

**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an den Einwohnerrat
über einen Kredit für den Neubau des Kindergartens Im Benze**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage über einen Kredit für den Neubau eines 6. Kindergartens in Beringen.

Unseren Anträgen schicken wir folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

Am 25. Februar 2019 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Bericht des Schulreferates betreffend Bedarf für einen sechsten Kindergarten ab dem Schuljahr 2022/23. Daraufhin prüfte das Baureferat verschiedene Standorte. Zur Disposition standen insbesondere ein Neubau nördlich des «Benzeparkes» als Definitivum, wenn der Bedarf anhand der Schülerzahlen gesichert sei oder eine Übergangslösung im Schulhaus Guntmadingen, wenn sich die höheren Schülerzahlen auf wenige Jahrgänge beschränken würden.

Um eine möglichst verlässliche Planungsgrundlage zu haben, wurde die Schulleitung beauftragt auf der Basis der vorhandenen Schulbauten und den prognostizierten Schülerzahlen bis ins Jahr 2040 eine Schulraumplanung zu erarbeiten. Die Erkenntnisse daraus wurden dem Einwohnerrat im Januar 2021 vorgestellt. Im Rahmen dieser Arbeit bestätigten sich die früheren Prognosen, wonach ab Sommer 2022 sechs Kindergärten benötigt werden.

2022/23	117 Kinder – es werden 6 Kindergärten benötigt
2023/24	125 Kinder – es werden 6 Kindergärten benötigt
2024/25	116 Kinder – es werden 6 Kindergärten benötigt

Der weitere Verlauf ab dem Jahr 2025, ist nur aufgrund von Annahmen zu prognostizieren, da jene Kinder noch nicht geboren sind. In Anbetracht des moderaten Wachstums der Gemeinde, gehen Gemeinderat und Schulbehörde heute davon aus, dass der 6. Kindergarten längerfristig benötigt wird.

Bei der Gegenüberstellung verschiedener Standortvarianten kamen Gemeinderat und Schulbehörde übereinstimmend zum Schluss, dass der Bau eines Einzel-Kindergartens im Quartier Benze, der bei späterem Bedarf zu einem Doppelkindergarten ausgebaut werden kann, die beste Variante darstellt. Die Optionen «Zweiter Kindergarten in Guntmadingen» und Realisierung eines Doppelkindergartens im Benze wurden geprüft und verworfen. Ebenfalls verworfen wurde nach eingehender Prüfung die Variante eines Waldkindergartens.

Darauf basierend unterbreitete der Gemeinderat dem Einwohnerrat am 30. März 2021 die Vorlage über einen Planungskredit für den Bau des Kindergartens Im Benze. Dieser Vorlage wurde einstimmig zugestimmt und der Planungsauftrag wurde in der Folge an ein Architekturbüro vergeben.

2. Realisierungsmöglichkeiten (Vergleich Massiv-, Element- und Modulbau)

Ein Bestandteil des Planungskredites war es, verschiedene Realisierungsmöglichkeiten zu evaluieren. Dafür wurden folgende Ausführungsarten einander gegenübergestellt; Der Massivbau, der Elementbau und der Modulbau.

Massivbau	Elementbau	Modulbau
<p>Kosten: CHF 2'600.- / m2 inkl. Foundation (KG Rheingold/Haar-gasse) → Kosten aufgrund von Abrechnungen. KG Rheingold mit 2 Geschossen und Liftanlage, Minergie-P inkl. kleiner Solarstromanlage und Komfortlüftung. Jedoch ebenes Bauland und nur einfache Foundation notwendig.</p> <p>Ausführung: Massivbau mit Aussendämmung oder Aussenverkleidung aus Holz. Mit und ohne Unterkellerung möglich.</p> <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rastermass muss nicht berücksichtigt werden. Beliebiger Grundriss möglich. - Fenster im Spielbereich bis auf Boden möglich. - Gute Wärmespeicherung = ausgeglichenes Raumklima. - Bodenheizung. <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Längere Bauzeit - Baumaterialien verursachen bei der Herstellung mehr CO2. - Kann nicht versetzt werden. 	<p>Kosten: CHF 2'260-2'750.-/m2 → Kosten aufgrund von Schätzung O+P. Erfahrungsgemäss sind Holzbauten 3-5% teurer als Massivbauten. Aufgrund der aktuellen Teuerung kann man sogar von bis zu 10% ausgehen.</p> <p>Ausführung: Wände und Dach bestehen aus Holzelementen auf Betonbodenplatte. Aussen mit Holzschalung verkleidet oder Enternit-Platten.</p> <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rastermass muss nicht berücksichtigt werden. Elemente können in beliebiger Grösse erstellt werden. - Vorfertigungsgrad 30-50% - Aufstellung an neuem Standort möglich, aber eher aufwendig. - Auftrag an GU möglich. <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3-5% teurer als Massivbau. - Kaum versetzbar da nicht einfach zerlegbar. 	<p>Kosten: CHF 2'920.- / m2 ohne Foundation → Richtpreis Firma Erne Entschädigung für Rücknahme nach 5 Jahren ca. CHF 250'000.-</p> <p>Miete/Kauf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bis 3 Jahre Miete sinnvoll - ab 5 Jahre, Kauf falls Liquidität vorhanden. Vermieter rechnen mit 10 Jahren Abschreibzeit. <p>Ausführung: Module mit Montage auf Baustelle. Holzmodule, innen Holz und aussen z.B. mit Holzschalung oder Eternit verkleidet. Fundamente bauseits.</p> <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rasche Aufstellung (Fundamente vorgängig) - Aufstellung an neuem Standort mit Baugesuch möglich. Müsste aber Energievorschriften einhalten. - Vorfertigungsgrad 95% - CO2 wird gespeichert, bei Entsorgung aber auch freigesetzt. <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rastermasse sind einzuhalten. - Grundriss O+P so nicht umsetzbar. - Keine Fenster bis auf Boden möglich. - HK statt Bodenheizung - Leichtbauweise wenig Temp.Speicherung. - Entsorgung wegen Verbundelementen mit Aufwand verbunden

Massivbauweise

Unter der Berücksichtigung, dass mit Modulbauten Grundrisseinschränkungen verbunden sind, sie die Energievorschriften auch einhalten müssen und bis zu 10% teurer sind, ist deren Ausführung nur dann sinnvoll, wenn mit grosser Sicherheit eine Versetzung innerhalb der ersten 10 Jahre zu erwarten ist.

Die Elementbauweise aus Holz ist ebenfalls teurer als ein Massivbau. Gerade in den letzten Monaten ist bei Holzwerkstoffen mehrmals eine massive Teuerung auf die Endkunden abgewälzt worden.

Aufgrund dieser Aspekte und einer ausgeschlossenen Versetzung innerhalb des genannten Zeitraumes folgte der Gemeinderat der Empfehlung des Architekturbüros und schlägt vor den Kindergarten «Im Benze» in der günstigsten Massivbauweise auszuführen.

3. Kindergarten «Im Benze»

Seitens des Architektenteams wurden vorgängig verschiedene Variantenstudien erarbeitet. Danach wurden in Zusammenarbeit mit der für das Projekt zugeteilten fachspezifischen Arbeitsgruppe, die Bedürfnisse des Hochbau- und Schulreferates sowie diese des Facilitybetriebes aufgenommen und umgesetzt.

Die fachspezifische Arbeitsgruppe ist bestehend aus;

Hochbau: Luc Schelker, Gemeinderat (Vorsitz)
Bildungsreferat: Roger Paillard, Bildungsreferat / Gemeindepräsident
Schule: Ruth Bösch, Schulpräsidentin
Monika Litscher, Schulleiterin
Carmen Winterflood, Kindergärtnerin
Facility & Betrieb: Felix Meyer, Pedell

Projekt

Der Neubau des Kindergartens Im Benze hat in allen Belangen den neuesten Anforderungen des Erziehungsdepartementes, des Behindertengleichstellungsgesetzes und den energetischen Anforderungen zu entsprechen.

Der Kindergarten ist aufgrund der Topografie als eingeschossiger Bau mit der Möglichkeit einer Teilnutzung des «Untergeschosses» vorgesehen. Der Grundriss wird durch den grosszügigen Hauptraum geprägt, welcher über den Garderobenbereich und den dazugehörigen Korridor erschlossen ist. Dem Korridorbereich ebenfalls untergeordnet sind die Küche, der Gruppenraum, der Materialraum, die WC- und Technikanlagen. Die Vorbereitung/Büro ist jeweils über den Hauptraum zugänglich.

Die klare Gebäudestruktur ordnet sich durch das erhöhte Fundament harmonisch in die abfallende Umgebung ein. Des Weiteren wurde mit der nordwestlichen Platzierung und der Anordnung des Eingangsbereiches darauf geachtet, dass eine allenfalls spätere Erweiterung zu einem Doppelkindergarten möglich wäre.



Durch das erhöhte Fundament kann ein auskragender Gebäudeteil geschaffen werden, welcher unter anderem als Vordach und überdeckte Aussenfläche für den darunterliegenden Spielplatz nutzbar ist. Des Weiteren bietet das «Untergeschoss» genügend Staufläche als Aussengeräterraum.

Konstruktion / Material / Erscheinungsbild

Die Ausführung ist angesichts der unter «Realisierungsmöglichkeiten» genannten Punkte in Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung vorgesehen. Um die CO₂-Reduktionsmassnahmen zu unterstützen, soll möglichst viel Recycling-Beton verwendet werden.

Das einfach gehaltene Flachdach unterstreicht das Erscheinungsbild der Gesamtanlage. Die Klarheit der Gebäudestruktur wird nochmals durch die verputzte Aussenwärmedämmung unterstrichen.

Bei den Innenräumen ist ein ansprechender Ausbaustandard vorgesehen. Im Weiteren werden zweckmässige und unterhaltsarme Materialien verwendet.

Die neue Energiehaushaltverordnung schreibt Minergie-P inkl. Solarstromanlage und Lüftung vor. Weiter gibt die Energiehaushaltverordnung in Art. 16a Folgendes vor: Gebäude mit hohen Personenbelegungen mit $\leq 20 \text{ m}^2$ pro Person (SIA380/1:2016) sind mit einer mechanischen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einem WRG-Wirkungsgrad von mindestens 70 Prozent und nach dem Stand der Technik auszurüsten.

Die Energiebezugsfläche für den Kindergarten beträgt rund 250 m², womit eine Solarstromanlage mit mindestens 2,5 kWp erstellt werden muss. Die Lüftung funktioniert über eine stufenlose durch die Benutzerinnen und Benutzer geregelte Steuerung. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer im Aussengeräterraum aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage.

Umgebung / Aussenbereich

Die Spielplatzfläche des Kindergartens wird über einen rollstuhlgängigen Weg erschlossen. Da der Pumptrack mit seiner einladenden Spielfläche in unmittelbarer Nähe ist, soll der Spielplatz des Kindergartens eher zurückhaltend gestaltet werden. Um die Verbindung zum Pumptrack aufrecht zu erhalten, wird neben dem Kiesweg ein weiterer vom Kindergarten abgetrennter öffentlicher Weg geführt werden.

4. Kostenschätzung

Kostengenauigkeit +/- 15%, Preisbasis: 2. Quartal 2021, Preise in CHF

Kostenschätzung für einen neuen Kindergarten in Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung. Beheizung mittels aussen aufgestellter Wärmepumpenanlage und einer vorgeschriebenen Solarstromanlage mit einer Grösse von ca. 2.5kWp.

Massnahmen	Kosten
BKP 0 Grundstück	0
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare und Einrichtung: Grobe Kostenschätzung eines Kindergartengebäudes. Grösse ca. 252 m ² x Fr. 2'897.-/m ² oder Fr. 724.-- / m ³ = Fr. 730'000.--.	730'000
BKP 4 Umgebung Grobe Schätzung. (inkl. Zaun, einfachem Spielplatz und Erschliessungsweg)	110'000
Parkplätze (4 Aussenparkplätze)	30'000
BKP 5 Baunebenkosten	80'000
BKP 9 Ausstattung gem. Inventarliste (Möbel, Spielsachen und Einrichtung)	65'000
Total Anlagenkosten in CHF inkl. 7.7 % MwSt.	1'015'000

Vom Kanton kann mit Subventionen gerechnet werden. Ein Subventionsantrag wird jedoch erst eingereicht, wenn das fertige Bauprojekt vorhanden ist. Die Gemeinde Berlingen kann mit einem Subventionsbeitrag von etwa CHF 130'000.00 rechnen.

5. Realisierung

Dieses Projekt untersteht dem obligatorischen Referendum. Somit erfolgt nach der Genehmigung des Projektes durch den Einwohnerrat eine Urnenabstimmung. Diese ist auf den 26. September 2021 festgelegt.

Der Projektablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Vorbereitung Baueingabe nach Kreditbeschluss am 24. August 2021
- Baubewilligungsverfahren und Ausschreibungsplanung; Devisierung, Submission und Arbeitsvergabe Juli - September 2021
- Urnenabstimmung am 26. September 2021
- Baubeginn nach Bewilligung Oktober 2021
- Rohbauhülle dicht Dezember 2021
- Innenausbau- und Fertigstellungsarbeiten / Umgebung bis Juli 2022

6. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, auf die Vorlage einzutreten und dem Kredit für den Neubau des Kindergartens Im Benze von brutto CHF 1'015'000.00 (Kostengenauigkeit +/- 15%, Preisbasis: 2. Quartal 2021) zuzustimmen. Gemäss Artikel 16 lit. d) untersteht dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES BERINGEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

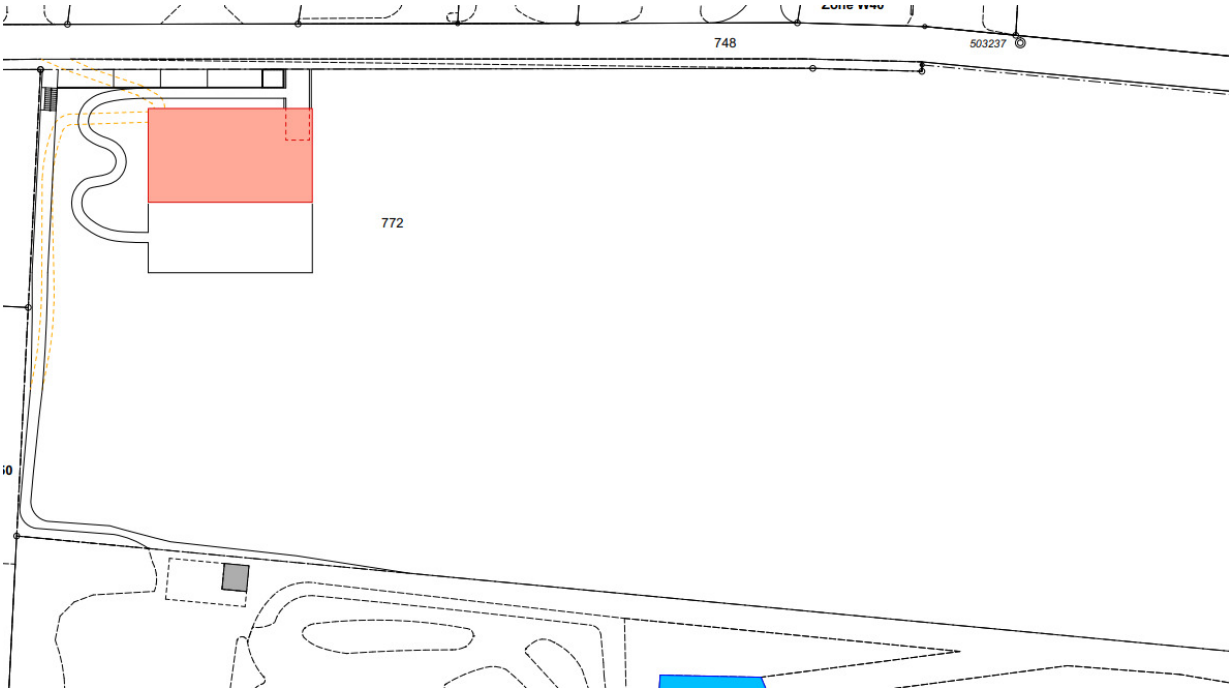
Roger Paillard

Florian Casura

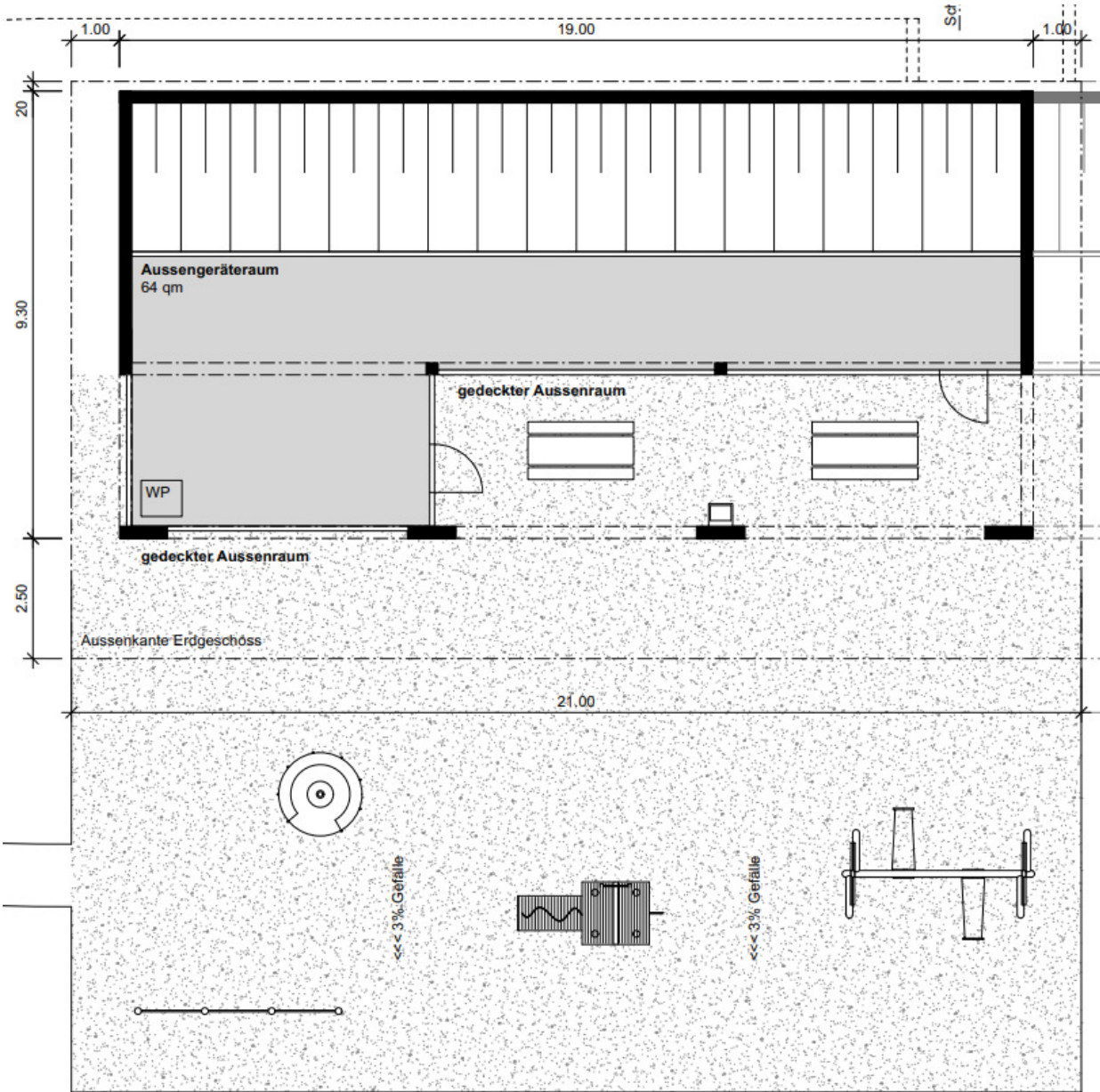
Anhänge:

- Anhang 1 – Situation
- Anhang 2 – Grundriss Untergeschoss
- Anhang 3 – Grundriss Erdgeschoss
- Anhang 4 – Fassaden
- Anhang 5 – Schnitt

Anhang 1 – Situation



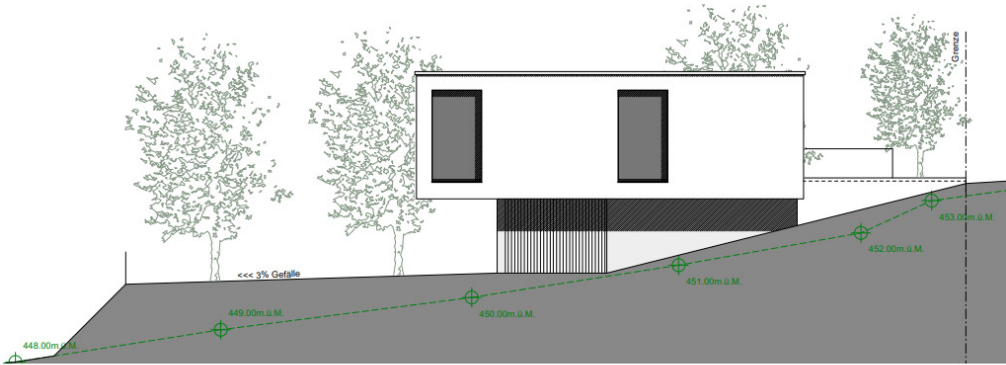
Anhang 2 – Grundriss Untergeschoss



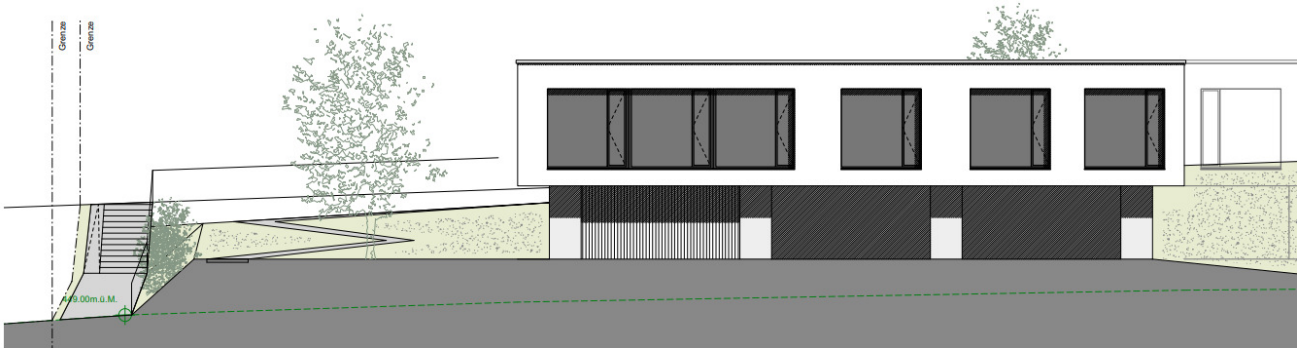
Anhang 3 – Grundriss Erdgeschoss



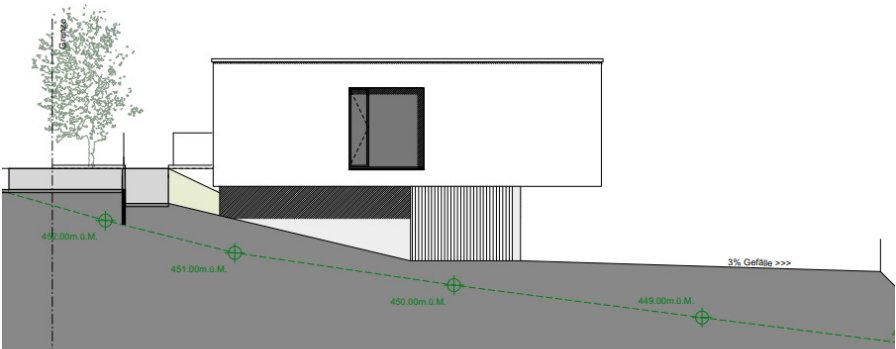
Anhang 4 – Fassaden



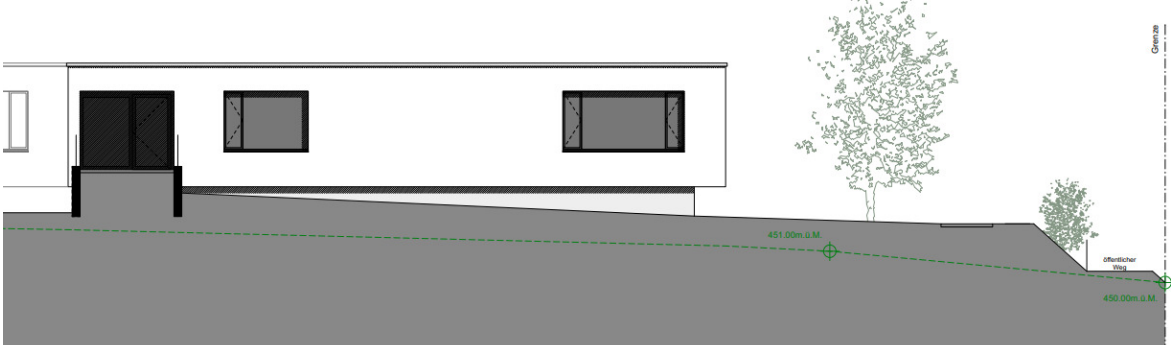
Ostfassade



Südfassade



Westfassade



Nordfassade

Anhang 5 – Schnitt

