



Primarschulgemeindeversammlung Elgg vom 21. März 2011

Antrag / Weisung

Kreditantrag über sFr. 1'462'000.- für die Sanierung Kindergarten Gerbe Elgg

1. Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 21. März 2011 beschliesst auf Antrag der Primarschulpflege und gestützt auf Artikel 14, Abs. 3 der Primarschulgemeindeordnung:

- 1.1. Der Kindergarten Gerbe wird saniert.
- 1.2. Die Kosten belaufen sich auf sFr. 1'462'000.-.
- 1.3. Mit dem Vollzug wird die Primarschulpflege beauftragt.

2. Weisung

2.1. Ausgangslage

Der Kindergarten Gerbe wurde 1910 von Otto Bridler & Lebrecht Völki mit je 2 Kindergartenklassenzimmern und einer 3 Zimmer-Wohnung im OG erbaut. In den 50 er bzw. 60 er Jahren wurden die beiden Anbauten (Ost und West) durch den Architekten Santiago Schuppisser geplant und erstellt. 1970 fanden interne Umbauten, betreut durch das Architekturbüro Gubelmann und Strohmeier statt.

Der Kindergarten steht allen Kindern unabhängig von Herkunft, Sprache und Begabung offen. Im Kindergarten wird dem Kind auf spielerische Weise das Lernen ermöglicht. Dies geschieht durch den geführten Unterricht und das Freispiel.

Die beiden Kindergartenabteilungen Gerbe sind nicht für Klassen von 20 Kindern und mehr konzipiert. Der Gruppenraum ist klein und ermöglicht keine optimale Förderung der Motorik/ Bewegung der Kinder (momentan nur in der Halbklasse möglich).

Die pädagogischen Vorgaben im Rahmen von Teamteaching und integrativer Förderung sind schlecht umsetzbar, weil ein zusätzlicher Gruppenraum fehlt.

Je nach Schülerzahlen wird in Elgg der Kindergarten mit drei bis vier Abteilungen geführt. Im nächsten Schuljahr ist der momentane Tiefstand überwunden und die Kindergartenanzahlen steigen kontinuierlich.

Bauliche Bestandesaufnahme:

Die beiden Kindergärten genügen mit ihrem Raumangebot den Schulbaurichtlinien der Bau- und Bildungsdirektion vom 16. März 2009 nicht mehr. Die Räume sind sehr eng und ermöglichen nur ein begrenztes Freispielangebot.

Die bestehenden Anbauten sind schlecht fundiert und weisen erhebliche Risse auf. Die Fenster im gesamten Gebäude dichten schlecht, je nach Windlage treten Zugerscheinungen auf.

Wärmedämmung, Belichtung und Beleuchtung sind für die Nutzung als Kindergarten ungenügend. Die Rollstuhlgängigkeit ist nicht gegeben.

Die Elektroinstallationen weisen Mängel auf. Die Verteilung ist mit asbesthaltigen Platten ausgekleidet.

Die Obergeschossdecke ist statisch knapp bemessen. Die Schalldämmanforderungen vom Kindergarten EG zur Wohnung OG entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

2.3. Sanierungskonzept

Der Hauptbau (1910) ist einer der ersten Landkindergärten im Kanton. Gemäss Vorgabe der kantonalen Denkmalpflege darf dieser äusserlich keine Änderung erfahren. Eine zusätzliche Wärmedämmung muss innen angebracht werden. Der Minergiestandard kann mit dieser Konstruktionsart leider nicht erreicht werden.

Das Projekt Kindergarten Gerbe sieht vor, die bestehenden Anbauten abzubauen und diese durch zwei grössere Anbauten mit verglastem Eingangsbereich zu ersetzen. Diese Kuben werden in einer Holzelementbauweise erstellt. Die neuen Anbauten weisen eine sehr gute Wärmedämmung und Winddichtung auf. Mit dieser Massnahme kann das bestehende Raumangebot optimal ergänzt, ein grosser Anteil der Aussenhülle verbessert und somit der Energieverbrauch erheblich reduziert werden.

Mit geringen Anpassungen in der Umgebungsgestaltung wird der westliche Kindergarten rollstuhlgängig.

Die Balkenlage der Kindergartendecke zur Wohnung wird verstärkt. Mit dem Einbau eines Zementstrichs wird die Tritt- und Luftschalldämmung verbessert.

Im Gartengeschoss (UG) des Kindergartens Ost werden die Gruppenräume für Logopädie und für den Unterricht in kleinen Gruppen angeordnet. Die meisten Kinder in den Kleingruppen brauchen heute vor allem Unterstützung und Förderung in den Bereichen der Konzentration und der Orientierung. Daher ist es von Bedeutung und wichtig, mit diesen Kindern an einem ruhigen, überschaubaren und vor allem störungs- und ablenkungsfreien Ort arbeiten zu können. Ein Zimmer mittlerer Grösse, ausreichend Platz für Tisch und Bewegung bieten die besten Möglichkeiten für gute Arbeitsverhältnisse. Die neuen Räume im Gartengeschoss erfüllen diese Anforderungen.

Dem natürlichen Strassengefälle folgend wird nordseitig ein Aussenraum erstellt. So können die neuen Schulräume im Gartengeschoss natürlich belichtet werden.

Die Kostenschätzung für das Projekt beläuft sich auf sFr. 1'462'000.— inkl. MWSt. und inkl. den Projektvorbereitungen.

Dank den guten Projektvorbereitungen ist nun der Antrag an die Gemeindeversammlung innert kürzester Zeit möglich.

Die Wohnung OG wird nach einer „Pinselrenovation“ mit einem Ertrag von mindestens sFr. 1'000.— pro Monat vermietet werden. Bei einem Kapitalisierungsfaktor von 5% entspricht dies einer Summe von ca. sFr. 240'000.—. Es ist durchaus denkbar die Räume im Obergeschoss der Nutzung als Kindertagesstätte oder einer anderen Nutzung zuzuführen. Die erforderlichen Zugänge für die betrieblichen Voraussetzungen werden mit dem vorliegenden Bauprojekt erreicht. Mit der Fremdvermietung des OG kann ein wesentlicher Beitrag zur Mitfinanzierung des ganzen Projektes erreicht werden. Insbesondere die zusätzlichen Räume im Gartengeschoss können somit kostendeckend finanziert werden.

Es sind zudem Staatsbeiträge in der Höhe von ca. sFr. 120'000.- zu erwarten.

2.3 Kostenschätzung nach BKP-Hauptgruppen

BKP	Arbeitsgattung		sFr. inkl. MwSt
0	Grundstück		0.00
	im Verwaltungsvermögen	0.00	
1	Vorbereitungsarbeiten		50'000.00
	Abbruch-/Vorbereitungsarbeiten	50'000.00	
2	Gebäude		1'093'000.00
	Rohbau 1	346'000.00	
	Rohbau 2	204'000.00	
	Elektroanlagen	78'000.00	
	Heizungs-, Lüftungs-, Kälteanlage	31'000.00	
	Sanitäranlagen	25'000.00	
	Ausbau 1	112'000.00	
	Ausbau 2	174'000.00	
	Honorare	123'000.00	
4	Umgebung		60'000.00
	Anpassungen an best. Umgebung	60'000.00	
5	Baunebenkosten		28'000.00
	Bewilligungen/Gebühren/Kopien /Versicherungen/Finanzierung	28'000.00	
6	Provisorien und Umzug		20'000.00
	Bewilligungen/Gebühren/Kopien /Versicherungen/Finanzierung	20'000.00	
7	Projektvorbereitungsphasen		72'000.00
	Projektvorbereitungen	62'000.00	
	Projektüberarbeitung	10'000.00	
8	Reserven/Unvorhergesehenes		116'000.00
	Reserven/ Unvorhergesehenes ca. 10%	116'000.00	
9	Ausstattung		23'000.00
	Möbel, Kleininventar	23'000.00	
Total Kostenvoranschlag			1'462'000.00

2.4 Kosten

Die Kosten für die Sanierung belaufen sich auf sFr. 1'462'000.-.

2.5 Abschied und Empfehlung

Die Primarschulpflege hat die vorliegende Weisung an ihrer Sitzung vom 18. Januar 2011 genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. März 2011 verabschiedet.

Die Primarschulpflege empfiehlt dem Stimmbürger der Sanierung zuzustimmen.

Elgg, 18. Januar 2011

PRIMARSCHULE ELGG



Monika Brühwiler
Präsidentin Schulpflege



Anita Jansen
Schulverwalterin