert Hirsiger*

Die Aktuarin: *Fabienne Witschi*



Grundriss 1:150





Fassaden 1:200



Südost-Fassade

Südwest-Fassade





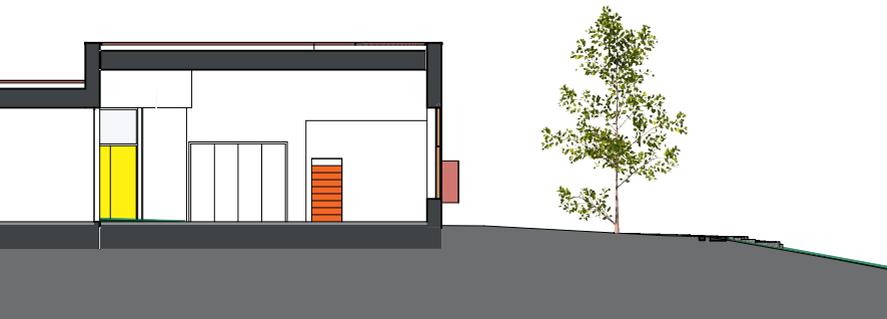
Schnitte 1:200



Schnitt A



Schnitt B



Kurzinformation

Wie entwickeln sich die Schülerzahlen in Neuhausen am Rheinfall?

Die Schülerzahlen sind seit Jahren steigend. Durch die Fertigstellung der sich im Bau befindlichen Wohnungen werden zusätzlich Kinder nach Neuhausen am Rheinfall kommen.

Wieso kann der bestehende Kindergarten nicht saniert werden?

Die Gebäudehülle ist veraltet und in einem schlechten, teils undichten Zustand. Die Bausubstanz und Architektur des bestehenden Kindergartens lässt keine wirtschaftliche, energetische und konstruktive Sanierung zu.

Warum ist überhaupt ein Neubau notwendig?

Eine Sanierung würde für den Kindergartenbetrieb aufgrund der verwinkelten Grundriss- / und Tragstruktur, eine den geforderten Anforderungen entsprechende, ungünstige Kompromisslösung ergeben. Kindergärten und Schulbauten unterliegen dem Raumprogramm für Schulbauten des Erziehungsdepartements des Kantons Schaffhausen. Die daraus empfohlenen Raumgrößen sowie dessen Ausstattungen können beim Kindergarten Waldpark nur mit einem Neubau realisiert werden.

Ist das Projekt im Vergleich zu anderen neuen Kindergärten teurer oder billiger?

Der Preis liegt im Vergleich zu ähnlichen Kindergartenneubauten im selben Bereich.

Verursacht der Neubau eine Steuerfusserhöhung?

Der Investitionsbetrag sollte für die Gemeinde ohne Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar sein.

Was sagen die Gegnerinnen und Gegner dieser Vorlage?

Bis anhin haben sich keine Gegnerinnen oder Gegner gemeldet.

Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?

Sowohl der Gemeinderat wie auch der Einwohnerrat empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, den Kredit zu bewilligen.