

Gemeindeversammlung

- **Genehmigung Rechnung 2021**
- **Bewilligung Verkauf Liegenschaft Schützengasse**
- **Vorberatende Gemeindeversammlung zur Schulraumplanung Dorfkindergarten**

INHALT

Genehmigung Rechnung

2 Jahresrechnung 2021

8 Antrag Gemeinderat

10 Antrag RPK

Bewilligung Verkauf Liegenschaft Schützengasse

12 Ausgangslage

13 Antrag Gemeinderat

14 Antrag RPK

Vorberatende Gemeinde- versammlung zur Schulraum- planung Dorfkindergarten

15 Zusammenfassung

18 Ausgangslage

22 Szenarien

30 Kostenübersicht, Argumente

32 Vorprojekt

38 Empfehlung des Gemeinderats

39 Empfehlung RPK

Einladung

der stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Weisslingen zur Teilnahme an der **Gemeindeversammlung** vom **Montag, 13. Juni 2022, 20.00 Uhr** im Mehrzweckgebäude Widum, Weisslingen

ANTRAG

Genehmigung Rechnung 2021

Behandlung durch Andrea Conzett, Gemeindepräsident

Bewilligung Verkauf Liegenschaft Schützengasse

Behandlung durch Pascal Martin, Gemeinderat

Schulraumplanung Dorfkindergarten

Abstimmungsempfehlung

zum Ausführungskredit zuhanden der Urnenabstimmung

Behandlung durch Pascal Martin, Gemeinderat

Die Akten und das Stimmregister liegen zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Ebenfalls werden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde publiziert (www.weisslingen.ch).

Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

Vorgängig der Gemeindeversammlung findet um 19.00 Uhr eine Informationsausstellung zum Dorfkindergarten statt, an der Bilder, Visualisierungen und weitere Details ausgestellt werden. Anlässlich dieser Ausstellung werden auch Fragen beantwortet.

Weisslingen, Mai 2022, Gemeinderat Weisslingen

Jahresrechnung

Eckdaten zur Jahresrechnung

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Aufwandüberschuss | 223'223.68 | 67'171.34 |
| Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | 2'306'007.68 | 1'482'716.80 |
| Abschreibungen | 813'180.12 | 718'974.17 |
| Selbstfinanzierungsgrad | 32.9% | 33% |
| Cash Flow (Zunahme flüssige Mittel) | 154'628.89 | -796'439.13 |
| Bilanzsumme | 43'662'949.56 | 43'834'114.59 |
| Eigenkapital Ende Rechnungsjahr | 25'931'313.07 | 26'072'964.66 |

Erläuterungen zum Rechnungsjahr

Die Jahresrechnung 2021 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 223'223.68 ab bei einem budgetierten Aufwandüberschuss von CHF 625'000.00. Dem Gesamtaufwand von CHF 21.4 Mio. (Budget 19.5 Mio.) stehen Erträge von CHF 21.2 Mio. (Budget 18.8 Mio.) gegenüber.

Erfolgsrechnung

Die gegenüber Budget um CHF 2.4 Mio. höheren Einnahmen sind im Wesentlichen auf höhere Steuereinnahmen zurückzuführen. Es resultieren Mehreinnahmen von CHF 655'000 aus dem Rechnungsjahr und CHF 1'196'000 aus Vorjahren, Steuerauscheidungen und Nachsteuern. Die höheren Steuererträge haben einen entsprechend tieferen Finanzausgleichsbetrag zur Folge, weil sich die Steuerkraft der Gemeinde aufgrund der höheren Steuereinnahmen erhöht. Weil jedoch auch die kantonale Steuerkraft entgegen der Annahme um CHF 350.00 zugenommen hat, fällt der Finanzausgleichsbetrag insgesamt weniger stark aus. Dieser Effekt beschert der Gemeinde Weisslingen zusätzliche Einnahmen von rund CHF 1.21 Mio. Mehreinnahmen resultieren auch bei den Grundstückgewinnsteuern von CHF 339'000 und die ZKB steuerte neben dem ordentlichen Gewinnanteil noch eine Corona Sonderdividende über CHF 72'000 bei.

Auf der Ausgabenseite verzeichnen die Gesundheit und Soziale Sicherheit weitere Kostenanstiege. In den Bereichen Pflegefinanzierung und ambulante Krankenpflege entstanden Mehrkosten von rund CHF 274'000 und bei der wirtschaftlichen Hilfe belaufen sich die Mehrkosten auf rund CHF 182'000. Weitere Abweichungen zum Budget sind bei den Unterhalts- und Personalkosten feststellbar.

Die Mehrkosten beim Unterhalt erklären sich mehrheitlich auf nicht aktivierbare Investitionen und beim Personal auf zusätzlichen Reinigungsbedarf im Zusammenhang mit der Corona Pandemie, mehr Einsätze bei der Feuerwehr sowie auf die Anstellung von Praktikantinnen und Praktikanten.



Investitionen

Die Nettoinvestitionen (Bruttoinvestitionen abzüglich Beiträge Dritter) im Verwaltungsvermögen belaufen sich auf CHF 2.3 Mio. bei prognostizierten Investitionen im Umfang von CHF 2.28 Mio.

Der Selbstfinanzierungsgrad (inklusive Spezialfinanzierungsbereich) beträgt 32.9 %. Der Investitionsanteil liegt bei 16.6 %.

Finanzierung

| | | |
|---|-----|----------------|
| Aufwandüberschuss | CHF | - 223'223.68 |
| zuzüglich Aufwand für Abschreibungen/ Wertberichtigungen | CHF | 907'180.12 |
| zuzüglich Einlagen Spezialfinanzierungen | CHF | 123'930.18 |
| abzüglich Entnahmen Spezialfinanzierungen | CHF | - 48'258.64 |
| Selbstfinanzierung | CHF | 759'627.98 |
| Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | CHF | 2'306'007.68 |
| Finanzierungsfehlbetrag | CHF | - 1'546'379.70 |
| Selbstfinanzierung | | 32.9% |

Bilanz

Per 31. Dezember 2021 verfügt die Politische Gemeinde Weisslingen über flüssige Mittel von CHF 4.43 Mio. Das Finanzvermögen beläuft sich auf CHF 28,9 Mio., das Verwaltungsvermögen liegt bei CHF 14.77 Mio. Bei einer Bilanzsumme von CHF 43.66 Mio. und einem Fremdkapital von CHF 17.73 Mio. ergibt sich ein Eigenkapital von CHF 25.93 Mio.

Bilanz

| | 31.12.20 CHF | 31.12.21 CHF | Zu- / Abnahme CHF |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Aktiven | | | |
| Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen | 4'271'022.05 | 4'425'650.94 | 154'628.89 |
| Forderungen | 2'258'331.25 | 1'827'178.52 | -431'152.73 |
| Kurzfristige Finanzanlagen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 7'149'269.00 | 6'180'800.25 | -968'468.75 |
| Vorräte und angefangene Arbeiten | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Umlaufvermögen | 13'678'622.30 | 12'433'629.71 | -1'244'992.59 |
| Finanzanlagen | 77'000.00 | 67'000.00 | -10'000.00 |
| Sachanlagen FV | 16'706'852.00 | 16'391'852.00 | -315'000.00 |
| Anlagevermögen Finanzvermögen* | 16'783'852.00 | 16'458'852.00 | -325'000.00 |
| Total Finanzvermögen | 30'462'474.30 | 28'892'481.71 | -1'569'992.59 |
| Sachanlagen VV | 11'520'241.85 | 10'170'452.64 | -1'349'789.21 |
| Immaterielle Anlagen | 311'398.44 | 306'848.41 | -4'550.03 |
| Darlehen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Beteiligungen, Grundkapitalien | 1'540'000.00 | 2'946'000.00 | 1'406'000.00 |
| Investitionsbeiträge | 0.00 | 1'347'166.80 | 1'347'166.80 |
| Anlagevermögen Verwaltungsvermögen* | 13'371'640.29 | 14'770'467.85 | 1'398'827.56 |
| Total Verwaltungsvermögen | 13'371'640.29 | 14'770'467.85 | 1'398'827.56 |
| Total Aktiven | 43'834'114.59 | 43'662'949.56 | -171'165.03 |
| * Total Anlagevermögen | 30'155'492.29 | 31'229'319.85 | 1'073'827.56 |
| Passiven | | | |
| Laufende Verbindlichkeiten | 5'571'483.23 | 4'616'872.84 | -954'610.39 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 10'000'000.00 | 11'000'000.00 | 1'000'000.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 186'954.70 | 189'452.20 | 2'497.50 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 657'500.00 | 586'000.00 | -71'500.00 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 16'415'937.93 | 16'392'325.04 | -23'612.89 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 0.00 |
| Langfristige Rückstellungen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital | 345'212.00 | 339'311.45 | -5'900.55 |
| Langfristiges Fremdkapital | 1'345'212.00 | 1'339'311.45 | -5'900.55 |
| Total Fremdkapital | 17'761'149.93 | 17'731'636.49 | -29'513.44 |
| Spezialfinanzierungen im Eigenkapital | 1'866'907.07 | 1'948'479.16 | 81'572.09 |
| Fonds im Eigenkapital | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Rücklagen der Globalbudgetbereiche | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Vorfinanzierungen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Zweckgebundenes Eigenkapital | 1'866'907.07 | 1'948'479.16 | 81'572.09 |
| Finanzpolitische Reserve | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Aufwertungsreserve (Einführung HRM2) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Neubewertungsreserve Finanzvermögen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Bilanzüberschuss/-fehlbetrag | 24'206'057.59 | 23'982'833.91 | -223'223.68 |
| Zweckfreies Eigenkapital | 24'206'057.59 | 23'982'833.91 | -223'223.68 |
| Total Eigenkapital | 26'072'964.66 | 25'931'313.07 | -141'651.59 |
| Total Passivien | 43'834'114.59 | 43'662'949.56 | -171'165.03 |



Erfolgsrechnung

| | IST 2021 | | BGT 2021 | | Differenz |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | Aufwand | Ertrag | Aufwand | Ertrag | |
| Funktionale Gliederung | | | | | |
| 0 Allgemeine Verwaltung | 2'747'295 | 879'382 | 2'465'000 | 915'000 | 317'913 |
| 1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit | 882'612 | 134'437 | 770'000 | 140'000 | 118'174 |
| 2 Bildung | 7'685'484 | 74'968 | 7'610'000 | 100'000 | 100'516 |
| 3 Kultur, Sport und Freizeit | 379'930 | 63'435 | 360'000 | 65'000 | 21'495 |
| 4 Gesundheit | 1'506'080 | 42'616 | 1'105'000 | 0 | 358'464 |
| 5 Soziale Sicherheit | 3'329'236 | 1'176'886 | 2'990'000 | 1'000'000 | 162'350 |
| 6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 1'167'416 | 47'988 | 1'000'000 | 45'000 | 164'428 |
| 7 Umweltschutz und Raumordnung | 2'308'218 | 2'060'521 | 2'400'000 | 2'145'000 | -7'303 |
| 8 Volkswirtschaft | 258'599 | 672'628 | 295'000 | 575'000 | -134'029 |
| 9 Finanzen und Steuern | 1'154'916 | 16'043'702 | 460'000 | 13'845'000 | -1'503'785 |
| Total Aufwand / Ertrag | 21'419'786 | 21'196'563 | 19'455'000 | 18'830'000 | -401'776 |
| Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-) | -223'224 | | | -625'000 | 401'776 |
| Gestufter Erfolgsausweis | | | | | |
| 30 Personalaufwand | 3'859'647 | | 3'679'500 | | 180'147 |
| 31 Sach- und übriger Betriebsaufwand | 4'713'420 | | 4'118'800 | | 594'620 |
| 33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 785'687 | | 915'000 | | -129'313 |
| 35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 123'930 | | 0 | | 123'930 |
| 36 Transferaufwand | 10'570'536 | | 9'964'900 | | 605'636 |
| 37 Durchlaufende Beiträge | 11'200 | | 50'000 | | -38'800 |
| Total Betrieblicher Aufwand | 20'064'420 | | 18'728'200 | | 1'336'220 |
| 40 Fiskalertrag | | 12'666'599 | | 10'490'000 | 2'176'599 |
| 41 Regalien und Konzessionen | | 0 | | 0 | 0 |
| 42 Entgelte | | 2'511'202 | | 2'463'300 | 47'902 |
| 43 Verschiedene Erträge | | 2'716 | | 3'500 | -784 |
| 45 Einnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | | 48'259 | | 321'200 | -272'941 |
| 46 Transferertrag | | 3'846'421 | | 4'089'500 | -243'079 |
| 47 Durchlaufende Beiträge | | 11'200 | | 50'000 | -38'800 |
| Total Betrieblicher Ertrag | | 19'086'397 | | 17'417'500 | 1'668'897 |
| Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit | | -978'023 | | -1'310'700 | 332'677 |
| 34 Finanzaufwand | 590'780 | | 220'400 | | 370'380 |
| 44 Finanzertrag | | 1'345'579 | | 906'100 | 439'479 |
| Ergebnis aus Finanzierung | 754'799 | | 685'700 | | 69'099 |
| Operatives Ergebnis | | -223'224 | | -625'000 | 401'776 |
| 38 Ausserordentlicher Aufwand | 0 | | 0 | | 0 |
| 48 Ausserordentlicher Ertrag | | 0 | | 0 | 0 |
| Ausserordentliches Ergebnis | | 0 | | 0 | 0 |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung | | -223'224 | | -625'000 | 401'776 |
| 39 Interne Verrechnung Aufwand | 764'587 | | 506'400 | | 258'187 |
| 49 Interne Verrechnung Ertrag | | 764'587 | | 506'400 | 258'187 |
| Total Aufwand | 21'419'786 | | 19'455'000 | | 1'964'786 |
| Total Ertrag | | 21'196'563 | | 18'830'000 | 2'366'563 |

Die in der Erfolgsrechnung aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

Investitionsrechnung nach Aufgabenbereichen

| | IST 2021 | | BGT 2021 | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Ausgaben | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen |
| Investitionen Verwaltungsvermögen | 3'850'508 | 1'544'500 | 2'520'000 | 240'000 |
| Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | | 2'306'008 | | 2'280'000 |
| Allgemeine Verwaltung | 98'674 | 0 | 270'000 | 0 |
| <u>Allgemeine Dienste</u> | | | | |
| Erneuerung Homepage | 23'700 | | 0 | |
| <u>Verwaltungsliegenschaften</u> | | | | |
| Dach/Fenstersanierung Widum | 50'270 | | 50'000 | |
| Plattensanierung Küche KITA | 0 | | 50'000 | |
| Sanierung Garderobe/Duschen Widum | 24'704 | | 170'000 | |
| Öffentliche Ordnung und Sicherheit | 65'289 | 0 | 100'000 | 40'000 |
| <u>Feuerwehr</u> | | | | |
| Sanitätsfahrzeug FW | 65'289 | | 100'000 | |
| Beitrag GVZ Sanitätsfahrzeug FW | | 0 | | 40'000 |
| Bildung | 89'558 | 0 | 380'000 | 0 |
| <u>Kindergarten</u> | | | | |
| Schulraumplanung Kindergarten | 89'558 | | 250'000 | |
| <u>Schulliegenschaften</u> | | | | |
| Sanierung altes Sekundarschulhaus | 0 | | 80'000 | |
| Rasentraktor | 0 | | 50'000 | |
| Kultur, Sport und Freizeit | 104'215 | 0 | 200'000 | 0 |
| <u>Sport</u> | | | | |
| Sportplatz Mettlen | 104'215 | | 200'000 | |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 355'179 | 0 | 610'000 | 0 |
| <u>Gemeindestrassen</u> | | | | |
| Strassensanierung Bloitschirank | 327'048 | | 310'000 | |
| Strassensanierung Rainstrasse | 12'628 | | 150'000 | |
| Strassensanierung Dettenried | 15'502 | | 50'000 | |
| Allgemeines Strassennetz | 0 | | 100'000 | |



| | IST 2020 | | BGT 2020 | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | Ausgaben | Einnahmen | Ausgaben | Einnahmen |
| Umweltschutz und Raumordnung | 3'137'592 | 1'544'500 | 960'000 | 200'000 |
| <u>Wasserwerk</u> | | | | |
| Sanierung Wasserleitung Bloitschi | 119'346 | | 100'000 | |
| Sanierung Wasserleitung Lendikon | 0 | | 150'000 | |
| Sanierung Wasserleitung Illnauerstrasse | 146'693 | | 200'000 | |
| Sanierung Wasserleitung Dettenried | 14'012 | | 0 | |
| Hauptleitungersatz GWPW Arlets | 141'313 | | 150'000 | |
| UV Anlage Pumpwerk Arlets | 4'345 | | 0 | |
| Sanierung Pumpwerk Lendikon | 2'435 | | 0 | |
| Leitungersatz Leisibüel 44-56 | 2'243 | | 0 | |
| Anschlussgebühren von privaten Haushalten | | 320'295 | | 100'000 |
| <u>Abwasserbeseitigung</u> | | | | |
| Sanierung Kanalisation Rainstrasse | 17'015 | | 200'000 | |
| Sanierung Kanalisation Dettenried | 56'446 | | 0 | |
| Inliner Sanierung Illnauerstrasse | 51'242 | | 0 | |
| Beseitigung Fremdwasser | 31'791 | | 60'000 | |
| GA Regionale Abwasserentsorgung Tösstal | -333'774 | | 0 | |
| Dotationskapital GA Regionale Abwasserentsorgung Tösstal | 1'500'000 | | 0 | |
| Einkauf ARA Winterthur | 1'374'660 | | 0 | |
| Leitungssanierung allgemeines Kanalnetz | 0 | | 100'000 | |
| Verkauf/Übertragung Anlagen GA Reg. Abwasserentsorgung Tösstal | | 1'018'866 | | |
| Anschlussgebühren von privaten Haushalten | | 205'340 | | 100'000 |
| <u>Gewässerverbauungen</u> | | | | |
| Böschungs- und Bachsohlenunterhalt Theiliger Weiher | 9'826 | | 0 | |
| Investitionen Finanzvermögen | 1'290'183 | 1'290'183 | 0 | 0 |
| Nettoinvestitionen Finanzvermögen | | 0 | | 0 |
| Finanzen und Steuern | 1'290'183 | 1'290'183 | 0 | 0 |
| <u>Liegenschaften des Finanzvermögens</u> | | | | |
| Übertragung von realisierten Gewinnen aus Grundstücken in die ER | 45'500 | | 0 | |
| Verkauf von Grundstücken | | 45'500 | | 0 |
| <u>Finanzvermögen, Übriges</u> | | | | |
| Verkauf bzw. Übertragung Anlagen GA Regionale Abwasserentsorgung Tösstal | | | | |
| Übertragung von übrigen Sachanlagen aus dem VV | 1'018'866 | | 0 | |
| Übertragung von realisierten Gewinnen aus übrigen Sachanlagen in die ER | 225'817 | | 0 | |
| Verkauf von übrigen Sachanlagen | | 1'135'369 | | 0 |
| Übertragung von realisierten Verlusten aus übrigen Sachanlagen in die ER | | 109'313 | | 0 |

Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde Weisslingen am 19.04.2022 genehmigt.

2. Die Jahresrechnung 2021 der Politischen Gemeinde Weisslingen weist folgende Eckdaten aus:

| | | | |
|---|---|------------|----------------------|
| Erfolgsrechnung | Gesamtaufwand | CHF | 21'419'786.40 |
| | Gesamtertrag | CHF | 21'196'562.72 |
| | Aufwandüberschuss | CHF | -223'223.68 |
| Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen | Ausgaben Verwaltungsvermögen | CHF | 3'850'507.71 |
| | Einnahmen Verwaltungsvermögen | CHF | 1'544'500.03 |
| | Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen | CHF | -2'306'007.68 |
| Investitionsrechnung Finanzvermögen | Ausgaben Finanzvermögen | CHF | 1'290'182.74 |
| | Einnahmen Finanzvermögen | CHF | 1'290'182.74 |
| | Nettoinvestitionen Finanzvermögen | CHF | 0.00 |
| Bilanz | Bilanzsumme | CHF | 43'662'949.56 |



3. Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet.
Dadurch reduziert sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 23'982'833.91.
4. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde Weisslingen zu genehmigen.

Weisslingen, 19. April 2022
Gemeinderat Weisslingen

Andrea Conzett
Gemeindepräsident

Silvano Castioni
Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Politischen Gemeinde Weisslingen zur Jahresrechnung 2021

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde Weisslingen in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 19.04.2022 geprüft.

Die Jahresrechnung weist folgende Grunddaten aus:

| | | | |
|---|--------------------|-----|---------------|
| Erfolgsrechnung | Gesamtaufwand | CHF | 21'419'786.40 |
| | Gesamtertrag | CHF | 21'196'562.72 |
| | Aufwandüberschuss | CHF | -223'223.68 |
| Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen | Ausgaben | CHF | 3'850'507.71 |
| | Einnahmen | CHF | 1'544'500.03 |
| | Nettoinvestitionen | CHF | -2'306'007.68 |
| Investitionen Finanzvermögen | Ausgaben | CHF | 1'290'182.74 |
| | Einnahmen | CHF | 1'290'182.74 |
| | Nettoinvestitionen | CHF | 0.00 |
| Bilanz | Bilanzsumme | CHF | 43'662'949.56 |

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss belastet. Dadurch reduziert sich der Bilanzüberschuss auf CHF 23'982'833.91.



2. Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Weisslingen finanzrechtlich zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.
3. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Bericht der finanztechnischen Prüfstelle vom 19.04.2022 zur Kenntnis genommen.
4. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnungen 2021 der Politischen Gemeinde Weisslingen zu genehmigen.

Weisslingen, 27. April 2022
Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident
Roland Bischofberger

Die Aktuarin
Julia Bolzern

Bewilligung Verkauf Liegenschaft Schützengasse

Parz. Nr. 274 zuhanden der Gemeindeversammlung

Ausgangslage



Mit dem Tod von Silvia Iten am 6. Oktober 2021 ging die Liegenschaft an der Schützengasse 15 in Weisslingen an ihre Kinder (Erbengemeinschaft) über. Keines der Kinder hat eine Verwendung für dieses Haus, weshalb die Erbengemeinschaft die Liegenschaft veräussern möchte. Das Grundstück Kat. Nr. 273 liegt in der Wohnzone 1.7 und grenzt an das Grundstück Kat. Nr. 1929, auf dem sich die Schulhäuser befinden und das in der Zone für öffentliche Bauten liegt. Aus diesem Grund hatte die Erbengemeinschaft zuerst die Gemeinde Weisslingen angefragt, ob sie an einem Kauf interessiert wäre. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. Februar 2022 darüber beraten, ob die Gemeinde die Liegenschaft erwerben soll. Die Beratung ergab, dass man nicht grundsätzlich gegen den Erwerb ist, dass man aber kein konkretes Angebot abgeben oder Verhandlungen aufnehmen möchte, sondern erst einmal das Gespräch mit der Erbengemeinschaft suchen soll.

In der Zwischenzeit hat die Erbengemeinschaft ein konkretes Angebot von der Firma Orgnet Immobilien AG in Weisslingen erhalten und es sieht danach aus, dass die Erbengemeinschaft geneigt ist, dieses Angebot zu akzeptieren. Dadurch erübrigen sich Überlegungen, ob die Gemeinde allenfalls dieses Grundstück erwerben soll und wofür es verwendet würde. Die Orgnet Immobilien AG fragt nun die Gemeinde an, ob diese ihr Grundstück Kat. Nr. 274 verkaufen würde. Dieses Grundstück grenzt direkt an Kat. Nr. 273, liegt ebenfalls in der Wohnzone 1.7 und umfasst 765m². Die Orgnet Immobilien AG würde CHF 1'200.00 pro Quadratmeter bezahlen, total also CHF 918'000.00.

Das Geschäft ist relativ dringend, da sowohl die Erbengemeinschaft Iten als auch die Orgnet Immobilien AG bereit ist, den Verkauf von Kat. Nr. 273 rasch zu realisieren. Die Gemeinde ist deshalb angehalten, so rasch als möglich definitiv einem Verkauf zuzustimmen.

Der Gemeinderat Weisslingen ist der Meinung, dass das Grundstück Nr. 274 nicht für die Erweiterung des Schulraumes gebraucht wird. Würde in ferner Zukunft einmal ein schulisches Bedürfnis entstehen, müsste das Grundstück wahrscheinlich vorgängig in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden. Das Grundstück Kat. Nr. 274 würde aber bis dahin unter Umständen immer frei bleiben, es sei denn, die Gemeinde würde es einmal zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen oder für Wohnraum entwickeln. Da beide Grundstücke, Kat. Nr. 273 und 274, nicht übermässig gross sind, ist der Wert des Bodens um einiges grösser, wenn man sie zusammen bebauen kann. Das heisst, wenn man Kat. Nr. 274 zu einem späteren Zeitpunkt separat veräussern würde, bekäme man einen tieferen Erlös.





Um die finanzielle Situation der Gemeinde zu stabilisieren, muss die Bevölkerung wachsen. Ein grosses Wachstum, welches einen Ausbau der Schule bedingen würde, ist in Weisslingen nicht möglich, weil das entsprechende Bauland fehlt. Wo immer möglich sollten aber Wohnbauten mit mehreren Wohneinheiten einem Einfamilienhaus vorgezogen werden. Dies würde auch dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan entsprechen, die in den Siedlungsgebieten ein verdichtetes Bauen anstreben. Durch eine Vereinigung der beiden Grundstücke an der Schützengasse ergibt sich die Möglichkeit, ein Mehrfamilienhaus zu erstellen, was gegenüber zwei Einfamilienhäusern sicherlich vorzuziehen ist.

Aus diesen Überlegungen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, den Verkauf des Grundstücks Kat. Nr. 274 der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 16 Ziff. 11 der Gemeindeordnung Weisslingen ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 500'000.00.

Kosten

Der Gemeinde Weisslingen entstehen ausser den Grundbuchkosten keine weiteren Ausgaben. Der Verkauf generiert Einnahmen von CHF 918'000.00 bei CHF 1'200.00 pro m².

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat stellt Antrag, dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks Kat. Nr. 274 an die Firma Orgnet Immobilien AG, Weisslingen, zum Preis von CHF 918'000 ist zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission der Politischen Gemeinde Weisslingen

Bewilligung Verkauf Liegenschaft Schützengasse Parz. Nr. 274

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022, dem Verkauf der Parzelle Nr. 274, Schützengasse, zum Preis von CHF 918'000.– zuzustimmen.

Weisslingen, 9. Mai 2022
Rechnungsprüfungskommission

Der Vizepräsident
André Felix

Die Aktuarin
Julia Bolzern



Abstimmungsempfehlung zum Ausführungskredit zuhanden der Urnenabstimmung

Einleitung

Weisslingen braucht Kindergärten, die für die Zukunft gerüstet sind. Die bestehenden Gebäude sind den Anforderungen an einen modernen Kindergarten schon heute nicht mehr gewachsen. Schulpflege und Gemeinderat haben deshalb die Schulraumplanung im Bereich Kindergärten vorangetrieben. Auf der Grundlage von erwarteten Schülerzahlen und einer Machbarkeitsstudie wurde ermittelt, welche baulichen Massnahmen mit welchen Kosten notwendig sind, um aktuelle und zukünftige Bedürfnisse von Kindern, Eltern und Lehrpersonen umzusetzen sowie die kantonalen Vorgaben zu erfüllen.

Das Ergebnis ist eindeutig. Ein gemeinsamer, neuer Dorfkindergarten am Standort Schmittenacher ist die beste Lösung. An diesem Standort kann mit vertretbaren Investitionen ein Ort für die Kinder der Gemeinde geschaffen werden, der einen optimalen Start in die Schullaufbahn ermöglicht. Zudem ist diese Lösung betrieblich und finanziell gesehen am günstigsten.

Nachfolgend finden Sie die detaillierten Überlegungen und Hintergrundinformationen, die Gemeinderat und Schulpflege zu diesem Entscheid geführt haben.

Zusammenfassung

Ein Dorfkindergarten bringt Vorteile für Kinder, Unterricht, Eltern und Gemeinde

Der neue Dorfkindergarten verfügt über ausreichende, flexibel nutzbare Räume und ist so auch für künftige Ansprüche gut gerüstet. Jede Kindergarteneinheit hat zudem einen eigenen, geschützten Aussenraum. Eine grosse Spielweise bildet einen Puffer gegen die restliche Schulhausanlage. Architektonisch bilden die Neubauten einen passenden Übergang zum anschliessenden Einfamilienhausquartier.

2016 wurde eine erste Vorlage für die Realisierung eines Dorfkindergartens von der Gemeindeversammlung zurückgewiesen. In der Folge haben sich Gemeinderat und Schulpflege intensiv mit der Schulraumplanung im Bereich der Kindergärten auseinandergesetzt und das seinerzeitige Projekt bis zum heutigen Stand weiterentwickelt.

Die Gemeinde Weisslingen verfügt über vier Kindergartenstandorte:

- Kindergarten Schmittenacher, Weisslingen
- Kindergarten Burggasse, Weisslingen
- Kindergarten Hintergasse, Weisslingen
- Kindergarten Theilingen

Seit 2016 hat sich die Raumsituation noch verschärft. Die Anforderungen an einen zeitgemässen und den gesetzlichen Anforderungen genügenden Kindergartenunterricht können nicht mehr oder nur mit grossem Aufwand erfüllt werden. Beim Kindergarten Hintergasse wurde ein Containerprovisorium aufgestellt, um die Platzverhältnisse etwas zu verbessern.

Mit professioneller Unterstützung wurde deshalb eine Schulraumplanung erarbeitet, welche auf den zu erwartenden Schülerzahlen beruht. Parallel dazu wurde in einer Machbarkeitsstudie überprüft, mit welchen baulichen Massnahmen und mit welchen Kosten man für die Kindergärten der Gemeinde Weisslingen rechnen muss.

Eine Ad-hoc-Kommission aus Vertreterinnen und Vertretern von Schule, Verwaltung und Gemeinderat erarbeitete verschiedene Szenarien und überprüfte für jede Variante Kosten und Nutzen (siehe Hintergrundinformationen).

Szenario 1 – «Vier Standorte»

Schmittenacher, Burggasse, Hintergasse, Theilingen

Szenario 2A – «Drei Standorte»

Schmittenacher, Hintergasse, Theilingen

Szenario 2B – «Zwei Standorte»

Schmittenacher, Theilingen

Szenario 3A – «Zwei Standorte»

Schmittenacher, Hintergasse

Szenario 3B – «Zwei Standorte»

Schmittenacher (mit Neubau), Hintergasse (mit Ausbau)

Szenario 4 – «Ein Standort»

Schmittenacher (Ausbau auf 4 Kindergärten)

Aufgrund einer vertieften Stärken-/Schwächen-Analyse wurde schliesslich beschlossen, erneut die Lösung mit einem Standort zu verfolgen (Szenario 4). Den Ausschlag für diesen Entscheid gaben klare Vorteile bezüglich Synergien und einem zukunftsgerichteten Unterricht, aber auch bezüglich der finanziellen Belastung der Gemeinde.

Aus Zeit- und Kostengründen wurde entschieden, das Vorprojekt zusammen mit dem Architekturteam Lattmann auszuarbeiten, da dieses die Ausschreibung von 2016 gewonnen hatte.





Im Frühjahr 2021 bewilligte die Gemeindeversammlung den Kredit für das Vorprojekt. In der Folge hat die Firma Lattmann zusammen mit der Ad-hoc-Kommission das Projekt aufgrund der gemachten Studien und der Schulraumplanung angepasst. Das Vorprojekt mit Kostenschätzung liegt nun mit einer Genauigkeit von +/-15 % vor. Die Kostenschätzung rechnet mit Gesamtkosten von CHF 4'450'000.

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung folgenden Antrag zur Vorberatung und zur Abgabe einer Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung vom 25. September 2022:

Stimmen Sie dem Ausführungskredit von CHF 4'450'000 zu?

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Ausführungskredit von CHF 4'450'000 an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 anzunehmen.

Details zum Projekt Schulraumplanung Kindergarten

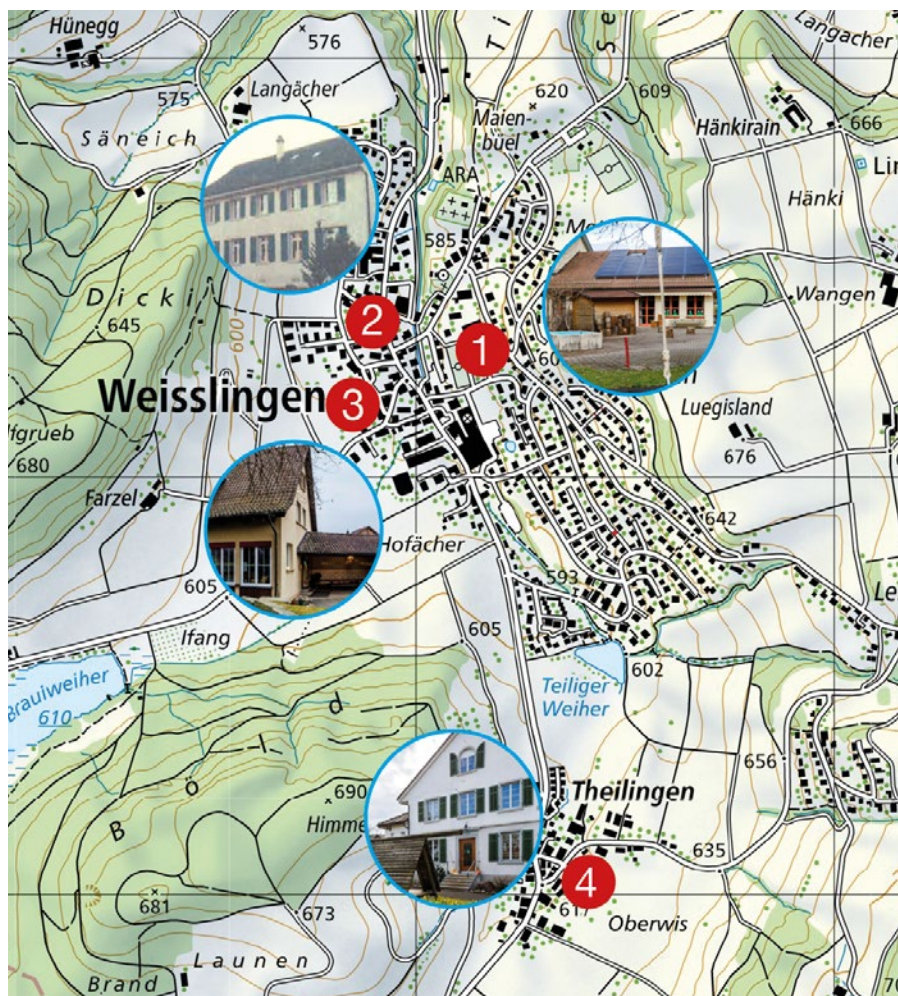
Ausgangslage

Die Kindergärten der Gemeinde Weisslingen sind nicht mehr zeitgemäss. Die Raumverhältnisse entsprechen nicht den Anforderungen. Ein moderner Unterricht ist kaum möglich. Die gesetzlichen Anforderungen sind nicht erfüllt.

Die Gemeinde verfügt über vier Kindergartenstandorte. Drei liegen in im Dorf selbst, einer in Theilingen.

Es sind dies:

- Kindergarten Schmittenacher, Weisslingen
- Kindergarten Burggasse, Weisslingen
- Kindergarten Hintergasse, Weisslingen
- Kindergarten Theilingen





Seit mehreren Jahren werden je nach aktueller Anzahl der Kindergartenschüler jeweils drei oder vier Kindergartenklassen geführt. In Jahren, in denen nur drei Kindergartenklassen bestehen, ist jeweils der Kindergarten an der Burggasse nicht in Betrieb.

Im Jahr 2016 plante der Gemeinderat die Zusammenführung aller Kindergärten auf dem Areal der Schulhausanlage Schmittener. Die Gemeinde führte eine Generalplanerausschreibung im selektiven Verfahren durch.

Die Ziele:

- Der Neubau bildet zusammen mit dem bestehenden Kindergarten eine funktionale Einheit.
- Er ist betrieblich auf die bestehenden Schulhausanlagen abgestimmt und harmonisiert damit bezüglich Gestaltung.

Diverse Architektenteams reichten ein Projekt ein. Das Siegerteam sollte den Auftrag für die Erarbeitung eines Detailprojektes mit Kostenvoranschlag erhalten. Die Jury wählte die Eingabe von Lattmann Architekten, Winterthur, als überzeugendste Lösung zur Weiterbearbeitung aus.

Allerdings wies die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2016 das Geschäft an den Gemeinderat zurück. Die Gründe dieser Rückweisung waren vielfältig. Ausschlaggebend waren die Aufhebung des Kindergartens in der Aussenwacht Theilingen, längere Schulwege und Bedenken bezüglich der Risiken beim Überqueren der Dorfstrasse. Auch der mangelnde Einbezug der Kindergarten-Lehrpersonen wurde als Rückweisungsgrund aufgeführt.

Vertiefte Schulraumplanung und breite Ad-hoc-Kommission

Seither hat sich die Raumsituation verschärft. Die Vorgaben des Lehrplanes 21 werden nicht eingehalten. Beim Kindergarten Hintergasse wurde ein Container aufgestellt. Darin sind Garderobe und Gruppenraum für den Kindergarten kombiniert, um den Hauptraum des Kindergartens zu entlasten.

2019 haben Schulpflege und Gemeinderat beschlossen, die Zukunft der Kindergärten erneut aktiv voranzutreiben. In einer ersten Phase wurde durch Fachleute eine Schulraumplanung und eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Mit der Schulraumplanung wurden die zu erwartenden Schülerzahlen als Grundlage für die Planung des zukünftigen Raumbedarfs ermittelt.

Parallel dazu wurde in einer strategischen Machbarkeitsstudie überprüft, mit welchen baulichen Massnahmen und mit welchen approximativen Kosten für die Kindergärten für die Gemeinde Weisslingen zu rechnen ist, damit gesetzliche Vorgaben im baulichen Bereich umgesetzt werden können. Die gesetzlichen Anforderungen betreffen unter anderem die Grössen für Schulräume, für Aussenräume sowie für Therapieräume (Psychomotorik usw.). Analysiert wurden alle bestehenden Standorte, aber auch die Zusammenführung von zwei oder mehr Kindergärten an einem Standort. Dabei wurde ein spezielles Augenmerk auf die Lage der Standorte in ihrem Verhältnis zur Gemeinde bzw. zu den Schülerinnen und Schülern gelegt. Auch die bestehenden Anlagen und deren Erweiterungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Mehrere unterschiedliche Szenarien für die Schaffung von mehr Schulraum wurden erarbeitet. Diese Szenarien beinhalteten die Umnutzung zusätzlicher Raumangebote im selben Gebäude, die Erweiterung bestehender Bauten, Neubauten und die Nutzung von Provisorien bzw. Modulbauten.

Die verschiedenen Szenarien der Erweiterung wurden gleichzeitig auf Ihre Vereinbarkeit mit dem Kindergartenbetrieb überprüft. Dieser soll sowohl während der Bauzeit (Bauen unter Betrieb) als auch nach ihrer Fertigstellung sichergestellt werden.

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Statistiken und Entwicklungsfaktoren für eine Schülerprognose ausgewertet und parallel dazu im Sinne einer strategischen Machbarkeitsstudie die IST-Situation und die Ausbaupotentiale der verschiedenen Kindergartenstandorte aufgezeigt.

In einem zweiten Schritt wurden über ein Variantenstudium die verschiedenen Standorte analysiert und bewertet. Die Varianten wurden in vier Bereichen überprüft:

- Ausbaupotentiale
- Möglichkeiten zur betrieblichen Optimierung
- Umsetzung der räumlichen Anforderungen Lehrplan 21
- Synergieeffekte durch die Zusammenführung von Kindergartenstandorten

In einem dritten Schritt wurden die am besten bewerteten Varianten vertieft geprüft und die zu erwartenden Kosten geschätzt. Die Variantenprüfung erfolgte nach einheitlichen in der Ad-hoc-Kommission festgelegten Beurteilungskriterien.





Für die Begleitung und Beurteilung der umfassenden Planungsarbeiten wurde eine Kommission mit Vertreterinnen und Vertretern der Abteilung Liegenschaften sowie der Schule Weisslingen eingesetzt. Dies ermöglichte auch eine breite Mitsprache aller betroffenen Kreise.

Zusammensetzung der Ad-hoc-Kommission:

- Andrea Conzett, Gemeindepräsident
- Pascal Martin, Gemeinderat Hochbau und Liegenschaften
- Clemens Wangler, Gemeinderat Soziales und Jugend
- Marianne Bachofner, Schulpräsidentin
- Matthias Kuhn, Mitglied Schulpflege
- Marcel Ehlers, Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften
- Marco Amrein, Schulleiter Primarschule
- Denise Suter, Kindergartenlehrperson
- Katya Gallina, Sachbearbeiterin Hochbau und Liegenschaften (ohne Stimmrecht)
- Christine Steiner Bächli, EBP Schweiz AG (ohne Stimmrecht)
- Florian Holbe, EBP Schweiz AG (ohne Stimmrecht)

Szenarienentwicklung Kindergärten

Die Ad-hoc-Kommission entwickelte verschiedene Szenarien inkl. Varianten, die grob geprüft, bewertet und in einem Ausschlussverfahren auf drei Favoriten reduziert wurden.

Szenario 1 – «Vier Standorte»

- Standort Schmittener
- Standort Hintergasse
- Standort Burggasse
- Standort Theilingen

Szenario 2A – «Drei Standorte»

- Standort Schmittener
- Standort Hintergasse
- Standort Theilingen

Szenario 2B – «Zwei Standorte»

- Standort Schmittener
- Standort Theilingen

Szenario 3A – «Zwei Standorte»

- Standort Schmittener
- Standort Hintergasse

Szenario 3B – «Zwei Standorte»

- Standort Schmittener (mit Neubau)
- Standort Hintergasse (mit Ausbau)

Szenario 4 – «Ein Standort»

- Standort Schmittener (Ausbau auf 4 Kindergärten)





Im September 2020 hat die Ad-hoc-Kommission drei Szenarien zur Weiterbearbeitung ausgewählt:

- **Szenario 1 «Vier Standorte»:**
Erhalt und Ausbau der vier bestehenden Standorte in Weisslingen und Theilingen.
- **Szenario 3A «Zwei Standorte»:** jeweils zwei Kindergärten an den Standorten Schmittener und Hintergasse in Weisslingen.
- **Szenario 4 «Ein Standort»:** Ein Dorfkindergarten mit vier Klassen am Standort Schmittener in Weisslingen.

Die Szenarien 2A, 2B und 3B wurden nicht weiterverfolgt.

Die zu vertiefenden Szenarien wurden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft, die Flächen für notwendige Erweiterungsbauten aufgezeigt und die Grobkosten (+/-30 %) anhand von Kennwerten geschätzt. Die Grobkosten für die Sanierungsarbeiten an den bestehenden Bauten wurde aus dem Bericht «Liegenschaften-Strategie» entnommen, der im Sommer 2020 durch Basler & Hofmann erstellt wurde. Der im Bericht herangezogene Betrachtungszeitraum bezieht sich auf die Jahre 2020 bis 2045. Die für die Grobkostenschätzung eingesetzten Kennwerte basieren auf m²-Preisen der Hauptnutzfläche (HNF). Da verschiedene Massnahmen Kleinstanbauten umfassen, die aus Erfahrung eher teurer sind, wurde ein vergleichsweise hoher m²-Preis eingesetzt.

Im Anschluss an dieser Prüfungsphase wurden die Szenarien nochmals bezüglich «Nutzungsflexibilität» und «Pädagogisches Konzept» zusätzlich überprüft und vertieft.

Szenario 1 – Vier Standorte

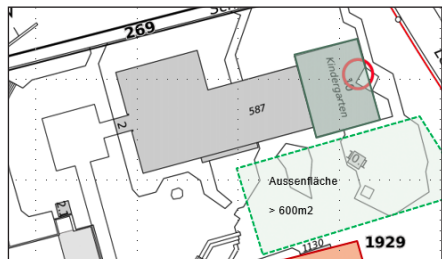


Abb. 1: Kindergarten Standort Schmittener
 Roter Kreis: Eingang
 Grüne Flächen: Spielwiese /Aussenraum
 An diesem Standort ist keine Erweiterung nötig.

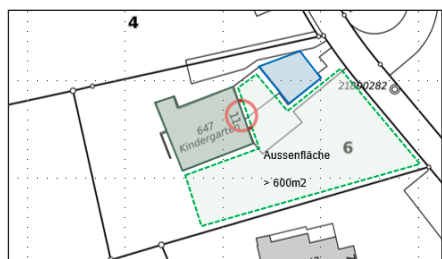


Abb. 2: Kindergarten Standort Hintergasse
 Roter Kreis: Eingang
 Blaue Flächen: Bauliche Erweiterung
 Grüne Flächen: Spielwiese /Aussenraum

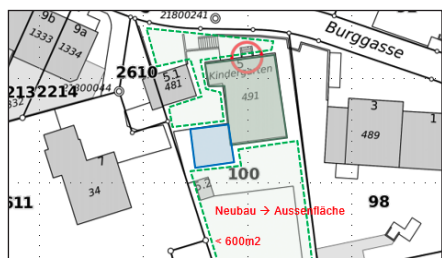


Abb. 3: Kindergarten Standort Burggasse
 Roter Kreis: Eingang
 Blaue Flächen: Bauliche Erweiterung
 Grüne Flächen: Spielwiese /Aussenraum

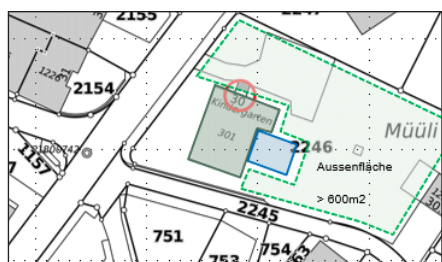


Abb. 4: Kindergarten Standort Theilingen
 Roter Kreis: Eingang
 Blaue Flächen: Bauliche Erweiterung
 Grüne Flächen: Spielwiese /Aussenraum

Das **Szenario 1** basiert auf dem Erhalt (inkl. Sanierung) sowie der teilweisen räumlichen Ergänzung aller vier bestehenden Standorte. Räumliche Erweiterungen sind an allen Standorten ausser Schmittener (Abb. 1) notwendig. Beim **Kindergarten Schmittener** werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 441'000 geschätzt. Zur Komplettierung der Nutzerbedürfnisse werden für die Erstellung eines gedeckten Aussenraumes CHF 50'000 angenommen. Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen auf rund CHF 491'000 geschätzt.

Am **Standort Hintergasse** ist der notwendige Aussenraum von 600 m² gut umsetzbar (Abb. 2, grüne Fläche). Der notwendige Erweiterungsbau für einen Gruppenraum und eine Garderobe könnte beispielsweise am Standort des heutigen Provisoriums realisiert und über den bestehenden gedeckten Aussenraum mit dem Kindergartenbau verbunden werden (Abb. 2, blaue Fläche).

Beim **Kindergarten Hintergasse** werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 492'000 geschätzt. Zur Komplettierung der Nutzerbedürfnisse wird für die Erweiterung mit einem Gruppenraum von 36 m² und einer Garderobe insgesamt CHF 405'000 eingerechnet sowie für einen gedeckten Aussenraum weitere CHF 50'000. Gesamthaft resultieren notwendige Investitionen von rund CHF 947'000.

Am **Standort Burggasse** ist der geforderte Aussenraum von mindestens 600 m² nicht im vollen Ausmass umsetzbar (Abb. 3). Der notwendige Erweiterungsbau für einen Gruppenraum reduziert den zur Verfügung stehenden Aussenbereich auf weniger als 600 m². Zudem ist ein gedeckter Aussenbereich für die Pausen zu erstellen. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes erfordert gemäss Liegenschaften-Strategie umfangreiche Massnahmen.

Für den **Kindergarten Burggasse** werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 715'000 zu stehen kommen. Zwecks Komplettierung der Nutzerbedürfnisse wird für die Erweiterung mit einem Gruppenraum von 36 m² für CHF 270'000 sowie die Erstellung eines gedeckten Aussenraumes für CHF 50'000 gerechnet. Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen auf rund CHF 1'035'000 geschätzt.

Am **Standort Theilingen** ist der notwendige Aussenraum von 600 m² vorhanden (Abb. 4, grüne Fläche). Für die Ergänzung des Raumangebots mit einem Gruppenraum und Garderoben sowie einem gedeckter Aussenraum ist ein Erweiterungsbau notwendig (Abb. 4, blaue Fläche). Die Sanierung des bestehenden Kindergartens erfordert zudem gemäss Liegenschaften-Strategie umfangreiche Massnahmen.

Da es sich in diesem Szenario um eine Vielzahl von kleineren Anbauten handelt, wird hierfür ein erhöhter Kennwert von CHF 7'500 pro m² HNF eingesetzt. Für den **Kindergarten Theilingen** werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 930'000 geschätzt. Zur Komplettierung der Nutzerbedürfnisse werden für die Erweiterung mit einem Gruppenraum von 36 m² CHF 270'000, sowie die Erstellung eines gedeckten Aussenraumes CHF 50'000 angenommen. Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen auf rund CHF 1'250'000 geschätzt.



Übersicht Aufwendungen Szenario 1

Bei diesem Szenario sind mehrere unterschiedliche Baumassnahmen notwendig. Für die Kostenschätzung wird ein erhöhter Kennwert von CHF 7'500 pro m² HNF eingesetzt.

| Kindergarten | Sanierung bestehende Gebäude | Neubau / Erweiterung Gruppenräume | Gedekte Aussenräume | Gesamtkosten +/- 30 Prozent |
|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Schmittenacher | 441'000 | | 50'000 | 491'000 |
| Burggasse | 715'000 | 270'000 | 50'000 | 1'035'000 |
| Hintergasse | 492'000 | 405'000 | 50'000 | 947'000 |
| Theilingen | 930'000 | 270'000 | 50'000 | 1'250'000 |
| Total | CHF 2'570'000 | CHF 945'000 | CHF 200'000 | CHF 3'723'000 |

Die Summe aller Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen im Szenario 1 «Vier Standorte» wird auf rund CHF 3'723'000 geschätzt. Diese Zahl ist indikativ (d.h. sie ist an die Teuerung gekoppelt) und hat eine Genauigkeit von +/-30 %. Diese Kostenschätzung ist nach Ansicht der Kommission eher hoch. Es kann keine Refinanzierung der Kosten durch den Verkauf oder die Umnutzung einer der Liegenschaften erfolgen.

Beurteilung

Durch die vier Standorte sind die Lehrpersonen isoliert und auf sich allein gestellt. Sie können sich nicht gegenseitig unterstützen und der Austausch ist erschwert. Dieser Faktor ist für die Lehrpersonen ein gewichtiger Nachteil und gesamthaft betrachtet das grösste Defizit des Szenarios. Positiv wird gewertet, dass die Kindergärten näher bei den Kindern sind. Der bauliche und der betriebliche Unterhalt wird als sehr hoch betrachtet, da vier einzelne Standorte mit je einem Kindergarten im Unterhalt mehr Aufwand generieren und so weniger effizient sind. In der Gesamtbetrachtung der Kriterien wird dieses Szenario zwar als interessant gewertet – die Nähe zu den Kindern und die kleinen Strukturen sind die Pluspunkte. Jedoch überwiegen in der Bewertung die Nachteile der vier einzelnen Standorte mit ihrer räumlichen und betrieblichen Separierung sowie dem erhöhten betrieblichen Unterhalt.

Szenario 3A – Zwei Standorte

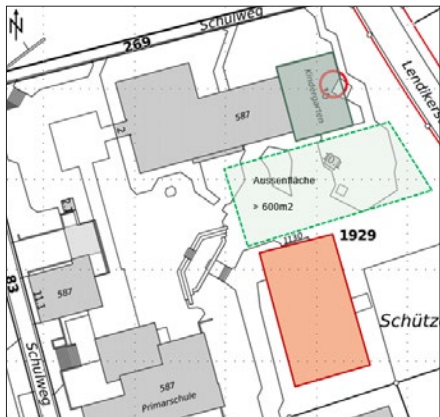


Abb. 1: Kindergarten Standort Schmittener
 Roter Kreis: Eingang
 Orange Flächen:
 Grüne Flächen: Spielwiese /Aussenraum

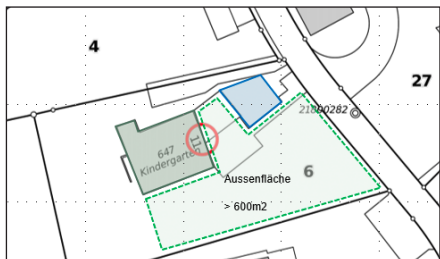


Abb. 2: Kindergarten Standort Hintergasse
 Roter Kreis: Eingang bestehender Kindergarten
 Orange Fläche: Fläche für Neubau
 Grüne Flächen: Spielwiese /Aussenraum

Das Szenario 3A bedeutet eine Aufteilung der vier Kindergärten auf zwei Standorte in Weisslingen. Die Standorte Schmittener und Hintergasse werden jeweils als Doppelkindergärten ausgebaut. Dazu werden die beiden bestehenden Kindergärten saniert und je mit einem zusätzlichen Kindergarten sowie den teilweise fehlenden Räumen erweitert. Die Kindergärten in Theilingen und Burggasse in Weisslingen werden aufgegeben. Durch ihre Umnutzung kann ein Teil der Aufwendungen refinanziert werden.

Der bestehende **Kindergarten Schmittener** verfügt im Innen- und im Aussenbereich über ausreichend Raum für eine Kindergartenklasse. Ein gedeckter Aussenraum ist noch zu ergänzen. Für den Bau des zweiten Kindergartens an diesem Standort ist die Fläche der Parzelle – im Eigentum der Gemeinde – ausreichend gross. Der Flächennachweis (Abb. 1) geht von einem Ersatzneubau anstelle des bestehenden Wohnhauses aus.

Für den Kindergarten Schmittener werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 441'000 geschätzt. Der Neubau für den zweiten Kindergarten mit 150 m² Hauptnutzfläche wird auf rund CHF 1'005'000 geschätzt. Für diesen etwas grösseren Neubau wurde mit Baukosten von CHF 6'700 pro m² gerechnet. Dieser m²-Preis liegt somit bewusst bei rund 90% des m²-Preises, der in Szenario 1 eingesetzt wurde, da die zwei Bauvorhaben rund das dreifache Volumen der kleinen Erweiterungsbauten aus Szenario 1 umfassen. Zur Komplettierung der Nutzerbedürfnisse werden für die Erstellung eines gedeckten Aussenraumes für zwei Kindergartenklassen CHF 100'000 angenommen. Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen am Standort Schmittener auf rund CHF 1'546'000 geschätzt.

Die Anpassungen am **Standort Hintergasse** umfassen eine Sanierung und erweiterte Nutzung des bestehenden Kindergartenbaus sowie den Neubau eines weiteren Kindergartens auf der Parzelle. Die Anordnung dieses Neubaus ist als Anbau oder separater Neubau denkbar. Die Umsetzung und architektonische sowie städtebauliche Einfügung wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geplant, da der Bestandsbau im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten aufgeführt und zur überkommunalen Einstufung empfohlen ist. Zur Erreichung einer höheren Planungssicherheit wurde der Zürcher Heimatschutz konsultiert. Dieser beurteilt eine Erweiterung mit einem freistehenden Gebäude positiv. Der notwendige Aussenraum von 600 m² ist auch bei einem zusätzlichen Kindergartenneubau auf der Parzelle gut umsetzbar (Abb. 2). Dies geht allerdings zu Lasten der durch die Mietpartei der Wohnung im 1. OG des Kindergarten-Gebäudes privat genutzten Gartens.

Die Stärkung des Kindergartenstandorts Hintergasse bedeutet, dass das unter Schutz stehende alte Kindergartenengebäude weiterhin seine ursprüngliche Nutzung behält. Dies wird vom Zürcher Heimatschutz ausdrücklich begrüsst.

Beim **Kindergarten Hintergasse** werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 492'000 geschätzt. Zur Komplettierung der Nutzerbedürfnisse wird für die Erweiterung des Bestandes für einen 36 m² grossen Gruppenraum und einer Garderobe CHF 405'000 angenommen. Der Neubau für den zweiten Kindergarten mit 150 m² Hauptnutzfläche wird auf rund CHF 1'005'000 geschätzt. Auch hier wurde mit einem Kennwert von CHF 6'700 pro m² gerechnet. Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen auf rund CHF 1'902'000 geschätzt.





Übersicht Aufwendungen Szenario 3A

Sanierungen und kleinere Massnahmen sind mit einem Kennwert von CHF 7400/m², die Neubauten mit einem Kennwert von 6700/m² gerechnet.

| Kindergarten | Sanierung bestehende Gebäude | Neubau / Erweiterung Gruppenräume | Gedekte Aussenräume | Gesamtkosten +/- 30 Prozent |
|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Schmittenacher | 441'000 | 1'005'000 | 100'000 | 1'546'000 |
| Hintergasse | 492'000 | 1'410'000 | | 1902'000 |
| Total | CHF 933'000 | CHF 2'415'000 | CHF 100'000 | CHF 3'448'000 |

Die Summe aller Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen des Szenarios 3A «Zwei Standorte» wird auf rund CHF 3'448'000 geschätzt. Diese Angabe ist indikativ und hat eine Genauigkeit von +/- 30 %. Für die künftige Sanierung und Erweiterung der zwei Kindergartenstandorte sind die Aufwendungen zwar eher hoch. Allerdings können zwei der heute genutzten Standorte (Burggasse und Theilingen) aufgegeben und für eine andere Nutzung eingesetzt werden und indirekt eine gewisse Refinanzierung der Aufwendungen ermöglichen. Der wirtschaftliche Aspekt dieser Neunutzung von zwei bestehenden Standorten ist aber nicht Teil dieser Studie.

Beurteilung

Die Ad-hoc-Kommission beurteilt bei diesem Szenario insbesondere positiv, dass an beiden Standorten je zwei Kindergärten betrieben werden und sich damit die Lehrpersonen gegenseitig unterstützen und austauschen können. Zudem bleiben die Strukturen an beiden Orten kindergerecht und überschaubar. Mit den beiden Standorten sind Kindergärten zu beiden Seiten der Hauptstrasse angeordnet. Dadurch müssen weniger Kinder auf ihrem Schulweg die Hauptstrasse überqueren. Der bauliche und der betriebliche Unterhalt werden im Vergleich als moderat betrachtet. Zwei Standorte mit je zwei Kindergärten sind zudem relativ effizient im Betrieb. Das Risiko denkmalgeschützter Auflagen und die Einschätzung zur Planungssicherheit in Bezug auf mögliche Interventionen des Zürcher Heimatschutzes sind bereits ausgeführt.

In der Gesamtbetrachtung der Kriterien wird dieses Szenario als sehr interessant gewertet, da es die positiven Qualitäten der Reduktion der Standorte beinhaltet, aber die Strukturen nicht unübersichtlich sind, sondern kindergerecht bleiben. Dieses Szenario wird von den Lehrpersonen favorisiert, da die beiden Doppelkindergärten an zwei zentralen Standorten kleine Strukturen mit einer überschaubaren Grösse und einer eigenen örtlichen Identität darstellen. Die Nähe zum jeweils anderen Standort ist trotzdem gegeben. Seitens Gemeinde wird die Aufteilung der Kindergärten auf zwei Standorte weniger positiv bewertet. Negativ bewertet die Gemeinde den höheren betrieblichen Unterhalt sowie das Risiko, da eines der Gebäude im Inventar der geschützten Bauten figuriert und so aufgrund von Auflagen höhere Kosten entstehen.

Szenario 4 – «Dorfkindergarten an einem Standort»

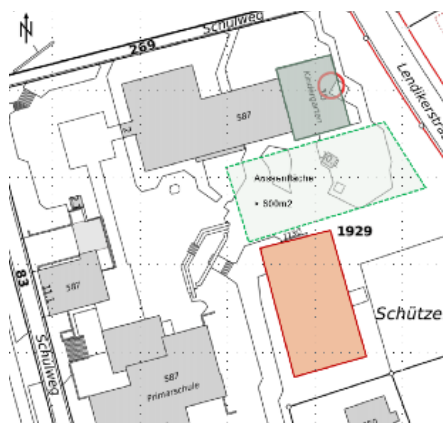


Abb. 1: Kindergarten Standort Schmittener

Das Szenario 4 bedeutet eine Zusammenführung von allen vier Kindergärten an einen Standort zu einem eigentlichen Dorfkindergarten. Dazu wird der Standort Schmittener auf vier Kindergärten ausgebaut. Die Kindergärten in Theilingen, Hintergasse und Burggasse werden aufgegeben.

Der bestehende **Kindergarten Schmittener** verfügt im Innen- und im Aussenbereich über ausreichend Fläche für eine Kindergartenklasse. Das restliche Grundstück inklusive Wohnhaus Schützengasse 13 ist genügend gross für den notwendigen Erweiterungsbau und den entsprechenden Aussenraum. Der Flächennachweis (Abb. 1) geht davon aus, dass das bestehende Wohnhaus abgebrochen wird.

Am Kindergarten Schmittener werden die Sanierungsarbeiten am Bestand auf rund CHF 441'000 geschätzt. Der Neubau für den zweiten Kindergarten mit 450 m² Hauptnutzfläche wird auf rund CHF 3'015'000 geschätzt. Für diesen grösseren Neubau wurde mit einem Kostenkennwert von CHF 6'700 pro m² gerechnet. Zur Komplettierung der Nutzerbedürfnisse werden für die Erstellung eines gedeckten Aussenraumes für vier Kindergartenklassen CHF 200'000 angenommen. Für die Erweiterung und Ergänzung der Pausenflächen für vier Kindergartenklassen wird rund CHF 225'000 eingesetzt.

Übersicht Aufwendungen Szenario 4

Sanierungen und kleinere Massnahmen sind mit einem Kennwert von CHF 7400/m², die Neubauten mit einem Kennwert von 6700/m² gerechnet.

| Kindergarten | Sanierung bestehende Gebäude | Neubau / Erweiterung Gruppenräume | Gedekte Aussenräume | Gesamtkosten +/- 30 Prozent |
|--------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Schmittener | 441'000 | 3'015'000 | 425'000 | 3'881'000 |

Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen am Standort Schmittener gemäss Machbarkeitsstudie auf rund CHF 3'881'000 zu stehen kommen. Diese Angabe ist indikativ und hat eine Genauigkeit von +/- 30 %. Mit dieser geschätzten Investitionssumme resultiert das Szenario 4 als teuerste Variante der drei vertieft betrachteten Szenarien. Hingegen können drei der heute genutzten Standorte («Hintergasse», «Burggasse» und «Theilingen») aufgegeben und für eine andere Nutzung eingesetzt werden. Der wirtschaftliche Aspekt einer Neunutzung der drei Standorte ist nicht Teil der Studie.





Beurteilung

Aus betrieblicher Sicht wertet die Ad-Hoc-Kommission positiv, dass eine Zusammenführung der vier Kindergärten an einem Standort die gegenseitige Unterstützung sowie den Austausch unter den Lehrpersonen verbessert. Ausserdem können räumliche Synergien mit der Primarschule genutzt werden. Auch die Therapieräume sind von diesem Standort aus direkt und ohne lange Wege erreichbar. Die neue Struktur am Schmittener wird durch die Lehrpersonen jedoch als gross und für die Kinder wenig überschaubar eingeschätzt. Diese Einschätzung steht im Zusammenhang mit der in den letzten Jahren umgesetzten früheren Einschulung. Weil bei 4-jährigen Kindern der Orientierungs- und Fokussierungssinn noch wenig ausgebildet ist, sollten die Aussenräume der vier Kindergärten entsprechend separierbar angelegt werden. Ebenfalls negativ gewertet wird, dass einige Kinder auf ihrem Schulweg die Hauptstrasse überqueren müssen.

Positiv wird gewertet, dass der bauliche und der betriebliche Unterhalt im Vergleich zu den anderen Szenarien effizienter ist. Ein Standort mit vier Kindergärten ist wirtschaftlicher im Betrieb.

In der Gesamtbetrachtung der Kriterien wird auch dieses Szenario als sehr interessant gewertet, da mit einer Zusammenführung der vier Kindergärten an einem Standort viele Synergien umgesetzt werden können. Das Szenario überzeugt zudem durch einen effizienten betrieblichen Aufwand. Seitens der Lehrerschaft bestehen bei diesem Szenario jedoch gewisse Vorbehalte aufgrund der Grösse der Anlage und der Herausforderung bzgl. der Orientierung für die Kleinsten (4-Jährige). Gleichzeitig hat ein Standort den Vorteil, dass in Jahren, in denen nur 3 Klassen geführt werden, alle an einem Standort sind und keine separat an einem Standort geführt werden muss.

Kostenübersicht

| Kindergarten | Total Investition | Mögliche Refinanzierung (nicht Teil der Vorlage) |
|--|-------------------|--|
| Szenario 1 – 4 Standorte | CHF 3'723'000 | keine Refinanzierung |
| Szenario 3A – Standorte Schmittenacher und Herrengasse | CHF 3'448'000 | Umnutzung von 2 Standorten |
| Szenario 4 – Dorfkindergarten am Standort Schmittenacher | CHF 3'881'000 | Umnutzung von 3 Standorten |

Entscheid und Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Anlässlich der abschliessenden Sitzung der Ad-hoc-Kommission führte diese nochmals eine vertiefte Diskussion über die Szenarien 1 – «Vier Standorte», 3A – «Zwei Standorte» und 4 – «Ein Standort».

| Kriterien | | Szenario 1 4 Standorte | Szenario 3A 2 Standorte | Szenario 4 ein Standort |
|--|---|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lage, Erreichbarkeit | Erreichbarkeit Therapie / Turnen Querung Hauptstrasse | ● ● | ● ● | ● ● |
| Betriebliche Qualitäten | Austausch Lehrpersonen Potenzial Stellvertretungen Therapien Nutzungsflexibilität Pädagogisches Konzept | ● ● ● ● ● | ● ● ● ● ● | ● ● ● ● ● |
| Synergien benachbarte Nutzungen | Nutzung Räume Primarschule | ● | ● | ● |
| Ausbaupotential Innenraum | Potential Flächenerweiterung Komplexität Projekte Denkmalschutz | ● ● ● | ● ● ● | ● ● ● |
| Ausbaupotential Aussenraum | Flächenpotential | ● | ● | ● |
| Wirtschaftlichkeit | Investitionskosten Baulicher Unterhalt Betrieblicher Aufwand | ● ● ● | ● ● ● | ● ● ● |
| Politische Akzeptanz | Lehrpersonen Eltern Mieter Wohnungen | ● ● ● | ● ● ● | ● ● ● |

● negativ ● indifferent ● positiv





Die Argumente in der Übersicht

- Bei allen Kindergärten besteht seit längerer Zeit Handlungsbedarf in baulicher und räumlicher Hinsicht.
- Die Lehrpersonen betonen die Herausforderung bzgl. Orientierung der jüngsten Kindergartenkinder. Diese benötigen intensive Betreuung, genügend Räumlichkeiten und Flächen, wo sie sich gut zurechtfinden.
- Der Lehrplan 21, respektive eine zukunftsfähiger Unterricht in Räumlichkeiten, welche die gesetzlichen Anforderungen erfüllen.
- Weisslingen soll als Gemeinde und Standort attraktiv bleiben. Dazu gehören eine moderne Schule und zeitgemässe Kindergärten.
- Die Zusammenführung an einem Standort bringt eine klare betriebliche Entlastung und eine Bündelung des Unterhalts.
- Mehrere Kindergartenklassen an einem Standort haben betriebliche Vorteile für die Lehrerschaft in Bezug auf den Austausch und die gegenseitige Unterstützung.
- Wirtschaftlich zeigt die Zusammenführung von zwei oder vier Kindergärten pro Standort klare Vorteile. Zudem können freiwerdende Standorte einer anderen Nutzung zugeführt werden. Diese indirekte Refinanzierung zumindest eines Teils der Aufwendungen ist jedoch nicht Teil des Antrages.

In der Diskussion wird zudem die «Mosiwiese» als weiterer möglicher Standort für eine Zusammenführung der Kindergärten genannt. Zum Schluss überwiegen in der Diskussion die Argumente zugunsten des Szenarios 4 – «Ein Standort». Entsprechend spricht sich die Ad-hoc-Kommission dafür aus, am Standort Schmittenacher einen zusätzlichen 3-fach-Kindergarten neu zu erstellen. Dieser soll den verschiedenen Anforderungen, die im Laufe der Evaluation diskutiert wurden, Rechnung tragen, die da sind:

- Das Gebäude soll so ausformuliert werden, dass je nach Anzahl der Kindergartenkinder, das Haus durch zwei oder drei Klassen genutzt werden kann, möglichst ohne Leerstände.
- Die Eingänge für die Kinder sollen so ausgestaltet werden, dass jede Klasse ihren eigenen Zugang hat und damit die Orientierung für die Kleinsten, aber auch das Wir-Gefühl der einzelnen Klassen, unterstützt werden kann.
- Die Aussenräume Schmittenacher müssen so gestaltet werden, dass jede Kindergartenklasse ihren eigenen Bereich und einen angemessenen, aber begrenzten Auslauf im Sinne eines «geschützten Rahmens» hat.

Aufgrund dieser Argumente entschied die Ad-hoc-Kommission, das Szenario 4 – «Ein Standort» weiter zu verfolgen und ein Vorprojekt ausarbeiten zu lassen. Mit Beschluss vom 6. Juli 2021 gab der Gemeinderat den Verpflichtungskredit für ein Vorprojekt frei.

Vorprojekt Dorfkindergarten

Für das Projekt wirkt schon längere Zeit das Büro BBS-Ingenieure aus Winterthur als sogenannte «Bauherrenvertretung» und berät die Gemeinde Weisslingen in fachlichen Fragen. Aus Zeit- und Kostengründen entschied der Gemeinderat, das Vorprojekt mit dem Architekturteam Lattmann zusammen auszuarbeiten. Auf eine teure Ausschreibung wurde verzichtet, da dies bereits 2016 erfolgte und die Firma Ruedi Lattmann, Winterthur, damals obsiegte. Das Büro Lattmann offerierte für das Vorprojekt in verdankenswerter Weise die damaligen Konditionen.

Im Frühjahr 2021 wurde vom Gemeinderat der Kredit für das Vorprojekt gesprochen. An diversen Sitzungen wurden die Rahmenbedingungen für die Wiederaufnahme des Projektes geklärt. Konzept und Projektstandort wurden nach erneuter Betrachtung bestätigt. Das Projekt wurde den heutigen Bedürfnissen angepasst. Im Wesentlichen wird das Raumangebot um eine Kinderteneinheit und einen Psychomotorikraum erweitert. Der Aussenraum des Kindergartens wird mit einer grossen Spielwiese im Bereich des heutigen Gebäudes Schützengasse 13 erweitert.

Nach erfolgter Auftragserteilung erarbeitete das Planerteam das vorliegende Vorprojekt, inkl. Kostenschätzung. Am 9. Dezember 2021 wurde das Vorprojekt und die Kostenschätzung durch die Ad-hoc Kommission einstimmig genehmigt. Weiter bildet das genehmigte Vorprojekt die Basis für die Freigabe des Kredites durch die zuständigen politischen Organe und die Entwicklung des Bauprojektes.

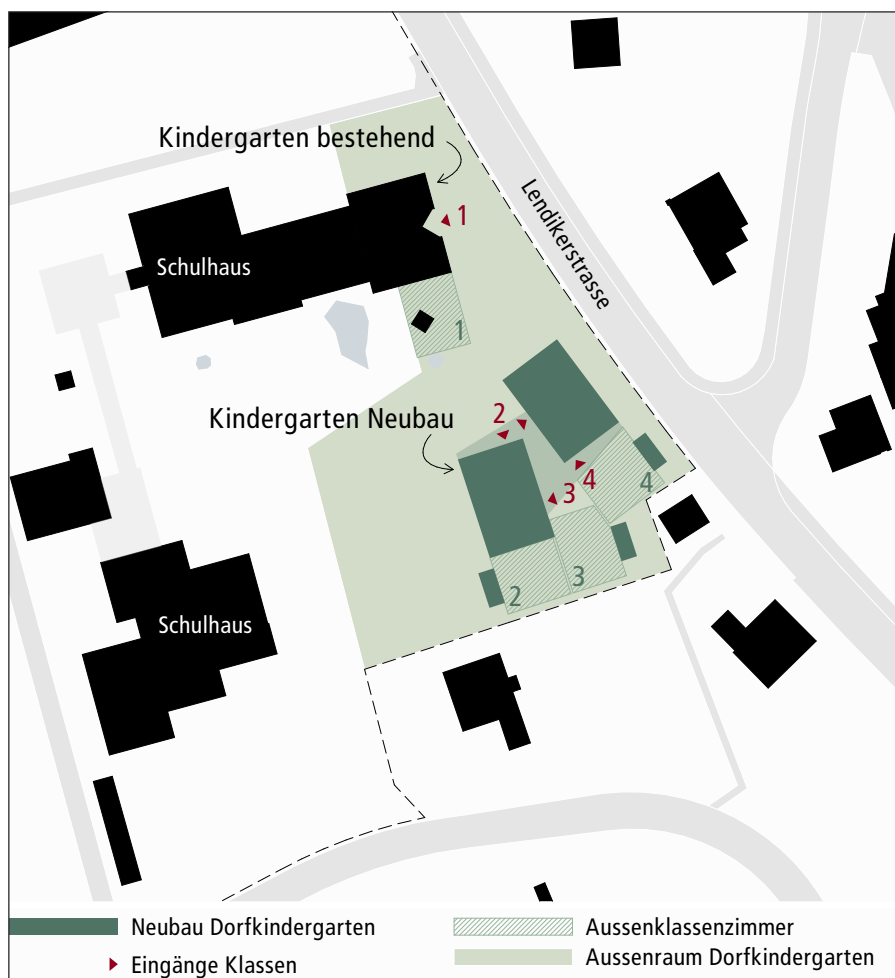
Nachfolgend wird das Projekt kurz beschrieben. Detaillierte Informationen und Pläne finden Sie auf der Website der Gemeinde Weisslingen.

Situation

Die bestehende Schulanlage Schmittener ist geprägt von langen Baukörpern, die senkrecht zu den Höhenlinien stehen. Dadurch fliesst der Landschaftsraum in der Falllinie des Hanges zwischen den Baukörpern durch. Das Baugrundstück für den neuen Kindergarten liegt am Rande des Schulareals im Übergang zur Einfamilienhaus-Zone in stark gegen Südwest geneigter Hangsituation. Auf diese Voraussetzungen reagiert das Projekt mit zwei schlichten, nah zueinander gerückten Baukörpern.

Gemeinsam mit dem bestehenden Kindergarten wird so ein Ensemble aus unabhängigen Einheiten an einem gemeinsamen Aussenraum gebildet. Die jeweils zweigeschossigen Volumina stehen gegenseitig leicht abgedreht und richten sich an der Lendikerstrasse, respektive an den bestehenden Schulbauten aus. Diese spannungsvolle Komposition ermöglicht eine exakte Einbindung in die Geometrie und in die Topografie des Ortes und schafft einen subtilen Übergang zur Einfamilienhaus-Zone. Diese Idee ermöglicht einen sehr sparsamen Umgang mit dem Bauland. Die Option für eine künftige Erweiterung der Schulanlage bleibt erhalten. Im Zwischenraum der Volumina verbindet eine Aussentreppe zwei unterschiedliche Niveaus. Diese bieten attraktive Aussenräume und einen ebenerdigen Zugang zu beiden Geschossen. Ein grosses Vordach zwischen den Gebäuden überdeckt die Zu- und Eingänge sowie Bereiche der Aussenklassenzimmer. Die Baukörper werden von zwei sanft geneigten, asymmetrischen Giebeldächern gedeckt.





Umgebungsgestaltung

Durch die jeweils längs in den Hang geschobenen Baukörper können der Hangsituation gut nutzbare Aussenräume abgerungen werden. Vor jeder Kinderteneinheit entstehen individuell nutzbare Aussenklassenzimmer. Damit wird Orientierung und Geborgenheit geschaffen. Die grosszügige Aussenrampe zwischen den Gebäudeteilen verbindet die zwei gemeinsam benutzbaren Aussenräume zu einer Einheit. Eine grosse Spielwiese ergänzt das Angebot und bildet einen Puffer zum restlichen Schulhausareal. Das Erdgeschoss des Neubaus übernimmt das Niveau des bestehenden Kindergartens, sodass die neuen Aussenräume am Bestand anknüpfen und die Nutz- und Erschliessungsflächen weiterspinnen. Die Materialisierung mit Betonsteinen wird weitergeführt. Das primäre Wegnetz beginnt am Ende der Schützengasse, leitet über den rollstuhlgängigen Weg zum Erdgeschoss und führt über die Aussenrampe weiter auf das obere Niveau. Ein sekundäres Netz von Wegen erschliesst über chaussierte Wege die weiteren Orte des Gartens, sodass das ganze Gelände um die Häuser zum Spielen und Verweilen genutzt werden kann. Die Ausstattung der Aussenräume wird punktuell ergänzt, bestehende Elemente werden miteinbezogen und allenfalls angepasst. Um einen sicheren Aufenthalt im Freien zu ermöglichen, wird das Kindergarten-Areal teilweise eingezäunt. Der Baumbestand wird punktuell ersetzt oder ergänzt.

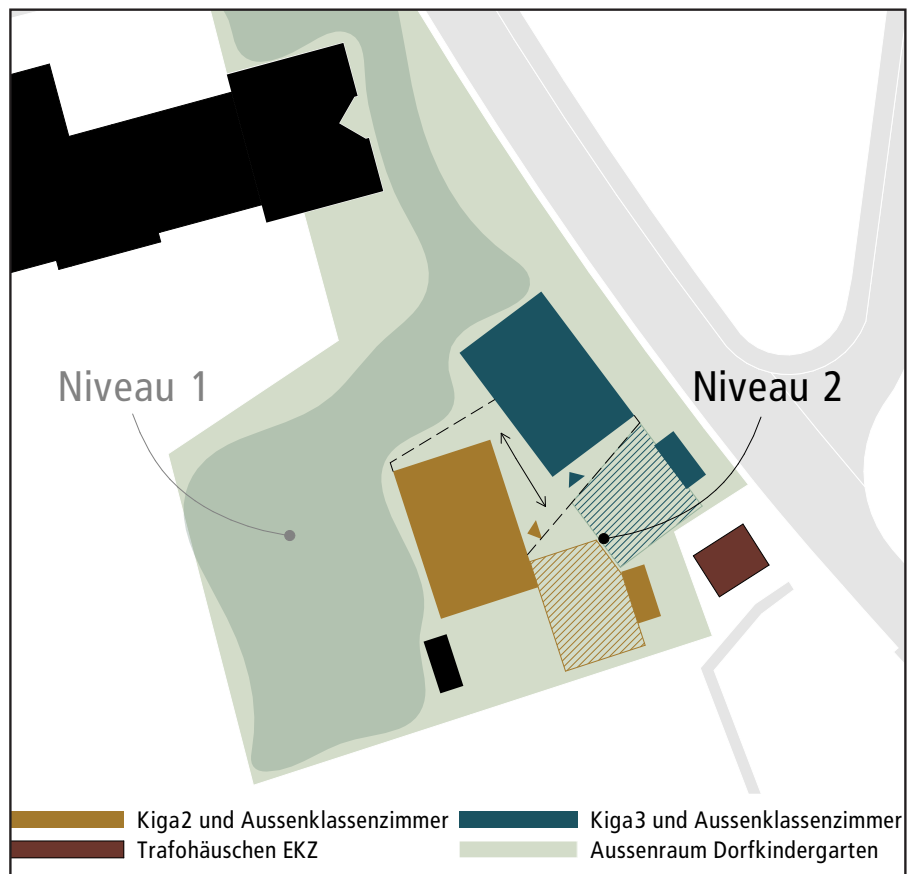
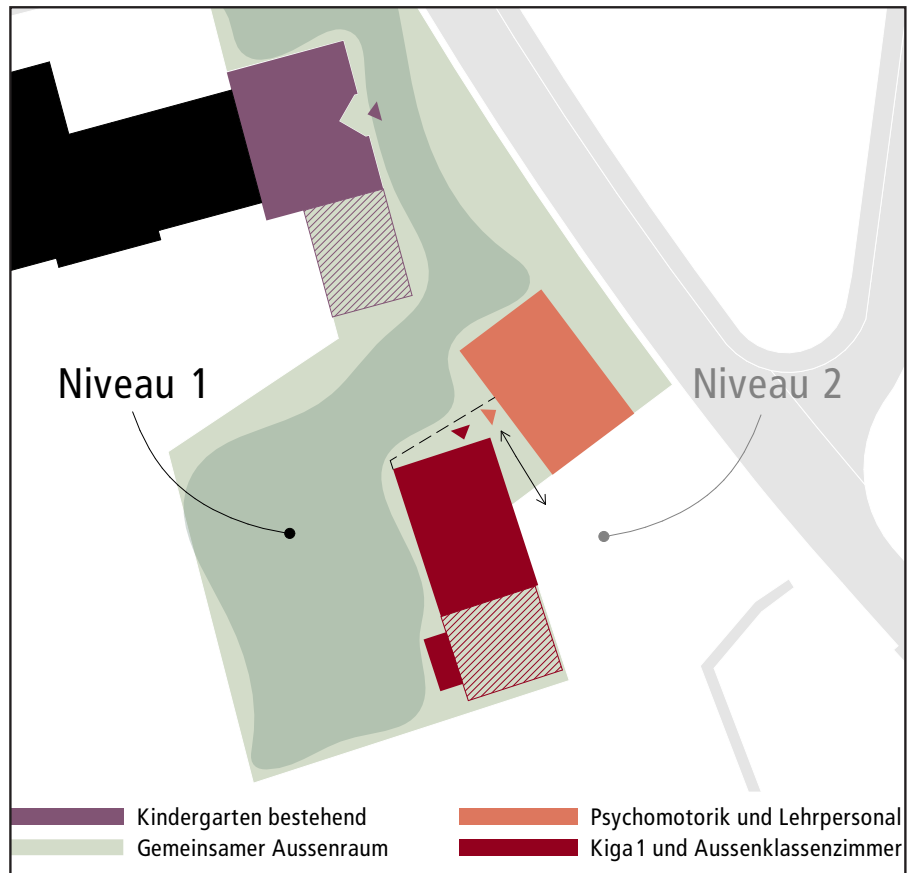
**Jede Kinderteneinheit
mit eigenem Zugang**

Das Raumprogramm wird kompakt und logisch umgesetzt. Jede Kinderteneinheit funktioniert für sich mit jeweils eigenen Zugängen und Garderoben- sowie WC-Anlagen. Die längliche Proportionierung der Räume lässt eine flexible Einteilung in die individuellen Spiel- und Arbeitsbereiche zu. Rollbare Kästen ermöglichen verschiedene Raumkonstellationen. Der Gruppenraum und der Garderoben-Vorraum können in den Unterricht einbezogen werden. Die grossen Fenster ergeben vielseitige Ausblicke in die Umgebung und sind mit tiefen Brüstungen als Sitznischen nutzbar.

Der Psychomotorikraum wird mit dem Lehrpersonen-Zimmer und der Haus- technik kombiniert und auf der Fläche einer Kinderteneinheit organisiert. Durch die ebenerdige Erschliessung beider Geschosse kann auf eine interne Treppenanlage verzichtet werden. Zudem können die Aussenräume und sämtliche Innenräume ohne Lift rollstuhlgängig erschlossen werden. Auf jedem Niveau sind ein barrierefreies WC sowie Räume für den Hauswart vorgesehen. Jede Kinderteneinheit erhält einen eigenen Aussengeräterraum, der die räumliche Fassung der Aussenklassenzimmer stärkt.



Die neuen Dorfkindergarten
in einer Übersicht.
Eingänge und Aussenräume sind auf
zwei Niveaus angeordnet.



Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude wird in Mischbauweise Holz/Beton erstellt. Die erdberührten Teile werden betoniert, die übrigen Teile in nachhaltiger Holzbauweise konstruiert. Die Aussenfassaden sind mit einer wetterschutzbehandelten Holzschalung verkleidet. Die sanft geneigten Satteldächer werden extensiv begrünt und können bei Bedarf mit PV-Modulen bestückt werden. Die klaren Kuben und die wohlproportionierten Fassaden verleihen dem Baukörper einen eleganten und schlichten Charakter, sodass er sich selbstverständlich in die Umgebung eingliedert.

Zukunftsgerichtetes Energiekonzept

Der Kindergartenneubau wird konsequent auf einem zukunftsgerichteten Energiekonzept aufbauen. Die Grundlage für ein hochwertiges und nachhaltiges Energie- und Technikkonzept ist die Optimierung des Verhältnisses Gewinn-Verlust und die Speichermasse zur Minimierung von Temperaturschwankungen. Der gut gedämmte Gebäudekörper und die dreifachverglasten Fenster produzieren nur wenige Transmissionswärmeverluste und stellen hinsichtlich Investitions- und Betriebskosten eine optimale Lösung dar. Der für die Tageslichtnutzung wichtige hohe Glasanteil ermöglicht im Winter die Konsumation solarer Gewinne. Im Sommer wird die solare Strahlung durch einen effektiven, aussenliegenden Sonnenschutz abgehalten und so der sommerliche Wärmeschutz sichergestellt. Das Gebäude ist als Holz-Hybridbau konzipiert, somit ist ein gesundes Innenraumklima selbstverständlich. Die notwendige Speichermasse wird durch allergenfreien Anhydrit-Unterlagsböden und Innenbauteile sichergestellt. Wassersparende Apparate und Armaturen reduzieren den Wasserbedarf. Warmwasser wird nur punktuell eingesetzt. Die Medienschliessung geschieht rohbauunabhängig. Als Wärmequelle wird Holz als einheimische, erneuerbare Energie genutzt. Die Wärme wird ab bestehendem Holzwärmeverbund (Schulhaus) bezogen. Eine Übergabestation im Haus A bildet eine klare Systemtrennung.

Sie versorgt beide Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser. Die Wärmeabgabe erfolgt mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Hinsichtlich Lüftung ist je Klassentrakt eine separate mechanische Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung (Kompaktgerät mit hygroskopischem Tauscher) geplant. Diese stellt für die Hygiene Aussenluftvolumenstrom sicher und ist im Automatikbetrieb über CO₂-Fühler geregelt. Die Fenster lassen sich manuell jederzeit öffnen. In den warmen Sommermonaten können die Kindergartenräume über die regensicheren Lüftungsöffnungen in der Nacht ausgekühlt werden. Das Wasser wird ab dem Wassernetz der Gemeinde bezogen und zur Kaltwasserverteilung im Haus A geführt. Der Sanitärstandard entspricht einem für Kindergarten üblichen Standard. Das Regenwasser wird auf der Dachfläche rückgehalten und zeitverzögert in die Kanalisation abgegeben. Das Projekt bietet hiermit beste Voraussetzungen für einen energieeffektiven, nachhaltigen Betrieb.



**Kosten**

Die kompakten und gut ins Terrain gebetteten Baukörper sowie einfache Raumstrukturen ohne innenliegende Erschliessungsflächen und Lift sparen Bauland und Gebäudevolumen. Dies ermöglicht eine kostengünstige Realisierung mit qualitativ hochwertiger Umsetzung. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 4'450'000.00 (inkl. MWST) bei einer Genauigkeit von $\pm 15\%$.

| BKP | Bezeichnung | KS exkl. MwSt. | KS inkl. MwSt. |
|-----|---|---------------------|---------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 303'000.00 | 326'331.00 |
| 10 | Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen | 16'000.00 | |
| 11 | Räumungen, Terrainvorbereitungen | 39'000.00 | |
| 12 | Sicherungen, Provisorien | 0.00 | |
| 13 | Gemeinsame Baustelleneinrichtung | 42'000.00 | |
| 15 | Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen | 17'000.00 | |
| 17 | Baugrubensicherung | 189'000.00 | |
| 2 | Gebäude | 3'174'000.00 | 3'418'398.00 |
| 20 | Baugrube | 175'000.00 | |
| 21 | Rohbau 1 | 886'000.00 | |
| 22 | Rohbau 2 | 308'000.00 | |
| 23 | Elektroanlagen | 220'000.00 | |
| 24 | HLK-Anlagen, Gebäudeautomation | 173'000.00 | |
| 25 | Sanitäranlagen | 148'000.00 | |
| 26 | Transportanlagen, Lageranlagen | 80'000.00 | |
| 27 | Ausbau 1 | 226'000.00 | |
| 28 | Ausbau 2 | 210'000.00 | |
| 29 | Honorare (SIA Phasen 3.2-5) | 748'000.00 | |
| 4 | Umgebung | 312'000.00 | 336'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten | 186'000.00 | 192'000.00 |
| 8 | Reserven | 125'000.00 | 135'000.00 |
| 9 | Ausstattung | 40'000.00 | 40'000.00 |
| | Total inkl. MwSt. | 4'140'000.00 | 4'450'000.00 |

Was mit den nicht mehr benötigten Kindergartengebäuden geschehen soll, wurde vom Gemeinderat noch nicht abschliessend beschlossen. Eine Möglichkeit ist, die Gebäude zur Finanzierung des Neubaus zu veräussern (Wert der drei Gebäude ca. CHF 4.5 bis 5 Mio.)

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt dem Stimmvolk Annahme des Projektkredits von CHF 4'450'000.

Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 15 Ziff. 7 der Gemeindeordnung i.V.m § 16 des Kantonalen Gemeindegesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Vorberatung aller der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte. Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich um ein Bauprojekt, für das dem Stimmvolk ein entsprechender Kredit zur Genehmigung vorgelegt wird. Dieses Geschäft fällt aufgrund seiner Art auch nicht unter die Ausnahmebestimmungen von Art. 15 Ziff. 7 der Gemeindeordnung.

§ 13 des Kantonalen Gemeindegesetzes zusammen mit den einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes über die politischen Rechte legen fest, dass zu den Abstimmungsunterlagen ein beleuchtender Bericht gehört. Die hier gemachten Ausführungen zum Kredit für das Vorprojekt sind Teil dieses Berichtes. Der definitive Bericht kann erst nach der vorberatenden Gemeindeversammlung finalisiert werden, da noch diverse Inhalte einfließen, wie z.B. wesentliche Äusserungen und Abstimmungsempfehlung der Gemeindeversammlung, mögliche Gegenanträge derselben, Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission und die definitiven Fragen an die Stimmberechtigten. Der Gemeinderat wird sich deshalb mit der definitiven Version des beleuchtenden Berichts befassen und diesen dann zuhanden der Urnenabstimmung verabschieden.

Termine

Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat wird das Geschäft der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 und danach der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 vorgelegt. Der beleuchtende Bericht wird definitiv nach der vorberatenden Gemeindeversammlung ausgearbeitet und dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 28. Juni 2022 zur Verabschiedung zuhanden der Volksabstimmung vorgelegt.



Schulraumplanung Kindergarten: Bewilligung Projektierung und Ausführungskredit zu Händen der vorberatenden Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Auszug des Protokolls des Gemeinderates vom 05.04.2022 zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Höhe der geplanten Investition ist der Kredit an der Urne zu genehmigen; die Gemeindeversammlung ist zuständig für die Vorberatung dieses Geschäfts. Aufgabe der Rechnungsprüfungskommission ist es, sich zu den finanziellen Auswirkungen dieses Geschäfts zu äussern, andere Überlegungen dürfen in die Empfehlung nicht einfließen.

Die Finanzverbindlichkeiten der Gemeinde steigen seit Jahren, was einerseits auf die mangelnde Selbstfinanzierung und andererseits auf die Höhe der getätigten Investitionen zurückzuführen ist. Diese Abhängigkeit von externen Geldgebern birgt immer die Gefahr, dass in Zeiten von steigenden Zinsen weniger Geld für die Erfüllung der Gemeindeaufgaben zur Verfügung steht und/oder der Steuerfuss weiter erhöht werden muss.

Deshalb kann aus finanzpolitischer Sicht die Rechnungsprüfungskommission dieses Projekt nur zur Genehmigung empfehlen, wenn die Finanzierung mittelfristig (4 bis 7 Jahre) «neutral», d.h. ohne weitere Aufnahme von Schulden erfolgt. Der Projektkredit beläuft sich auf CHF 4'450'000 +/- 15%. Die nach Bauvollendung nicht mehr genutzten Kindergärten in Theilingen, Hintergasse und Burggasse müssten verkauft werden; der Wert dieser drei Gebäude wird im oben erwähnten Protokoll-Auszug mit ca. 4.5 bis 5 Mio. CHF beziffert.

Weisslingen, 27. April 2022
Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident
Roland Bischofberger

Die Aktuarin
Julia Bolzern

