

#### **4. Kindergarten «Althau»**

**4.1 Verpflichtungskredit von 2.578 Mio. Franken (brutto, inkl. MwSt.) für die Sanierung und die Erweiterung des Kindergartens «Althau» zum Dreifachkindergarten**

**4.2 Verpflichtungskredit von 512'000 Franken (brutto, inkl. MwSt.) für die zusätzlichen Garderoben für den FC Niederwil im Untergeschoss**

---

### **Bericht**

#### Planungskredit 2022

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 28. November 2022 wurde ein Verpflichtungskredit von 120'000 Franken für die Planung des vorliegenden Bauprojekts bewilligt. Grundlage für den Projektierungskredit war die Studie des Architekturbüros Rolf Rey AG vom April 2022. Die Baukosten wurden damals auf total 2.7 Mio. Franken (Erweiterung inkl. Unterkellerung für Garderoben: 2.2 Mio. Franken / Sanierung 500'000 Franken) veranschlagt. Die Unterlagen der damaligen Vorlage sind Bestandteil der Aktenauflage.

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese hat die Projektphase begleitet und die vorzunehmenden Arbeiten definiert.

#### Projektziele

Im Projekt "Kindergarten Althau" will der Gemeinderat folgende Ziele erreichen:

- Erfüllung der Bedürfnisse für die Nutzer Kindergarten und für die Nutzer FC Niederwil;
- Gutes Verhältnis zwischen den Kosten und dem Nutzen;
- Politische und finanzielle Realisierbarkeit.

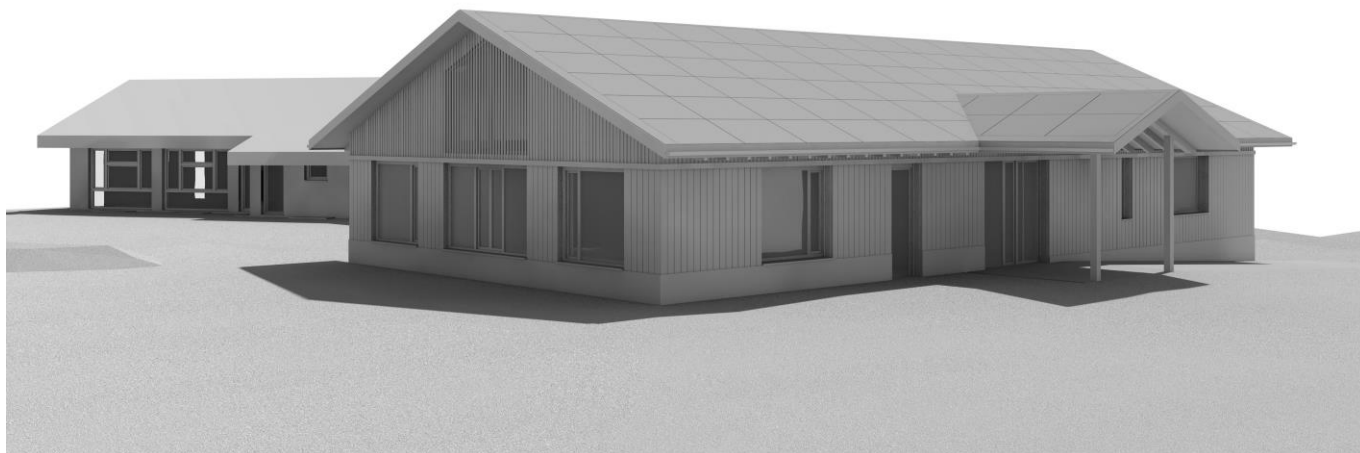
#### Raumbedarf und Nutzerbedürfnisse

Mit dem Neubau schaffen wir Platz für maximal 75 Schüler/innen. Aus heutiger Sicht kann dieser Wert in den nächsten 10 Jahren eingehalten werden. Kurzfristige Schwankungen können in den bestehenden Schulräumlichkeiten aufgefangen werden. Sollte die Gemeinde längerfristig mehr Schulraum zur Verfügung stellen müssen, bestände dafür genügend Platz für zusätzliche Bauten im übrigen Areal. Am Standort des Kindergartens «Althau» ist dies nicht angedacht, weil so eine zu hohe Dichte entstehen würde. Die Aufstockungsmöglichkeit wird deshalb nicht umgesetzt.

Mit den zusätzlichen Garderoben im Untergeschoss wird dem Bedürfnis des FC Niederwil Rechnung getragen. Der ausführliche Bedürfnisnachweis dafür ist Bestandteil der Aktenauflage.

#### Baubeschrieb

Sämtliche Kindergartenabteilungen werden durch einen Anbau im Kindergarten «Althau» zusammengefasst. Der Pavillon «Riedmatte» wird nicht mehr genutzt. Der Kindergarten «Althau» wird so erweitert, dass darin 3 Kindergartenabteilungen Platz finden und die Raumanforderungen des Kantons für alle drei Abteilungen erfüllt werden.



Das Projekt umfasst die folgenden Elemente:

- Ein Neubau als Erweiterungsbau. Dieser schafft Platz für die 3. Kindergartenabteilung inklusive dem dazugehörigen Gruppenraum. Zudem werden damit die heute fehlenden beiden Gruppenräume für die bestehenden Abteilungen sowie der Besprechungsraum für alle drei Kindergärten realisiert. Der Bau wird in Minergie Standard ausgeführt und mit einer Indach-Photovoltaikanlage ausgestattet.
- Die anstehende Sanierung und Neugestaltung des bestehenden Kindergartens «Althau» für die Räumlichkeiten der 1. und 2. Kindergartenabteilung. Mit diesen Arbeiten wird der Bestandesbau energetisch, lüftungs- und installationstechnisch modernisiert und für die neue Nutzung aktualisiert. Auf die Einhaltung des Minergie Standards und der Installation einer Photovoltaikanlage wird verzichtet.
- Die Unterkellerung des Neubaus mit dem Bau der FC-Garderoben. Diese werden optimal im Anschluss an die bestehenden Garderoben angeordnet.
- Die Neugestaltung der Umgebung im Bereich des Neubaus. Dabei wird der bisherige Fussweg in Richtung Isenbühlweg bzw. Wald neu angelegt. Die restliche Spielanlage und die bestehende Umgebung der Kindergärten Althau 1 und 2 ist in brauchbarem Zustand und wird aus Kostengründen zurzeit nicht erneuert. Während der Bauphase auftretende Mängel werden behoben. Es ist geplant, diese Erneuerung zusammen mit dem Abbruch des Kindergartens «Riedmatte» und der Neugestaltung in diesem Bereich anzupacken. Nach aktueller Planung wird dies im Jahre 2031 der Fall sein. Dann wird der Kindergarten «Riedmatte» nicht mehr als Provisorium für die Gemeindeverwaltung gebraucht werden. Die geschätzten Kosten von 250'000 Franken sind im Finanzplan eingestellt.

### Baukosten

Die Kosten wurden sowohl für den Teil «Schule» als auch für den Teil «FC» erhoben. Über beide Anträge wird separat abgestimmt. Falls der Kreditantrag für die FC-Garderoben abgelehnt wird, kann die Sanierung und der Anbau des Kindergartens trotzdem realisiert werden. Die Funktionalität ist gewährleistet. Der Erweiterungsbau würde in diesem Fall ohne Unterkellerung erstellt.

Die Baukosten lassen sich wie folgt zuordnen (Beträge brutto, inkl. MwSt.):

1. Teil «Schule»	
Neubau 3. Kindergartenabteilung (Erweiterungsbau)	CHF 2'030'000
Sanierung 1. und 2. Kindergartenabteilung (Bestandesbau)	<u>CHF 548'000</u>
Total Erweiterung und Sanierung Kindergarten «Althau» (brutto, inkl. MwSt.)	<u>CHF 2'578'000</u>

Die geplante Photovoltaikanlage wird mit einer Einmalvergütung (Pronovo AG) von 10'000 Franken gefördert.

2. Teil «FC»	
Total Ausbau Garderoben (brutto, inkl. MwSt.)	<u>CHF 512'000</u>

Der FC Niederwil hat einen einmaligen Investitionsbeitrag von 20'000 Franken zugesichert. Weiter kann mit einem Beitrag aus dem Swisslos-Sportfonds in der Grössenordnung von 85'000 Franken gerechnet werden. Die Bestätigung liegt vor.

Der Baubeschrieb, der detaillierte Kostenvoranschlag sowie die Bauprojektpläne sind Bestandteil der Aktenaufgabe.

### Zeitplan und weiteres Vorgehen

Stimmt der Souverän dem Kreditantrag zu, wird der Gemeinderat zusammen mit dem Architekturbüro Rolf Rey AG die Detailplanung an die Hand nehmen. Im Anschluss an das Baubewilligungs- und Submissionsverfahren erfolgt die Erarbeitung des detaillierten Ausführungsprojekts. Wir rechnen mit einer Bauzeit von insgesamt 12 Monaten. Auf das Schuljahr 2025/2026 ist der Bau bezugsbereit.

### Finanzierung

Das Projekt ist im Aufgaben- und Finanzplan enthalten und ist unter diesen Rahmenbedingungen finanzierbar. Für eine allfällige spätere Steuerfusserhöhung wäre nicht nur dieses Vorhaben, sondern die Summe aller vorgesehenen Investitionen verantwortlich.

Die Folgekosten pro Jahr entstehen durch zusätzliche Abschreibungen, Zinskosten und allfällige Betriebsfolgekosten. Die Abschreibungen belasten die Einwohnergemeinde mit 88'285 Franken (gerechnet mit Abschreibungsdauer 35 Jahre, Hochbau, Differenzierung erfolgt nach Abrechnung). Davon entfallen 73'660 Franken auf den Teil Schule und 14'625 Franken auf den Teil FC. Die theoretischen Zinskosten (aktueller hypothekarischer Referenzzins 1.50 Prozent) betragen 44'625 Franken. Davon entfallen 38'520 Franken auf den Teil Schule und 6'105 Franken auf den Teil FC. Die Betriebsfolgekosten für den Teil Schule können als minim betrachtet werden, da es sich um einen Ersatz respektive Sanierung von Anlagen handelt. Der FC ist dem Wunsch des Gemeinderates, die zusätzlichen Reinigungskosten für die Garderoben selbst zu tragen, nicht nachgekommen. Es entsteht ein jährlicher finanzieller Mehraufwand für die Gemeinde von zirka 7'200 Franken.

### **Antrag**

- 4.1 Der Verpflichtungskredit von 2.578 Mio. Franken (brutto, inkl. MwSt.) für die Sanierung und die Erweiterung des Kindergartens «Althau» zum Dreifachkindergarten sei zu genehmigen.**
- 4.2 Der Verpflichtungskredit von 512'000 Franken (brutto, inkl. MwSt.) für die zusätzlichen Garderoben für den FC Niederwil im Untergeschoss sei zu genehmigen.**