



Gemeindeversammlung  
21. September 2020

---

Antrag des Gemeinderats

**3** Erweiterung Pavillon zu Doppelkindergarten  
Kredit 735'000 Franken für Ausführung

## 3 Erweiterung Pavillon zu Doppelkindergarten Kredit 735'000 Franken für Ausführung

---

### Antrag

1. Für die Erweiterung des Schulpavillons beim Friedhof zu einem Doppelkindergarten der Schule Stäfa wird ein Verpflichtungskredit von 735'000 Franken bewilligt.
- 

### Die Vorlage in Kürze

Die Entwicklung der Schülerzahlen führt, gemäss der Schulraumplanung, zu einem Zuwachs der Kindergärten im «Zentrum» von fünf auf sechs Klassen bis 2025. Für die Unterbringung der zusätzlichen Kindergartenklasse, die voraussichtlich bereits auf das Schuljahr 2021/22 benötigt wird, ist der Pavillon am Friedhof vorgesehen.

Neben der Einrichtung des neuen Kindergartens ist beabsichtigt, den bestehenden aus dem Schulhaus Kirchbühl Süd in den Pavillon zu verlegen. Durch die Rochade werden die Nutzungen entflechtet, so dass künftig ein eigenständiger Doppelkindergarten entsteht und im Schulhaus Kirchbühl Süd die Raumsituation verbessert wird. Die neue Nutzung des Pavillons wird nur durch die Rochade der jetzigen Schulkasse und der Psychomotorik möglich. Aus Sicht der Schule ist der Kindergarten günstig gelegen, da er einerseits eine autonome Einheit mit Spielplatz bildet und andererseits gut in das schulische Umfeld integriert ist.

Für die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten wird der jetzige Holzmodulbau in Richtung Osten und Süden um je ein Modul ergänzt. Die Grundfläche wird mit der Massnahme um zusätzliche rund 75 m<sup>2</sup> erweitert. Der künftige Doppelkindergarten besteht aus zwei Haupträumen, die zweiseitig belichtet sind und durch entsprechende Nebenräume vervollständigt werden. Die Haupträume können multifunktional genutzt werden und verfügen über eine offene Verbindung zum Eingangsbereich, die zusätzlichen Raum für Spielaktivitäten schafft. Die Umgebungsgestaltung mit Spielwiese, Hartplatz und vielfältig gegliederter Kies- und Sand-Spiellandschaft ist allseitig um den Doppelkindergarten angeordnet. Der Gehölzbestand sowie der Höhenunterschied zum Friedhof helfen, den gegenseitigen Einfluss zu begrenzen.

Mit der bereits erfolgten Projektierung sind die Bedürfnisse der Schule sowie die baulichen Rahmenbedingungen in die Planung eingeflossen. Die Erkenntnisse dieser Phase und die dabei entstandene Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 15\%$  bilden die Basis für den vorliegenden Ausführungskredit. Der Kreditantrag beläuft sich auf 735'000 Franken, in Berücksichtigung der bereits bewilligten Projektierung belaufen sich die Gesamtkosten für den Doppelkindergarten auf 783'000 Franken. Die Inbetriebnahme des neuen Kindergartens soll auf das Schuljahr 2021/22 erfolgen.

Die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten stellt für den Gemeinderat eine effiziente Nutzung des vorhandenen Schulraums dar. Die Erfahrungen aus der Schulraumplanung haben gezeigt, dass der Schulraumbedarf nach 2025 nicht gefestigt ist. Das Projekt deckt daher mit einem begrenzten finanziellen Aufwand den aktuellen Bedarf. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit für die Ausführung der Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten in der Höhe von 735'000 Franken anzunehmen.

## Beleuchtender Bericht

---

### 1. Ausgangslage

Die Entwicklung der Schülerzahlen führt, gemäss dem Masterplan Schule Stäfa 2030, zu einem Zuwachs der Kindergärten im «Zentrum» von fünf auf sechs Klassen bis 2025. Gegenwärtig sind die vorhandenen Kindergärten im «Zentrum» mit je zwei Klassen im Ebnet und im Grund sowie einer Klasse im Schulhaus Kirchbühl Süd verortet. Für die temporäre Unterbringung der kurzfristig benötigten Kindergartenklassen sowie der Klasse aus dem Schulhaus Kirchbühl Süd wurde im Masterplan der Schulpavillon am Friedhof vorgesehen. Dieser wird heute für eine Schulklasse der Schuleinheit Kirchbühl Nord sowie für Psychomotorik genutzt.

Sollte der langfristige Bedarf für den Kindergarten über zwei Klassen (exkl. Grund und Ebnet) im «Zentrum» ansteigen, soll ein Neubau geprüft werden. Gemäss den heute gefestigten Schülerzahlen ist bis 2025 von einem weiteren Anstieg der Kindergartenklassen im «Zentrum» nicht auszugehen. Die Schule Stäfa überprüft dementsprechend kontinuierlich ihren Bedarf.

### 2. Masterplan Schule Stäfa 2030

Der Pavillon am Friedhof soll gemäss dem Masterplan für die Nutzung als Doppelkindergarten erweitert werden. 2008 wurde er ursprünglich als Bibliothek-Provisorium errichtet und 2010 der Schule Stäfa übergeben. Die diesen mit einem Klassenzimmer nutzt. Neben dem neuen Kindergarten, der auf das Schuljahr 2021/22 eingerichtet werden soll, ist beabsichtigt, den bestehenden Kindergarten (aktuell Zimmer 11 im Schulhaus Kirchbühl Süd) aus dem Schulhaus in den Pavillon zu verlegen. Durch die Rochade werden die Nutzungen im Kirchbühl Süd entflochten, sodass künftig ein eigenständiger Doppelkindergarten im Pavillon entsteht. Die Verschiebung entspannt im Schulhaus Kirchbühl Süd die Raumsituation und ermöglicht durch geschickte interne Rochaden neue Gruppenräume. Die teilweise sehr kleinen Klassenzimmer können so entlastet werden.

Der Pavillon wurde als Holzmodulbau erstellt. Diese Bauweise erlaubt die notwendige Erweiterung zu einem Doppelkindergarten. Gleichzeitig muss der heute ungenutzte Aussenraum neu gestaltet werden. Durch den Umzug der Schulkasse und der Psychomotorik vom Pavillon in den Trakt Süd vom Obstgarten bzw. in das Schulhaus Tränkebach im Frühjahr 2021 wird die Inbetriebnahme des Kindergartens auf das Schuljahr

2021/22 ermöglicht. Die Projektierung des Doppelkindergartens wurde durch den Gemeinderat am 28. Januar 2020 (GR-2020-29) vergeben und im Anschluss aufgenommen. Die Vergabe erfolgt innerhalb des Rahmenkredits für Machbarkeits- und Vorstudien, den die Gemeindeversammlung im Zusammenhang mit dem Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030 am 18. Juni 2018 beschloss.

### **3. Betrieblicher Standpunkt**

Der Standort des Doppelkindergartens im Pavillon ist sehr günstig, da die Umgebung der Schulhäuser Kirchbühl eine reichhaltige Spielerfahrung (Spielgeräte, Sandkasten, Wiesenflächen) bietet. Das Gebiet hat wenig Verkehr und ist sicher, speziell auch für kleinere Kinder. Der Schwyler-Wald liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Eine stufenübergreifende Zusammenarbeit mit Primarklassen ist sehr gut möglich, weil die Schulhäuser Kirchbühl Nord und Süd nahe sind. Für den Turnunterricht bietet sich die alte Turnhalle beim Schulhaus Kirchbühl Süd aufgrund der Grösse an. Die neuen Kindergartenklassen sind einerseits für sich und haben ihren eigenen kleinen Spielplatz am Gebäude, andererseits sind sie bestens integriert in das schulische Umfeld.

### **4. Projektierung**

In der Projektierung sind die Bedürfnisse der Schule sowie die baulichen Rahmenbedingungen eingeflossen. Die Erkenntnisse dieser Phase geben die nötige Sicherheit zum Projektinhalt, bei den Planungs- und Baukosten sowie den Terminen. Als Abschluss liegt gegenwärtig ein optimiertes Projekt vor.

Auf dieser Basis wird nun die Bewilligung des Ausführungskredits bei der Gemeindeversammlung beantragt.

Parallel zum Entscheid durch die Gemeindeversammlung ist beabsichtigt, das Bewilligungsverfahren vorzubereiten, um den engen Terminplan einzuhalten.

### **5. Projektbeschreibung**

Die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten umfasst die Ergänzung des östlichen Psychomotorikraums um ein Holzmodul. Dafür wird das hinterste Modul abgetrennt, nach Osten verschoben und ein neues Holzmodul eingefügt. Entlang der südlichen Fensterfront wird ein zusätzliches Modul als Eingangsbereich mit Garderobe und WC-Anlage ergänzt. Die Grundfläche des Gebäudes wird mit den Massnahmen um zusätzliche rund 75 m<sup>2</sup> erweitert.

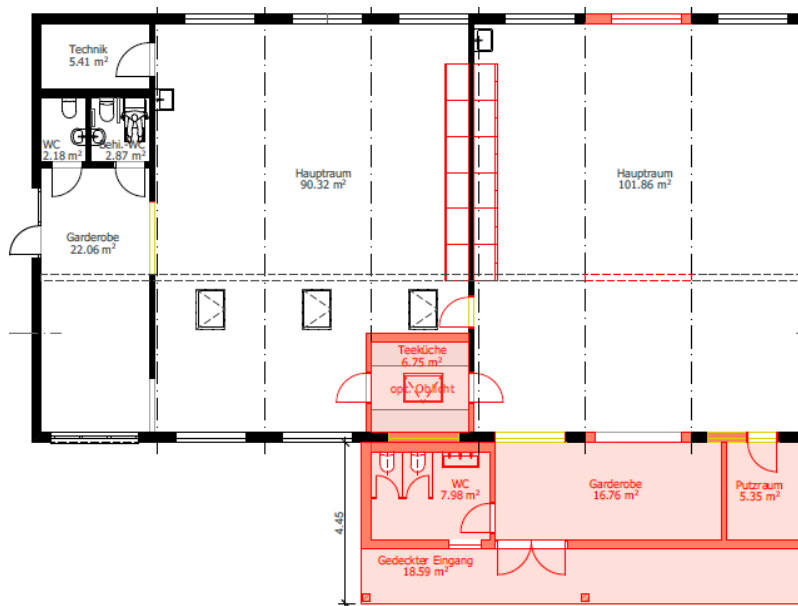


Abbildung 1: Grundriss mit Erweiterung (hinterlegt), Fokus Architektur AG

Der Doppelkindergarten besteht aus je einem Hauptraum, der zweiseitig belichtet ist und durch entsprechende Nebenräume vervollständigt wird. Um die Belichtung zu gewährleisten, sollen auf der Ostseite des Gebäudes, in die heute geschlossene Fassade, zusätzliche Fenster eingebaut werden. Die Haupträume können multifunktional genutzt werden und sind mit einer geeigneten Möblierung ausgestattet. Durch eine offene Verbindung des Hauptraums zum Eingangsbereich wird zusätzlicher Raum für Spielaktivitäten in den begrenzten Platzverhältnissen generiert. Weiter wird dadurch eine Verbindung zwischen Haupt- und Aussenraum geschaffen, die eine flexible Gestaltung des Spiel- und Lerngeschehens ermöglicht.

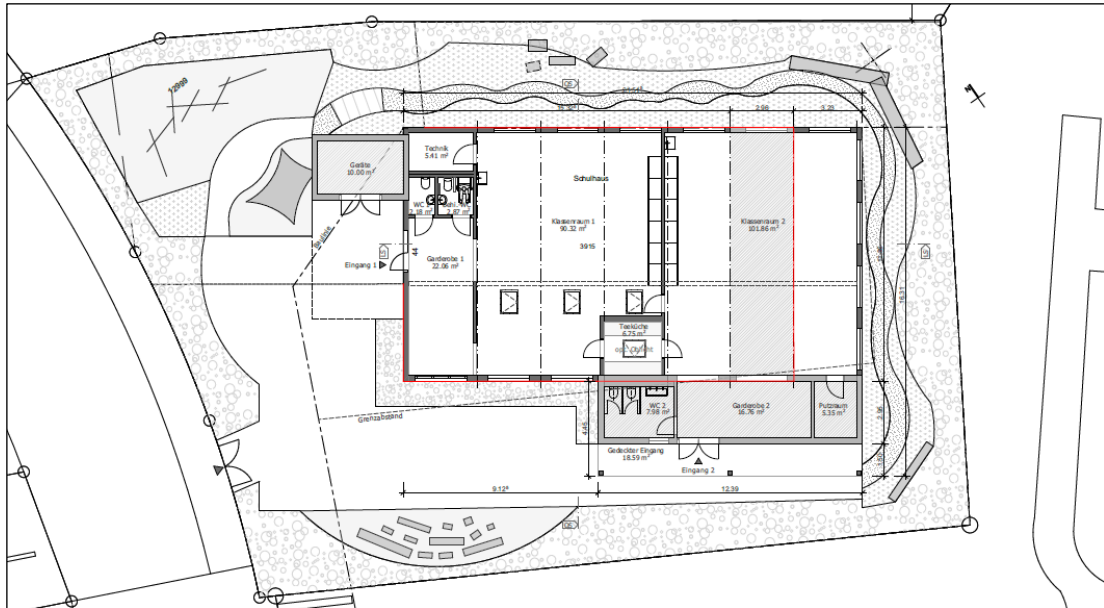


Abbildung 2: Umgebungsplan, Fokus Architektur AG

Die Umgebungsgestaltung mit Spielwiese, Hartplatz und vielfältig gegliederter Kies- und Sand-Spiellandschaft ist allseitig um den Doppelkindergarten angelegt. Sie ist einfach und funktional gestaltet und umfasst die Erschliessung des neuen Eingangs. Der angeschlossene Aussenraum soll den Kindern die Möglichkeit geben, die Jahreszeiten zu erleben und sich frei zu bewegen. In den Randbereichen schafft er naturnahe, lebendige und anregende Nischen. Der wertvolle Gehölzbestand sowie der Höhenunterschied zum Friedhof helfen, den gegenseitigen Einfluss zu begrenzen. Zusätzlich soll die Situation durch weitere Bepflanzungen und einen Zaun ergänzt werden.



Abbildung 3: Spiellandschaft, Skizze, gardens – Gartenideen AG

Der eingeschossige Holzmodulbau wird nach den energetischen Standards erstellt. Der Doppelkindergarten benötigt zusätzlich für die Wärmeerzeugung eine neue Heizung und eine Anpassung bei der Wärmeverteilung. Der gesamte Kindergarten wird behindertengerecht geplant und verfügt über einen schwellenlosen Zugang.

## 6. Kosten

Basierend auf der Projektierung wurden die Kosten mit einer Genauigkeit von  $\pm 15\%$  geschätzt. Sie setzen sich aus folgenden Leistungen zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kostenschätzung $\pm 15\%$ , inkl. 7,7% MwSt.
2	Gebäude	Fr. 400'000.00
4	Umgebung	Fr. 184'000.00
5	Baunebenkosten	Fr. 50'000.00
6	Reserve	Fr. 41'000.00
9	Ausstattung	Fr. 60'000.00
<b>Total</b>	<b>Ausführungskredit</b>	<b>Fr. <u>735'000.00</u></b>



Die Kostenschätzung enthält alle aufgeführten Leistungen. Die Kosten der Projektierung des Doppelkindergartens in der Höhe von rund 48'000 Franken sind nicht Teil des Ausführungskredits von 735'000 Franken. Mit ihnen belaufen sich die Gesamtkosten für den Doppelkindergarten auf 783'000 Franken.

In der aktuellen Investitionsplanung sind in den Jahren 2019 bis 2024 insgesamt 950'000 Franken für die Schuleinheit Kirchbühl Nord und Süd, Umnutzungen, Auslagerung des Kindergartens etc. eingestellt.

## **7. Folgekosten**

Aufgrund der Investition von insgesamt rund 783'000 Franken, der personellen Folgekosten aus der Eröffnung der neuen Kindergartenklasse und des Sachaufwands betragen die Folgekosten ca. 270'000 Franken jährlich. Die Abschreibungsdauer wurde entsprechend der begrenzten Nutzungsdauer des Gebäudes auf zehn Jahre gerechnet.

## **8. Termine**

Der neue Doppelkindergarten soll auf das Schuljahr 2021/22 fertiggestellt werden. Bis zum Baustart werden die Schulkasse und die Psychomotorik vom Pavillon in den Trakt Süd vom Obstgarten bzw. in das Schulhaus Tränkebach verlegt.

## **9. Schlussbemerkungen**

Die Erweiterung des Pavillons für die künftige Nutzung als Doppelkindergarten dient dazu, den Bedarf nach einem weiteren Kindergarten im «Zentrum» zu decken. Zusätzlich entsteht durch die Rochade des Kindergartens aus dem Kirchbühl Süd dort Platz für Gruppenräume, die heute nicht vorhanden sind. Der künftige Doppelkindergarten deckt den Bedarf der Schule und ermöglicht einen Erfahrungsraum speziell für die Kindergartenkinder. Die Erweiterung und die neue Umgebungsgestaltung schaffen ein Umfeld mit Spielflächen, wo die Kinder ihre eigenen Erfahrungen sammeln können.

Dem Projekt könnte entgegnet werden, dass die Erweiterung aufgrund ihrer zeitlich befristeten Nutzung (mindestens fünf Jahre) eine unnötige Investition darstellt. Langfristig ist ein Kindergarten-Neubau für vier Klassen im «Zentrum» unausweichlich. Die Erfahrungen aus der Schulraumplanung haben jedoch gezeigt, dass der Schulraumbedarf nach 2025 nicht gefestigt ist. Das Projekt deckt daher mit einem begrenzten finanziellen Aufwand, den der Gemeinderat als angemessen einstuft, den aktuellen Bedarf bis mindestens 2025.

Die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten stellt für den Gemeinderat eine effiziente Nutzung des vorhandenen Schulraums dar. Zusammen mit dem Bezug der Schulraumreserven im Obstgarten, die den Kindergarten erst möglich machen, werden unterschiedliche Nutzungen getrennt und klare Adressen gebildet. Es entsteht so ein eigenständiger Doppelkindergarten und im Kirchbühl Süd ein reines Primarschulhaus. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit für die Erweiterung des Pavillons zu einem Doppelkindergarten in der Höhe von 735'000 Franken anzunehmen.

Stäfa, 21. Juli 2020

IM NAMEN DES GEMEINDERATES STÄFA



Christian Haltner  
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger  
Gemeindeschreiber