

Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat über einen Kredit für die Dachsanierung und die Aufstockung des Kindergartens Gellerstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage über einen Kredit für die Dachsanierung und die Dachaufstockung des Kindergartens Gellerstrasse in Beringen. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

Der Kindergarten an der Gellerstrasse wurde in den 1960er Jahren erbaut. In den 1980er Jahren wurde eine Dachsanierung durchgeführt, bei der unter anderem auch das nordseitige Flachdach durch ein Schrägdach ersetzt wurde.

Zwischen 1992 und 2015 wurden mehrere Teilsanierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Fenster, die Sanierung der WC-Anlagen, die Renovierung der Küche sowie der Einbau einer Wärmepumpe mit Bodenheizung. Zudem wurde die Schutzraumdecke gedämmt.

Im Jahr 2016 erfolgte die Reinigung des Estrichs aufgrund von Marderbefall und der Ausbau mit Dachflächenfenstern.

Im Doppel-Kindergarten an der Gellerstrasse bestehen derzeit zwei wesentliche Probleme:

Das bestehende Dach ist aktuell zwar dicht, jedoch zeigt sich beim regelmässigen Gebäudeunterhalt alle zwei Jahre ein Sanierungsbedarf. Dieser ergibt sich vermutlich aus dem Alter der Eternitschindeln, die mittlerweile sehr spröde sind und zum Teil von Moos befallen wurden.

Die zweite Thematik betrifft die Tatsache, dass lediglich ein Nebenraum für zwei Kindergärten zur Verfügung steht. Dieser Raum ist bereits mit der Kücheneinrichtung fest möbliert.

Im Kindergarten werden verschiedene Förderangebote durchgeführt, darunter Heilpädagogische Förderung (SHP), Deutsch als Zweitsprache (DaZ) sowie Logopädie. Die Koordination der Fachkräfte für diese Fördermassnahmen für zwei Kindergärten gestaltet sich im Hinblick auf das begrenzte Raumangebot als äusserst schwierig. Die Kinder, die eine zusätzliche Förderung benötigen, sind oft auch diejenigen, die sich leicht ablenken lassen. Eine Durchführung der Förderstunden im Hauptraum ist aufgrund der Belegung durch die restliche Klasse nicht möglich. Daher arbeiten die Fachpersonen häufig in den Garderoben auf dem Boden, was sicherlich nicht ideal ist.

Um diese Situation zu verbessern, wurde im Jahr 2024 ein provisorischer Doppelcontainer aufgestellt, der sich bisher sehr gut bewährt hat. Dieser Container soll jedoch nur als Übergangslösung bestehen bleiben und keinesfalls als dauerhafte Lösung genutzt werden.

2. Geprüfte Lösungsansätze

Bereits in der Vergangenheit wurde versucht, diese beiden Thematiken zu vereinbaren und verschiedene einfache Lösungsansätze, wie etwa durch Anbauten, zu finden. Leider konnte jedoch keine insgesamt zufriedenstellende Lösung erarbeitet werden.

In diesem Zusammenhang wurde beschlossen, in Richtung einer Aufstockung des Kindergartens zu gehen, und es wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Zuge der Machbarkeitsstudie hat das Architektenteam drei verschiedene Varianten zur Lösung präsentiert. Nach eingehender Prüfung und Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Optionen wurde eine Variante ausgewählt, die nun weiterverfolgt und konkretisiert wurde.

3. Vorgeschlagene Lösung

Die ausgewählte finale Version wurde sowohl den Mitgliedern der Infrastrukturkommission Hochbau als auch den Mitgliedern der Schulleitungskonferenz Bau sowie den Kindergartenlehrpersonen präsentiert und stiess bei allen Beteiligten auf Zustimmung.

Vorgesehen ist somit eine Aufstockung im mittleren, nördlichen Bereich des bestehenden höheren Flachdachs. Das Steildach bleibt talseitig unverändert bestehen bzw. wird nur saniert, während die nördlichen Steildächer zurückgebaut werden, um die ursprüngliche Flachdachlandschaft wieder sichtbar zu machen.

Die Ausführung der Aufstockung ist als Elementbau in Holz vorgesehen. Dies erfüllt nicht nur die Vorbildfunktion einer Gemeinde in Bezug auf die Verwendung von Holz, sondern stellt auch die beste Lösung hinsichtlich Kosten und Terminplanung dar. Im Idealfall sollen die Arbeiten während der Sommerferien durchgeführt werden.

Die Umsetzung der gewählten Variante bedingt Anpassungen im Eingangsbereich und die Realisierung einer Treppenanlage zur Erschliessung des Obergeschosses. Im Rahmen der Sanierungsmassnahmen ist ferner vorgesehen, die Küche funktional zu verbessern und zu ertüchtigen sowie eine Anpassung der WC-Anlage vorzunehmen.

Hinsichtlich des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) ist festzuhalten, dass die bestehende Schulanlage derzeit nicht BehiG-konform ist. In unmittelbarer Nähe, in etwa 750 m Entfernung, befindet sich jedoch der Kindergarten „Im Benze“, der im Jahr 2022 fertiggestellt wurde und sämtliche einschlägigen Normen erfüllt.

Im Sinne der Verhältnismässigkeit einer Anpassung der Schulanlage an die Bestimmungen des BehiG wird auf den nahegelegenen Kindergarten verwiesen, insbesondere da der Aufwand für eine vollständige Anpassung der bestehenden Schulanlage den Rahmen von 5 % des Gebäudevversicherungswertes bzw. Neuwertes der Anlage oder 20 % der Erneuerungskosten übersteigen würde (Art. 12 BehiG).

4. Konstruktion / Material / Erscheinungsbild

Aufstockung:	Holzbau in Elementbauweise oder konventionell mit hinterlüfteter Vertikalschalung in Holz
Geneigtes Dach:	hinterlüftete Dacheindeckung mittels Schindeln oder Stehfalzblech-Eindeckung
Flachdachaufbau:	extensiv begrüntes Flachdach

Die Aufstockung in Holz verleiht dem Kindergarten ein zeitgemässes und warmes Erscheinungsbild und führt zu einer klaren gestalterischen Aufwertung des Bestandsbaus. Durch die Materialwahl entsteht ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Alt- und Neubau, wobei die natürliche Ausstrahlung des Holzes dem Gebäude eine einladende und kindgerechte Atmosphäre verleiht. Insgesamt wird die bauliche Erweiterung als prägnante, jedoch sorgfältig eingebettete Ergänzung wahrgenommen, welche das architektonische Gesamtbild positiv stärkt.

5. Flächenberechnung

Gemäss den vom Erziehungsdepartement des Kantons Schaffhausen empfohlenen Raumgrössen sind für die entsprechenden Raumtypen bei Umbauten folgende Flächen vorgesehen:

Kindergartenraum (Hauptraum mit Nischen, Mehrzweckraum, Garderobe etc.): 130 m²
Gruppenraum: 25 m²
Therapieraum: 15.5 m²

Der Doppelkindergarten verfügt derzeit weder über einen Gruppenraum noch über einen Therapieraum. Zudem weist der Kindergartenraum nicht die empfohlene Fläche auf, womit die empfohlenen Raumgrössen bereits heute deutlich unterschritten werden.

Mit der geplanten Aufstockung und der Schaffung von zwei neuen Schulungsräumen kann erfreulicherweise eine zusätzliche Fläche von rund 38 m² geschaffen werden.

6. Gebäudehülle

Die bestehende Fassade im Erdgeschoss besteht aus einer Betonschale mit 7 cm Innendämmung. Hier stellte sich die Frage, ob eine zusätzliche Dämmung erforderlich ist.

Im Kanton Schaffhausen übernehmen Bauherrschaften der öffentlichen Hand eine Vorbildfunktion bei kommunalen Neubauten oder tiefgreifenden Umbauten. Ein tiefgreifender Umbau im Sinne von § 16a der Energieverordnung des Kantons Schaffhausen liegt dann vor, wenn die Kosten bei einem Sanierungsprojekt mehr als 50% des indexierten Gebäudeversicherungswertes betragen.

Fazit:

Da die Umbaukosten weniger als 50% des indexierten Gebäudeversicherungswertes betragen ist eine Aufdämmung der Fassade im Erdgeschoss nicht erforderlich, jedoch benötigt die Aufstockung eine kleine, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

7. Solaranlage

Der Kindergarten verfügt im bestehenden Zustand auf der südseitigen Dachfläche über eine Solaranlage mit 10kW Leistung. Diese würde im Zuge der Sanierungsmassnahmen demontiert und anschliessend wieder in Betrieb genommen. Eine Erweiterung der Anlage ist nicht vorgesehen.

8. Kosten

- Kostengenauigkeit +/- 15%, Preisbasis: 2. Quartal 2026, Preise in CHF
- Die angegebene Kostengenauigkeit gilt mit Bezug auf die Gesamtsumme aller Kosten (BKP 1 - 6). Grössere Abweichungen in einzelnen Kostengruppen sind vorbehalten.
- aktuelle, aussergewöhnliche Preisentwicklungen sind weitest möglich berücksichtigt, jedoch kann die hohe Volatilität nicht abschliessend abgebildet werden.
- Beim Kanton wurde die Subventionierung angemeldet und befindet sich derzeit in Prüfung. Ob und in welchem Umfang ein Subventionsbeitrag gewährt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilt werden.

Bezeichnung	Kostenvoranschlag
BKP 0 Grundstück	-
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	82'000
BKP 2 Gebäude (inkl. Honorare)	731'000
BKP 5 Baunebenkosten	10'000
BKP 7 Reserve	75'000
BKP 9 Ausstattung	15'000
Total Anlagekosten in CHF inkl. 8.1% MwSt.	913'000

9. Realisierung

Dieses Projekt untersteht dem obligatorischen Referendum. Somit erfolgt nach der Genehmigung des Projektes durch den Einwohnerrat eine Urnenabstimmung. Diese ist auf den 27. September 2026 festgelegt.

Der Projektablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Kreditbeschluss am 30. Juni 2026
- Urnenabstimmung am 27. September 2026
- Vorbereitung Baueingabe nach Urnenabstimmung am 27. September 2026
- Baubewilligungsverfahren Oktober 2026 - Januar 2027
- Submission und Ausführungsplanung; November 2026 - Mai 2027
- Geplanter Baustart Sommerferien 2027
- Fertigstellung Start Schulbeginn 2027/2028

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, die Vorlage für die Dachsanierung und Aufstockung des Kindergartens Gellerstrasse zu bewilligen und den Kredit über brutto CHF 913'000 (Kostengenauigkeit +/- 15%, Preisbasis: 2. Quartal 2026) zu genehmigen. Dieser Beschluss untersteht gestützt auf Art. 16 lit. d) der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen dem obligatorischen Referendum.

Namens des Gemeinderates Beringen

Roger Paillard
Präsident

Florian Casura
Schreiber

Anhänge:

- Anhang 1 – Situation
- Anhang 2 – Grundriss Untergeschoss
- Anhang 3 – Grundriss Erdgeschoss
- Anhang 4 – Grundriss Obergeschoss
- Anhang 5 – Dachaufsicht
- Anhang 6 – Fassaden
- Anhang 7 – Schnitte
- Anhang 8 – Visualisierungen

Anhang 1 – Situation



[illegible]

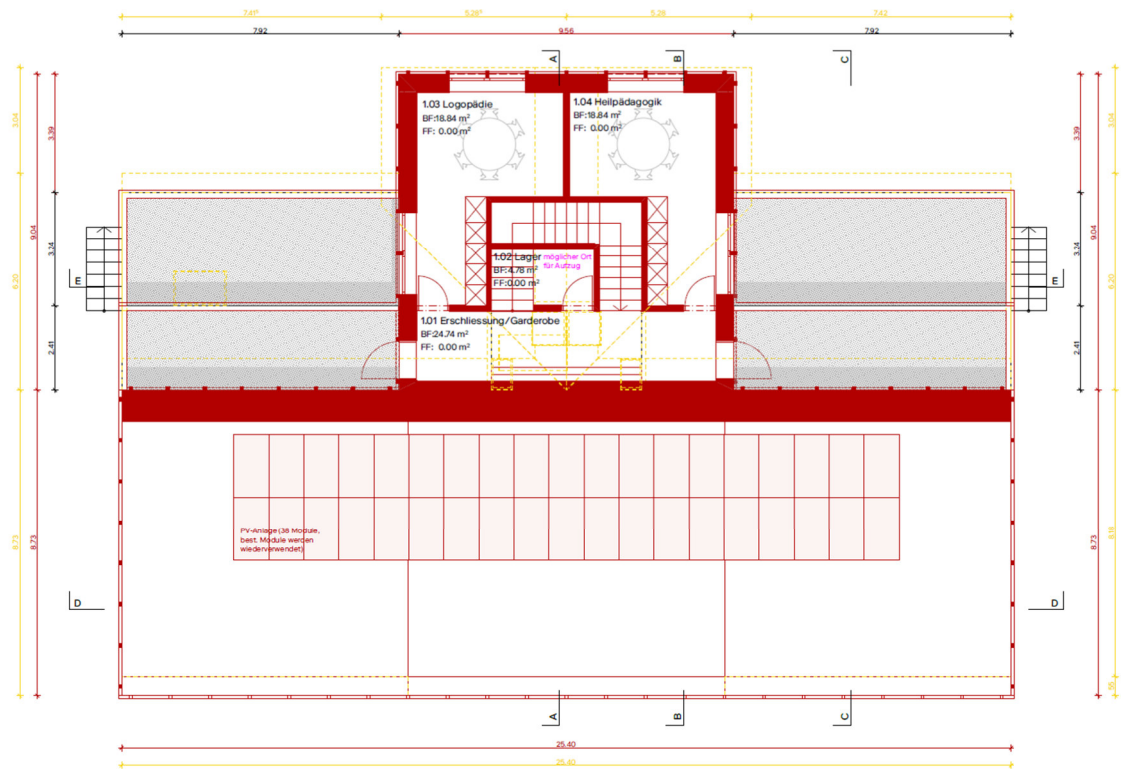
The floor plan shows a building with the following rooms and dimensions:

- 0.01 Eingang:** BF: 9.92 m², FF: 2.32 m²
- 0.02 Eingang:** BF: 9.92 m², FF: 2.32 m²
- 0.03 WC:** BF: 2.02 m², FF: 1.66 m²
- 0.04 Aussenlager:** BF: 5.14 m², FF: 0.00 m²
- 0.05 Spülmaschine:** BF: 7.75 m², FF: 1.86 m²
- 0.06 WC:** BF: 2.02 m², FF: 1.66 m²
- 0.08 Spülmaschine:** BF: 7.75 m², FF: 1.86 m²
- 0.09 Aussenlager:** BF: 5.14 m², FF: 0.00 m²
- 0.10 Garderobe:** BF: 29.97 m², FF: 15.14 m²
- 0.11 Redukt:** BF: 2.29 m², FF: 0.09 m²
- 0.12 Küche:** BF: 23.58 m², FF: 4.80 m²
- 0.13 Lager:** BF: 4.74 m², FF: 0.00 m²
- 0.15 Lager:** BF: 4.74 m², FF: 0.00 m²
- 0.17 Spülmaschine 1:** BF: 8.42 m², FF: 1.36 m²
- 0.18 Lager:** BF: 4.74 m², FF: 0.00 m²
- 0.20 Spülmaschine 2:** BF: 8.42 m², FF: 1.36 m²
- 0.16 Gruppenraum 1:** BF: 69.68 m², FF: 21.77 m²
- 0.19 Gruppenraum 2:** BF: 69.68 m², FF: 21.77 m²

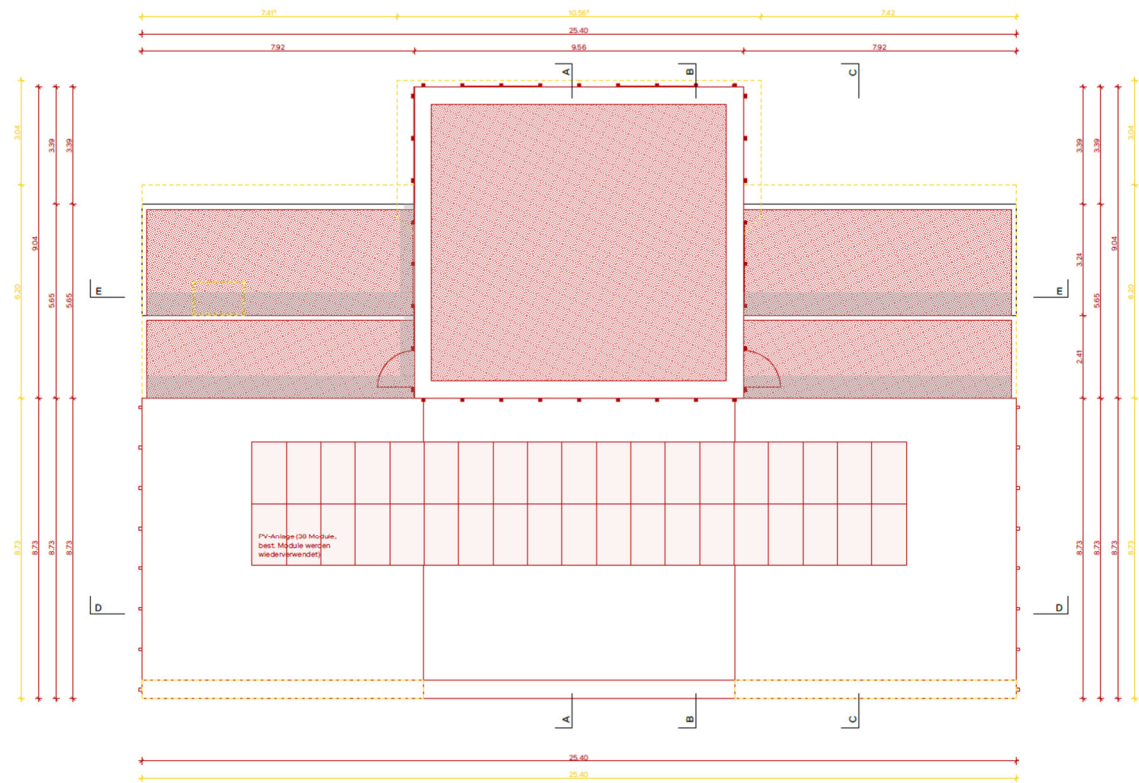
Other dimensions and features include:

- Overall width: 25.40 m
- Overall depth: 11.22 m
- Room 0.11 Redukt: BF: 2.29 m², FF: 0.09 m²
- Room 0.12 Küche: BF: 23.58 m², FF: 4.80 m²
- Room 0.13 Lager: BF: 4.74 m², FF: 0.00 m²
- Room 0.15 Lager: BF: 4.74 m², FF: 0.00 m²
- Room 0.17 Spülmaschine 1: BF: 8.42 m², FF: 1.36 m²
- Room 0.18 Lager: BF: 4.74 m², FF: 0.00 m²
- Room 0.20 Spülmaschine 2: BF: 8.42 m², FF: 1.36 m²
- Room 0.16 Gruppenraum 1: BF: 69.68 m², FF: 21.77 m²
- Room 0.19 Gruppenraum 2: BF: 69.68 m², FF: 21.77 m²

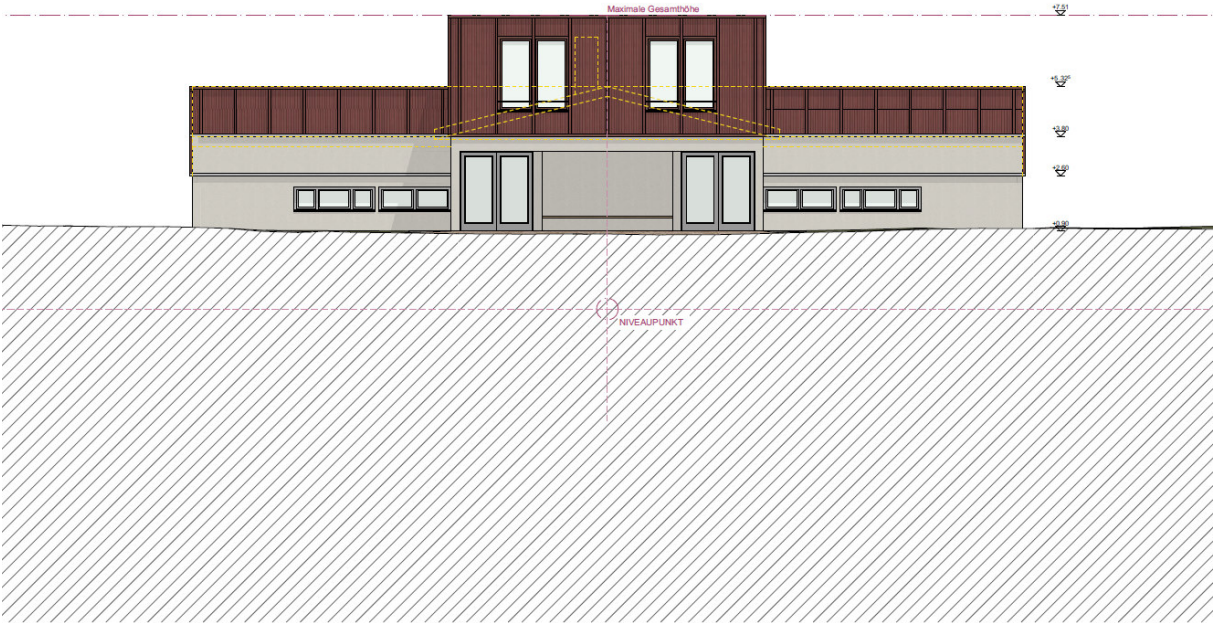
Anhang 4 – Grundriss Obergeschoss



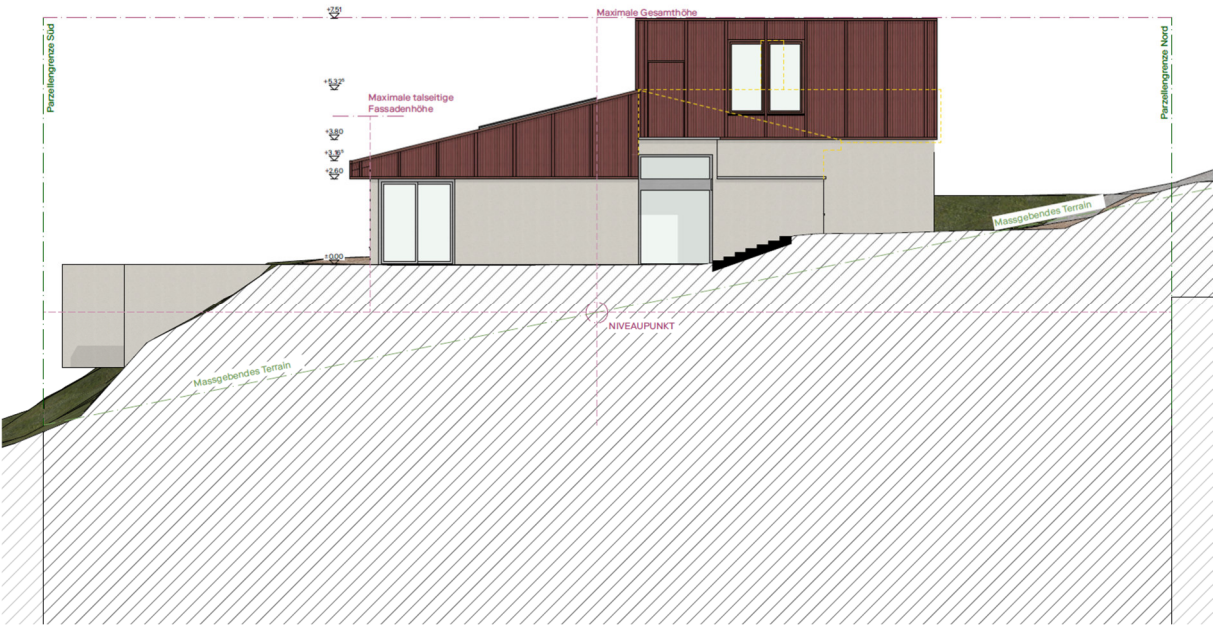
Anhang 5 – Dachaufsicht



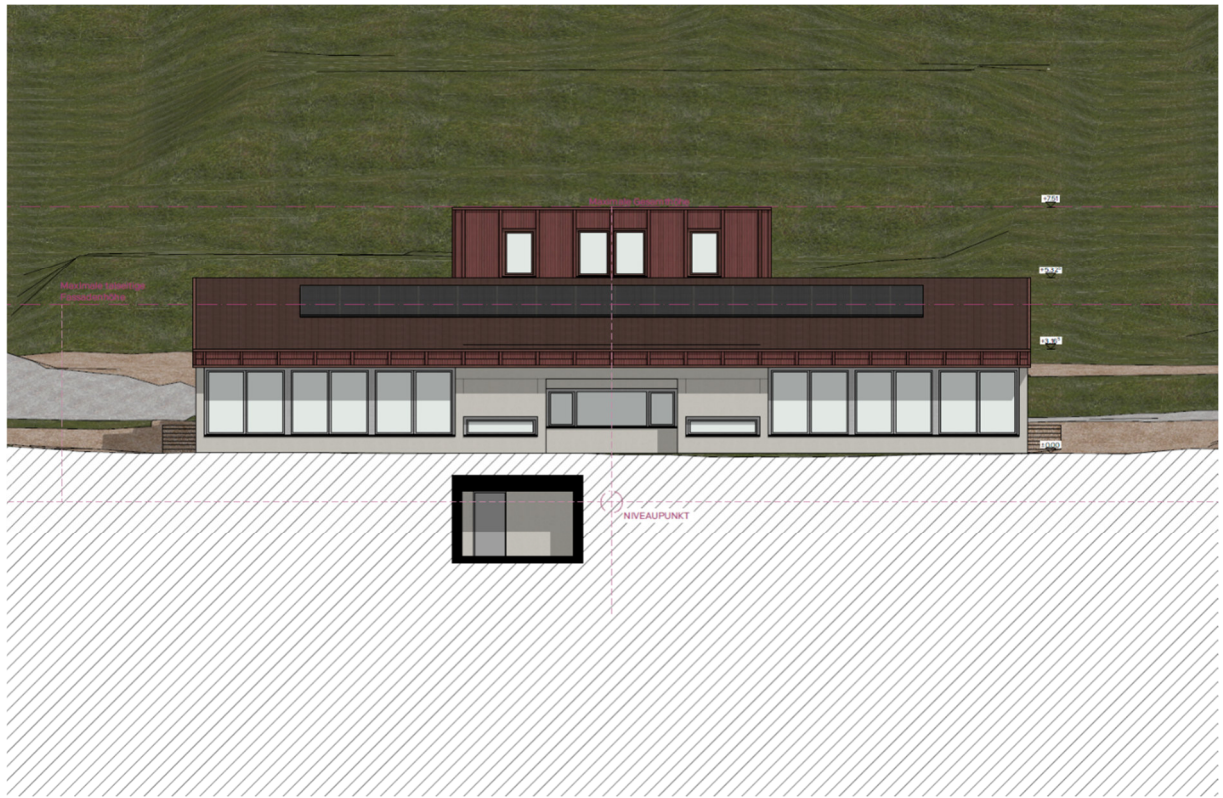
Anhang 6 – Fassaden



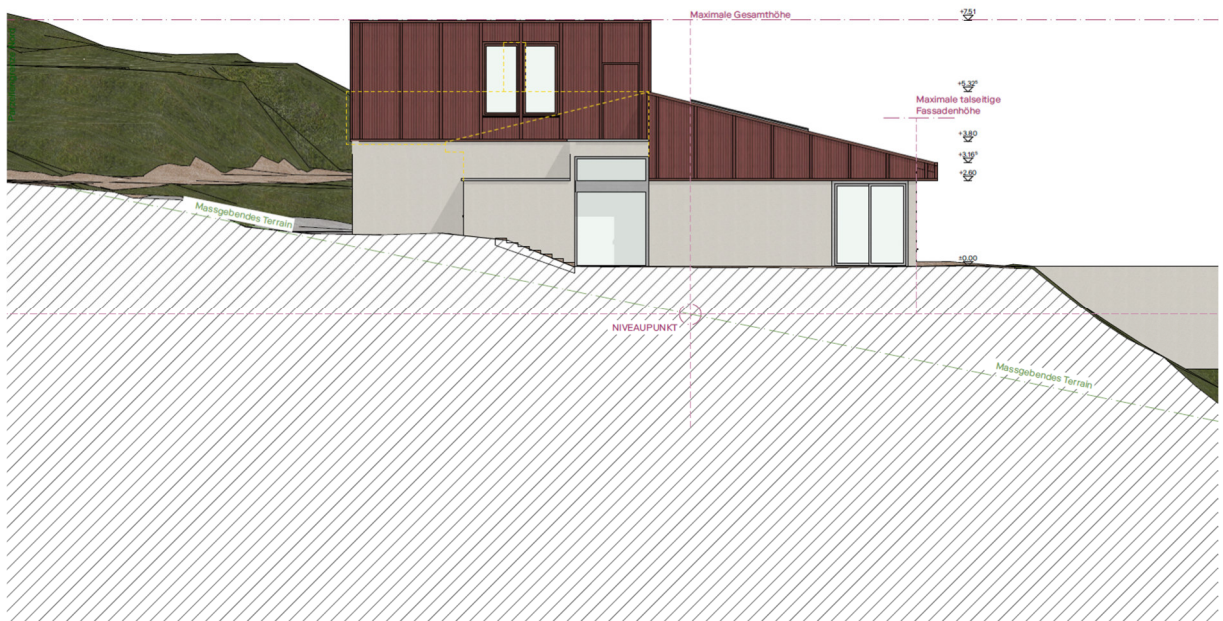
Nord



Ost

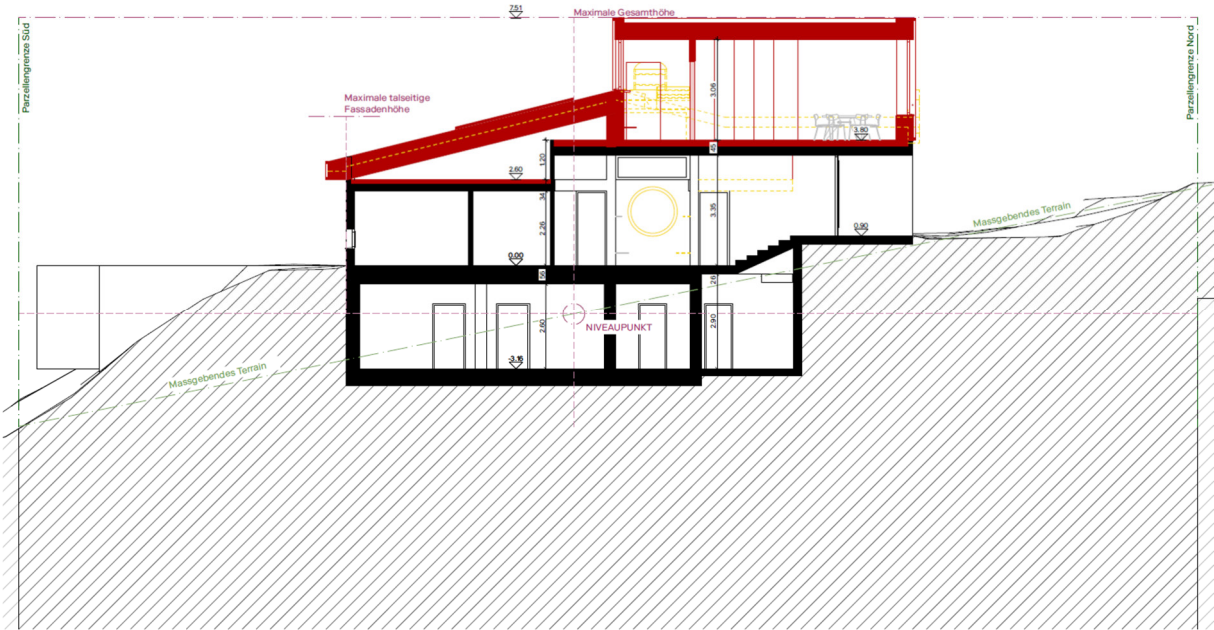


Süd

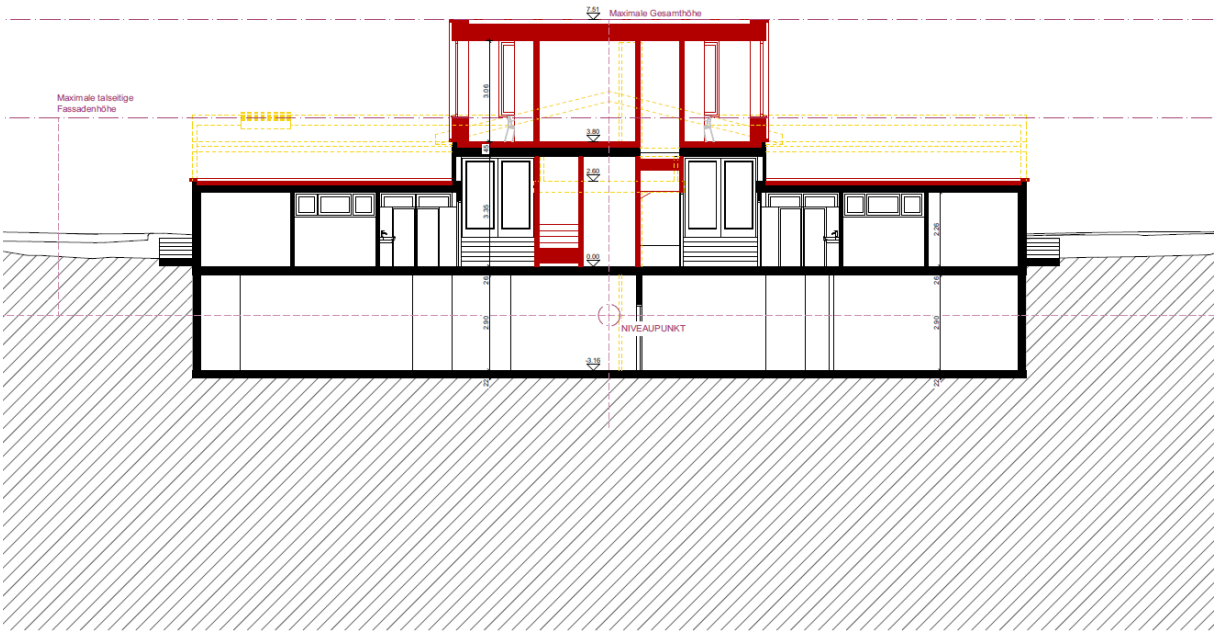


West

Anhang 7 – Schnitte



Schnitt B-B



Schnitt E-E

Anhang 7 – Visualisierungen

