



Genehmigung eines Projekt-Kredits von CHF 4.45 Mio. für die Erstellung eines Dorfkindergartens

**Beleuchtender Bericht zuhanden der Urnenabstimmung
vom 25. September 2022**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Einleitung	3
II. Zusammenfassung	3
III. Anträge und Empfehlungen	5
1. Antrag des Gemeinderates	5
2. Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission	5
3. Abstimmungsempfehlung der vorberatenden Gemeindeversammlung	5
IV. Details zum Projekt Schulraumplanung Kindergarten	6
1. Ausgangslage	6
2. Vertiefte Schulraumplanung und breite Ad-hoc-Kommission	7
3. Szenarienentwicklung Kindergärten	9
3.1 Szenario 1 – Vier Standorte	10
3.2 Szenario 3A – Zwei Standorte	12
3.3 Szenario 4 – «Dorfkindergarten an einem Standort»	14
4. Entscheid und Empfehlung zur Weiterbearbeitung	16
5. Vorprojekt Dorfkindergarten	18
5.1 Situation	18
5.2 Umgebungsgestaltung	20
5.3 Jede Kindergarteneinheit mit eigenem Zugang	20
5.4 Der neue Dorfkindergarten in einer Übersicht.	21
5.5 Konstruktion und Materialisierung	22
5.6 Zukunftsgerichtetes Energiekonzept	22
5.7 Kosten	23
6. Vorberatende Gemeindeversammlung	24
6.1 Verkehrssituation	24
6.2 Geborgenheit und Orientierung für die Kindergarten-Kinder	24
6.3 Warum fehlen beim Neubau Sonnenkollektoren?	24
7. Anhang: Ausstellungsplakate	25

I. 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,

Lehrpersonen und Eltern 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.

II. 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 Kinderteneinheit 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 Wohnquartier.

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.

Im Juni 2022 wurde das Projekt einer vorberatenden Gemeindeversammlung vorgelegt. Zudem konnten die Pläne und Modelle vor der Versammlung besichtigt werden. An der Versammlung wurden drei Punkte kritisch hervorgehoben:

1. Verkehrssituation
2. Pädagogischer Aspekte eines Umfeldes von vielen Kindern
3. Ergänzung der Bauten mit Sonnenkollektoren

Der Gemeinderat hat die entsprechenden Anregungen aufgenommen. Eine Verkehrskommission wird die Verkehrssituation inkl. Schulwegsicherheit in Weisslingen gesamthaft betrachten und Lösungen erarbeiten.

Die architektonische Lösung schafft für alle Kinderklassen eigene, abgetrennte Räume und Umgebungen, welche je eine «Heimat» für die Kinder schaffen. Dies schafft für die Kinder Orientierung, und die gezielte Betreuung durch das Kindergartenpersonal kann somit uneingeschränkt gewährleistet werden.

Bezüglich Ausrüstung mit Sonnenkollektoren werden im Ausführungsprojekt die Grundlagen für eine spätere Installation geschaffen.

Aufgrund dieser Ausführungen wurden keine Zusatzanträge mehr gestellt. Die vorberatende Gemeindeversammlung beschloss mit klarer Mehrheit, die Vorlage den Stimmberechtigten unverändert zur Annahme zu empfehlen.

III. Anträge und Empfehlungen

1. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterbreitet der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 den folgenden Antrag (Abstimmungsfrage):

Wollen Sie dem Kredit von CHF 4'500'000 für den Bau eines Dorfkindergartens zustimmen?

*Der Gemeinderat empfiehlt,
dem Antrag zuzustimmen.*

2. Empfehlung der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Auszug des Protokolls des Gemeinderates vom 05. April 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 4'500'000, +/- 15%. Die nach Bauvollendung nicht mehr genutzten Kindergärten in Theilingen, Hintergasse und Burggasse müssten verkauft werden; der Wert dieser drei Gebäude wird mit ca. CHF 4.5 bis 5 Mio. beziffert.

*Weisslingen, 27. April 2022
Rechnungsprüfungskommission*

3. Abstimmungsempfehlung der vorberatenden Gemeindeversammlung

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 empfiehlt der Stim-

bevölkerung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

IV. Details zum Projekt Schulraumplanung Kindergarten

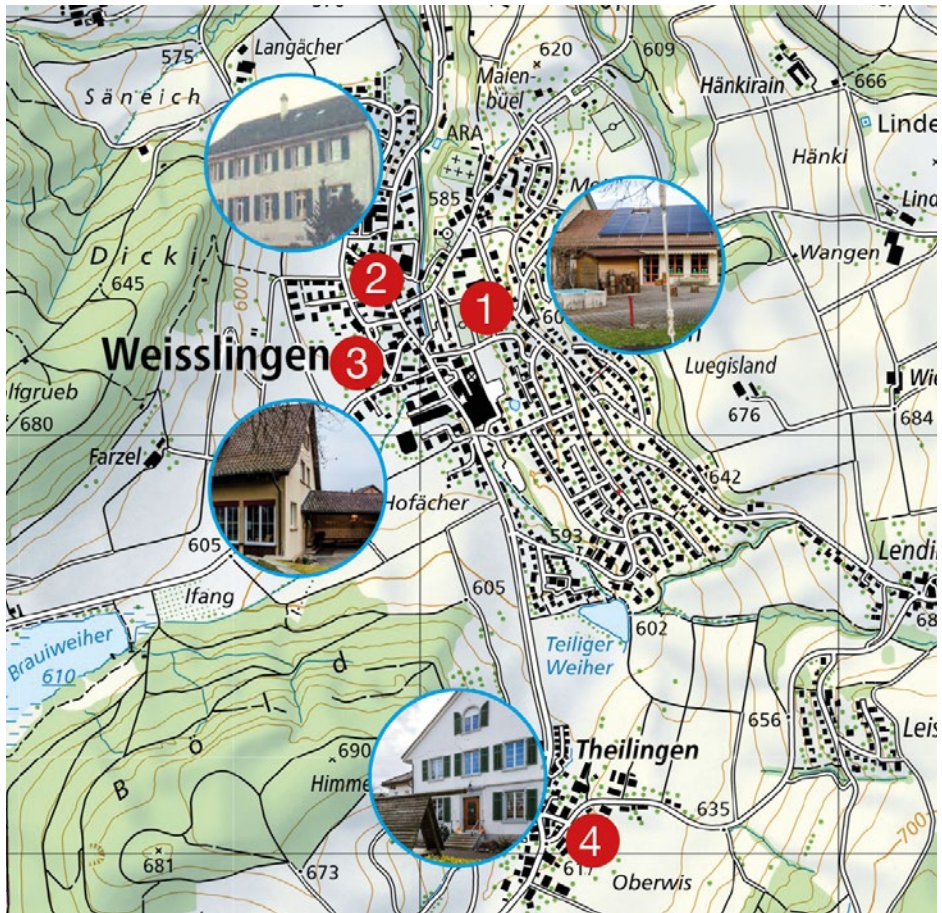
1. Ausgangslage

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 Schmittenacher. 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.

2. 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 Pla-

nung 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 Zuführung 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)

3. 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 Schmittenacher
- Standort Hintergasse
- Standort Burggasse
- Standort Theilingen

Szenario 2A – «Drei Standorte»

- Standort Schmittenacher
- Standort Hintergasse
- Standort Theilingen

Szenario 2B – «Zwei Standorte»

- Standort Schmittenacher
- Standort Theilingen

Szenario 3A – «Zwei Standorte»

- Standort Schmittenacher
- Standort Hintergasse

Szenario 3B – «Zwei Standorte»

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

Szenario 4 – «Ein Standort»

- Standort Schmittenacher (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 Schmittenacher und Hintergasse in Weisslingen.

• Szenario 4 «Ein Standort»:

Ein Dorfkindergarten mit vier Klassen am Standort Schmittenacher 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 Quadratmeterpreis eingesetzt.

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

3.1 Szenario 1 – Vier Standorte

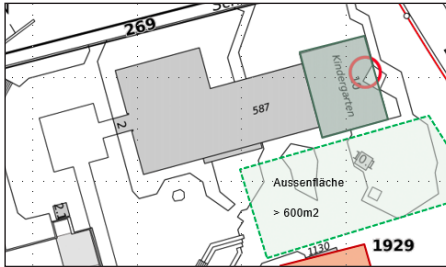


Abb. 1: Kindergarten Standort Schmittenacher;
Roter Kreis: Eingang
Grüne Flächen: Spielwiese / Aussenraum
An diesem Standort ist keine Erweiterung nötig.

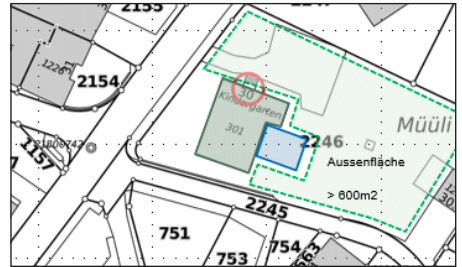


Abb. 4: Kindergarten Standort Theilingen
Roter Kreis: Eingang
Blaue Flächen: Bauliche Erweiterung
Grüne Flächen: Spielwiese / Aussenraum

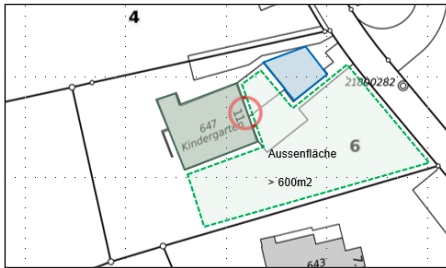


Abb. 2: Kindergarten Standort Hintergasse
Roter Kreis: Eingang
Blaue Flächen: Bauliche Erweiterung
Grüne Flächen: Spielwiese / Aussenraum

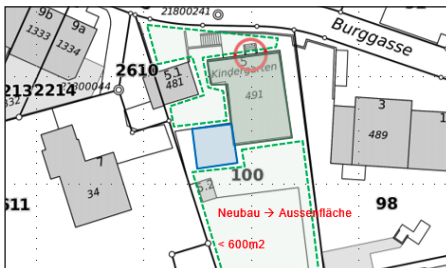


Abb. 3: Kindergarten Standort Burggasse
Roter Kreis: Eingang
Blaue Flächen: Bauliche Erweiterung
Grüne Flächen: Spielwiese / Aussenraum

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 Schmittenacher (Abb. 1) notwendig. Beim Kindergarten Schmittenacher 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 Nutzer-

bedürfnisse 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 gedeckten 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.

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.

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

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.

3.2 Szenario 3A – Zwei Standorte

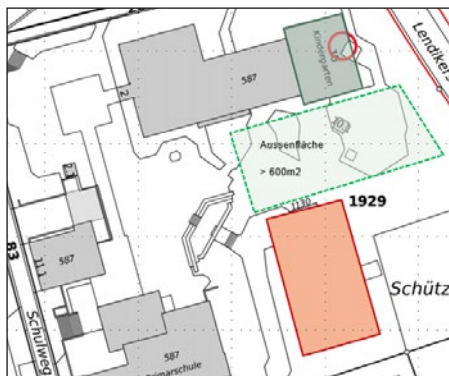


Abb. 1: Kindergarten Standort Schmittenacher
Roter Kreis: Eingang
Orange Flächen:
Grüne Flächen: Spielwiese / Aussenraum

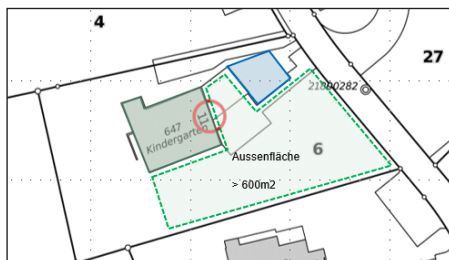


Abb. 2: Kindergarten Standort Hintergasse
Roter Kreis: Eingang bestehender Kindergarten;
Orange Fläche: Fläche für Neubau
Grüne Flächen: Spielwiese / Aussenraum

Das Szenario 3A bedeutet eine Aufteilung der vier Kindergärten auf zwei Standorte in Weisslingen. Die Standorte Schmittenacher 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 Schmittenacher 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 Schmittenacher 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 Quadratmeterpreis liegt somit bewusst bei rund 90% des Quadratmeterpreises, 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 Schmittenacher 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 Kindergartengebäude 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. Die Summe aller Sanierungs- und Erweiterungs-massnahmen 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 Kindergartenstand-

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

orte 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 denkmalschützerischer 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.

3.3 Szenario 4 – Dorfkindergarten an einem Standort

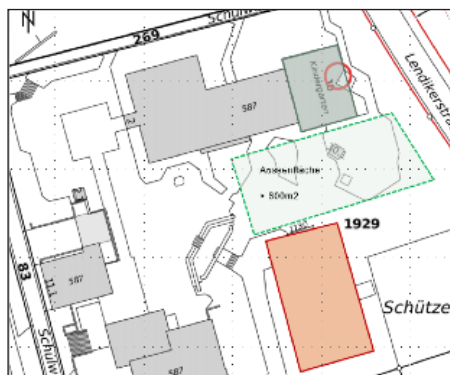


Abb. 1: Kindergarten Standort Schmittener

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 Erweiterungs- und den entsprechenden Aussenraum. Der Flächennachweis (Abb. 1) geht davon aus, dass das bestehende Wohnhaus abgebrochen wird.

Am Kindergarten Schmittenacher 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. Gesamthaft werden die notwendigen Investitionen am Standort Schmittenacher 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 Schmittenacher 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 wer-

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

den 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 Schmittener und Herrengasse	CHF 3'448'000	Umnutzung von 2 Standorten
Szenario 4 – Dorfkindergarten am Standort Schmittener	CHF 3'881'000	Umnutzung von 3 Standorten

4. 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».

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 Kin-

dergärten genannt. Zum Schluss überwogen 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.

Kriterien		Szenario 1 4 Stand- orte	Szenario 3A 2 Stand- orte	Szenario 4 1 Stand- ort
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	●	●	●

5. 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 obsiegt. 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.

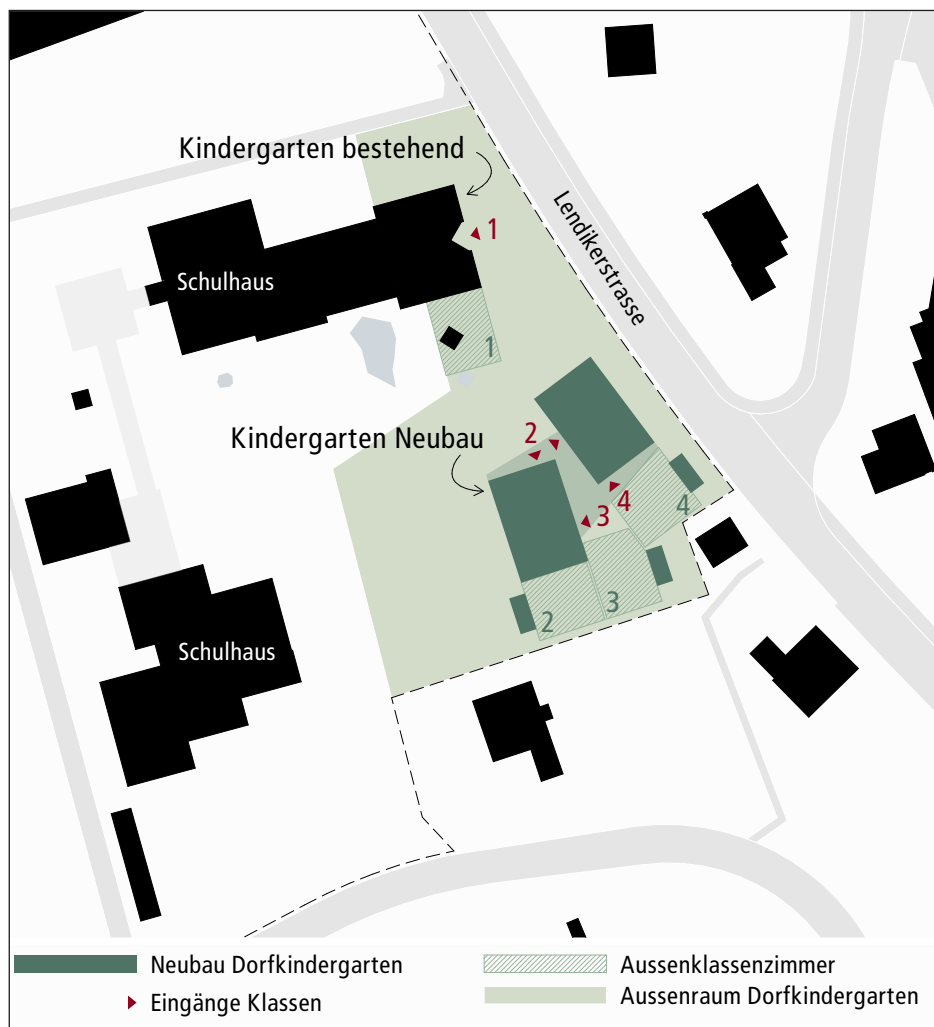
Nach erfolgter Auftragserteilung erarbeitete das Planerteam das vorliegende Vorprojekt, inkl. Kostenschätzung. Am 9. Dezember 2021 wurde das Vorprojekt und die Kostenschätzung durch die Ad-hoc-Kommission einstimmig genehmigt. Weiter bildet das genehmigte Vorprojekt die Basis für die Freigabe des Kredites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

5.1 Situation

Die bestehende Schulanlage Schmittenacher 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 Bau-



land. 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 Giebedächern gedeckt.

5.2 Umgebungsgestaltung

Durch die jeweils längs in den Hang geschobenen Baukörper können der Hangsituation gut nutzbare Aussenräume abgerungen werden. Vor jeder Kindergarteneinheit entstehen individuell nutzbare Aussenklassenzimmer. Damit wird Orientierung und Geborgenheit geschaffen. Die grosszügige Aussentreppe 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, so dass 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 Aussentreppe 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.

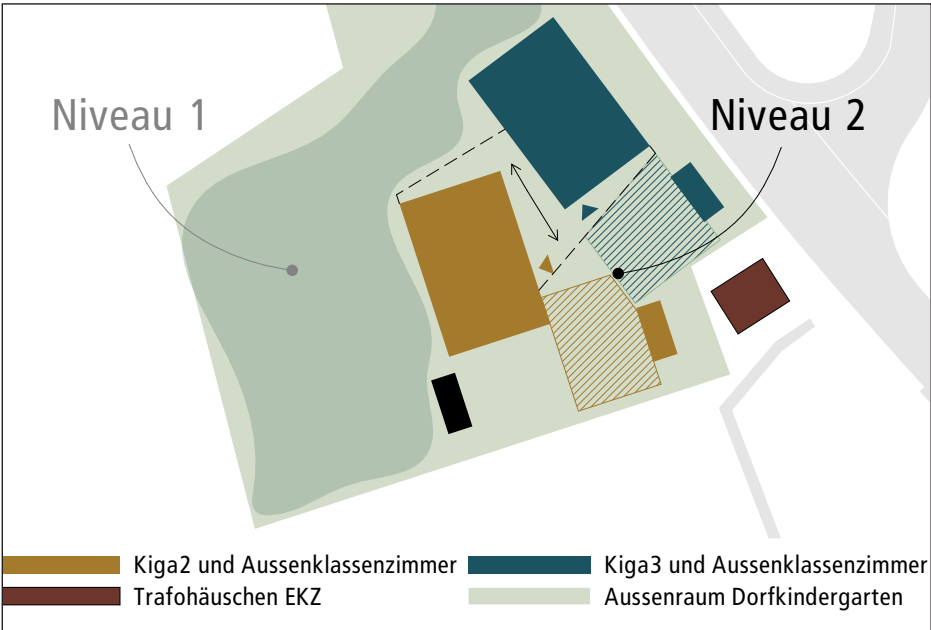
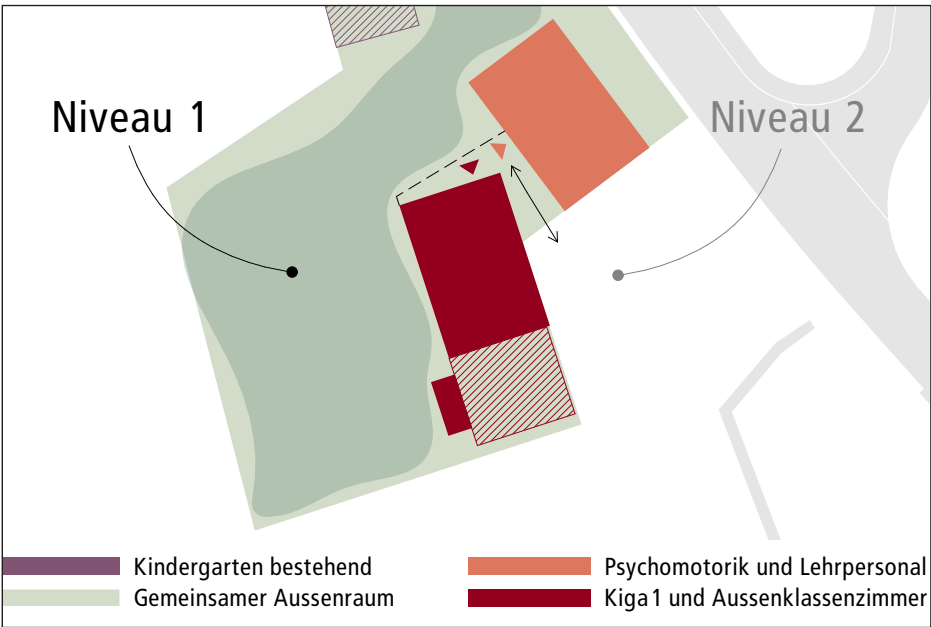
5.3 Jede Kindergarteneinheit mit eigenem Zugang

Das Raumprogramm wird kompakt und logisch umgesetzt. Jede Kindergarteneinheit 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 Haustechnik kombiniert und auf der Fläche einer Kindergarteneinheit 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 Kindergarteneinheit erhält einen eigenen Aussengeräte Raum, der die räumliche Fassung der Aussenklassenzimmer stärkt.

5.4 Der neue Dorfkindergarten in einer Übersicht

Eingänge und Aussenräume sind auf zwei Niveaus angeordnet.



5.5 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.

5.6 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.

5.7 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 $\pm 15\%$. 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.)

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 bestehende 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

6. Vorberatende Gemeindeversammlung

Die vorberatende Gemeindeversammlung hat beschlossen, dem Antrag des Gemeinderats zu folgen und der Stimmbevölkerung zu empfehlen, den beantragten Kre-

dit zu genehmigen. Die folgenden Themen kamen dabei mehrfach zur Sprache. Deshalb wird an dieser Stelle kurz darauf eingegangen.

6.1 Verkehrssituation

Die Verkehrssituation rund um die Schulanlagen wurde als Problem erwähnt. Einerseits haben die Anwohnenden Sorgen, dass sich durch die zusätzlichen Kindergärten die Situation verschlechtert. Andererseits gibt es auch Bedenken, weil Kinder die Hauptstrasse überqueren müssen. Dies ist aber bereits heute der Fall. Die Strasse wird in der jetzigen Konstellation täglich von rund 50 Kindern überquert,

nach der Sanierung werden es sogar nur noch 40 sein. Der Gemeinderat plant deshalb, generell eine Verkehrskommission einzusetzen. Diese wird eine umfassende Analyse erstellen und Gesamtlösungen erstellen. Die Bevölkerung wird dabei einbezogen. Die Parkplatzsituation wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch einmal vertieft geprüft.

6.2 Geborgenheit und Orientierung für die Kindergarten-Kinder

Es wurde Bedenken darüber geäußert, dass die kleinen Kinder des Kindergartens «untergehen» könnten, wenn so viele Kinder allen Alters zentral unterrichtet würden. Das Bauprojekt nimmt auf die Bedürfnisse der kleinen Kinder viel Rücksicht. Jede Kinderteneinheit hat einen separaten Eingang, die Unterrichtsräume

werden unterschiedlich eingerichtet und jede Kindergartenklasse hat einen eigenen, abgetrennten Aussenraum. Trotzdem können die Vorteile genutzt werden, welche die Verbindung zum zentralen Dorfkindergarten bietet, zum Beispiel gemeinsame Projekte mit anderen Klassen oder das Spielen mit anderen Kindern.

6.3 Warum fehlen beim Neubau Sonnenkollektoren?

Die Kommission hat dies vertieft diskutiert und ist zum Schluss gekommen, dass es in der Schulanlage besser geeignete Dächer gibt für den Fall, dass man die bestehende

Anlage erweitern möchte. Trotzdem werden die Dächer des neuen Kindergartens so vorbereitet, dass eine Installation von Sonnenkollektoren jederzeit möglich ist.

7. Anhang: Ausstellungsplakate

An der vorbereitenden Gemeindeversammlung wurde eine Ausstellung zum Kindergartenprojekt gezeigt.



Ein Dorfkindergarten für Weisslingen

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 Bedürf-

nisse 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.



- 1: Kindergarten Schmittenacher
- 2: Kindergarten Burggasse
- 3: Kindergarten Hintergasse
- 4: Kindergarten Theilingen

Die bestehenden Kindergärten und ihre Sanierung

Schmittenacher

Am bestehenden Standort Schmittenacher ist eine moderate Sanierung des Gebäudes sowie die Erstellung von Aussenräumen notwendig. Kostenschätzung: CHF 500'000

Burggasse

Am Standort Burggasse ist der geforderte Aussenraum nicht umsetzbar. Der notwendige Erweiterungsbau für einen Gruppenraum reduziert den zur Verfügung stehenden Aussenbereich. Zudem ist ein gedeckter Aussenbereich für die Pausen zu erstellen. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes erfordert umfangreiche Massnahmen. Kostenschätzung: CHF 1'035'000

Hintergasse

Der Standort Hintergasse benötigt eine Erweiterung des Aussenraumes, einen Erweiterungsbau für Gruppenräume und Garderoben. Kostenschätzung: CHF 947'000

Theilingen

Am Standort Theilingen ist der Aussenraum von 600 m2 umsetzbar. Notwendig ist ein Erweiterungsbau sowie eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Kostenschätzung: CHF 1'250'000

Die Gesamtkosten für die Sanierung der vier Kindergärten würden rund CHF 3.7 Mio betragen.

Der neue Dorfkindergarten in der Übersicht

Argumente

- Ein zukunftsfähiger Unterricht soll in Räumlichkeiten erfolgen, welche die gesetzlichen Anforderungen erfüllen.
- Weisslingen soll als Gemeinde und Standort attraktiv bleiben. Dazu gehören zeitgemässe Kindergärten.
- Die Zusammenführung an einem Standort bringt eine klare betriebliche Entlastung und eine Bündelung des Unterhalts.
- Lehrpersonen sind weniger isoliert und können mehr gemeinsam unternehmen oder sich entlasten.
- Wirtschaftlich zeigt die Zusammenführung klare Vorteile. Zudem können freierwerdende Standorte einer anderen Nutzung zugeführt werden. Diese indirekte Refinanzierung zumindest eines Teils der Aufwendungen ist jedoch nicht Teil des Antrages.

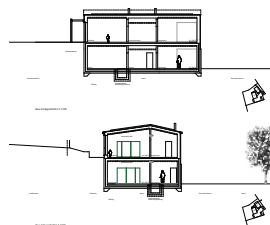
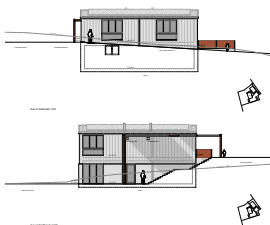
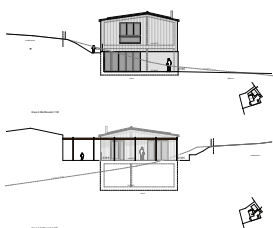
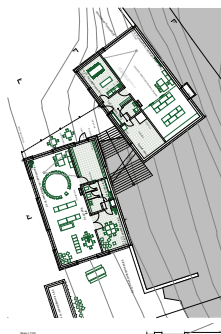
position ermöglicht eine exakte Einbindung in die Geometrie und in die Topografie des Ortes und schafft einen subtilen Übergang zur Einfamilienhaus-Zone. Diese Idee ermöglicht einen sehr sparsamen Umgang mit dem Bauland. Die Option für eine künftige Erweiterung der Schulanlage bleibt erhalten. Eine Aussentreppe verbindet die unterschiedlichen Ebenen. Diese bieten attraktive Aussenräume und einen ebenen Zugang zu beiden Geschossen an. Ein grosses Vordach zwischen den Gebäuden überdeckt die Zu- und Eingänge sowie Bereiche der so genannten «Aussenklassenzimmer». Die Baukörper werden von zwei sanft geneigten, asymmetrischen Giebeldächern gedeckt.

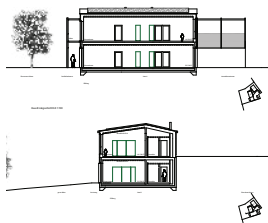
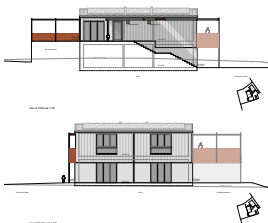
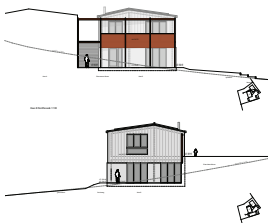
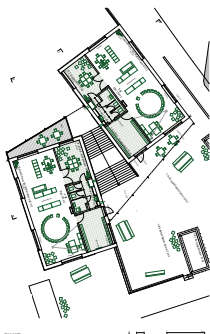
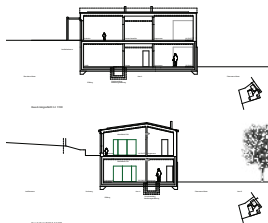
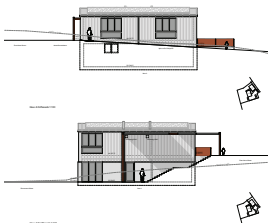
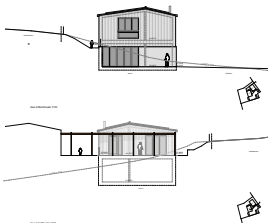
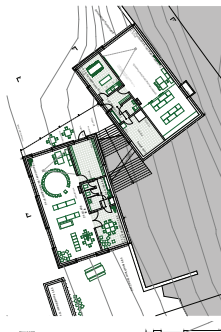
Kosten

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 $\pm 15\%$.

Kurze Projektbeschreibung

Gemeinsam mit dem bestehenden Kindergarten wird 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 Kom-







Broschüre zur Urnenabstimmung vom 25. September 2022

Herausgeber:

Gemeindeverwaltung Weisslingen

Dorfstrasse 40, Postfach 218, 8484 Weisslingen, Tel. 052 397 31 00,

www.weisslingen.ch