

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den  
Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 3. Januar 2017

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Neubau Doppelkindergarten Rheingold in Neuhausen am Rheinfall**

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., beschrieben, wird der Anteil von Schülerinnen und Schülern in Neuhausen am Rheinfall 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 Abs. Wie die folgende Aufstellung zeigt, erforderte diese Situation in den letzten Jahren viel Flexibilität und Anpassung:

- Schuljahr 2013/14: Die Kinder aus dem Rosenbergquartier und der Krippe fahren mit einem Schulbus in den Kindergarten Waldpark.
- Schuljahr 2014/15: Eröffnung von zwei provisorischen Kindergärten im Gebäude der 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.

In der näheren Zukunft sind folgende Standorte geplant:

- Schuljahr 2017/18: Wiedereröffnung des Kindergartens Schönegg.
- Schuljahr 2020/21: Eröffnung des Doppelkindergartens Kirchacker als Ersatz für die zwei Provisorien Schönegg und Post.

Die Abbildung 1 zeigt eine Übersicht über Standorte und Zahl der Kindergärten.

Abbildung 1: Standorte und Zahl der Kindergärten 2016 bis 2021

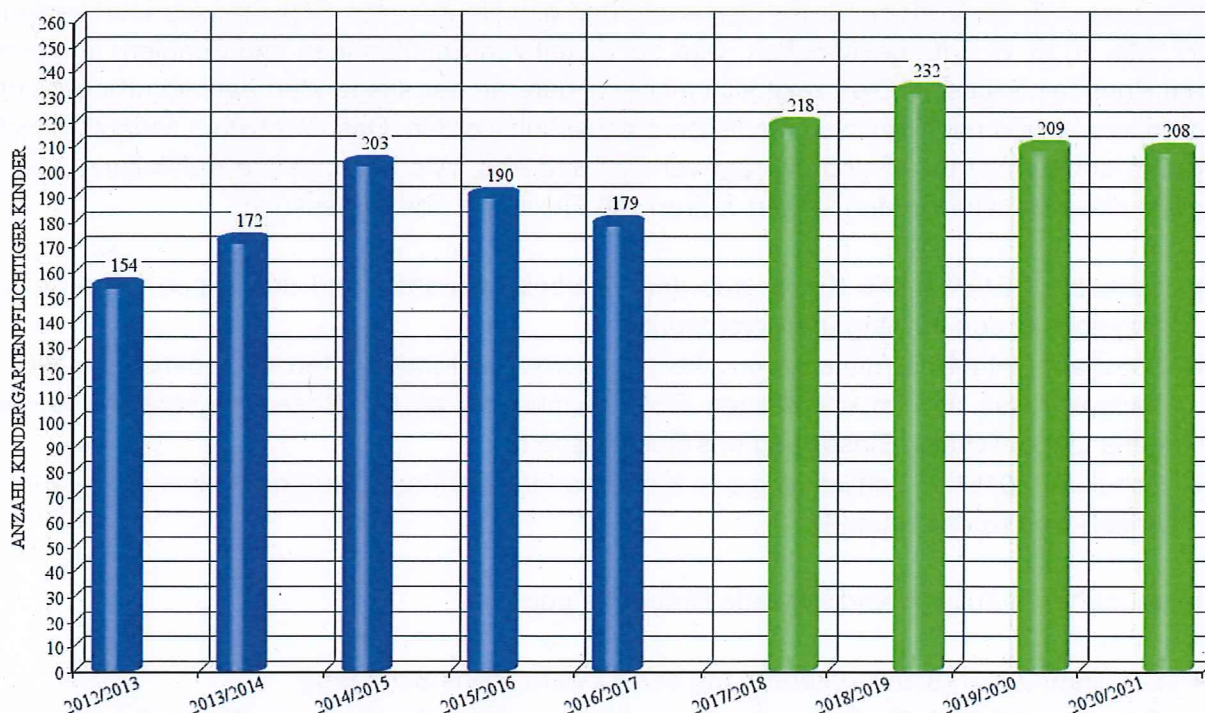
Standorte		2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Gebiet Gemeindefwiesen	Waldpark	2	2	2	2	2
	Rhenania	1	1	1	1	1
Gebiet Rosenberg	Charlottenfels	2	2	2	2	2
	Rosenberg	2	2	2	2	2
	Schönegg*	-	1	1	1	-
Gebiet Zentrum	Rheingold	2	2	2	2	2
	Post*	1	1	1	1	-
	Kirchacker	-	-	-	-	2
<b>Kindergärten insgesamt</b>		<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

\* Provisorien

## 2. Entwicklung der Kindergarteneintritte

Die Abbildung 2 zeigt, dass die Zahl der Schuleintritte (basierend auf den Geburten in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfl) grundsätzlich steigt, aber wie in der Vergangenheit nicht konstant, sondern sehr unregelmässig.

Abbildung 2: Entwicklung der Kindergarteneintritte von 2012/13 bis 2020/21 (Stand: 12.12.2016)



Aufgrund dieser Zahlen braucht die Schule Neuhausen mittelfristig elf gut nutzbare Kindergärten. Die einzelnen Kindergärten müssen von bis zu 22 Kindern besucht werden können. Dies ist in den

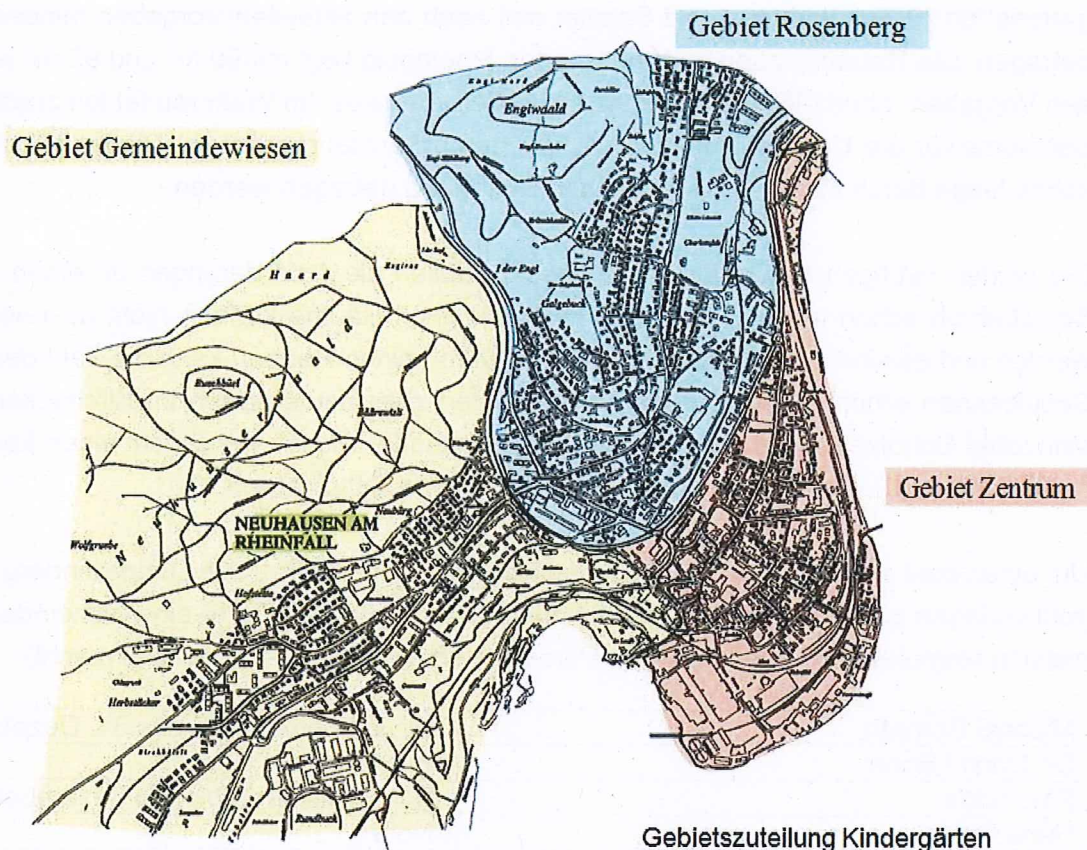


aktuellen Kindergärten Rheingold nicht möglich. Schülerinnen und Schüler aus dem Zentrum werden zurzeit teilweise in den Kindergärten Rosenberg beschult.

Für eine sinnvolle Einteilung sind die Einzugsgebiete der Kindergärten zu beachten.

### 3. Einzugsgebiete der Kindergärten – Wachstum der Kinderzahl im Einzugsgebiet Zentrum

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 Gebiete sind durch verkehrsreiche Strassen getrennt.
- Die Schulwege sind 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.
- Kurze Wege für Schulleitung, Schulbehörden etc.

Im Einzugsgebiet Zentrum werden in den nächsten Jahren die meisten Kinder erwartet. Da auch im Gebiet Rosenberg die Anzahl Kinder wächst, kann die Entlastung des Zentrums mittelfristig nicht mehr durch die stärkere Belegung der Kindergärten im Gebiet Rosenberg erfolgen. Es braucht vier genügend grosse und gut ausgebaute Kindergärten im Zentrum. Mittelfristig sind das die zwei Kindergärten im bereits bewilligten Projekt Kirchacker und die zwei Kindergärten im Rheingold.

#### 4. Situation Kindergarten Rheingold

Die beiden Kindergärten Rheingold 1 und 2 entsprechen bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Empfehlungen und Anforderungen an einen Doppelkindergarten. Die Grundfläche eines Kindergartens für 20 Schülerinnen und Schüler soll nach den aktuellen Vorgaben mindestens 130 m<sup>2</sup> betragen. Die Raumsituation im Kindergarten Rheingold liegt mit 90 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup> weit unter diesen Vorgaben, ohne Möglichkeit eines sinnvollen Ausbaus. Im Weiteren fehlen zusätzliche Gruppenräume für die Unterstützung der Kinder durch Fachlehrpersonen. Diesen Umständen muss schon lange durch kleine Klassengrößen Rechnung getragen werden.

Die beiden heutigen Kindergärten Rheingold erfüllen die Anforderungen an einen neuzeitlichen Schulbetrieb schon lange nicht mehr. Die zu kleinen Räume können nicht ausreichend genutzt werden und es sind Sanierungen notwendig. Durch einen Neubau kann die Zahl der Schüler und Schülerinnen erhöht werden. Zusammen mit den zwei Kindergärten im Kirchacker entsteht ein sinnvolles Schulzentrum im Herzen unserer Gemeinde. Dieses ermöglicht einen kostengünstigeren Einsatz von Lehrpersonen sowie einen modernen Schulbetrieb.

Um einen breit abgestützten Lösungsvorschlag für einen Neubau des Doppelkindergartens Rheingold vorlegen zu können, hat der Gemeinderat am 10. Februar 2015 eine gemeinderätliche Kommission eingesetzt, der die folgenden Personen angehörten (\* = ohne Stimmrecht):

Michael Bernath	Einwohnerrat ÖBS (bis 31. Dezember 2016)
Dr. Daniel Borer	Einwohnerrat SP
Pius Brida	Schulpräsident (bis 31. Dezember 2016)
Hans Gatti	Nefa
Ruedi Meier	Gemeinderat
Andreas Neuenschwander	Einwohnerrat SVP (ab 1. Januar 2017)
Marcel Ogg (*)	Sachbearbeiter Hochbau
Gabi Oberli	Kindergärtnerin (bis Ende Dezember 2015)
Patrick de Quervain (*)	Leiter Hochbau
Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident, Vorsitz
Priska Ruckli	Kindergärtnerin (ab Januar 2016)
Eveline Schurter	Leiterin Kindergarten
Thomas Theiler	Einwohnerrat CVP
Marco Torsello	Einwohnerrat FDP

Das vorliegende Projekt hat diese Kommission aus verschiedenen Vorschlägen ausgewählt und an die Bedürfnisse für einen effizienten Schulbetrieb angepasst. Die Lehrpersonen konnten ihre Ideen einbringen und diese sind in den vorliegenden Antrag bereits eingeflossen.

## 5. Projektstudien und Vorprojekt

Am 28. April 2015 hat die gemeinderätliche Kommission «Kindergarten Unterdorf» dem Gemeinderat empfohlen, eine Projektstudie für einen Neubau eines Doppel- oder Dreifachkindergartens auf der Burgunwiese sowie auf dem Areal des bestehenden Kindergartens «Rheingold» ausarbeiten zu lassen. Mit dem Areal Rheingold wurde die Neuhauser Rebsamen Nolè Partner Architekten AG beauftragt, mit der Studie über die gesamte Nutzung der Burgunwiese das Landschaftsarchitekturbüro Hager Partner AG. Sowohl die gemeinderätliche Kommission wie auch das Schul- sowie das Baureferat kamen nach dem Studium der Projektstudien zum Ergebnis, dass es besser ist, am Standort Rheingold einen neuen Doppelkindergarten zu bauen. Einerseits sind die Kosten tendenziell tiefer als gegenüber der Burgunwiese, da weniger Umgebungsfäche betroffen ist und somit weniger Umgebungsgestaltung ausgeführt werden muss, andererseits ist der Bevölkerung vertraut, dass an der Rheingoldstrasse ein Kindergarten steht. Die gemeinderätliche Kommission «Kindergarten Unterdorf» hat am 29. Februar 2016 die Platzierung von zwei Kindergärten im Schulhaus Kirchacker begrüsst. Einstimmig war die Kommission der Ansicht, dass auf dem Areal Rheingold nur die Variante Neubau weiterverfolgt werden soll, da nur mit dieser die Mindestvorgaben des Kantons hinsichtlich Raumgrössen zu erfüllen sind.

Mit Beschluss vom 22. März 2016 gab der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 100'000.-- für die Erstellung eines Vorprojekts für den Neubau des Doppelkindergartens Rheingold frei. Das Baureferat hat daraufhin sechs Neuhauser Architekturbüros eingeladen, eine Offerte zur Ausarbeitung eines Vorprojekts Doppelkindergarten Rheingold sowie die Honorarkosten für die Ausführungsplanung und Ausführung einzureichen. Um verschiedene Varianten für den Neubau des Doppelkindergartens Rheingold zu erhalten, beauftragte der Gemeinderat auch unter Berücksichtigung der Kosten für die spätere Ausführungsplanung und Ausführung am 28. Juni 2016 die drei Neuhauser Architekturbüros Atelier für kommunikative Architektur P. Castiello, Ochsner & Partner Architekturbüro AG und Markus Anderegg, ein Vorprojekt auszuarbeiten. Am 3. Oktober 2016 präsentierten diese drei Architekturbüros ihre Vorprojekte der gemeinderätlichen Kommission. An der Sitzung vom 28. November 2016 erkor die Kommission den Projektvorschlag von Ochsner & Partner Architekturbüro AG einstimmig zum Siegerprojekt. Aufgrund von Hinweisen der Kindergärtnerinnen erfolgten danach noch kleinere, für den Kindergartenbetrieb aber wichtige Änderungen.

## 6. Investitionen

Die Kostenschätzung, für den zweigeschossigen Doppelkindergarten Rheingold von Ochsner & Partner Architekturbüro AG beläuft sich inklusive Mehrwertsteuer auf Fr. 2.3 Mio., wobei ein üblicher Ungenauigkeitsfaktor von +/- 15 % besteht:

Kaufpreis Grundstück GB Nr. 1045	Fr.	0
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	Fr.	15'000
Abbruch des bestehenden Kindergartens (BKP 1)	Fr.	35'000
Baumassnahmen (BKP 2)	Fr.	1'430'000
Umgebung (BKP 4)	Fr.	150'000
Nebenkosten (BKP 5)	Fr.	80'000
Mobiliar / Ausstattung (BKP 9)	Fr.	75'000
Provisorium (Containerlösung)	Fr.	215'000
Kostenungenauigkeit + 15 % (von BKP 1, 2 und 4 = Fr. 1'630'000.00)	Fr.	244'500
Unvorhergesehenes	Fr.	55'500
<b>Total = Abstimmungsbetrag inklusive 8% MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>2'300'000</u></b>

Der Gemeinderat will die Reserve für die Kostenungenauigkeit von + 15 % wenn immer möglich nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite vermeiden zu können, müssen diese Reserven einberechnet werden. Da noch offen ist, ob und in welchem Umfang der Kanton Subventionen leistet, wird ein Bruttokredit beantragt. Mit einem Kantonsbeitrag (Subvention von 15 bis 20 %) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen, weshalb ein Bruttokredit 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 1 % 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. 300'000 (= 13.04 %) ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	2'300'000
geschätzte Subvention	- 300'000
<b>zu amortisierender Betrag</b>	<b>2'000'000</b>
jährlich zu amortisierender Betrag	80'000
jährliche durchschnittliche Zinskosten	10'000
<b>jährliche Kosten im Durchschnitt</b>	<b>90'000</b>

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

## 7. Volksabstimmung

Der Gesamtbetrag der Investitionen untersteht nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats für den Frühsommer 2017 vorgesehen.

## 8. Weiteres Vorgehen

Sollten der Einwohnerrat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem gestellten Antrag zustimmen, könnte der Neubau des Doppelkindergartens Rheingold voraussichtlich bis zum Spätsommer 2019 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 Rheingold auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1045 wird ein Bruttokredit von Fr. 2'300'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2016 mit 99.4 Punkten (Basis Oktober 2015 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst. Der Kredit ist linear über 25 Jahre 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

  
Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

  
Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin

### Beilagen:

- 1) Projektbeschreibung (Massstab 1 : 500)
- 2) Plan Umgebung (Massstab 1 : 250)
- 3) Plan Grundrisse (Massstab 1 : 100)
- 4) Plan Fassaden (Massstab 1 : 200)
- 5) Schnitte (Massstab 1 : 200) / Grobkosten / Volumen / Quadratmeter





## Projektbeschreibung

Der Doppelkindergarten Rheingold ist ein eigenständiger, selbstbewusster und verspielter Baukörper, der parallel zur Rheingoldstrasse angeordnet ist. Der Baukörper ist in der Parzellenmitte situiert, wodurch zwei Aussenbereiche entstehen, die genügend Fläche und Abwechslung zum Spielen bieten.

Das Gebäude ist zweigeschossig organisiert, wodurch ein kleiner "Fussabdruck" mit möglichst viel Landfläche entsteht. Durch den zweigeschossigen Aufbau erreicht das Gebäude eine angemessene Höhe, die den teilweise sehr hohen Nachbargebäuden entgegenwirkt. Ausserdem wird ein grosser Abstand zu den Nachbargebäuden auf der Ostseite erreicht.

Der obere Baukörper ist gegenüber dem unteren Baukörper leicht vorstehend. Der untere Baukörper wiederum springt an gewissen Stellen gegenüber dem oberen Baukörper stark zurück, wodurch sich zwei gedeckte Aussenbereiche und ein gedeckter Eingangsbereich bilden.

Im Erdgeschoss befinden sich die gemeinsam genutzten, sekundären Räume, wie Materialraum, WC- Anlagen, Gruppenraum mit Küche und Büro (Materialraum).

Die beiden Haupträume, die Gruppenräume und die Garderoben sind im Obergeschoss angeordnet.

Der obere Baukörper ist vom unteren Baukörper farblich abgesetzt. Durch das gegenseitige Vor- und Zurückspringen der beiden Baukörper und die farbliche Akzentuierung des oberen Baukörpers erhält das Gebäude ein spannendes Erscheinungsbild.

In der Fassade wird durch unterschiedliche vorspringende Kastenfenster eine optische Verspieltheit erzeugt, die im Innern funktionale Sitzgelegenheiten für die Kinder bieten. Im Innern ermöglichen verschiedene Fenster Sichtkontakt zwischen den Räumen.



**Umgebung**

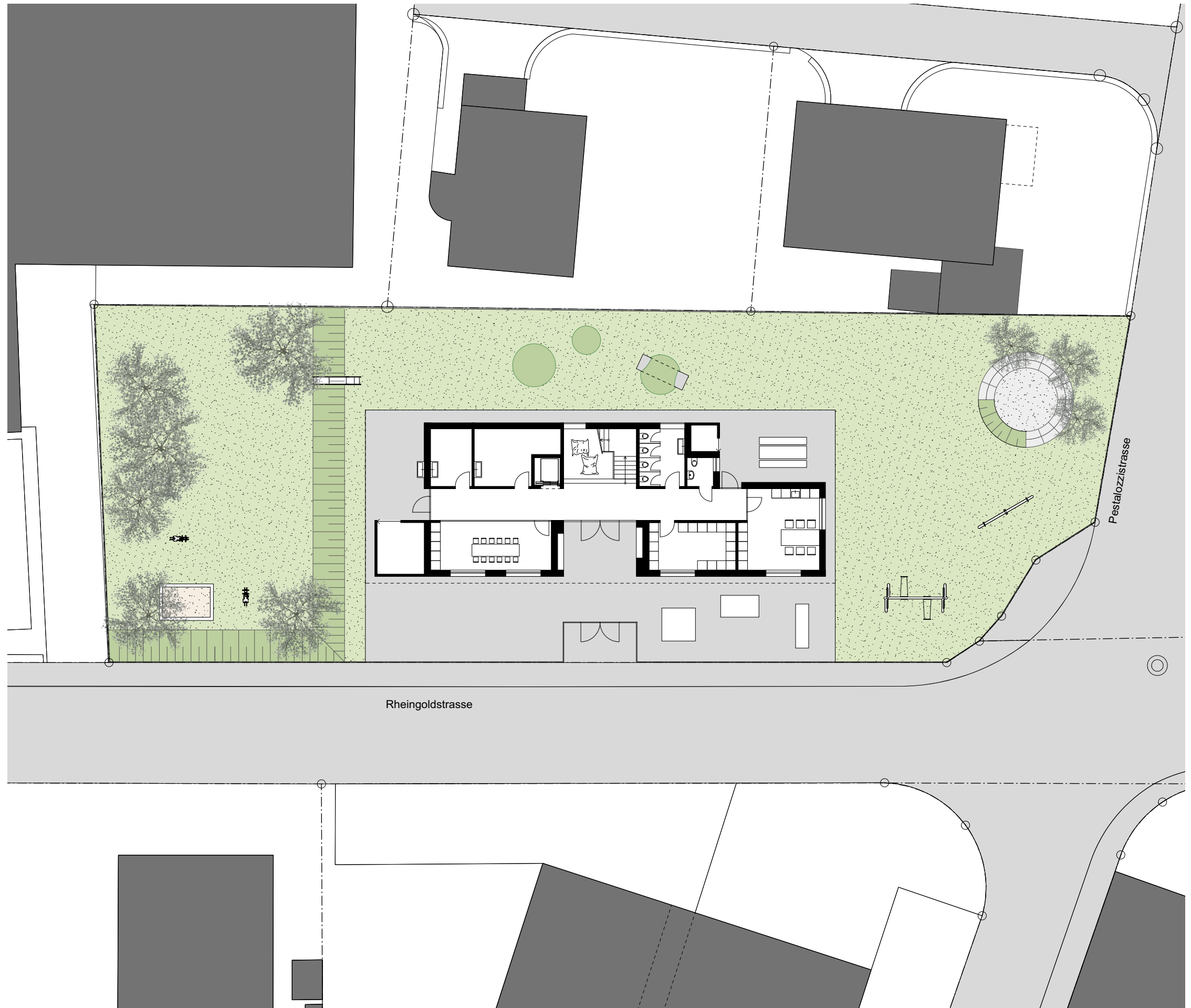
Die Erschliessung des Doppelkindergartens erfolgt über die Rheingoldstrasse.

Ein grosszügiger asphaltierter Vorplatz, welcher mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet ist, dient als Sammelplatz und Treffpunkt.

Der gedeckte Eingangsbereich weist für die Kinder vom Wetter geschützte Sitzgelegenheiten auf. Eine Schuhablage bietet die Möglichkeit dreckige Schuhe draussen zu verstauen.

Vom Doppelkindergarten sind zwei gedeckte Aussenbereiche mit je einem Aussenabstellraum zugänglich.

Den Kindern steht eine grosse Grünfläche zum Spielen zur Verfügung. Die Spielfläche ist wie bis anhin auf zwei verschiedene Niveauhöhen aufgeteilt, wodurch die Terrainhöhe beim Zusammenschluss mit dem Nachbargebäude bestehen bleibt.



### Innere Organisation

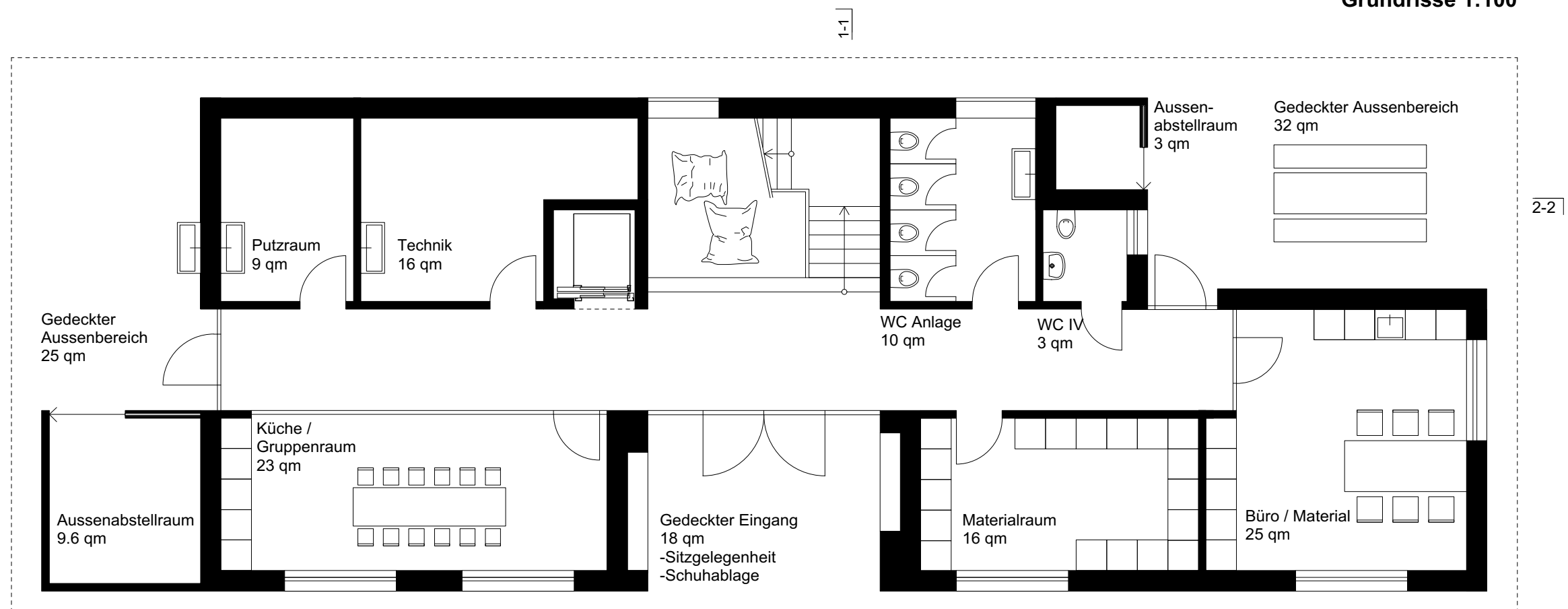
Der Doppelkindergarten ist zweigeschossig organisiert. Die interne Erschliessung der zwei Geschosse erfolgt über ein zentrales, grosszügiges Treppenhaus sowie über einen Lift.

Im Erdgeschoss befinden sich die gemeinsam genutzten sekundären Räume wie ein Materialraum, WC-Anlagen, ein Gruppenraum mit Küche und ein Büro (Materialraum). Ausserdem befinden sich noch ein Putz- und ein Technikraum im Erdgeschoss. Die Räume werden dabei entlang einer Erschliessungszone erreicht, welche an die zwei Ausgänge auf die gedeckten Aussenbereiche und den Haupteingang grenzt.

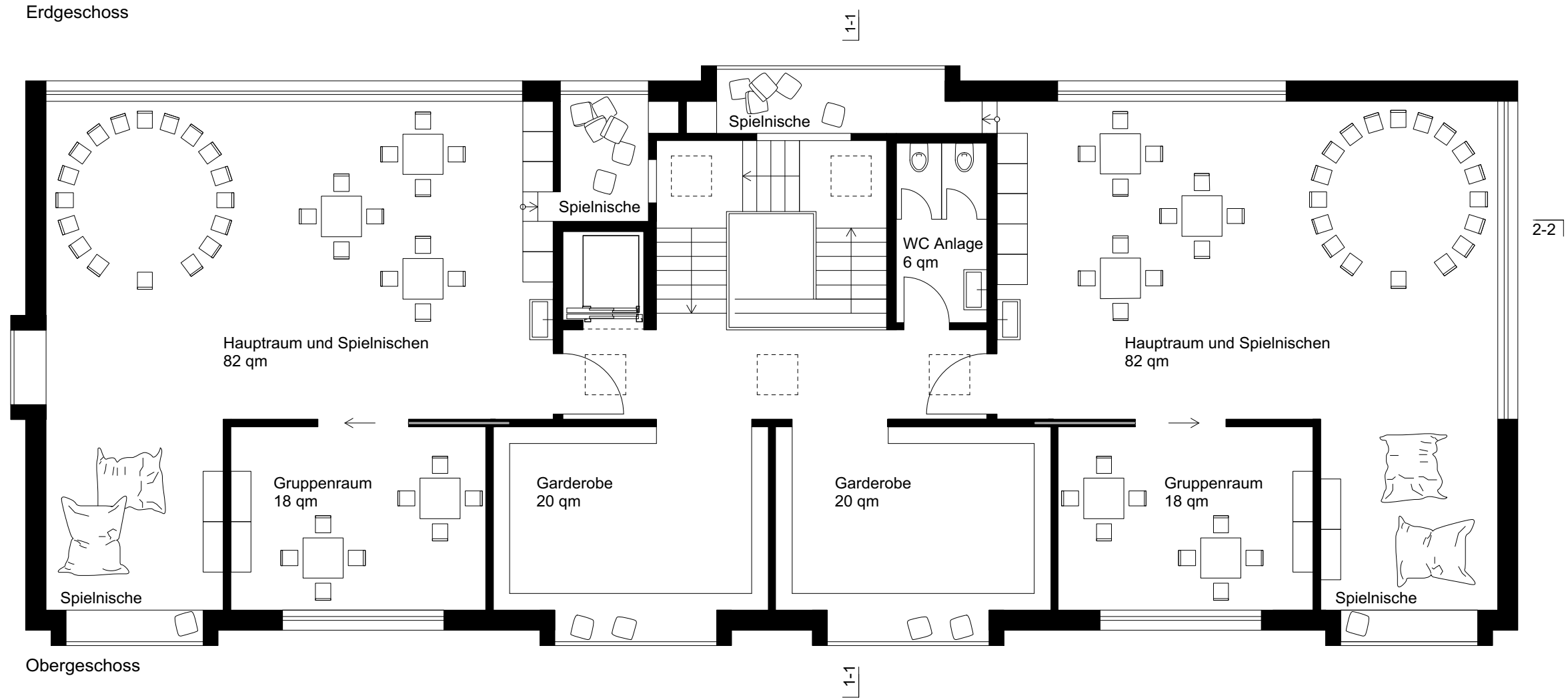
Im Obergeschoss befinden sich die beiden Haupträume, mit Ausblick in drei Himmelsrichtungen, je einem Gruppenraum, je zwei Spielnischen und einer Garderobe.

Dies bietet vielfältige Möglichkeiten zur Unterrichtsgestaltung und zum Spielen. Die Gruppenräume können mittels Schiebetüre von den Haupträumen getrennt werden, was eine individuelle Betreuung ermöglicht. Zusätzlich befinden sich noch zwei WC's im Obergeschoss.

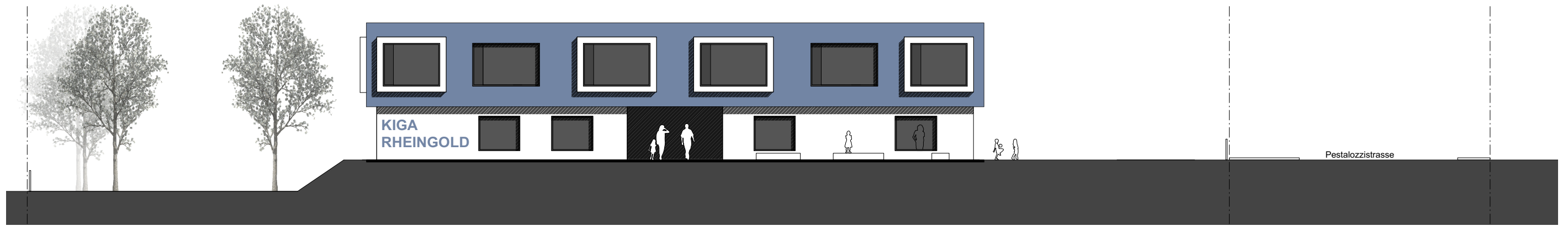
Im Inneren sorgen Sitzfenster nach aussen hin und Fenster zwischen den Räumen für Verspieltheit und Kontaktmöglichkeiten zwischen den Kindern. Durch die tiefliegenden Fenster können auch die Kinder die Aussicht geniessen.



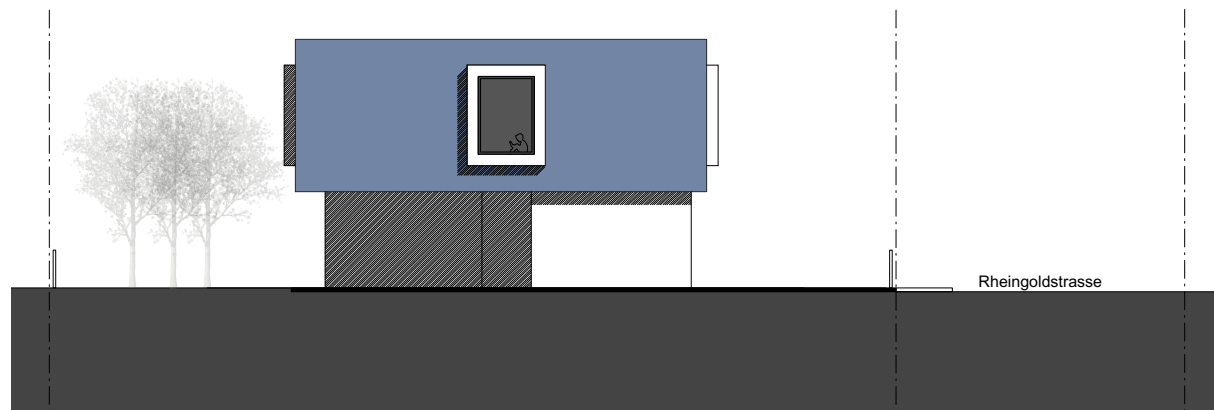
Erdgeschoss



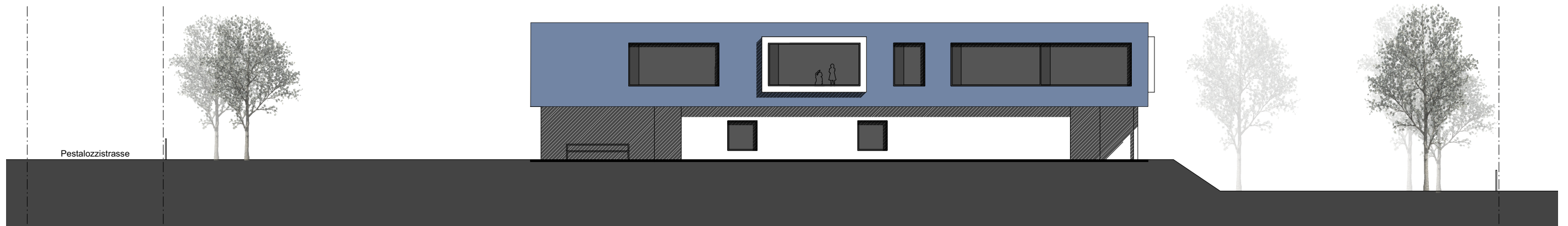
Obergeschoss



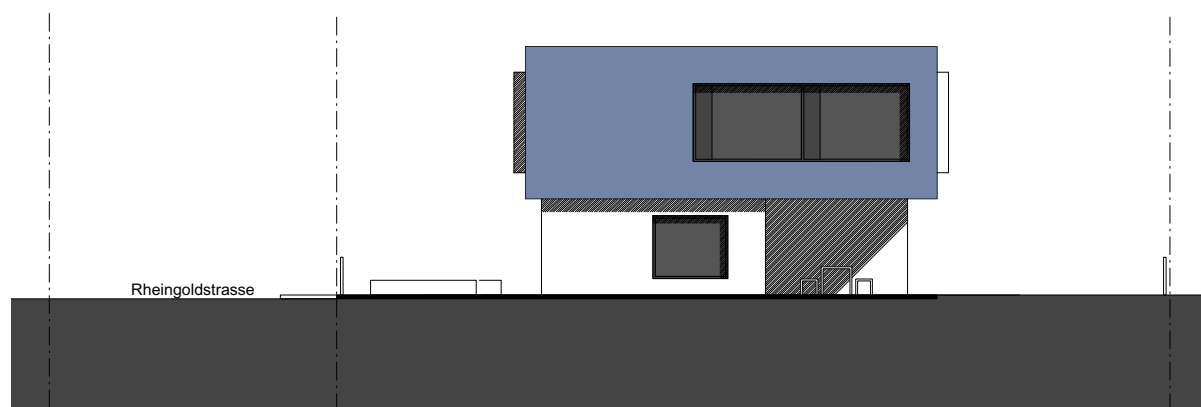
Westfassade



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade



**Grobkosten +/-15% in CHF**

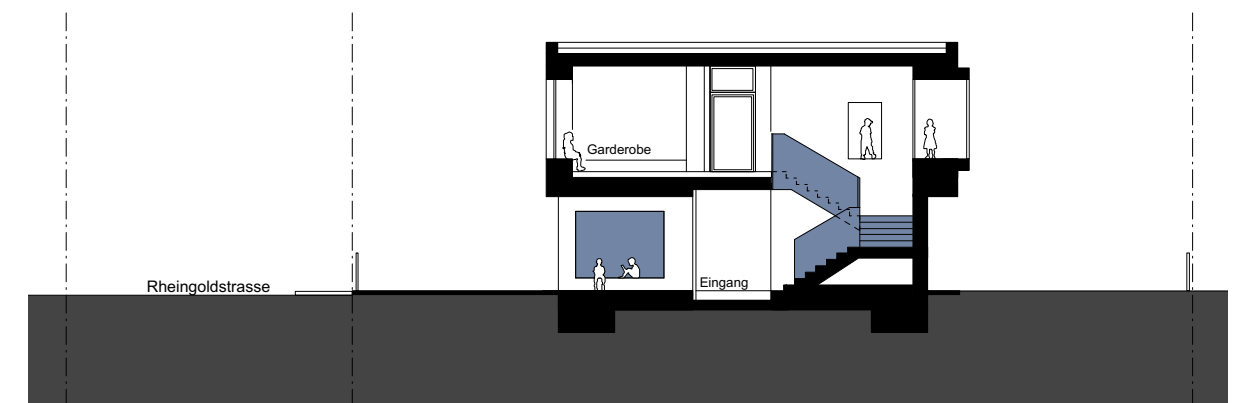
<b>BKP 1</b>	
Abbruch des best. Kindergartens	35'000
<b>BKP 2</b>	
Schätzung nach Volumen (1'960m <sup>3</sup> x Fr.730.-)	1'430'000
<b>BKP 4</b>	
Umgebung	150'000
<b>BKP 5</b>	
Nebenkosten	80'000
<b>BKP 9</b>	
Möblierung (Abhängig vom vorhandenen Material und Materialwünschen)	
<b>Total Grobkostenschätzung inkl. MwSt.</b>	<b>1'695'000</b>

**Volumen / Quadratmeter**

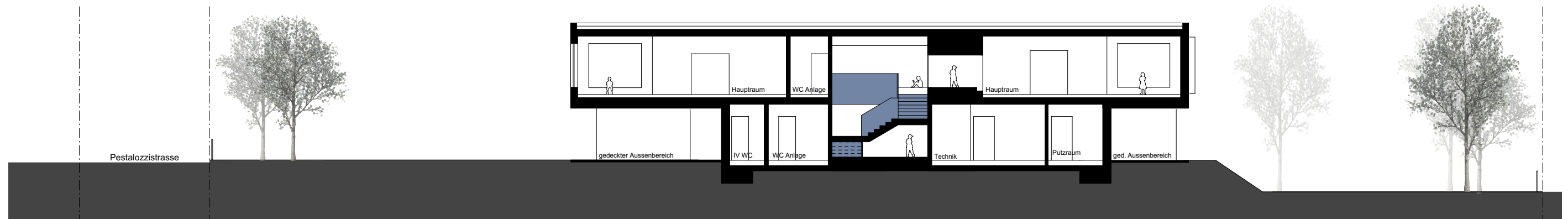
<b>Gebäudevolumen</b>	
Erdgeschoss	645 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	1'315 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>1'960 m<sup>3</sup></b>
<hr/>	
<b>Geschossfläche</b>	
Erdgeschoss	215 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	322 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>537 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>Asphaltfläche</b>	<b>243 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
<b>Wiese</b>	<b>898 m<sup>2</sup></b>

**Vergleich KIGA Haargasse in  
Beringen:**

Effektive Kosten BKP 2  
Etappe I im Jahr 2005 Fr. 570.- / m<sup>3</sup>  
Etappe II im Jahr 2015 Fr. 680.- / m<sup>3</sup>



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2