



Gemeinde Hinwil

## *Weisung zur Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020*

**Genehmigung eines Baukredits von  
CHF 7 250 000.00 für das kombinierte  
Neubauprojekt Kindertagesstätte und  
Kindergarten am Standort Breitestrasse.**



*Kindertagesstätte und  
Kindergarten Breitestrasse*

*Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger*

*Gestützt auf Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde vom 1. Juli 2010 unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:*

### **Genehmigung eines Baukredits von CHF 7 250 000.00 für das kombinierte Neubauprojekt Kindertagesstätte und Kindergarten am Standort Breitestrasse.**

*Der Gemeinderat lädt Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 Ihre Stimme abzugeben.*

*Die Akten liegen während den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus zur Einsicht auf oder können auf der Webseite [www.hinwil.ch](http://www.hinwil.ch) heruntergeladen werden.*

## **Das Wichtigste in Kürze**

Die Politische Gemeinde betreibt die Kindertagesstätte «Meljuk» mit zwei Betreuungsgruppen und total 22 Betreuungsplätzen seit nunmehr 10 Jahren am Standort Breitestrasse 3. Das 1984 erbaute Gebäude wurde ursprünglich für die Schule Hinwil für die Nutzung als temporärer Unterrichtsraum (Pavillon) erbaut. Trotz verschiedener Umnutzungs- und Sanierungsmassnahmen hat die Bausubstanz des Gebäudes das Ende seiner Nutzungsdauer erreicht.

Die Liegenschaft des Kindergartens «Gstalden» an der Gstaldenstrasse wurde 1949 erbaut und letztmals 1993 gesamthaft saniert. Am Standort Gstalden werden zwei Kindergartenklassen mit insgesamt 42 Schülerinnen und Schülern unterrichtet. Durch neue Unterrichtsformen und Aufgaben sind neben den Klassenzimmern zusätzliche Gruppenräume notwendig. Aus diesem Grund drängt sich für die Schule Hinwil ein Neubau auf.

Die Kombination Kindertagesstätte und Kindergarten eröffnet der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde die Möglichkeit zur Nutzung von Synergien im Bau und Betrieb der Liegenschaft. An der Gemeindeversammlung vom 12. März 2019 wurde ein Projektierungskredit von CHF 250 000.00 für eine detaillierte Planung des Bauvorhabens bewilligt.

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen den Baukredit für das gemeinsame Neubauprojekt Kindertagesstätte und Kindergarten am Standort Breitestrasse zu bewilligen.

## **Ausgangslage**

Die Kindertagesstätte (Kita) «Meljuk» befindet sich an der Breitestrasse 3. Das Gebäude mit Baujahr 1984 wurde seit seiner Erstellung zwei Mal umgenutzt. Bis 2006 diente es der Schule als Unterrichtsräume und Bürogebäude. Anschliessend wurde die Liegenschaft während der Umbauphase des Alten Dorfschulhauses durch die Schulsozialarbeit, das Jugendlokal und das Familienforum genutzt. Seit 2008 wird der Pavillon als Kita betrieben. Vor dieser Nutzung wurden letztmals Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Bausubstanz des 35jährigen Gebäudes ist grundsätzlich nicht für eine solch lange Nutzungsdauer ausgelegt. Trotz

verschiedener Sanierungs- und Umnutzungsmassnahmen hat der Pavillon das Ende der Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten. Neben der Bausubstanz entsprechen auch die Raumeinteilungen, die Infrastruktur sowie energetische Aspekte nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards.

Der Kindergarten (Kiga) Gstalden befindet sich ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude mit Baujahr 1949 wurde letztmals 1993 instandgesetzt. Die Anforderungen an einen Kiga haben sich seit der Erstellung und der Erweiterung (1962) grundlegend verändert. Aufgaben wie z.B. Integrative Förderung (IF) und Deutsch als Zweitsprache (DaZ) benötigen zusätzliche Räumlichkeiten in Form von Gruppenräumen. Diese Bedürfnisse können am heutigen Standort lediglich mittels einer Containerlösung abgedeckt werden. Die Schulgemeinde hatte ursprünglich eine Gesamtanierung bzw. einen Ersatzbau am Standort Gstalden vorgesehen. Ausgehend von der benötigten Fläche für zwei Kindergartenklassen inkl. Aussenraumgestaltung, verfügt die Schule über zu geringe Landreserven am heutigen Standort, um ein entsprechendes Bauvorhaben zu realisieren.

## **Bedarfsnachweis**

### **Kita; Politische Gemeinde**

Die Kita bietet 22 Betreuungsplätze an, die sich auf zwei Gruppen aufteilen. Die Auslastung der Kita liegt konstant zwischen 90 und 100 %. Aufgrund der aktuellen Belegung ist ein Ausbau auf drei Gruppen zum heutigen Zeitpunkt daher nicht gegeben. Die baulichen Voraussetzungen für eine Erweiterung werden aber geschaffen. Gemäss § 18 des Kinder- und Jugendhilfegesetzes haben Gemeinden für ein bedarfsgerechtes Angebot an familienergänzender Betreuung für Kinder im Vorschulalter zu sorgen. Steigt die Nachfrage, ist die Gemeinde somit zum Ausbau des Angebots verpflichtet, entweder indem sie das eigene Angebot erweitert oder Leistungsvereinbarungen mit Dritten abschliesst. Der Raumbedarf der Kita richtet sich nach den «Richtlinien über die Bewilligung von Kinderkrippen» (Krippenrichtlinien) der Bildungsdirektion des Kantons Zürich vom 6. Dezember 2012.

## Kiga; Schulgemeinde:

Der Kiga Gstalden gehört zur Schuleinheit Oberdorf und deckt somit ein zentral gelegenes Einzugsgebiet ab. Im Schuljahr 2018/19 wurden 42 Schülerinnen und Schüler (SuS) in zwei Klassen unterrichtet. Gemäss Volksschulverordnung (VSV) liegt die maximale Klassengrösse in der Kindergartenstufe bei 21 SuS. Somit beträgt die Auslastung am Standort Gstalden 100 % und dies bereits seit sieben Jahren in Folge. In der Schulraumstrategie 2019 – 2029 wird von steigenden Schülerzahlen im zentralen Einzugsgebiet ausgegangen. Um die Schuleinheit Oberdorf zu entlasten, sind beim Neubauprojekt drei Kindergarteneinheiten geplant, welche eine bedürfnisgerechte und flexible Nutzung zulassen, um auch zukünftig eine ökonomische Auslastung der Räumlichkeiten sicherzustellen. Der Raumbedarf des Kiga richtet sich nach den «Empfehlungen für Schulhausanlagen» der Bildungsdirektion des Kantons Zürich vom 1. Januar 2012.

Neben dem Kindergarten hat die Schule zudem den Bedarf für einen Mittagstisch für die Verpflegung von rund 40 SuS angemeldet. Mit dem Betrieb eines Mittagstisches können Synergien bei der Nutzung der Infrastruktur erzielt sowie deren Auslastung erhöht und somit kosteneffizienter genutzt werden.

## Planungsgeschichte

Am heutigen Standort der Kita an der Breitestrasse 3 verfügt die Politische Gemeinde über ein 3265 m<sup>2</sup> grosses Grundstück. Das Grundstück stösst in östlicher Richtung an das gemeindeeigene Grundstück des Friedhofes, in südlicher Richtung an das Areal des Schulhauses Breite und in nördlicher Richtung an die Bachtelstrasse an.

Gemeinderat und Schulpflege haben sich im Januar 2016 den Anliegen der Kita und des Kiga angenommen und eine Machbarkeitsstudie für ein gemeinsames Neubauprojekt am Standort Breitestrasse in Auftrag gegeben. Es wurde geprüft, ob die formulierten Bedürfnisse auf dem Grundstück realisierbar sind, mit welchen Kosten zu rechnen ist und welche Synergien aus einem gemeinsamen Bauprojekt erwachsen würden. Die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie dauerte von Juni bis Dezember 2016. Der Schlussbericht vom 5. Dezember 2016 hat die Machbarkeit des Bauprojekts bestätigt.

In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Bebauungsstudien geprüft, das Raumprogramm überarbeitet und Massnahmen für eine weitere Bearbeitung des Projekts definiert. Eine dieser Massnahmen war die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3946 aus der Zone W/2.0 in die Zone für öffentliche Bauten (OeB). An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2017 wurde dieser Umzonung zugestimmt und somit die Voraussetzung für die Weiterbearbeitung des Projekts geschaffen.

Durch Gemeinderat und Schulpflege wurde eine Projektgruppe eingesetzt, welche das Projekt weiterbearbeitete. Zwischen Dezember 2017 und November 2018 wurde die Machbarkeitsstudie validiert und eine Honorarsubmission unter der Leitung des Planungsbüros Suter von Känel Wild AG im selektiven Verfahren durchgeführt.

Gesamthaft haben sich 18 Planerteams beworben. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 3. Oktober 2018 wurde der Auftrag an das Generalplanerteam Eglin Schweizer Architekten AG, Baden, mit Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH, Brugg, vergeben.



Abb. 1 Orthophoto Kat.-Nr. 3946

## Raumaufteilung

Die Raumaufteilung für die Kita und den Kiga stützt sich auf Vorgaben und Empfehlungen der Bildungsdirektion des Kantons Zürich sowie auf die Bedürfnisse der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde:

<b>Politische Gemeinde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Räumlichkeiten für zwei Kita-Gruppen mit dem dazugehörigen Aussenraum (Vorgaben Bildungsdirektion Kanton Zürich). Die Option zur Erweiterung der Räumlichkeiten wird geschaffen.</li> <li>– Büroarbeitsplätze für Kita-Leitung und das Betreuungspersonal.</li> <li>– Küche für die Zubereitung von Mahlzeiten.</li> <li>– Lagerungsmöglichkeiten.</li> <li>– Sitzungszimmer.</li> </ul>
<b>Schulgemeinde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Räumlichkeiten für drei Kiga-Klassen mit dem dazugehörigen Aussenraum (Empfehlungen für Schulhausbauten, Bildungsdirektion Kanton Zürich). Die Räumlichkeiten sollen eine flexible Nutzung ermöglichen (z.B. Logopädie, Psychomotorik, und dergleichen).</li> <li>– Büroarbeitsplätze für Schulleitung Oberdorf und Lehrpersonen.</li> <li>– Küche und Essräumlichkeiten für einen Mittagstisch.</li> <li>– Lagerungsmöglichkeiten.</li> <li>– Sitzungszimmer.</li> </ul>

## Baubeschrieb

<b>Erdgeschoss</b>	<p>Die drei Raumeinheiten der Schule sind einzeln von aussen über einen gedeckten Laubengang erschlossen. Dies ermöglicht den SuS eine gute Orientierung auf dem Areal. Die Kita verfügt über einen zentralen Eingang, die Feinerschliessung der einzelnen Gruppen erfolgt über einen innen liegenden Korridor.</p> <p>Der Zugang zum Mittagstisch und den Büroräumlichkeiten im Obergeschoss wird zentral zwischen den Nutzungseinheiten situiert und sorgt somit auch für eine optische Trennung. Die Erschliessung des Obergeschosses erfolgt über eine Treppe und wird mittels Liftanlage behindertengerecht erschlossen.</p> <p>Die Aussenanlagen sind getrennt und auf die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzergruppen hin angelegt. Die Situierung der Klassen- und Betreuungsräumlichkeiten im Erdgeschoss bietet für jede Nutzungseinheit die Möglichkeit eines direkten Zugangs zum Aussen- und Spielbereich.</p>
<b>Obergeschoss</b>	<p>Im Obergeschoss über der Kita befinden sich die Technik-, Personal, Büro- und Lagerräumlichkeiten. Pro Nutzungseinheit ist ein Gruppenarbeitsplatz und für die Leitung ein Einzelarbeitsplatz vorgesehen. Das Sitzungszimmer, der Personal-Aufenthaltsraum und die sanitären Einrichtungen dienen der gemeinsamen Nutzung.</p> <p>Der Kiga-Teil bleibt einstöckig. Es werden aber die baulichen Voraussetzungen geschaffen, um bei Bedarf ein Obergeschoss zu einem späteren Zeitpunkt zu ergänzen.</p>
<b>Bauweise</b>	<p>Das Bebauungskonzept zeichnet sich durch eine kompakte Bauweise aus und imitiert für eine optimale Ausnutzung der Parzelle die Grundstücksform. Der Neubau wird in Holzelementbauweise ausgeführt und nicht unterkellert.</p>
<b>Energetische Aspekte</b>	<p>Der Neubau wird in einer bauökologisch zeitgemässen Bauweise realisiert. Die Gebäudehülle erfüllt die Primäranforderungen des Minergie-P-Standards. Dies wird mittels einer kompakten Bauweise und einem sehr guten Wärmedämmstandard erreicht.</p> <p>Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Auf dem Dach des Neubaus wird für den Eigenstrombedarf eine 50 kWp Photovoltaikanlage erstellt.</p>
<b>Wirtschaftliche Aspekte</b>	<p>Die Wirtschaftlichkeit von Neubauten ergibt sich aus einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Erstellungs- und Nutzungskosten und im Wesentlichen aus der Gebäudeeffizienz. Dazu gehören eine einfache, flexible Grundstruktur sowie eine kompakte Gebäudeform mit einer sinnvollen Aufteilung von Nutzfläche zu Geschossfläche, Fassadenfläche und Gebäudevolumen. Vor allem durch die aussenliegenden Erschliessungsflächen der Kindergartenräume wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erschliessungs- und Nutzfläche erzielt.</p>



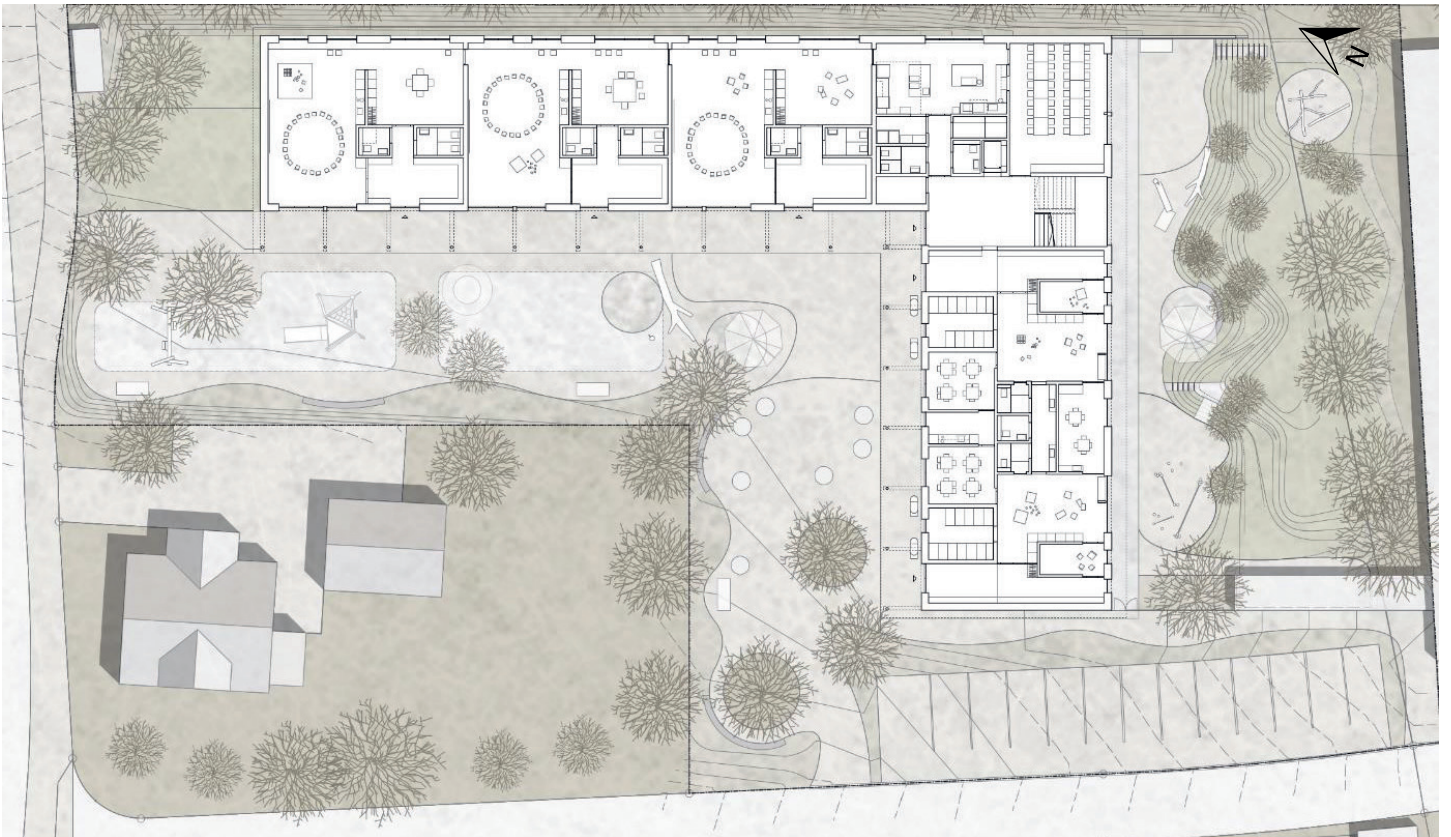


Abb. 2 Grundriss Erdgeschoss / Umgebung

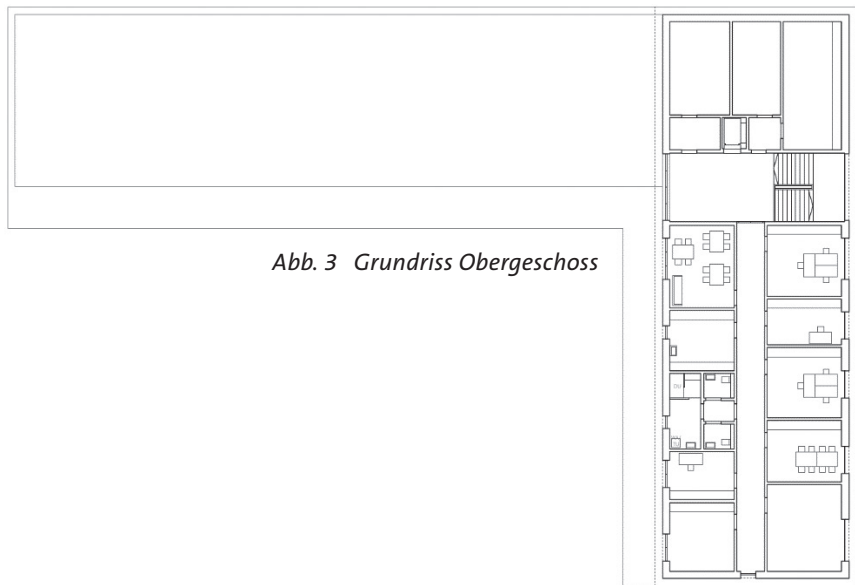


Abb. 3 Grundriss Obergeschoss



Abb. 4 Schnitt Ansicht West



Abb. 5 Schnitt Ansicht Nord





Abb. 6 Aussenansicht



Abb. 7 Innenbild Kiga





Abb. 8 Innenbild Kita

Für das Neubauprojekt müssen die auf dem Areal bestehenden Bauten (Kita, zwei Asylunterkünfte, Pfadi-Lokal) rückgebaut werden.

Die Asylunterkünfte befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und ein Weiterbetrieb ist unabhängig vom vorliegenden Bauprojekt nicht mehr möglich. Einer der Asylpavillons wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Eine unmittelbare Ersatzlösung für den zweiten Asylpavillon ist nicht notwendig, zumal der Kanton die Aufnahmequote für Gemeinden im März 2019 von 0,7 % auf 0,6 % und per Januar 2020 auf 0,5 % reduziert hat.

Die Kita wird während der Bauphase als Überbrückungsstandort das Mehrzweckgebäude Eisweiher nutzen.

Als Ersatz für das Pfadi-Lokal hat die Gemeinde mit den verantwortlichen Personen bereits Gespräche geführt und alternative Räumlichkeiten angeboten.

Nach Bezug des neuen Kindergartens an der Breitestrasse wird der bisherige Kindergarten Gstalden durch die Schule nicht mehr benötigt. Es ist geplant, die Liegenschaft an die Politische Gemeinde zu übertragen. Mögliche Nutzungen der Liegenschaft werden durch die Politische Gemeinde nach erfolgreichem Übertrag evaluiert und definiert. Aus verschiedenen Gründen wird dabei die Umnutzung in eine Asylunterkunft ausgeschlossen.

### Baukredit gemäss Kostenvoranschlag vom 22. Oktober 2019 (Kostengenauigkeit +/- 10 %)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	90 000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	6 085 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	165 000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	415 000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	165 000.00
BKP 6	Unvorhergesehenes	CHF	150 000.00
BKP 9	Ausstattung	CHF	180 000.00
<b>BKP 1–9 Baukosten Total inkl. 7.7 % MwSt.</b>			<b>CHF 7 250 000.00</b>

### Finanzierung

Als Grundeigentümerin wird das Projekt durch die Politische Gemeinde abgewickelt. Die Schulgemeinde leistet an das Neubauprojekt einen fixen Investitionsbeitrag. Die Investitionskosten von CHF 7,25 Mio. werden aufgrund der jeweilig genutzten Flächen zwischen der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde aufgeteilt. Der Kostenteiler beträgt 40:60, somit betragen die Investitionskosten der Politische Gemeinde CHF 2,90 Mio. und die der Schulgemeinde CHF 4,35 Mio.

Die Investitionen sind in den Finanzplanungen der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde enthalten.

## Projektorganisation

Die Umsetzung des Bauprojekts wird durch die vom Gemeinderat bereits eingesetzte Baukommission begleitet. In der Baukommission sind die Politische Gemeinde, die Schulgemeinde und die Nutzer vertreten.

## Terminplanung

Der Baubeginn erfolgt im Sommer 2020. Fertigstellung mit Bezug der neuen Räumlichkeiten sind auf Beginn des Schuljahres 2021/22 geplant.

## Kapitalfolgekosten

Die Investitionen sind gemäss Richtlinien des Kantons ab Bauvollendung über eine angenommene Nutzungsdauer von 33 Jahren linear abzuschreiben. Bei einem Investitionsbetrag von CHF 7,25 Mio. bedeutet das für die Politische Gemeinde und die Schulgemeinde zusammen jährliche Abschreibungen von rund CHF 219 700.00.

Unter Annahme einer vollumfänglichen Finanzierung der CHF 7,25 Mio. durch Fremdkapital, Kreditamortisationen von jährlich CHF 219 700.00 analog der Abschreibungen und einem Zinssatz von 3,0 %, belaufen sich die kalkulatorischen Zinskosten über die nächsten 33 Jahre auf durchschnittlich rund CHF 112 000.00 pro Jahr.

## Betriebliche Folgekosten

Da es sich sowohl bei der Kita als auch beim Kiga um Ersatzneubauten handelt, sind grundsätzlich keine betrieblichen Mehrkosten zu erwarten. Geringere Kosten beim Unterhalt und höhere Reinigungskosten aufgrund der grösseren Nutzfläche heben sich in etwa auf.

Die Schule Hinwil leistet an die Betriebskosten ab Bauvollendung einen jährlichen Fixbetrag. Die Betriebskosten (Personalkosten, Betriebs- und Verbrauchsmaterial, Energie, Unterhalt und dergleichen) von jährlich CHF 121 000.00 werden ebenfalls aufgrund der jeweilig genutzten Flächen zwischen der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde aufgeteilt. Der Kostenteiler beträgt 40:60, somit betragen die jährlichen Betriebskosten der Politische Gemeinde CHF 50 000.00 und die der Schulgemeinde CHF 71 000.00.

## Erwägungen

Die Politische Gemeinde und die Schulgemeinde sind überzeugt, mit dem Neubauprojekt Kita/Kiga Breitstrasse ein zweckmässiges und zukunftsgerichtetes Projekt zu präsentieren. Mit dem gemeinsamen Bauprojekt können Synergien im Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft genutzt werden. Mit der vorliegenden Lösung werden die überalterten und nicht mehr zeitgemässen Gebäude zurückgebaut sowie die Unterrichts- und Betreuungsräume an einem Standort konzentriert.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Hinwil, 13. November 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: *Germano Tezzele*

Der Gemeindeschreiber: *Roger Winter*

## Erklärung und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

---

*Genehmigung eines Baukredits von CHF 7 250 000.00 für das kombinierte Neubauprojekt Kindertagesstätte und Kindergarten am Standort Breitstrasse.*

Wir haben den Antrag geprüft und beantragen den Stimmberechtigten, dem Geschäft zuzustimmen.

Hinwil, 4. Dezember 2019

Rechnungsprüfungskommission Hinwil

Präsident: *Osi Achermann*

Aktuarin: *Maya Nussbaum-Gräser*