

Einwohnergemeinde Rodersdorf

Bericht zum Bauprojekt und Antrag des Gemeinderates betreffend Genehmigung des Ausführungskredites von CHF 1'700'000 für den Neubau Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl

Neubau Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl

Einwohnergemeindeversammlung vom Donnerstag, 22. Juni 2023



Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Vorwort	1
Zusammenfassung	2
Empfehlung / Ausgangslage	3
Projektbeschrieb	4
Pläne	6
Visualisierungen	8
Finanzen	10
Termine	11
Empfehlungen	12

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Mit dieser Vorlage ersuchen wir Sie um die Erteilung des Ausführungskredits von CHF 1'700'000 zur Realisierung des Neubaus eines Doppelkindergartens auf dem Areal Grossbühl bei der Primarschule in Rodersdorf.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 4. Mai 2023 beschlossen, das Bauprojekt für den Kindergartenneubau auf dem Areal der Primarschule Grossbühl ausarbeiten zu lassen.

Das Vorprojekt wurde in intensiver Zusammenarbeit von Kindergartenvertreterin, Lehrervertreter, Schulleitung, Architektenteam und der Arbeitsgruppe Schulraumerweiterung zum vorliegenden Bauprojekt weiterentwickelt und präzisiert.

Der grösste Nutzen einer komplementären Primarschulanlage liegt in der Nähe der beiden Primarstufen Kindergarten und Primarschule. So können alle Lehrpersonen von Synergien der sich ergänzenden Infrastruktur profitieren. Für die beiden Kindergartenklassen liegt zukünftig die Turnhalle direkt nebenan, die «Primarschulschnupperstunden» des zweiten Kindergartens sind auch nur noch ein paar Schritte entfernt. Die Kindergartenlehrerinnen können von den Vorbereitungsgerätschaften (z.B. Kopierer) und dem Austausch mit dem Kollegium der Primarklassen in unmittelbarer Nähe profitieren. Die stufenübergreifend tätigen Lehrpersonen, wie z.B. jene der Schulsozialarbeit und der Sonderförderung, haben künftig nur noch sehr kurze Wege zurückzulegen.

Der Gemeinderat ist überzeugt: Rodersdorf wird durch eine moderne, zukunftsweisende Bildungsumgebung noch attraktiver für Familien.

Gemeinderat Rodersdorf

Wichtigstes in Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet der Bevölkerung den Antrag auf Genehmigung eines Ausführungskredites zur Realisierung eines Doppelkindergartens auf dem Areal Grossbühl.

Die Wahl des Standorts des Doppelkindergartens erfolgt in Übereinstimmung mit den betroffenen Lehrerinnen und Lehrern. Sie sind klar der Meinung, der Raum zwischen bestehendem Schulhaus und der Grossbühlstrasse dürfe nicht verbaut und auch nicht als Pausenraum des Kindergartens oder als Spielplatz genutzt werden. Solche Nutzungen würden den Schulbetrieb zu sehr stören. Der Doppelkindergarten ist im Bereich des heutigen Parkplatzes geplant. Es handelt sich dabei um einen einstöckigen Neubau für zwei Kindergartenklassen, welcher bezüglich Gestaltung und Materialisierung (Holz) mit der geplanten Schulraumerweiterung in idealer Weise korrespondiert.

Der eingeschossige Neubau für zwei Kindergartenklassen soll im Bereich des heutigen Schulhausparkplatzes erstellt werden. Mit seiner Platzierung an der Hangkante und in der Flucht des Schulhauses schliesst der Kindergarten den Hartplatz räumlich ab und erweitert die Schulanlage optisch. Ein Gebäudeversatz markiert den Eingang und die Erschliessung des gemeinsamen Zugangswegs. Beide Räume für die Kindergartenklassen sind auf zwei unterschiedlichen, aber zusammengehörigen Ebenen angeordnet. Die Höhenunterschiede werden mittels Rampe sowie Treppe verbunden. Die geschwungene Treppe im Klassenraum kann vielseitig in der Unterrichtsgestaltung genutzt werden. In der Gebäudemitte sind der gemeinschaftliche Eingangsbereich, die Toiletten und der Erschliessungsbereich angeordnet. Jede Kindergartenklasse hat ihren eigenen Garderobenbereich. Die grossen überdachten Vorplätze beim Eingangsbereich und beim Aussenbereich schützen die grossen Glasfronten vor Sonne und Wetter.

Der bestehende Parkplatz wird aufgehoben, die Parkplätze werden an die Grossbühlstrasse verlegt, der Velounterstand wird verschoben. Dadurch entstehen ein grosszügig dimensionierter Aussenraum und eine grosse Spielfläche für die Kinder.

Die Arbeitsgruppe mit Schulleitung, Lehrervertreter und Kindergartenvertreterin, Bauverwalter, Leiter Technische Dienste, zwei Gemeinderäten und dem Gemeindepräsidenten ist gemeinsam mit den Architekten zur Überzeugung gelangt, dass sich mit dem erarbeiteten Bauprojekt die erforderlichen Räume für zwei Kindergartenklassen ideal realisieren lassen.

Für die Gesamtanlage von Mehrzweckhalle, Primarschule und Kindergarten müssen aufgrund aktueller Bauvorschriften mindestens 21 Parkplätze zur Verfügung stehen. An der Grossbühlstrasse können 17 Parkplätze realisiert werden. Heute stehen 15 Plätze auf dem Parkplatz zur Verfügung. Für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle ist Parkieren auch beim Werkhof möglich.

Finanzen / Kosten

Die Kosten für den Neubau des Doppelkindergartens inkl. Photovoltaikanlage und verlegter Parkplatzanlage betragen rund CHF 1'810'000. Aufgrund der geplanten gleichzeitigen und koordinierten Realisierung von Primarschulraumerweiterung und Neubau des Doppelkindergartens ergibt sich ein Synergiegewinn, d.h. eine Einsparung, von ca. CHF 150'000. Damit reduzieren sich die geschätzten Anlagekosten auf CHF 1'660'000.

Haltung des Gemeinderats

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs, der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Schulbetriebs sowie der finanziellen Tragbarkeit des Projekts empfiehlt der Gemeinderat der Einwohnergemeindeversammlung einstimmig, den Ausführungskredit von CHF 1,7 Mio. zu genehmigen.

- **Ihr Ja** zum Ausführungskredit Neubau eines Doppelkindergartens auf dem Areal Grossbühl ermöglicht unseren Kindergartenschülerinnen und -schülern Lernen und Spielen in einer inspirierenden und nachhaltigen Umgebung. Sie entspricht den neuesten Sicherheitsstandards und ist behindertengerecht.

Ausgangslage

23. Juni 2022	Beschluss der EGV zur Ausarbeitung eines Vorprojekts für einen Doppelkindergarten in der Nähe der Primarschule
März 2023	Abschluss der Planung Vorprojekt
4. Mai 2023	Bewilligung des Planungskredites für den neuen Doppelkindergarten auf dem Areal Grossbühl bei der Primarschule in Rodersdorf

Arbeitsgruppe

Dominik Sigrist	Gemeinderat Ressort Hochbau
Christophe Grundschober	Gemeinderat Ressort Bildung
Thomas Bürgi	Gemeindepräsident
Markus Probst	Bauverwalter
David Affolter	Leiter Technische Dienste
Hansjörg Staub	Präsident Planungskommission & ehemals Baukommission, Architekt
Susan Gronki	Gesamtschulleiterin ZSL
Marc Schwald	Lehrer Primarschule Rodersdorf
Rahel Egloff	Kindergärtnerin Rodersdorf

Architekt

Roger Oser	Geschäftsführer, Beck Oser Architekten, Basel
Lina Beham	Architektin, Beck Oser Architekten, Basel
Janine Nottenkämper	Architektin, Beck Oser Architekten, Basel

Einleitung

Heute findet der Unterricht der beiden Kindergartenklassen im Gemeindehaus an der Leimenstrasse 2 statt. Beide Kindergartenklassenzimmer sind im Hochparterre der Liegenschaft zu finden. Auf dem gleichen Stockwerk befindet sich zudem ein kleiner, multifunktional genutzter Raum, welcher vom Kindergarten vielfältig genutzt wird. Dort finden Treffen und Unterricht im Rahmen der Schulsozialarbeit oder des Spezialförderunterrichts statt.

Gleichzeitig wird dieser Raum auch intensiv durch die Musikschule (Unterrichtszimmer), durch die Gemeindeverwaltung (Besprechungsraum) und durch Kommissionen (Sitzungszimmer) genutzt. Oft führt dies während der Kindergartenunterrichtszeiten zu Belegungskonflikten und Engpässen. Weitere Räumlichkeiten stehen den beiden Kindergartenklassen nicht zur Verfügung. Die Garderobe des Kindergartens ist im Gang angeordnet, durch welchen auch der öffentliche Zugang zur Gemeindeverwaltung im Obergeschoss führt. Den Verwaltungsmitarbeitenden wiederum stehen einzig die Toiletten im Untergeschoss beim Gemeindesaal zur Verfügung. Der Weg führt immer durch die Garderobe des Kindergartens.

Seit der Einführung von HarmoS und der damit verbundenen Änderungen müssten für jede Kindergartenklasse separate Gruppenräume zur Verfügung stehen, welche idealerweise vom Hauptraum direkt zugänglich sein sollten. Kurz: Die heutige Raumsituation des Kindergartens an der Leimenstrasse 2 wird den heutigen pädagogischen Anforderungen nicht gerecht.

Erläuterung Bauprojekt

Das bestehende Schulhausareal soll um einen Doppelkindergarten erweitert werden. Mit seiner Platzierung an der Hangkante und in der Flucht des Schulhauses schliesst der Kindergarten den Hartplatz räumlich ab und erweitert die Schulanlage in selbstverständlicher Weise. Ein Gebäudeversatz markiert den Eingang und die Erschliessung des gemeinsamen Zugangswegs. Der bestehende Parkplatz wird aufgehoben und die Parkplätze werden an die Grossbühlstrasse verlegt. Dadurch entstehen ein grosszügig dimensionierter Aussenraum und Spielfläche für die Kinder.

Der Baukörper ist eingeschossig, mit flachem Dach und ohne Unterkellerung geplant. Die beiden Haupträume sind vom gemeinsamen Eingangsbereich erschlossen, der auch Garderoben, WC-Anlagen und Materiallager beherbergt. Er ist auf beiden Seiten grosszügig verglast, folgt dem Hangverlauf und schafft zusammen mit den auskragenden Vordächern die räumliche und optische Verbindung vom Schulhausplatz zum Aussenraum. Die beiden Haupträume sind abgetrept und passen sich dem Geländeverlauf an, der südliche nach oben zur Grünzone hin, der nördliche nach unten zum ehemaligen Parkplatz hin. Die Niveauunterschiede werden durch Tritte und Rampen überwunden und laden zum Spielen und Verweilen ein.

Die Grundfläche der Kindergartenklassenzimmer ist mit über 100 m² – in Abstimmung mit den Kindergartenlehrpersonen – bedarfsgerecht etwas grösser geplant als die Klassenzimmer der Primarschule. Beide Kindergartenklassen verfügen über einen eigenen, vom Gang und vom Klassenzimmer her zugänglichen Gruppenraum von über 37 m². Zudem ist in jedem Kindergartenklassenraum eine kleine Küchenzeile vorgesehen, wo im Unterricht gekocht und gebacken werden kann. Ebenso werden genügend Schränke eingebaut, wo die vielen Unterrichts- und Spielmaterialien verstaut werden können. Alle Anforderungen der ZSL-Schulraumstandards werden erfüllt.

Materialisierung

Die Bauweise des Doppelkindergartens orientiert sich an der Erweiterung des Primarschulhauses. Die Decken werden jedoch abweichend dazu homogen beplankt.

Installationen

Die Erschliessung mit Trinkwasser, Elektrizität und Wärme erfolgt über den bestehenden Einrichtungen aus dem Untergeschoss des bestehenden Primarschulhauses. Die Wärmeverteilung im Doppelkindergarten erfolgt mit Niedertemperatur-Bodenheizung, die via zentrale Raumthermostaten gesteuert wird. Die Wärmezuleitung kann an die bestehende Heizung des Primarschulhauses angeschlossen werden.

Ausstattung und Möblierung

Ein Grossteil der Möbel des bisherigen Kindergartens können weiterverwendet werden. Die Evaluierung der detaillierten Ausstattung und Möblierung ist Bestandteil der nächsten Planungsphase des Ausführungsprojekts. Die entsprechenden Kosten sind in den Anlagekosten enthalten.

Gesamte Anlage als Ensemble

Die bestehende Anlage Grossbühl wird mit dem geplanten Doppelkindergarten und der Erweiterung des Primarschulhauses Grossbühl, der Mehrzweckhalle und den umliegenden Aussenräumen zu einem harmonischen Ensemble weiterentwickelt. Die Gestaltung des Kindergartens fügt sich entsprechend harmonisch in die architektonische Umgebung ein.

Gemeinsame Realisierung

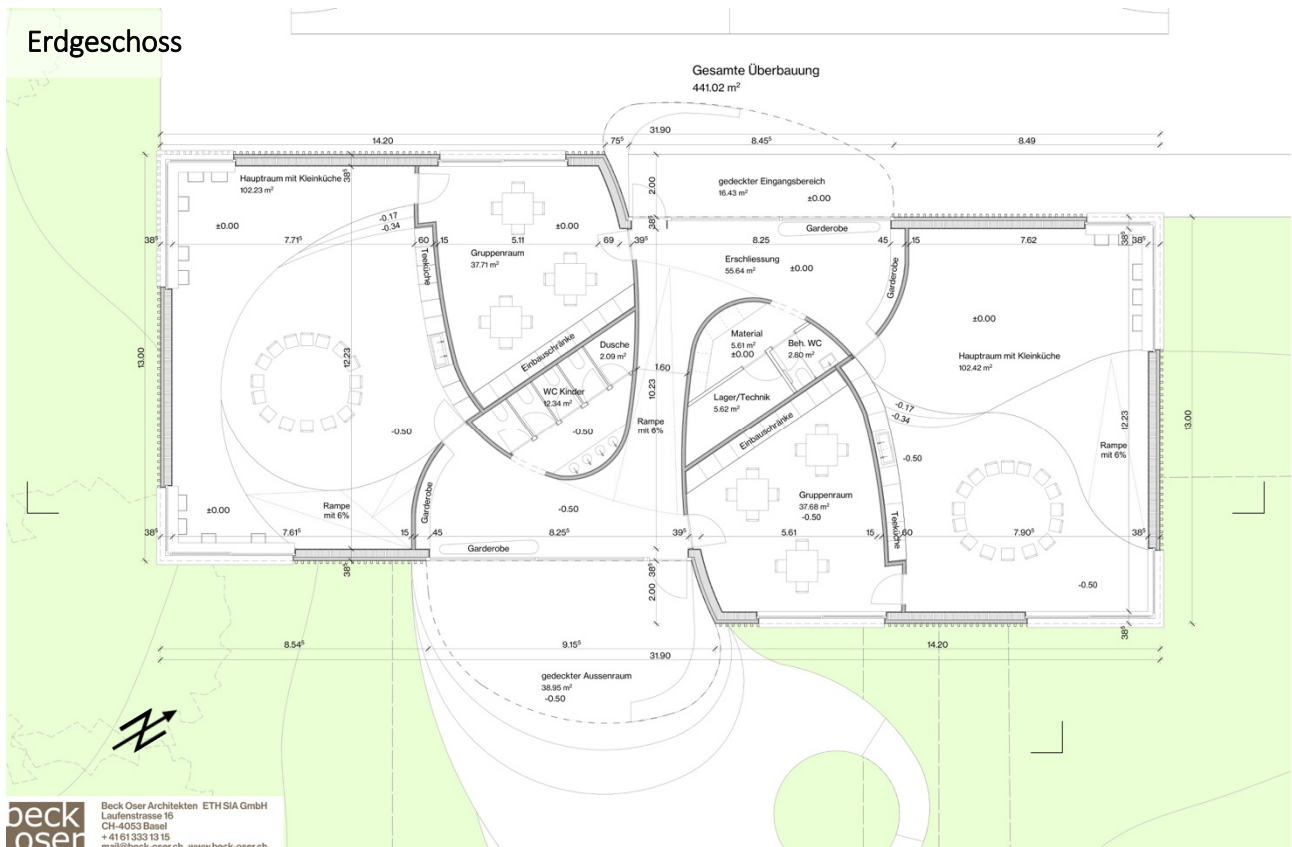
Die Chance, beide Projekte Schulraumerweiterung und Doppelkindergarten gleichzeitig und koordiniert zu realisieren, wird überwiegend positiv beurteilt. Gemäss vorsichtigen Schätzungen darf als gesichert gelten, dass etwa CHF 150'000 an Investitionskosten eingespart werden können. Weiteres zur **Terminplanung** findet sich auf Seite 11. Eine spätere Realisierung des Doppelkindergartens hätte zur Folge, dass der Schulbetrieb und die Freizeitbetätigungen insgesamt länger beeinträchtigt würden. Auch die unmittelbare Nachbarschaft müsste zweimal und insgesamt länger Lärm ertragen.

Die Vorteile und der Nutzen einer gleichzeitigen Realisation von Schulraumerweiterung und Doppelkindergarten überwiegen insgesamt eindeutig.

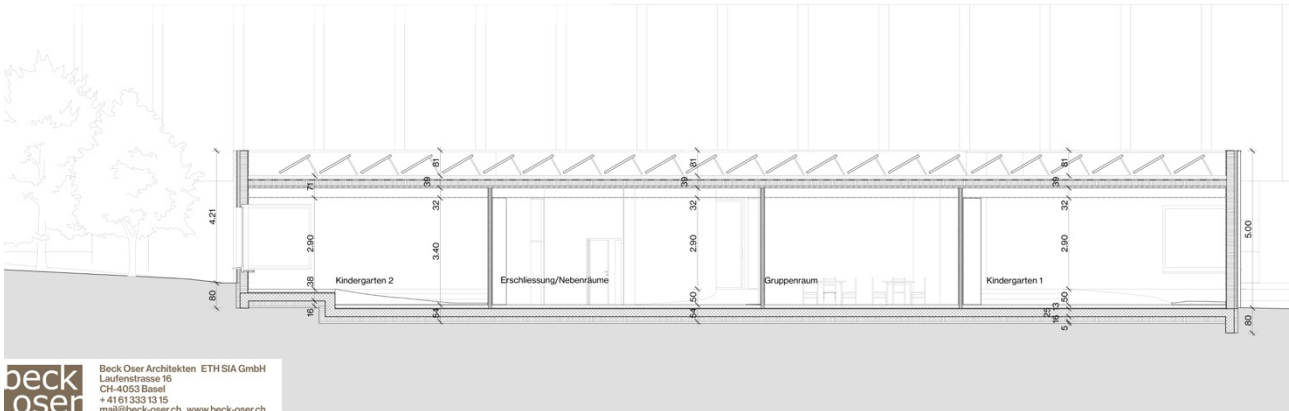
Leimenstrasse 2, bisheriger Kindergarten

Die Gemeindeverwaltung erfüllt mit den zur Verfügung stehenden Toilettenanlagen im Untergeschoss die gesetzlichen Minimalanforderungen klar nicht. Auch steht ein erforderlicher Ess- und Pausenraum nicht zur Verfügung (Art. 32 und 33 Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz). Unabhängig nutzbare Sitzungs- und Besprechungsräume für die Verwaltung stehen keine zur Verfügung.

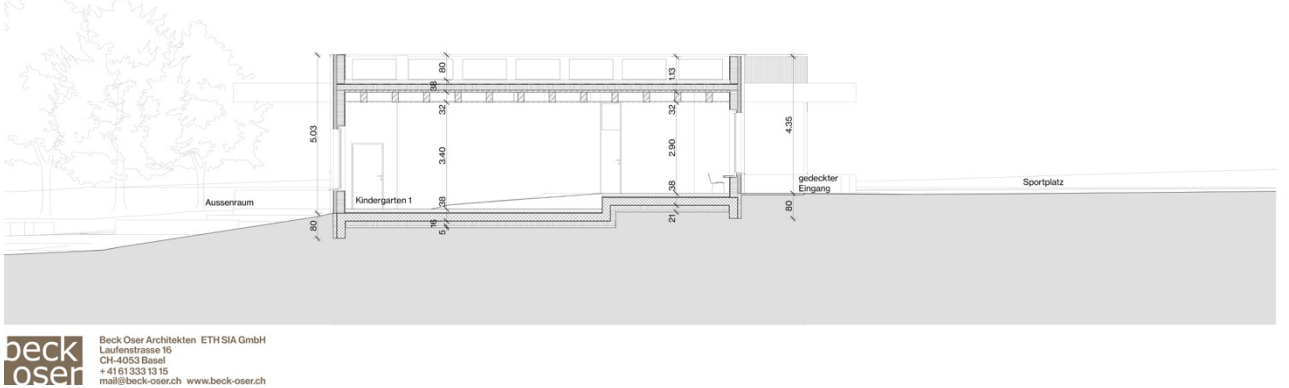
Die Räumlichkeiten des bisherigen Kindergartens inkl. der bestehenden Toilettenanlagen im Erdgeschoss können mit sehr wenig finanziellem Aufwand für die erforderlichen Nutzungen der Gemeindeverwaltung verfügbar gemacht werden.



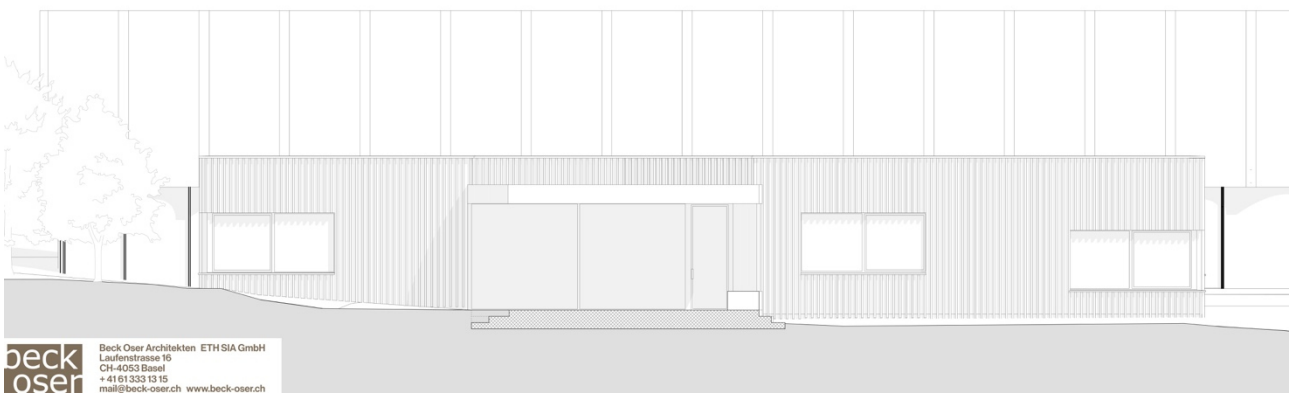
Schnitt 1



Schnitt 2



Ostfassade



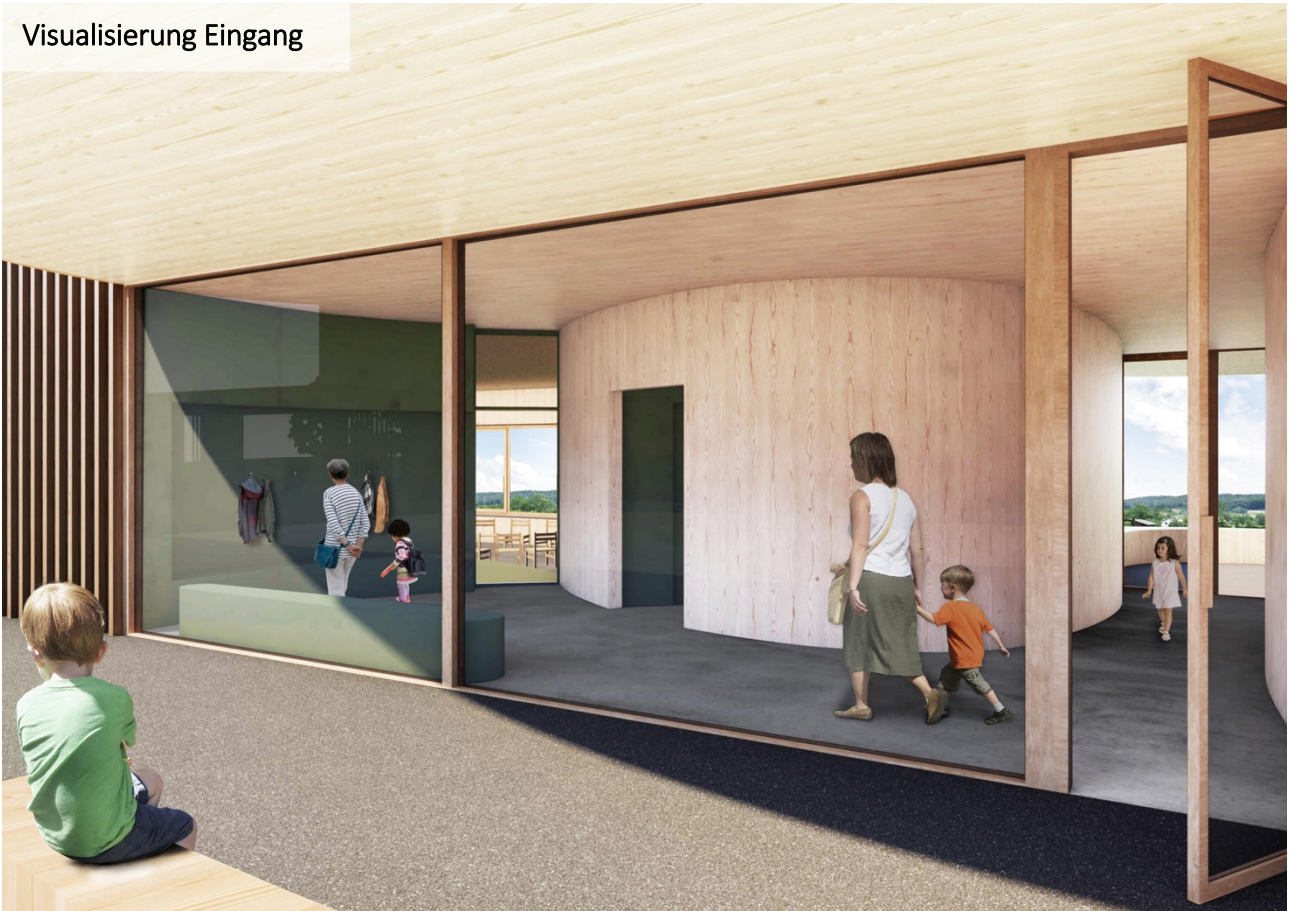
Aussenansicht von Nord (Pausenplatz)



Aussenansicht von Ost (Grossbühlstrasse)



Visualisierung Eingang



Visualisierung Kindergartenraum



Finanzielle Auswirkungen

Kostenvoranschlag

Gemäss vorliegendem Bauprojekt und des errechneten detaillierten Kostenvoranschlags lassen sich Gesamtinvestitionskosten von CHF 1,81 Mio. prognostizieren. (Genauigkeit von $\pm 10\%$ inkl. Planungshonorar).

1	Vorbereitungsarbeiten (Rodungen, Abbrüche)	CHF	17'000
2	Gebäude (Baugrube, Betonbau, Holzbau, Installationen etc.)	CHF	1'452'000
4	Umgebung (Gartenbau)	CHF	72'000
5	Baunebenkosten (Bewilligung, Plankopien, Reserve)	CHF	148'000
KINDERGARTEN ANLAGEKOSTEN CHF +/- 20 %		CHF	1'810'000
6	Photovoltaikanlage (Solarzellen auf Dach)	CHF	75'000
7	Verlegung des Parkplatzes	CHF	45'000
KINDERGARTEN ANLAGEKOSTEN inkl. Photovoltaik und Parkplatz +/- 10 %		CHF	1'810'000
8	Synergieeinsparungen	- CHF	150'000
KINDERGARTEN ANLAGEKOSTEN TOTAL		+/- 10 % CHF	1'660'000

Aufgrund der Dachflächengrösse (grösser als 300 m²) besteht gesetzlich die Pflicht, Solarzellen auf dem Dach des Kindergartens vorzusehen. Die Installation der Photovoltaikanlage kostet voraussichtlich CHF 75'000. Für die Verlegung des Parkplatzes an die Grossbühlstrasse werden CHF 45'000 veranschlagt.

Durch die gemeinsame Realisierung mit der Primarschulhauserweiterung lassen sich geschätzt CHF 150'000 durch Synergien einsparen, wodurch sich die Gesamtanlagekosten des Kindergartens auf insgesamt ca. CHF 1'600'000 (+/- 10 %) belaufen.

Folgekosten

Zur Finanzierung des Bauvorhabens wird die Gemeinde Rodersdorf auf dem Kapitalmarkt Fremdmittel aufnehmen müssen. Bei angenommenem Zinssatz von 3% wird die Zinslast zurzeit etwa CHF 50'000 pro Jahr betragen.

Die Baukosten werden in der Investitionsrechnung erfasst, als Gebäude bilanziert und während 33 Jahren mit +/- CHF 50'300 abgeschrieben und der Erfolgsrechnung belastet.

Des Weiteren muss jährlich mit Unterhaltskosten von etwa 2%^{*1} der Bruttoinvestitionskosten (ohne Projektierung, Basis CHF 1'539'500) für die neuen unterhaltspflichtigen Flächen in der Höhe von etwa CHF 30'800 gerechnet werden.

^{*1} % aus Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden

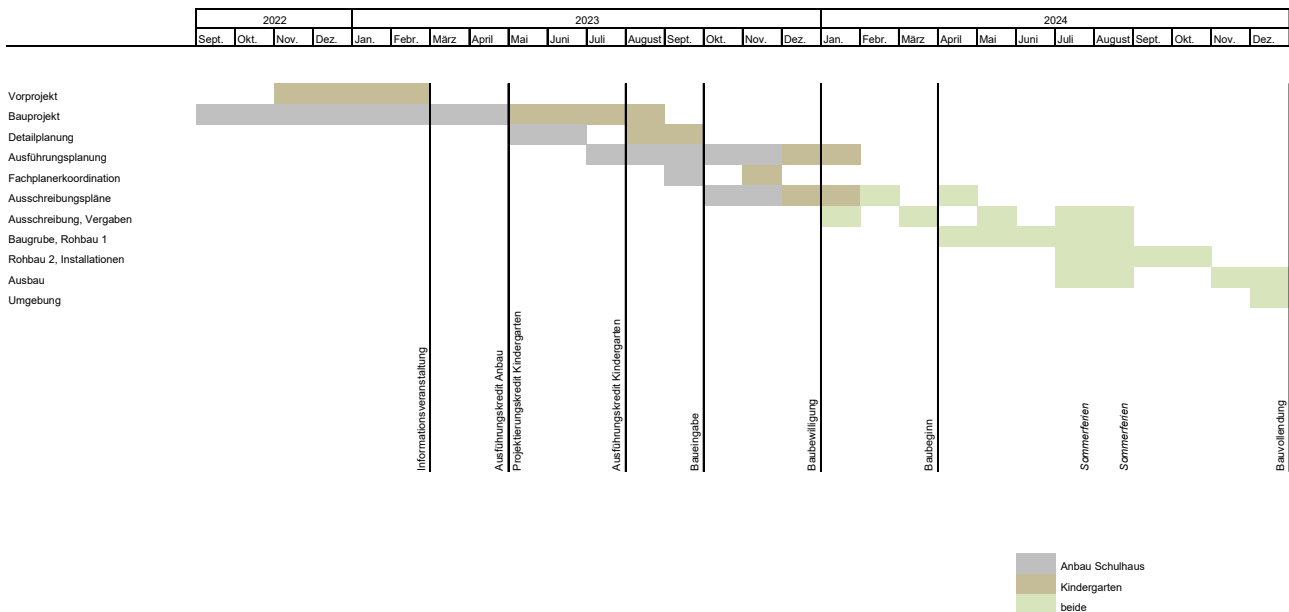
Für die Personalkosten für Gebäudereinigung der zusätzlichen Bruttogeschossfläche von 364 m² zu CHF 35.40/m² (Personal-, Geräte, Verbrauchsmaterial*²) ist jährlich mit etwa CHF 12'892 zu rechnen. Wenn die bisherigen Kindergartenäumlichkeiten anderweit genutzt werden, fallen diese Kosten zusätzlich an.

Die gesamten Folgekosten für Betrieb und Abschreibungen belaufen sich demnach auf etwa CHF 143'992 pro Jahr.

Terminplanung

Mit der Genehmigung des Ausführungskredits kann direkt das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden. Die lärmintensiven Bauarbeiten am und im bestehenden Schulhaus für den Erweiterungsbau können in den Sommerschulferien getätigt werden. Der Schulbetrieb wird dadurch kaum beeinträchtigt. Der Doppelkindergarten und die Schulerweiterung kann bis Ende Dezember 2024 fertiggestellt werden. Die gemeinsame Inbetriebnahme und Übergabe an die Schule und Kindergarten wird im Januar 2025 erfolgen.

möglicher Terminplan



Genehmigung Planungskredit	4. Mai 2023
Detailplanung Bauprojekt	Mai bis Juni 2023
Genehmigung Ausführungskredit	22. Juni 2023
Baubewilligungsverfahren	August bis September 2023
Ausschreibungspläne	Oktober bis Dezember 2023
Ausführungsplanung, Submissionen, Vergaben	Januar bis März 2024
Baubeginn	April 2024
Fertigstellung	Dezember 2024
Inbetriebnahme	Januar 2025

*² CHF/m² aus vergleichbarem Projekt Stadt Aarau

Empfehlungen

Unter Berücksichtigung aller Vorteile und der Sicherstellung eines zeitgemässen und gesetzeskonformen Kindergartenbetriebs empfiehlt der Gemeinderat, dem Vorprojekt zuzustimmen und den Ausführungskredit in der Höhe von CHF 1'700'000 zu genehmigen.

Rodersdorf, 8. Juni 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident

Thomas Bürgi

Leiter der Verwaltung

Kaspar Mosimann

Empfehlung der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe ist vom Projekt des Doppelkindergartens auf dem Areal Grossbühl überzeugt und begeistert. Sie hat dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, den Ausführungskredit der Einwohnerschaft zur Genehmigung vorzulegen.

Ebenso wird den Stimmberechtigten empfohlen, den Ausführungskredit zu genehmigen.

Rodersdorf, 1. Juni 2023

STELLVERTRETEND FÜR DIE ARBEITSGRUPPE SCHULRAUMERWEITERUNG

Gemeinderat Ressort Hochbau

Dominik Sigrist

Gemeinderat Ressort Bildung

Christophe Grundschober

Kindergartenvertreterin

Rahel Egloff

Präsident Planungskommission & Architekt

Hansjörg Staub

Impressum

Verfasser

Einwohnergemeinde Rodersdorf
Leimenstrasse 2, 4118 Rodersdorf

Autoren

Dominik Sigrist, Gemeinderat
Roger Oser, Beck Oser Architekten

Visualisierungen und Pläne

Copyright: Beck Oser Architekten

