

3.1 Projektierung Sanierung und Erweiterung Kindergarten «Althau» zum Dreifachkindergarten mit Unterkellerung für zusätzliche Garderoben

Verpflichtungskredit von 120'000 Franken (netto, inkl. MwSt.)

Ausgangslage

Am 28. Juni 2020 wurde an der Urne der Kreditantrag über 1,1 Mio. Franken für den Ersatz des Kindergartens «Riedmatte» abgelehnt. Die Gegner der Vorlage kritisierten hauptsächlich, dass im Projekt die vom FC Niederwil gewünschten zusätzlichen Garderoben nicht berücksichtigt waren.

In der Folge beauftragte der Gemeinderat das Architekturbüro Rolf Rey AG, Zufikon, mit Abklärungen für folgende Varianten:

- Unterkellerung Ersatzbau Kindergarten «Riedmatte» für FC-Garderoben
Die Kosten wurden auf 460'000 Franken geschätzt. Durch den hohen Grundwasserspiegel ergeben sich etliche bautechnische Schwierigkeiten und die ausreichende Belüftung der Sanitärräume ist aufwändig. Erschwerend kommt hinzu, dass sich in unmittelbarer Nähe des Kindergartens der Schluckschacht der Wasser-Wasser-Wärmepumpe befindet. Auch müsste der neue Kindergarten allenfalls angehoben werden, damit die Kanalisation ohne Pumpen betrieben werden kann. Dies wiederum führt zu Mehrkosten.
- Aufstockung Ersatzbau Kindergarten «Riedmatte» für FC-Garderoben
Etwas tiefer - wenn auch minim - wurden die Kosten für diese Option geschätzt. 420'000 Franken wären dafür zu veranschlagen. Die Kostensicherheit ist jedoch etwas höher als bei der «Variante Unterkellerung».
- Einbau FC-Garderoben in Militärunterkunft («Gade») unter der Mehrzweckhalle
Auf 280'000 Franken wurde die Umnutzung der Militärunterkunft («Gade») unter der Mehrzweckhalle geschätzt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Kosten für energetische Massnahmen, Lüftung und Statik noch nicht im Detail verifiziert. Im Grundsatz konnte davon ausgegangen werden, dass diese Variante am kostengünstigsten ist.

Bevor weitere Planungskosten ausgelöst wurden, wurde der Vorstand des FC Niederwil um Rückmeldung zu vorstehenden Variantenvorschlägen ersucht. Die «Variante Aufstockung» wurde ausgeschlossen. Die Varianten «Gade» und «Unterkellerung» sollen indes vom Gemeinderat weiterbearbeitet werden.

Im Frühjahr 2021 entschied der Gemeinderat, vorerst die Variante «Gade» weiter zu verfolgen. Hauptgründe für diesen Entscheid waren die erwarteten Minderkosten gegenüber der Variante «Unterkellerung» und deren bautechnischen Unsicherheiten. Für die Projektierungsarbeiten bewilligte der Gemeinderat im Juni 2021 einen Nachtragskredit zum Budget 2021. Projektumfang war der Einbau der vom FC Niederwil gewünschten Garderoben im Bereich der Militärunterkunft unter der Mehrzweckhalle und der Umbau des «Gade» für die Vereine. Der unter Beizug von Fachplanern erarbeitete detaillierte Kostenvoranschlag wies Kosten von total 650'000 Franken (FC-Garderoben: 500'000 Franken; Ausbau «Gade»: 150'000 Franken) aus.

In Anbetracht der überraschenderweise sehr hohen Kosten hat der Gemeinderat in Absprache mit dem FC Niederwil und den involvierten Vereinsvertretern entschieden, nun auch die «Variante Unterkellerung» im Detail rechnen zu lassen, um Kostensicherheit zu erlangen. Für die Planungsarbeiten wurden 30'000 Franken für 2022 budgetiert.

Bevor die Planungsarbeiten in Auftrag gegeben wurden, hat der Gemeinderat mit dem neuen Schulleitungs- und Lehrerteam im Frühjahr 2022 eine nochmalige Standortbestimmung vor allem in punkto Standortfrage und Synergien mit dem Kindergarten «Althau» vorgenommen.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Am Kindergarten «Althau» wurden seit seiner Erstellung 1987 keine Sanierungsarbeiten vorgenommen. Das Raumangebot entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Es fehlen zwei Gruppenräume und ein Besprechungsraum für verschiedene Nutzungen (Deutsch als Zweitsprache DaZ, Logopädie, Therapien oder Arbeit in Kleingruppen).
- Die Standorte der beiden Kindergärten im Kontext mit den weiteren Schulbauten ist eine grosse Qualität. Diese gilt es beizubehalten und zu stärken.
- Bei einer Zusammenführung beider Gebäude und somit aller Kindergartenabteilungen an einem Ort im Vergleich zu zwei getrennten Projekten (Sanierung Doppelkindergarten «Althau» und Ersatzbau Kindergarten «Riedmatte»)
 - können die fehlenden Räume sinnvoll ergänzt werden. Bei der Sanierung des Kindergartens «Althau» müssten die notwendigen Erweiterungen auch berücksichtigt werden, wären aber nur aufwändig realisierbar;
 - wird die Team-Zusammenarbeit der Kindergarten-Lehrpersonen weiter gestärkt;
 - kann der Landverbrauch deutlich gesenkt werden und zukünftige Erweiterungen sind besser umsetzbar;
 - können Synergien bei den Unterrichtsräumen und technischen Einrichtungen genutzt werden;
 - können die FC-Garderoben technisch wesentlich einfacher realisiert werden.

Die Ergebnisse wurden der Schulleitung und den Kindergarten-Lehrpersonen und anschliessend den Vorstandsvertretern des FC Niederwil und weiteren betroffenen Vereinsvertretern vorgestellt. Die vorliegende Planung wird allseitig unterstützt.

Projektbeschreibung

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. Der Bau wird so konzipiert, dass bei Bedarf eine Erweiterung (Aufstockung) möglich ist. Kurzfristige Schwankungen bei den Schülerzahlen können mit bestehenden Räumlichkeiten aufgefangen werden.

Der Kindergarten «Althau» wird gleichzeitig saniert. Die heute schon fehlenden Räume werden zusammen mit dem Anbau realisiert.

Die FC-Garderoben werden im neuen Bauteil im Untergeschoss anschliessend an die bestehenden Garderoben «Althau» angeordnet.

Kosten

Die Baukosten werden - nach heutigen Kenntnissen - auf total 2,7 Millionen Franken geschätzt. Basis bildet die Studie des Architekturbüros Rolf Rey AG vom April 2022.

Anbau 2,2 Mio. Franken:

Das Gebäudevolumen inklusive Unterkellerung und Aussengeräte beträgt 1'932 Kubikmeter. Im Vergleich dazu umfasste das ursprüngliche Projekt 1'075 Kubikmeter (ohne Unterkellerung). Der

Volumenzuwachs von 857 Kubikmeter ist durch den Einbezug der Garderoben im UG sowie der heute fehlenden Räume im Doppelkindergarten «Althau» begründet.

Die Kosten für das ursprüngliche Projekt (Kindergarten «Riedmatte» ohne Unterkellerung) wurden 2020 mit 1,1 Mio. Franken ermittelt. 2021 wurde für die Unterkellerung 460'000 Franken berechnet. Die Baupreise sind seither stark gestiegen und die finanziellen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Unterkellerung sind relativ gross.

Sanierung 500'000 Franken:

Der bestehende Kindergarten «Althau» ist nächstens renovationsbedürftig. Im Finanzplan waren dafür bisher 200'000 Franken eingestellt. Der Gemeinderat geht aktuell von Mehrkosten - nicht zuletzt wegen der Teuerung - aus. Die weitere Projektbearbeitung wird den effektiven Bedarf im Detail ausweisen.

Projektierung 120'000 Franken:

Die Kosten für die Ausarbeitung eines beschlussreifen Projektes belaufen sich auf 120'000 Franken. Die entsprechenden Planerofferten liegen vor.

Terminplan

Nach Abschluss der Projektierungsarbeiten ist die Kreditbeantragung für das Ausführungsprojekt an der Winter-Gemeindeversammlung 2023 vorgesehen. Die Baurealisierung ist in den Jahren 2024 und 2025 geplant.

Aktenauflage

Die Studie des Architekturbüros Rolf Rey AG vom April 2022 sowie die Zusammenstellung der Projektierungskosten sind Bestandteil der Aktenauflage.

Antrag:

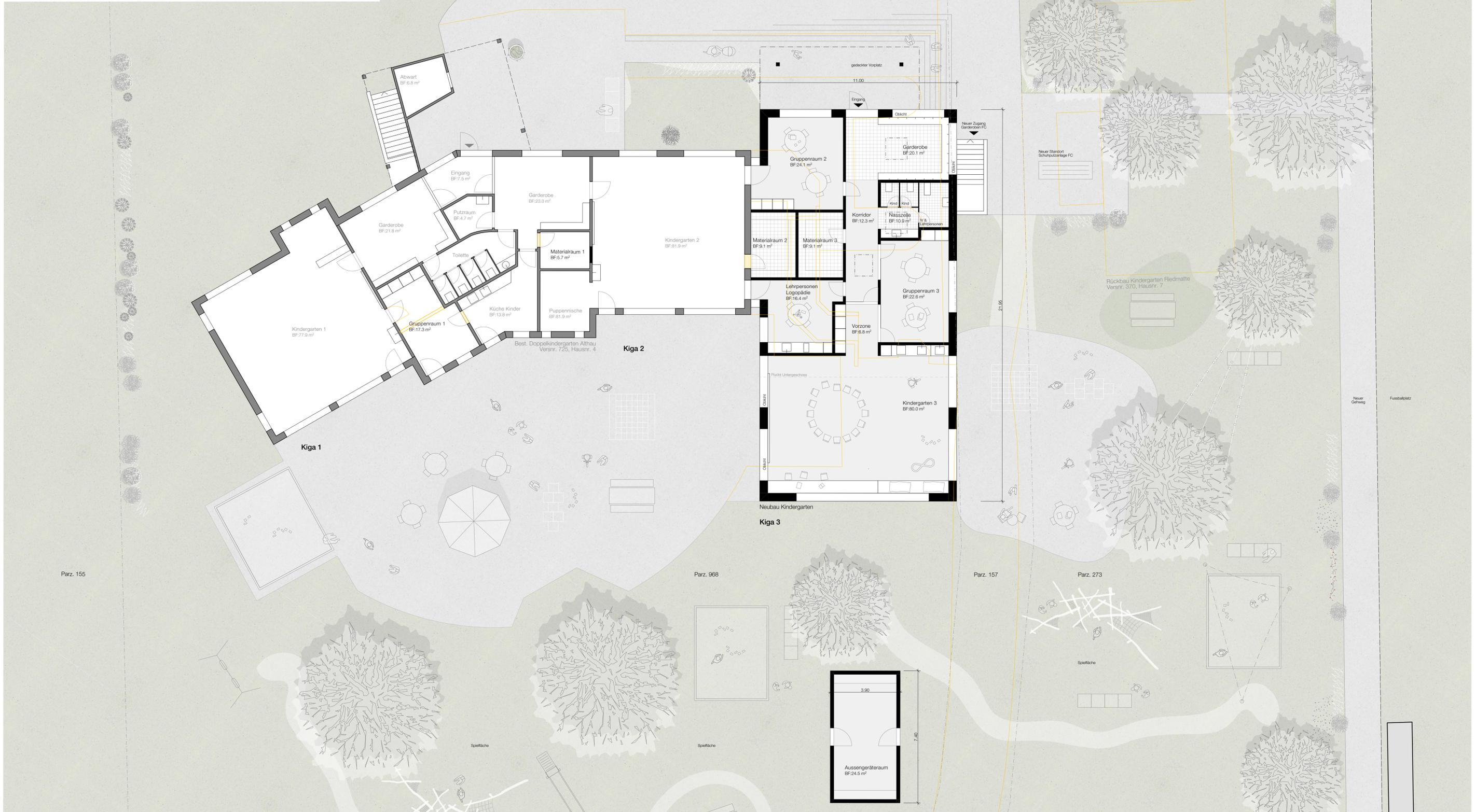
Der Verpflichtungskredit von 120'000 Franken (netto, inkl. MwSt.) für die Projektierung der Sanierung und die Erweiterung des Kindergartens «Althau» zum Dreifachkindergarten mit Unterkellerung für zusätzlich Garderoben sei zu genehmigen.

PROJEKT	KINDERGARTEN ALTHAU / ERWEITERUNG 3. KIGA 5524 NIEDERWIL
Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Niederwil AG, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
Projektverfasser	Architekturbüro Rolf Rey AG, Emausstrasse 19, 5621 Zollikon, info@archrey.ch, 056 631 70 52
PLANINHALT	Grundriss Erdgeschoss
MASSSTAB	1:100
Plan-Nummer	365 - 1.2.1
Datum	08.04.2022
Revidiert	
Phase	Studie
Planformat	60/84 A1
Gez.	jme

ROLF REY
ARCHITEKTURBÜRO ROLF REY AG



Bestand Abbruch Neu



PROJEKT

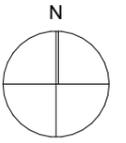
KINDERGARTEN ALTHAU / ERWEITERUNG 3. KIGA
5524 NIEDERWIL

Bauherrschaft: Einwohnergemeinde Niederwil AG, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
 Projektverfasser: Architekturbüro Rolf Rey AG, Emausstrasse 19, 5621 Zufikon, info@archrey.ch, 056 631 70 52

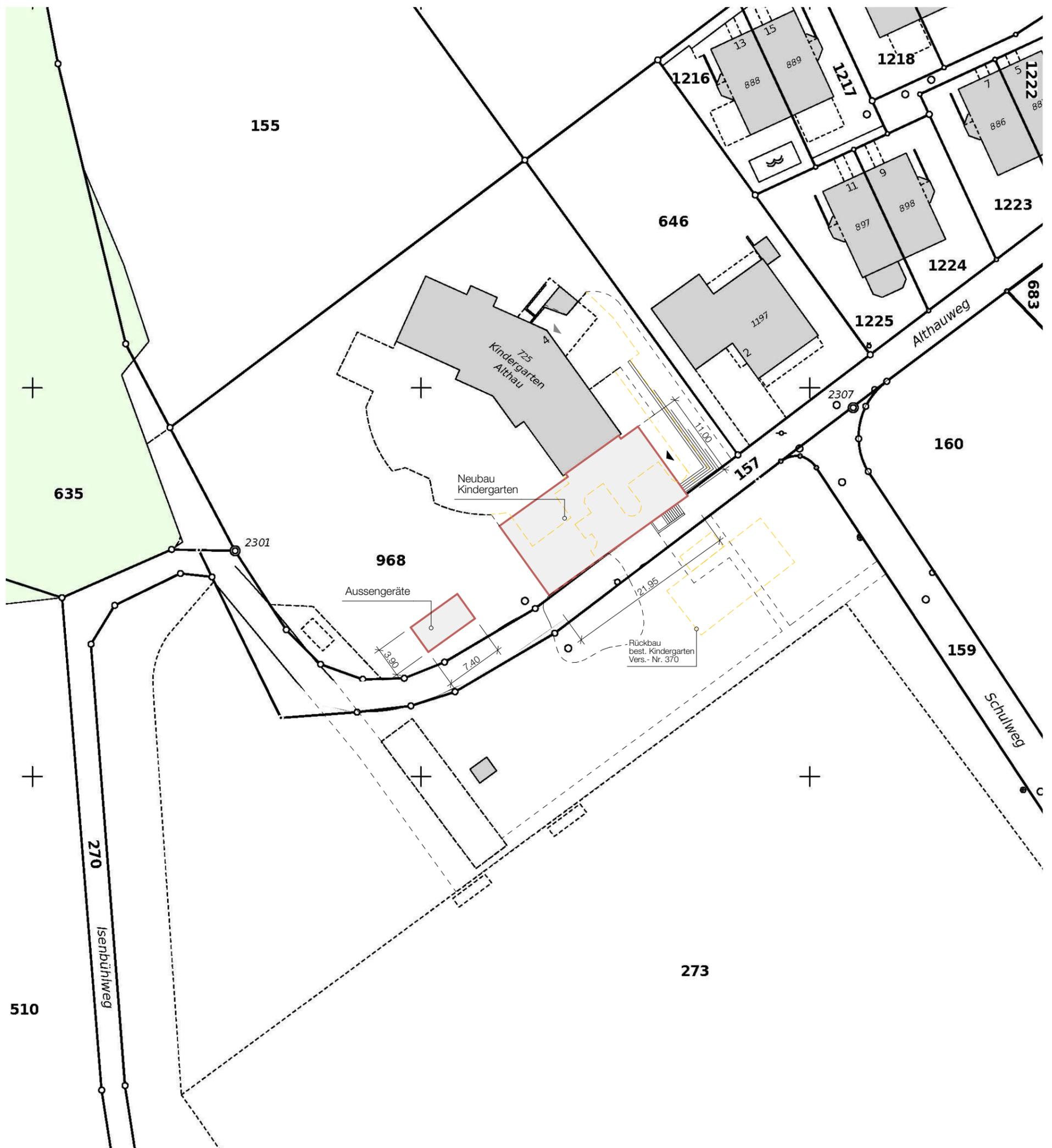
PLANINHALT
 MASSSTAB: Situation
 1:500

Plan-Nummer: 365 - 1.1.1
 Datum: 08.04.2022
 Revidiert:
 Phase: Studie
 Planformat: A3
 Gez.: jme

ROLF REY
 ARCHITEKTURBÜRO ROLF REY AG



Legend: Bestand Abbruch Neu



PROJEKT KINDERGARTEN ALTHAU / ERWEITERUNG 3. KIGA
5524 NIEDERWIL

Bauherrschaft Einwohnergemeinde Niederwil AG, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
Projektverfasser Architekturbüro Rolf Rey AG, Emausstrasse 19, 5621 Zufikon, info@archrey.ch, 056 631 70 52

PLANINHALT Grundriss Untergeschoss
MASSSTAB 1:100

Plan-Nummer 365 - 1.2.2
Datum 08.04.2022
Revidiert
Phase Studie
Planformat 60/63
Gez. jme

ROLF REY
ARCHITEKTURBÜRO ROLF REY AG



Bestand Abbruch Neu

