



Informations- und Austauschveranstaltung zum Projekt „KiTa - Alte Seki“





Rechtliche Grundlage (Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG))

Gemeinden

- sorgen für bedarfsgerechtes Angebot an familienergänzender Betreuung von Kindern im Vorschulalter.
- legen Elternbeiträge fest und leisten eigene Beiträge zur Finanzierung der Betreuungsangebote.
- können die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eltern für Elternbeiträge berücksichtigen, welche höchstens kostendeckend sein dürfen.
- Gesetz gilt ab 01.01.2014.



Umsetzung Hittnau

- Erhebung Januar 2012: Bedarf einer dorfeigenen KiTa ist gegeben.

Beschluss Schulgemeindeversammlung vom 10.12.2012:

- Bewilligung Rahmenkredit jährlich wiederkehrend von CHF 300'000.-
- Subjektorientierte Finanzierung (Gemeindebeiträge an Eltern anhand steuerbarem Einkommen).
- Der Kostendeckungsgrad (Verhältnis Elternbeiträge an KiTa und Gemeindebeiträge an Eltern) muss mind. 50% sein.
- Ziel: Betrieb in gemeindeeigener Liegenschaft (keine Mietabhängigkeit) durch professionellen, privaten Betreiber mit Leistungsvereinbarung.
- Zeithorizont zu kurz, darum Übergangslösung mit Mietobjekt Stationsstr..
- Leistungsvereinbarung mit Tagesfamilienverein für Lösungen auch am Abend/Nacht und an Wochenenden bleibt bestehen.

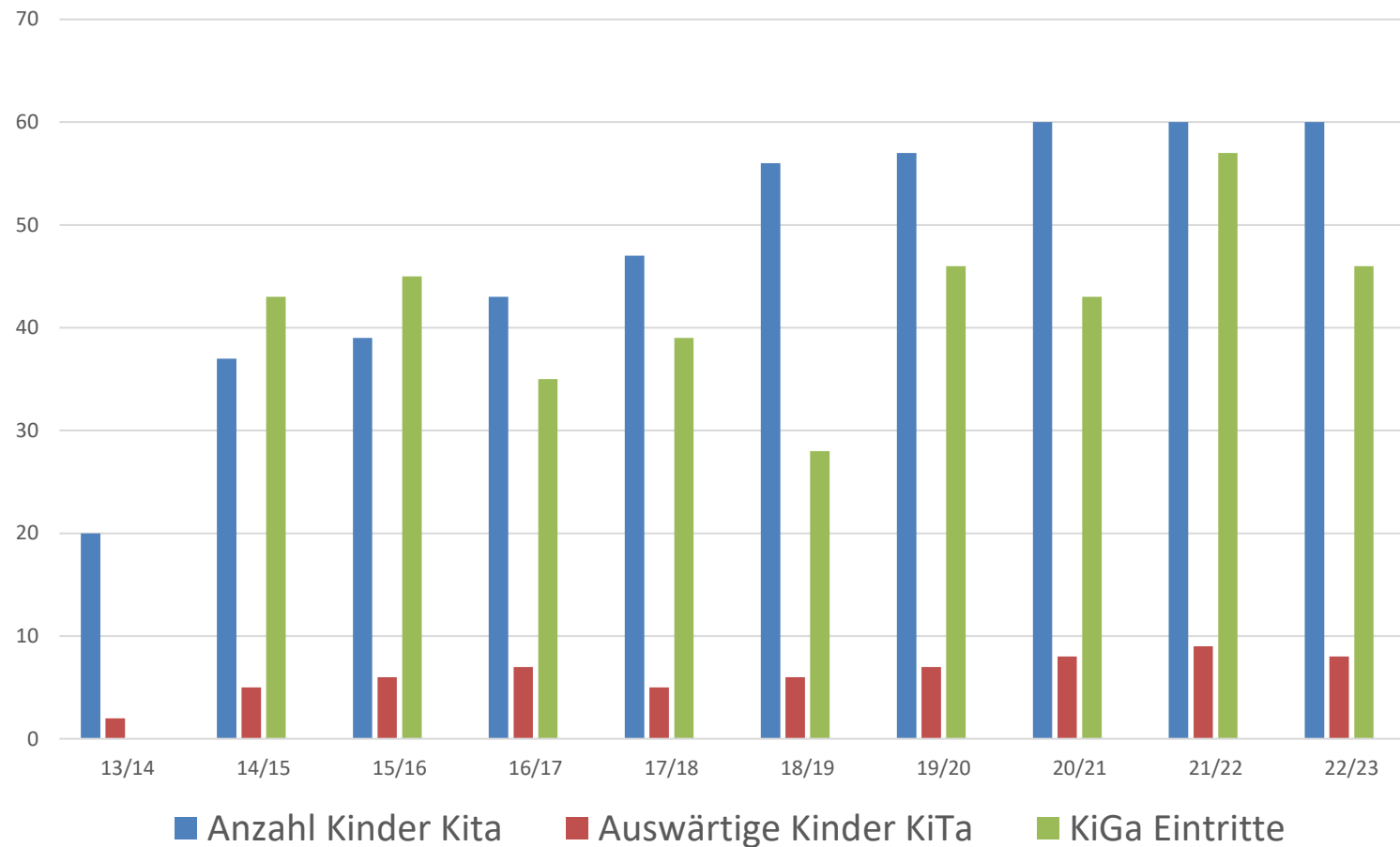


Eckdaten zur KiTa Hittnau

- Inbetriebnahme am 05.08.2013 mit 4 Angestellten und 11 Kindern. Betreuung von Kindern ab 3 Monaten bis und mit Kindergarten.
- 10 Jahre später 11 Mitarbeitenden, davon 5 Lernende FaBe K, betreuen 60 angemeldete Kinder.
- 2 Gruppen à 12 resp. 9 Kinder für Halb- oder Ganztagesbetreuung von 07.00 – 18.15 Uhr. (Gruppe mit nur 9 Kindern wegen Platzmangel = Auflage Betriebsbewilligung)
- Tagesstarif je nach Alter CHF 120.- bis CHF 140.-.
- 1 Kindergartengruppe zum Frühstück- und Mittagessen und Nachmittagsbetreuung.
- Auch in den Ferien geöffnet für Kinder bis zur 5. Klasse (ausser 2 Wochen Betriebsferien in Sommer- und Weihnachtsferien).



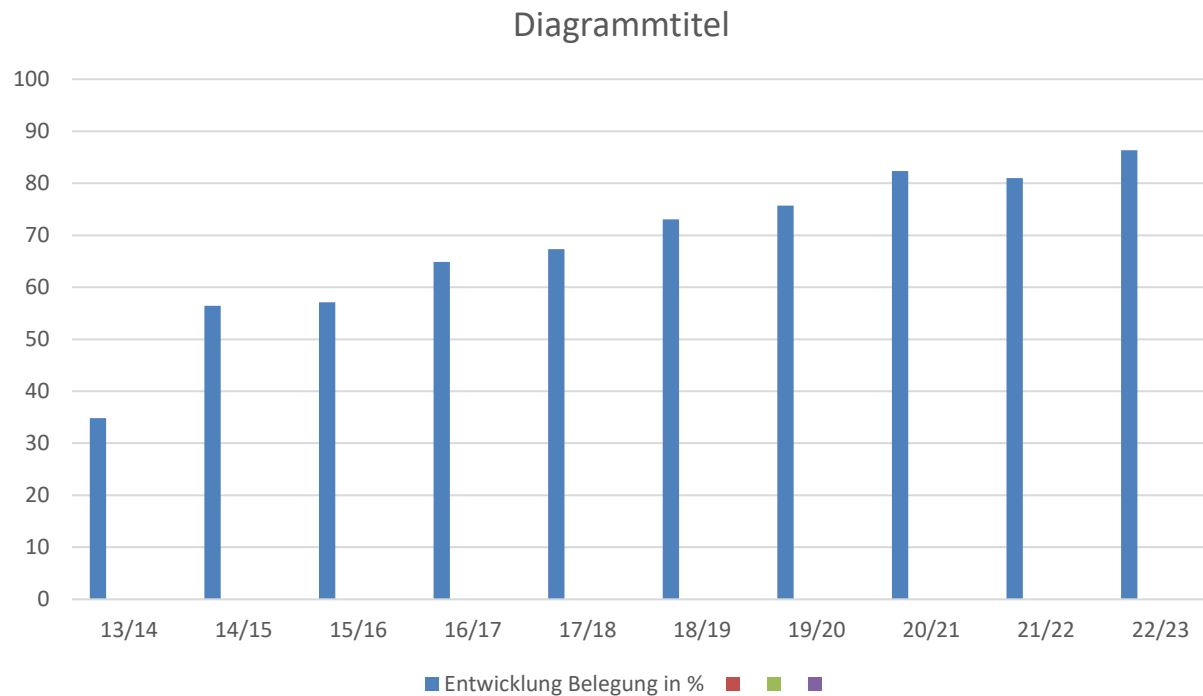
Entwicklung Kinderzahlen KiTa und KiGa in den letzten 10 Jahren



- Ab August 2014 Betreuung von KiGa Kinder in KiTa, ca. 30% Anteil
- Eintritte KiGa bis 2027 gem. derzeitigen Zahlen stagnierend



Entwicklung KiTa Belegung in %



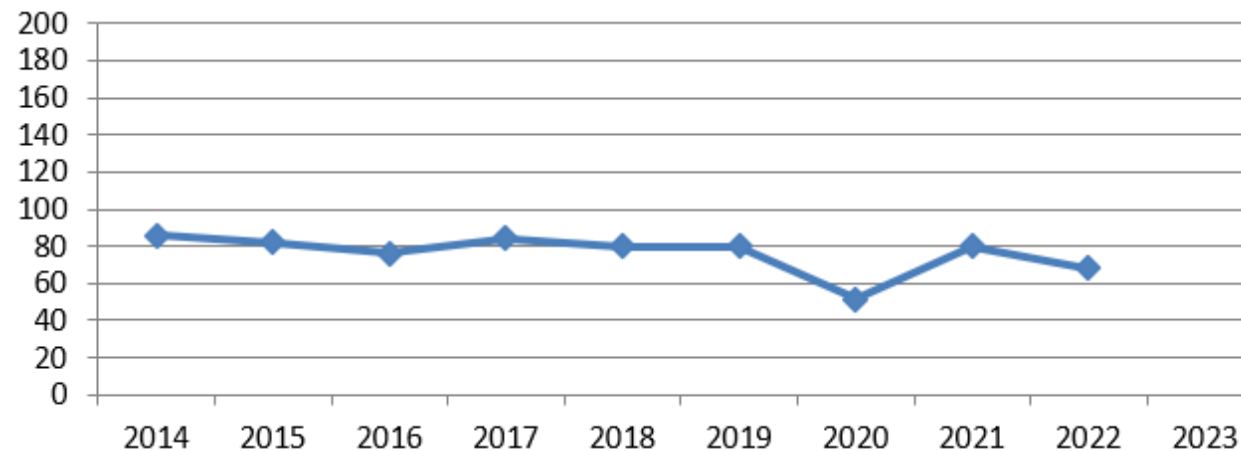
- Anhand der Belegung hätte es noch Platz für zusätzliche Kinder, aber nicht mehr an allen Tagen.



KiTa-Betrieb durch die Finanzbrille

Rahmenbedingungen Schulgemeindeversammlung

- Kostendeckungsgrad mind. 50%



- Kostenobergrenze max. CHF 300'000.00 / Jahr
Werte zwischen CHF 60'000 (2017) und CHF 100'000 (2022)

Betriebsergebnis der KiTa

Kostendeckender Betrieb, nur minimaler Gewinn (2022: CHF 8'600)



Heutige KiTa

Standort





Heutige KiTa

Zugang und Spielbereich

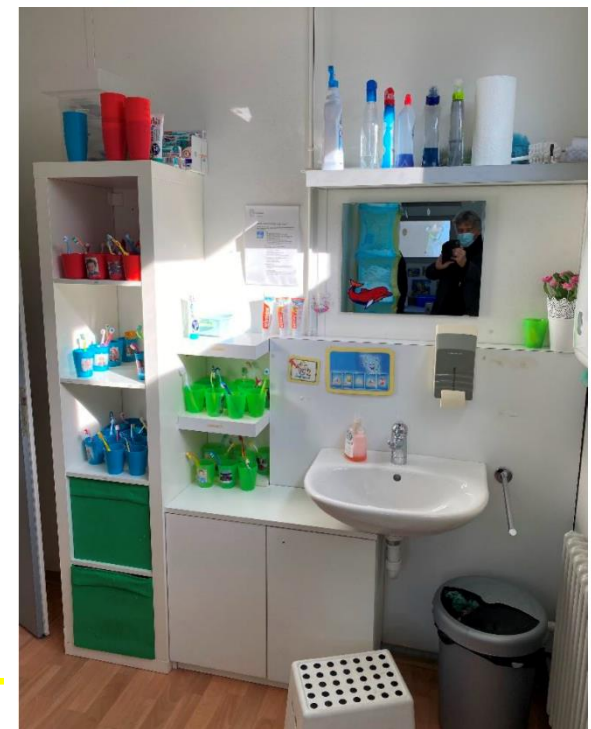
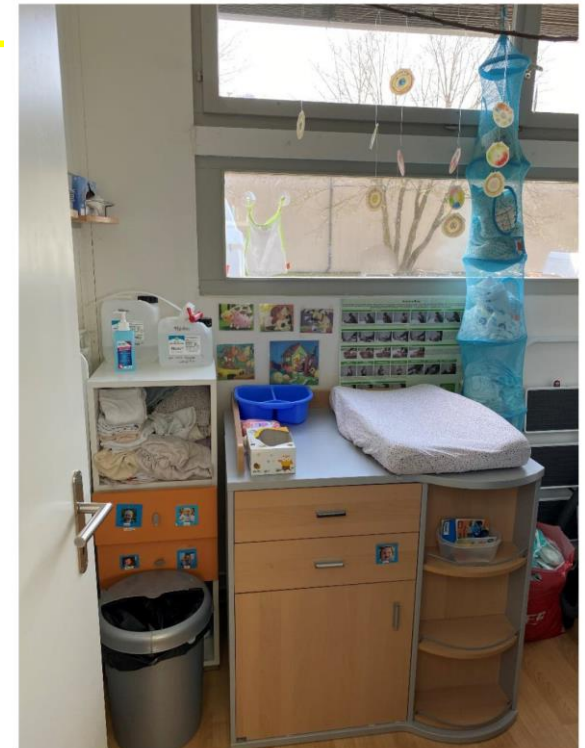


Baustruktur

- Holzelementbau als Pavillon aus den 1960er-Jahren, Instandstellungen erforderlich
- Energetisch aus heutiger Sicht ungenügend
- Innenbereiche Holztrennwände, Oberflächen unterhalten
- Nasszellen zeigen altersbedingte Abnützung

Betriebliche Aspekte

- Knappe Platzverhältnisse bei Garderobe, Stauraum, Essbereich, Nasszellen, Gruppenräume, Aussenraum
 - Anforderung 5 m² pro Platz nicht erfüllt
-





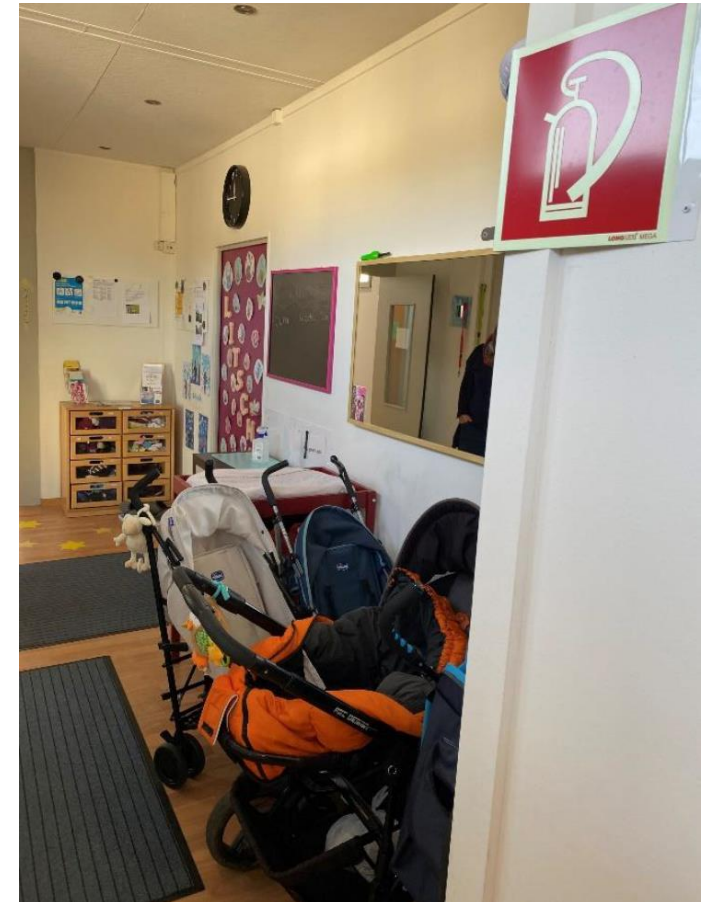
Gesetzliche Auflagen

Auflage Behindertengleichstellung

- Anlage ist nicht hindernisfrei erschlossen
- Innenbereiche/Nasszellen entsprechen nicht den Vorgaben

Brandschutzauflagen

- Anforderungen Fluchtwege und Garderobe (gefangener Raum) nicht erfüllt



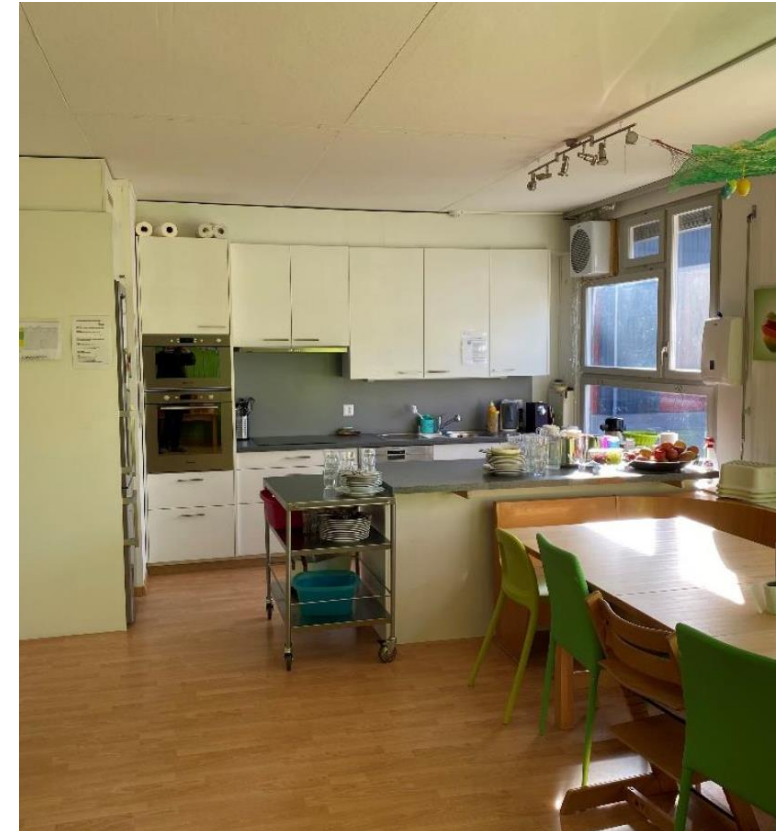


Auflagen Gesundheitsinspektorat/AWA

- Küche entspricht nicht den Anforderungen
- Doppelnutzung Essraum/Küche erfüllt Anforderungen nicht
- Fehlende sanitäre Einrichtung und Garderobe für Personal – Betreuung/Küche

Erteilung Betriebsbewilligung

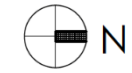
- Man geht nach wie vor von einer Temporärlösung/Provisorium aus.
- So erhält die KiTa mit Auflagen immer wieder eine weitere Betriebsbewilligung. Aber wie lange noch?






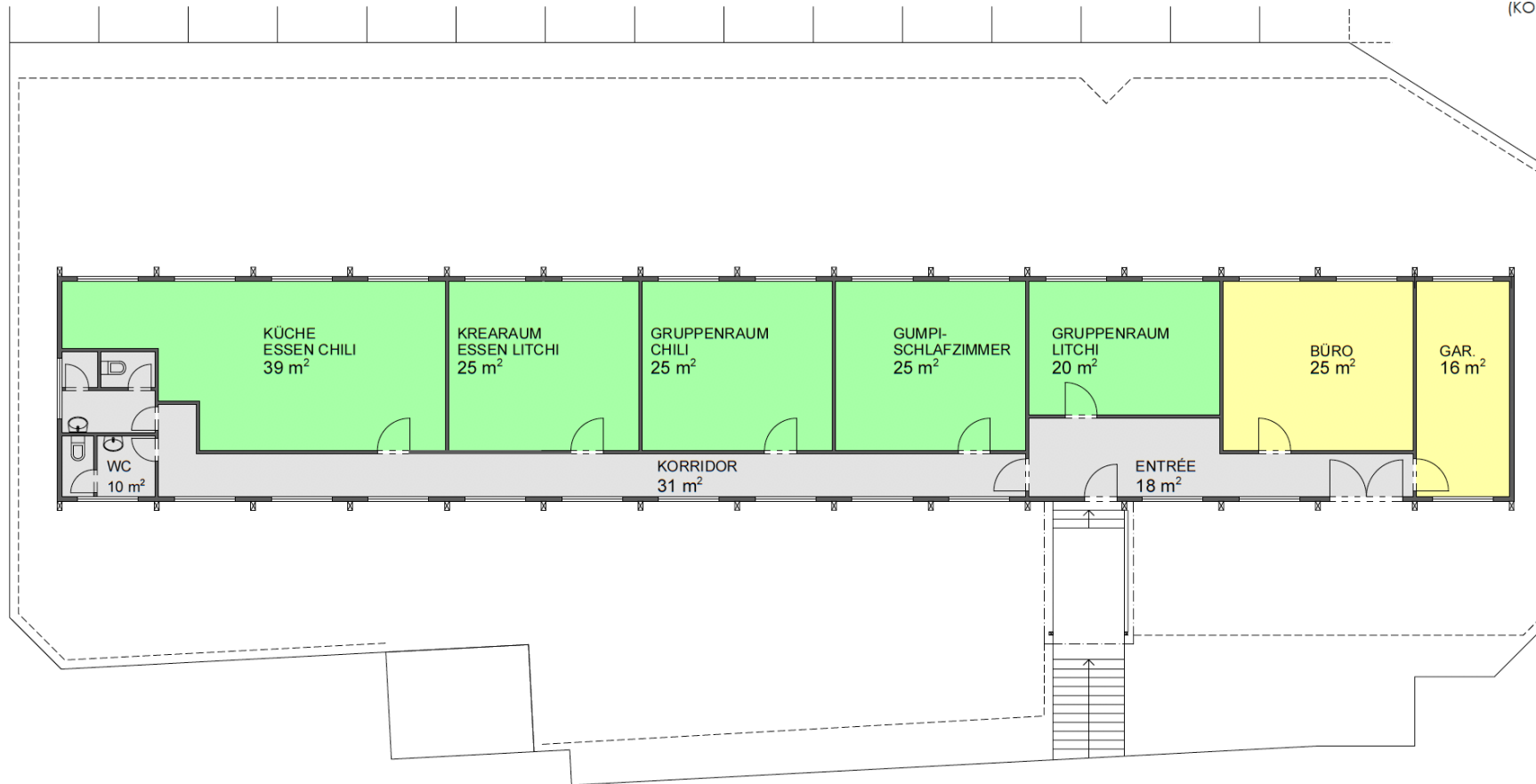


Heutige KiTa

Situation



-  PERSONAL
-  AUFENTHALTS RÄUME KINDER
-  ALLGEMEINE FLÄCHEN (KORRIDOR, WC, USW.)





Flächenbedarf

Räume an Stationsstr.	IST	SOLL	Vorgaben
Gruppenraum Litschi	20 m ²	30 m ²	Max. 12 Kinder à mind. 5 m ² /Kind
Gumpi-/Schlafzimmer	25 m ²	30 + 20 m ²	Ruhiges, separates Schlafzimmer
Gruppenraum Chili	25 m ²	30 m ²	Max. 12 Kinder à mind. 5 m ²
Schlafen / Essraum	25 m ²	25 + 20 m ²	Ruhiges, separates Schlafzimmer
Mango KiGa	extern	30 m ²	Im gleichen Gebäude wie KiTa Kinder
Küche-/Essraum	39 m ²	25 m ²	Küche muss separat vom Essraum sein
Büro/Besprechung	25 m ²	20 + 25 m ²	Zusätzlicher Aufenthaltsraum Personal
Garderobe	16 m ²	16+16+16	Zus. Garderobe Personal und KiGa
Nasszelle	10 m ²	25 m ²	Von 2 auf 4 Kinder getrennt von Personal
Entrée	18 m ²	8 m ²	Fluchtweg muss frei sein
Korridor	31 m ²	30 m ²	Fluchtweg muss frei sein
Total Raumgrössen	234 m²	366 m²	zählen für Berechnung 5 m ² /Kind

- Ziel: Pro Gruppe je 1 Essraum 30 m², Gruppenraum 30 m², Schlafzimmer 20 m²



Neuer Standort – Anforderungen / Ziele

Generelles Raumprogramm

- Raumeinheiten für 2 KiTa-Gruppen (Essen / Spielen / Schlafen)
- Raumeinheit für eine KiGa-Gruppe (Essen / Spielen)
- Wunsch: Gemeinsame Räume für Werken / Bewegen
- Ggf. zusätzlicher Therapieraum für Schule
- Allgemeine Räume (zählen nicht zur Flächenvorgabe)
 - Büro / Besprechung für KiTa Leitung
 - Aufenthaltsraum für Betreuungspersonal
 - Küche für Brei, Schoppen, Zwischenmahlzeiten (Hauptmahlzeit von Schule)
 - 4 Nasszellen
 - 3 Garderoben (KiTa, KiGa, Personal)
 - Stauräume (KiTa Leitung lagert Material privat)



Neuer Standort - Varianten

7 Bewertungskriterien

- Grösse Fussabdruck
- Städtebaulicher Kontext
- Situation ehemalige Sekundarschule
- Erschliessung
- Belichtung
- Zugang zum Aussenbereich
- Doppelnutzung von Räumen



Neuer Standort - Varianten

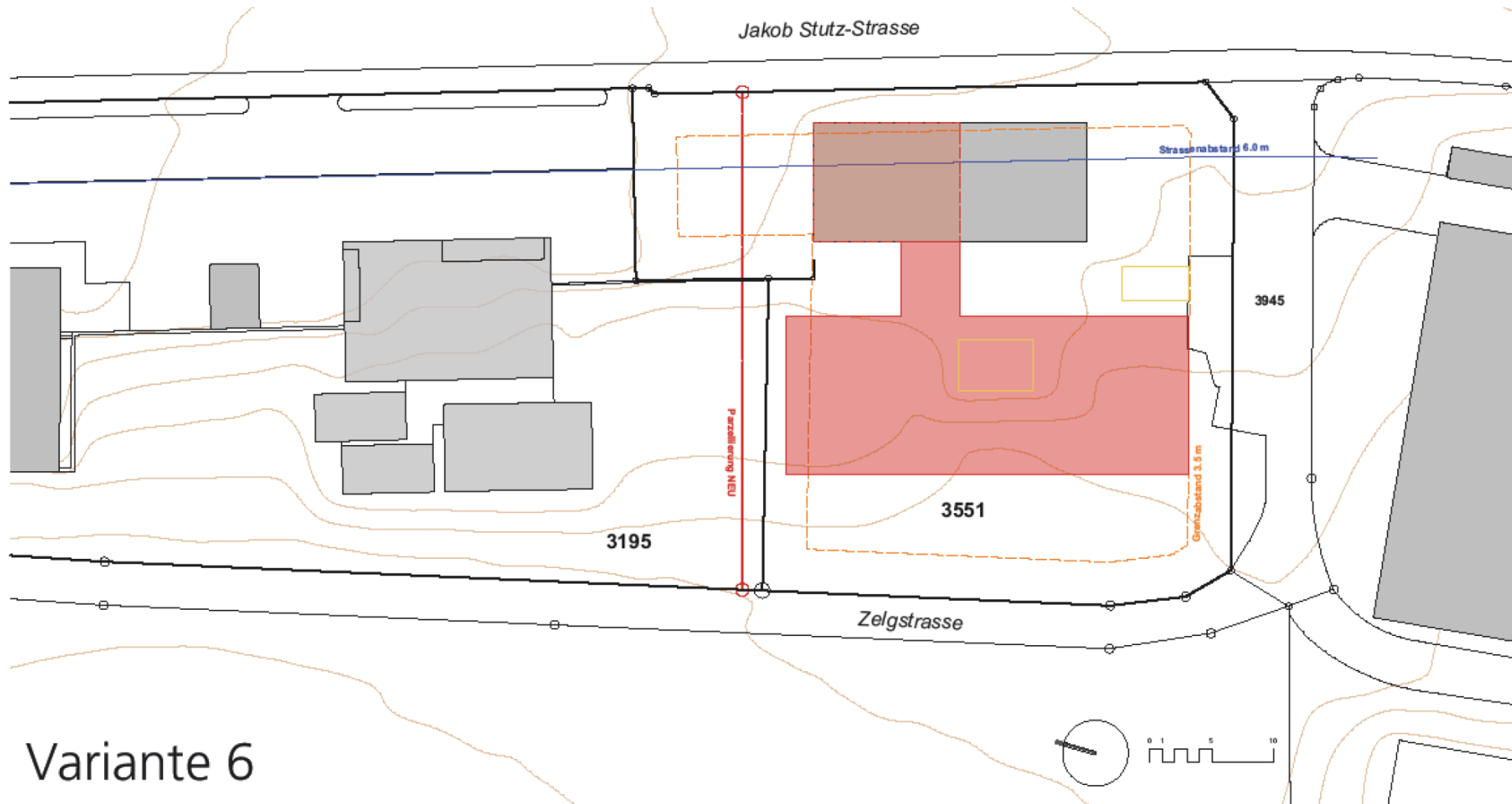
Lösungsansätze

1. Umbau und Erweiterung bestehendes Gemeindehaus
2. Zweigeschossiger Ersatzbau Areal Gemeindehaus
3. Eingeschossiger Ersatzbau Areal alte Sekundarschule
4. Zweigeschossiger Neubau Areal mit alter Sekundarschule
5. Zweigeschossiger Ersatzbau Areal alte Sekundarschule
6. Zweigeschossiger Neubau mit EG alte Sekundarschule



6 Zweigeschossiger Neubau mit alte Sek

Fussabdruck



Variante 6

Zweigeschossiger Neubau mit EG alte Sekundarschule



Standort- / Variantenszenarien

Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 20 %)

Variante 1	Fr.	3'855'000.-
Variante 2	Fr.	4'125'000.-
Variante 3	Fr.	3'854'000.-
Variante 4	Fr.	3'974'000.-
Variante 5	Fr.	4'251'000.-
Variante 6	Fr.	4'004'000.-



Standort- /Variantenszenarien

Beurteilung

		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Beschrieb	Umgang Bestand	Sanierung bestehendes Gemeindehaus (alte Studie)	Abbruch best. Gemeindehaus Bestand alte Sekundarschule	Bestand Gemeindehaus Abbruch Sekundarschule	Bestand Gemeindehaus Bestand alte Sekundarschule	Bestand Gemeindehaus Abbruch Sekundarschule	Bestand Gemeindehaus Bestand alte Sekundarschule
	Erweiterung	Räumliche Erweiterung	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
	Sanierung	Tiefgreifende Umbauten	Keine	Keine	Keine	Keine	Teilbereiche Sekundarschule
	Abbruch	Abbruch Provisorien	Abbruch best. Gemeindehaus	Abbruch Sekundarschule	Keine	Abbruch Sekundarschule	keine
	Geschossigkeit	3 Geschosse	2 Geschosse	1 Geschoss	2 Geschosse	2 Geschosse	2 Geschosse
Gestalterischer Kontext		Bestand, keine Identität Nähe zu Sekundarschule fraglich	Situativer Kontext möglich	Entspricht nicht dem örtlichen Kontext	Längsorientierung Arealkontext erreichbar	Örtlicher Kontext möglich Gestaltung frei	Längsorientierung Arealkontext erreichbar
Arealentwicklung	Arealbeanspruchung	Geringe Beanspruchung	Neupositionierung	Grosse Arealbeanspruchung	Optimierte Arealbeanspruchung	Neupositionierung	Optimierte Arealbeanspruchung
		Arealdefinition offen	Strukturierung möglich	Eingeschränkt möglich	Definiert	Strukturierung möglich	Definiert
		Kein Bezug zu Schulareal	Kein Bezug zu Schulareal	Kein Bezug zu Schulareal	Bezug zum Schulareal	Bezug zum Schulareal	Bezug zum Schulareal
Räumliche Strukturen	Erschliessung	Zentral, Zufahrt wie bestehend	Zufahrt wie bestehend	Separate Zufahrt möglich	Zufahrt wie bestehend	Separate Zufahrt möglich	Zufahrt wie bestehend
	Nutzungsbeziehungen	Kleinräumig, innere Organisation schwierig	Gute Strukturierung möglich	Optimale innere Organisation	Gute Strukturierung möglich	Gute Strukturierung möglich	Optimale innere Organisation
	Übersichtlichkeit	erschwert	transparent	transparent	transparent	transparent	transparent
Aussenbereich	Betrieb	Über 3 Geschosse	über 2 Geschosse	1 Geschoss	über 2 Geschosse	über 2 Geschosse	über 2 Geschosse
	Hindernisfreiheit Zugang	Lift Nur Teilbereiche 1. OG	Lift Erdgeschoss	kein Lift Erdgeschoss	Lift Erdgeschoss	Lift Erdgeschoss	Lift Erdgeschoss
	Gestaltung	Gerinfüfige Anpassungen	attraktive Neugestaltung möglich	Neugestaltung - keine Flächengestaltung möglich	Eingeschränkte Neugestaltung	attraktive Neugestaltung möglich	Eingeschränkte Neugestaltung
Grobkostenschätzung	Abbruch	Fr. 60'000	Fr. 280'000	Fr. 350'000	Fr. 0	Fr. 350'000	Fr. 0
Kostengenauigkeit +/- 25%	Neubauten	Fr. 1'350'000	Fr. 2'900'000	Fr. 2'600'000	Fr. 3'050'000	Fr. 2'900'000	Fr. 2'750'000
	Umbauten	Fr. 1'550'000	Fr. 0	Fr. 0	Fr. 0	Fr. 0	Fr. 400'000
	Umgebung	Fr. 150'000	Fr. 200'000	Fr. 220'000	Fr. 200'000	Fr. 250'000	Fr. 200'000
	Baunebenkosten ca. 5%	Fr. 160'000	Fr. 170'000	Fr. 160'000	Fr. 170'000	Fr. 180'000	Fr. 160'000
	Ausstattung	Fr. 100'000	Fr. 100'000	Fr. 100'000	Fr. 100'000	Fr. 100'000	Fr. 100'000
	Unvorhergesehenes	Fr. 160'000	Fr. 180'000	Fr. 160'000	Fr. 170'000	Fr. 180'000	Fr. 170'000
	MwSt.	Fr. 271'810	Fr. 294'910	Fr. 264'110	Fr. 284'130	Fr. 291'060	Fr. 277'970
	Total	Fr. 3'801'810	Fr. 4'124'910	Fr. 3'854'110	Fr. 3'974'130	Fr. 4'251'060	Fr. 4'057'970



Ausgangslage

- Vertiefte Abklärungen zeigten, dass das alte Gemeindehaus nicht geeignet für einen Umbau zur KiTa ist.
- Gemeinderat benötigt eine Übersicht über Reserven und künftige Anforderungen, bevor er das Areal der Schulgemeinde abtreten kann.
- Schul- und Politische Gemeinde beschliessen, gemeinsam eine Übersicht über sämtliche öffentliche Bauten und Liegenschaften, sowie eine Erhebung der Bedürfnisse aller Beteiligten zu erstellen **(Projekt Masterplan)**.



Bedürfnisse der politischen Gemeinde

- Asylwesen: Bedarf nach Vorgaben des Bundes, nicht planbar
 - Quote ansteigend, dringlicher kurz- und mittelfristiger Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten
- Sozialwohnung (Notwohnung)
- Raumangebot für Vereine
- Chronikarchiv Hittnau: Kein konkreter Bedarf



Bedürfnisse der Schulgemeinde

- 1. Priorität / Angebotspflicht
 - KiTa
 - Schulraum Kindergarten: Nach Bedarf
 - Lernräume, Unterbringung im Bestand?
- 2. Priorität, freiwillig
 - Unterstand Schulbusse
 - Tagesschule, Zeithorizont 10 Jahre
- 3. Priorität, freiwillig
 - Ruheraum
 - Pumptrack



Bedürfnisse der Kirchgemeinde

- Keine Bedürfnisse angemeldet.

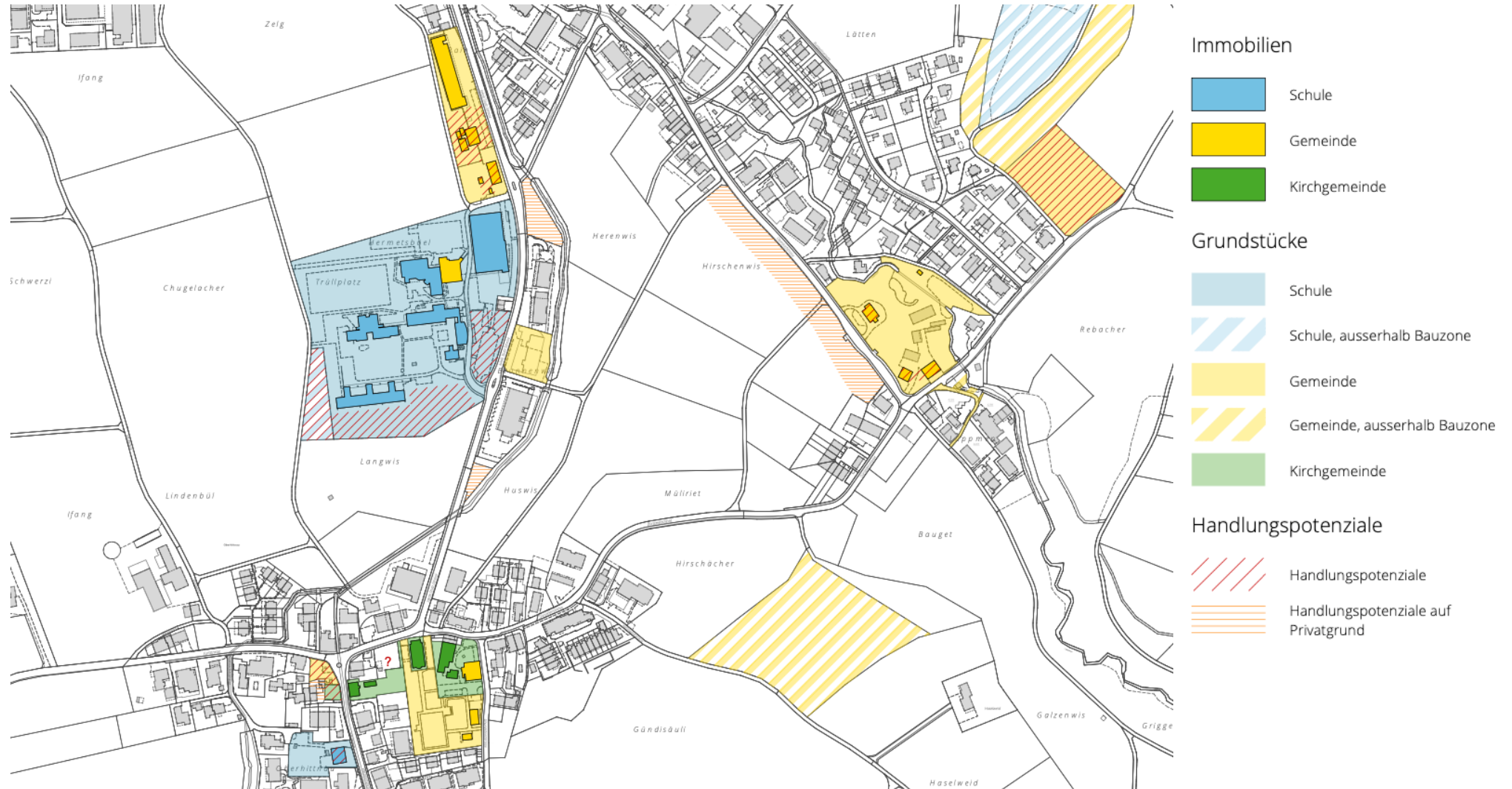


Gemeinsame Bedürfnisse

- Jugendarbeit/Freizeitzentrum: Raumbedarf für Kinder ab 14 J.
- Schul- und Gemeindebibliothek: Aktueller Standort nicht optimal (auf dem Schulareal in ehem. Schulzimmer)
- Angemessene Anzahl Parkplätze für die öffentlichen Nutzungen:
Nach Bedarf



Reserven und Handlungspotentiale





Wichtige Erkenntnisse – Politische Gemeinde

- Handlungsspielraum besteht primär auf dem Areal der alten Sek und des alten Gemeindehauses.
- Die Baulandeserve im Gebiet Werdegg liegt ungünstig und kommt allenfalls für kurzfristige Zwischennutzungen in Frage. Längerfristig ist ein Landabtausch anzustreben. Möglicher Abtausch ist Gegenstand der in Erarbeitung befindlichen räumlichen Entwicklungsstrategie (RES)
- Asylwesen: Eine Planung ist kaum möglich. Gemeinde muss auf Anordnung Platz schaffen.
- Notwohnung für Sozialhilfeempfänger ist notwendig.
- Eine frühzeitige Bedürfnisklärung der Gemeinde ist zentral, wenn es um längerfristig freiwerdende Reserven auf Privatgrund geht, um dort rasch reagieren zu können.



Wichtige Erkenntnisse - Schulgemeinde

- Die Dezentralisierung der Kindergärten ist ein schulpolitischer Entscheid und wird als Standortvorteil wahrgenommen.
- Die Erweiterung der Schulanlage (Anbau) wird erst ins Auge gefasst, wenn ein erstelltes Provisorium langfristig benötigt wird und klar ist, dass die Schulzimmer auch künftig genutzt werden.
- Mischung der Altersklassen und Angebote vermeiden (KiTa/ Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule).
- Eine KiTa hat grundlegend andere Raumansprüche als eine Schule.
- Wegzug der Bibliothek von Schulareal würde Handlungsspielraum der Schule erhöhen (Gewinn von zwei zusätzlichen Schulräumen).



Umgang Alte Sekundarschule

- Die alte Sekundarschule ist gemäss Gutachten vom 22. Juli 2022 ein potenzielles Schutzobjekt.
- Nach § 204 PBG haben Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.
(BEZ 1991 Nr. 23; 1987 Nr. 12; Störi 2012; vgl. Details in § 1 KNHV)
- Ein unrechtmässiger Abbruch wäre grundsätzlich ein Straftatbestand. Zudem würde die Glaubwürdigkeit der Gemeinde in Sachen Denkmalpflege erheblich in Mitleidenschaft gezogen.
- Es ist eine Lösung anzustreben, welche eine Nutzung der alten Sek ermöglicht, ohne übermässige Kosten zu verursachen (siehe Machbarkeitsstudie Bibliothek).



Mögliche Verortung der Bedürfnisse

Nr.	Bezeichnung	Flächenbedarf BGF total m2	Realisierungshorizont	Mögliche Verortung in Reserveflächen
1	Bibliothek (Schul- und Gemeindebibliothek)	220	Mittel bis langfristig	- Alte Sekundarschule
3	KiTa	700	Kurzfristig (2-3 Jahre)	- Anbau alte Sekundarschule
4	Lernräume	210		- Standort alte Bibliothek?
5	Parkplätze Schule / öffentliche Nutzungen	1000-2000	Langfristig	- UG hinter alter Sekundarschule
6	Psychomotorik	70	Nicht dringend	- Standort alte Bibliothek?
7	Pumptrack	variabel	offen	- ???
8	Unterstand für Schulbusse	2PP 8x3.5 m	2 Jahre	- Tiefgarage?
9	Schulraum Kiga	210	Offen	Offen ob benötigt
10	Tagesschule	400	10 Jahre	- Optimalerweise auf dem Schulareal längerfristig unterzubringen
11	Ruheraum Personal Schule	20	5 Jahre	- Standort alte Bibliothek?
12	Jugendarbeit Gemeinde Jugendschopf für jüngere Kinder vorhanden (Bei Kirche) Raumbedarf für ältere Kinder ab 14 J. Freizeitzentrum	400	1-2 Jahre	- Luppenpark? - Kaum weitere Standorte Vorhanden?
13	Asylwesen	Wohnraum/Unterkunft für 35 Personen		- Überall wo Platz vorhanden ist - (Industriegebiet?) - Mietwohnungen - Luppenpark - Altes Gemeindehaus - Wegfall alte Sek! - Werdegg?
14	Brass Band	64	schon lange nachgefragt	- Alte Sekundarschule
15	Erweiterung Schulanlage	Abhängig von Schülerzahl	Nach Bedarf	- Schulareal
16	Chronikarchiv Hittnau	72	realisiert	- Bedarf? - Bietet sich alte Sek an?

Areal Alte Sek/altes
Gemeindehaus

Schulareal

Offen

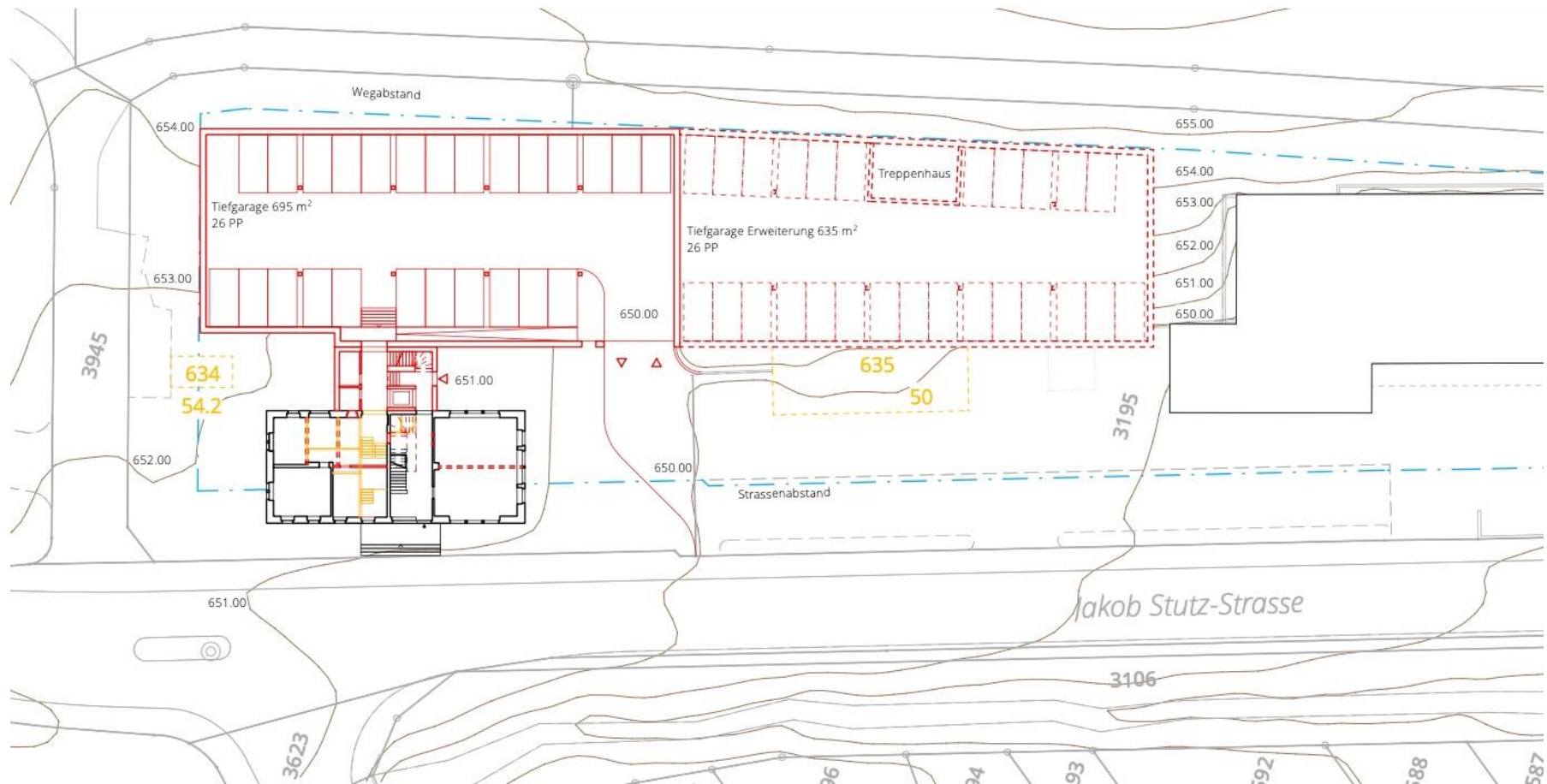


Machbarkeitsstudie Alte Sek (Fazit)

- Die bestehenden Schulräume der alten Sek könnten sich als Mehrzweckräume eignen, für z.B.:
 - Übungsraum Brass Band
 - Kerzenziehen
 - Saal für Vereinsversammlungen
 - Sitzungen
 - Elternabende
 - Nutzbar durch Vereine (Landfrauen, Seniorenverein, Spieltreff etc.)
 - Etc.
- Ein Neubau von Mehrzweckräumen ist hingegen kaum wirtschaftlich.
- Neubau KiTa und Umbau lassen sich gestaffelt umsetzen.



Vorschau: Unterbringung Tiefgarage unter KiTa-Neubau: Erweiterung Ost





Kostenaufstellung Variante 6 mit / ohne Vollausbau Tiefgarage

Abbruch	0 Fr.
Neubau KiTa	3'250'000 Fr.
Neubau Tiefgarage 26 PP	1'040'000 Fr.
Umbauten*	1'000'000 Fr.
Umgebung	200'000 Fr.
Baunebenkosten ca. 5%	275'000 Fr.
Ausstattung	100'000 Fr.
Unvorhergesehenes	170'000 Fr.
MwSt.	465'000 Fr.
Total	6'500'000 Fr.

* Noch nicht verifizierter Schätzwert

Bei einer Tiefgarage mit 52 PP belaufen sich die Gesamtkosten auf rund 7'700'000 Fr.



Finanzielle Auswirkungen auf Gemeindehaushalt

Jährliche Folgekosten (Basis: Projektkosten CHF 7.1 Mio)

Abschreibungen (33 Jahre)	CHF	216'300.00
Kapitalzinsen (2.5%)	CHF	178'500.00
Betriebsfolgekosten (2%)	CHF	<u>142'800.00</u>
Folgekosten p.a.	CH	537'600.00

1 % Steuerfuss = ca. Fr. 175'000.00

-> Folgekosten entsprechen ca. 3 Steuerprozent

Finanzplan

- Bei gleich bleibendem Steuerfuss weiterhin ausgeglichene Erfolgsrechnung
- Jedoch höhere Verschuldung: Mit Steuererhöhung könnte Schuldenabbau rascher erfolgen -> günstigere Voraussetzungen für weitere, spätere Investitionen



Finanzielle Auswirkungen auf Einzelhaushalt

Zusätzliche Steuerbelastung pro Steuerprozent

Steuerbares Einkommen CHF

Mehrkosten pro Jahr CHF

	Tarif ledig	Tarif verheiratet
40'000	14	9
60'000	28	20
80'000	45	34
100'000	63	49



Informations- & Diskussionsrunden

- 7 Themen
- 3 Runden à max. 12 Minuten

Turnhalle

- 1 - Bedeutung der Kita für Hittnau
- 2 - Standortwahl/Neubau
- 3 - Nutzung Alte Seki
- 6 - Kitabetrieb

Singsaal

- 4- Parking
- 5- Finanzierung

Vor Singsaal

- 7 - Das wollte ich noch sagen...



Informations- & Diskussionsrunden

Gut zu wissen!

- Themenhüter:innen aus der Projektgruppe/Fachpersonen
- 5' Zeit für Wechsel

Bringen Sie sich ein...

- nachfragen, sich informieren
- diskutieren, sich einbringen, Bedürfnisse anmelden, Umfrage

Abschlussrunde findet pünktlich um **11.40 Uhr** wieder hier statt.



Weiteres Vorgehen

- Projektunterlagen auf Homepage Gemeinde „Aktuelles / Projekte“ und Schulgemeinde „Tagesstrukturen / KiTa Hittnau“.
- Fragen zum Projekt sind unter der Adresse kita.projekt@hittnau.ch erwünscht.
- Prüfung einer elektronischen Umfrage zum Projekt.
- Genehmigung Planungskredit durch Behörden (Juni 2024).
- Genehmigung Projektierungskredit Gemeindeversammlung (Juni 2025).