



Informationen zum Baukredit für einen KiTa-Neubau

Ablauf

1. Rechtliche Grundlagen / Organisation
2. Projektvorstellung anhand Visualisierung und Grundrissplänen
3. Grobkostenschätzung KiTa und Tiefgarage
4. Finanzierungsstrategie
5. Einnahmen
6. Elternbeiträge
7. Weiteres Vorgehen
8. Diskussion / Fragen

Rechtliche Grundlagen / Organisation

Gemeinden sind verpflichtet, für ein bedarfsgerechtes Angebot der familienergänzenden Betreuung für **Kinder im Vorschulalter** zu sorgen (KJHG).

➡ Organisiert durch private Betreiberin KiTa Hittnau GmbH. Schule subventioniert Eltern, KiTa Betreiberin trägt unternehmerisches Risiko.

Gemeinden sind verpflichtet, während den Schulwochen zwischen 7.30 Uhr – 18.00 Uhr unterrichtsergänzende Tagesstrukturen für **Schülerinnen und Schüler** anzubieten (VSG, VSV)

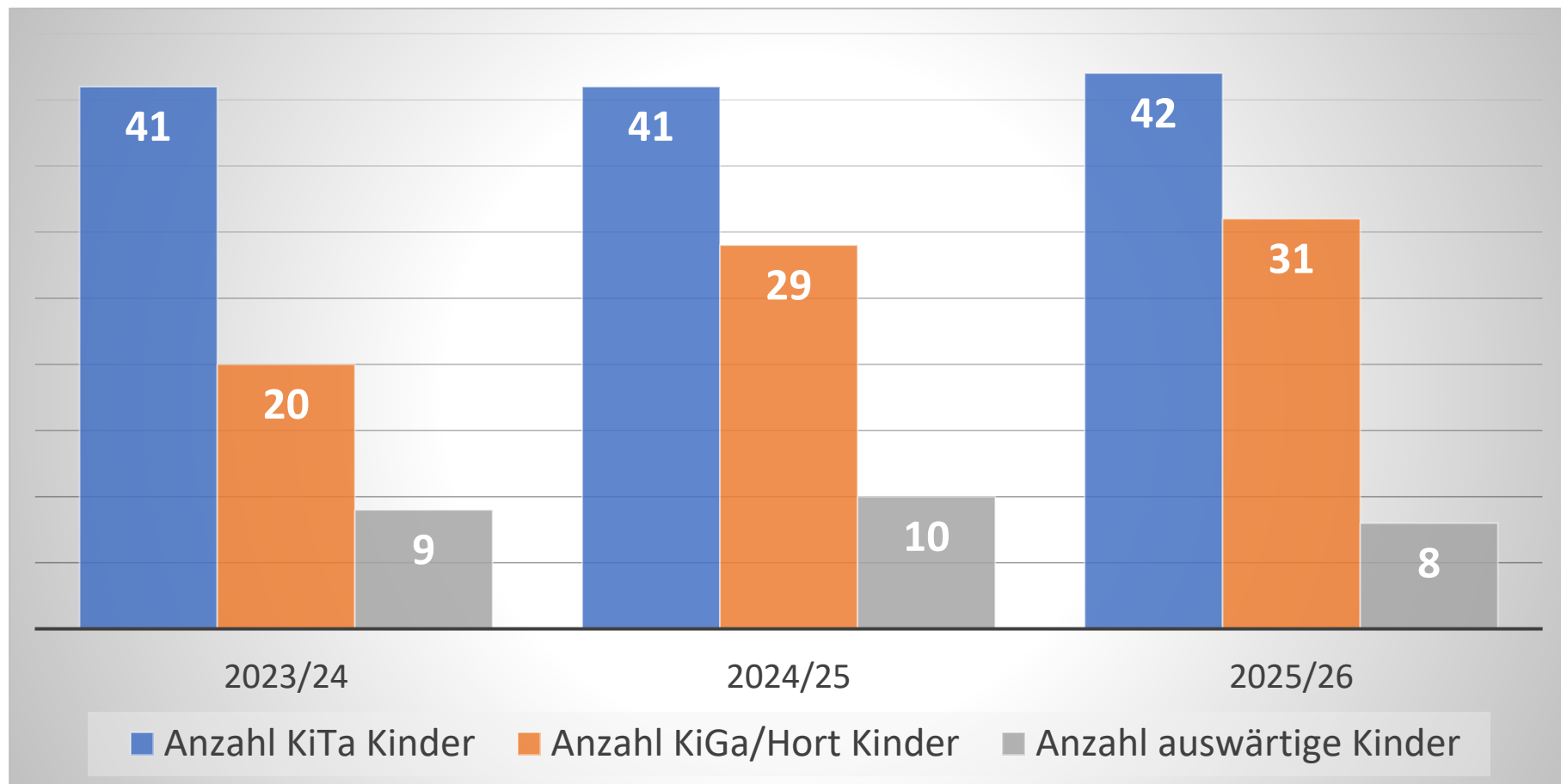
➡ Kindergartenkinder werden durch private Betreiberin KiTa Hittnau GmbH am KiTa Standort und im KiGa Unterhittnau im Dachraum betreut. Schulgemeinde bezahlt der KiTa die Betreuungskosten und subventioniert Eltern.

➡ Schulkinder ab 1. – 9. Klasse werden durch kommunal angestelltes Personal in den Räumlichkeiten der Tagesstrukturen auf dem Schulareal betreut.

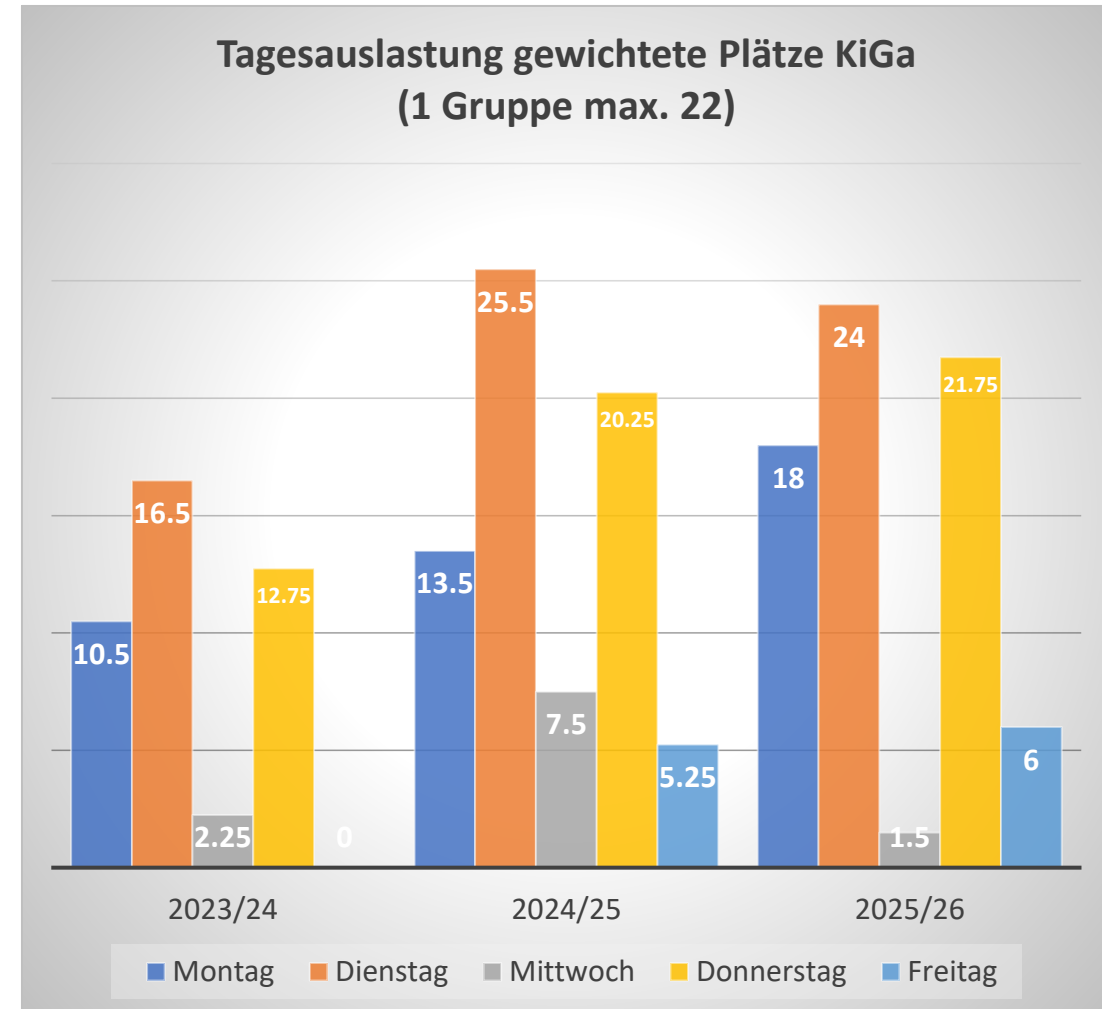
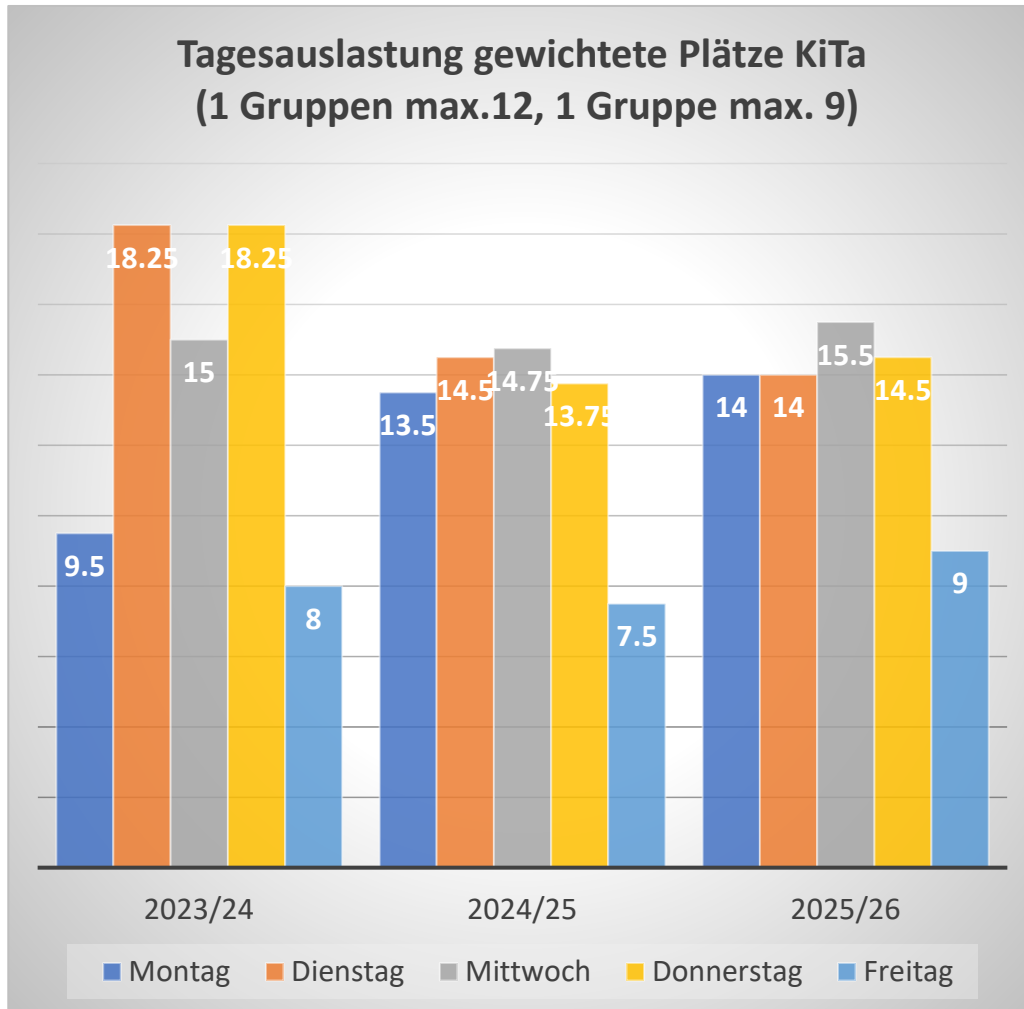
Bisherige Entscheide Stimmbevölkerung

- Dez. 2012: Beschluss an GV über Rahmenkredit von jährlich wiederkehrenden Kosten von max. CHF 300'000.- (Mietobjekt durch Fremdanbieter).
- März 2024: Freigabe Planungskredit durch Schulpflege von CHF 45'000.- (abgerechnet 34'000.-).
- Sept. 2024: Zustimmung an GV zum Projektierungskredit von CHF 245'000.-.
- Juni 2025: Zustimmung an GV zum Landverkauf durch politische Gemeinde an Schulgemeinde von CHF 350'000.-.
- 27.09.26: *Urnenabstimmung zum Baukredit von CHF 8'476'000.- ???*

Entwicklung Anzahl Kinder



Tagesauslastung KiTa und KiGa Hortgruppen



Vorprojekt



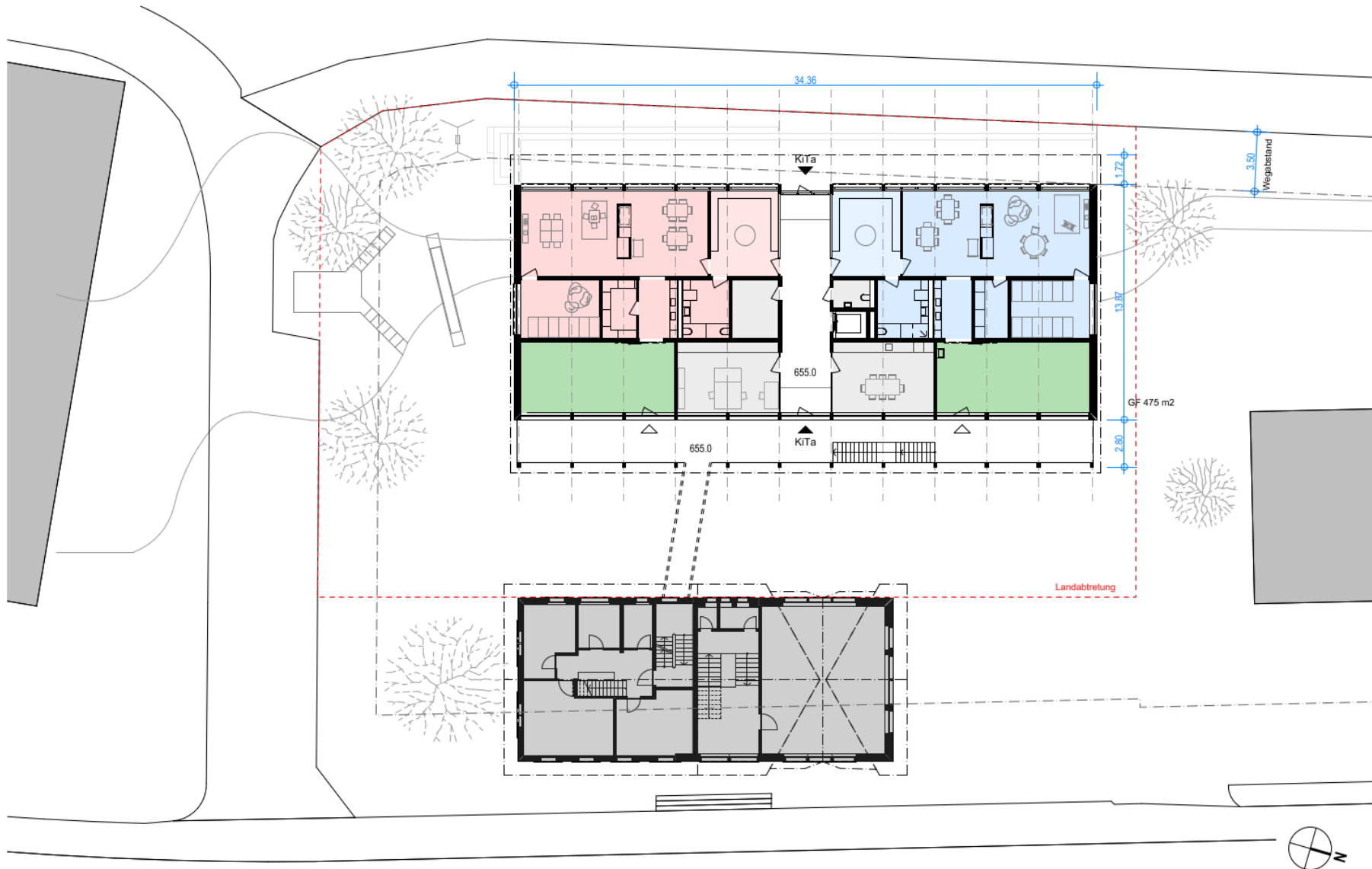








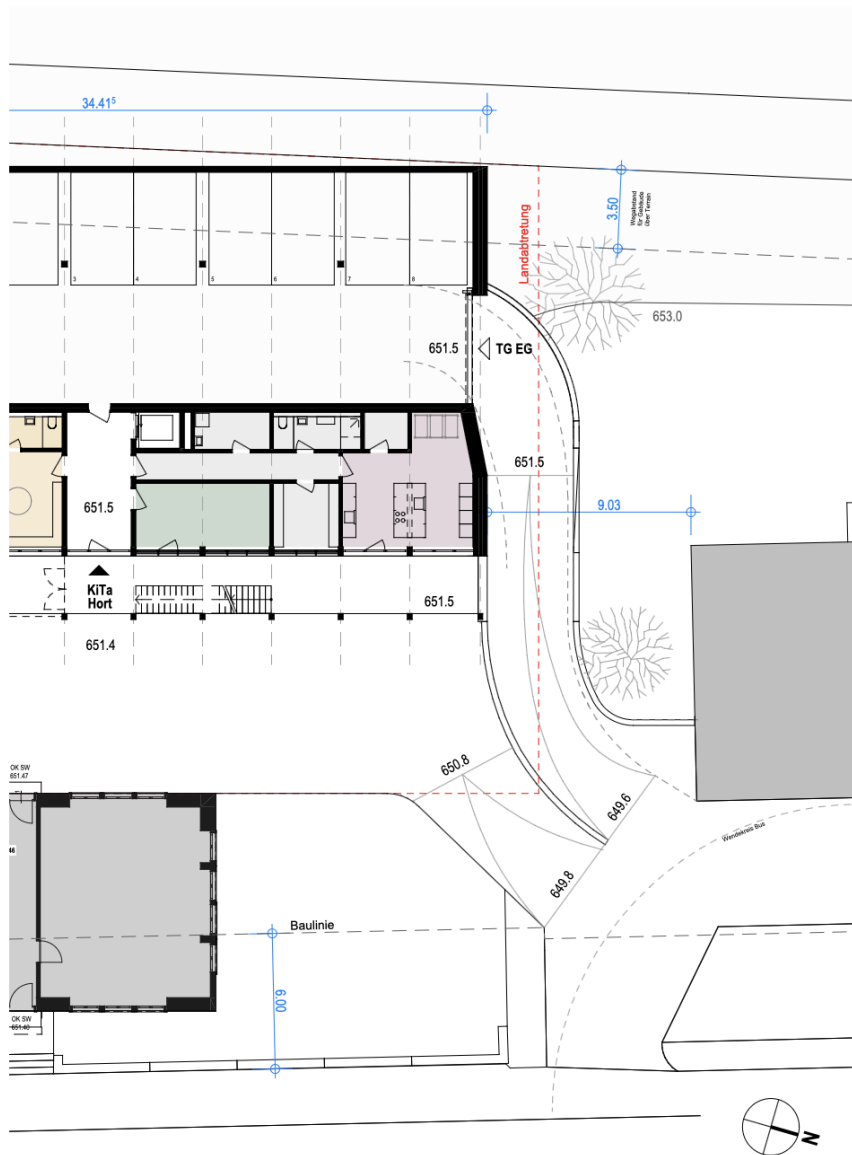
Grundriss EG



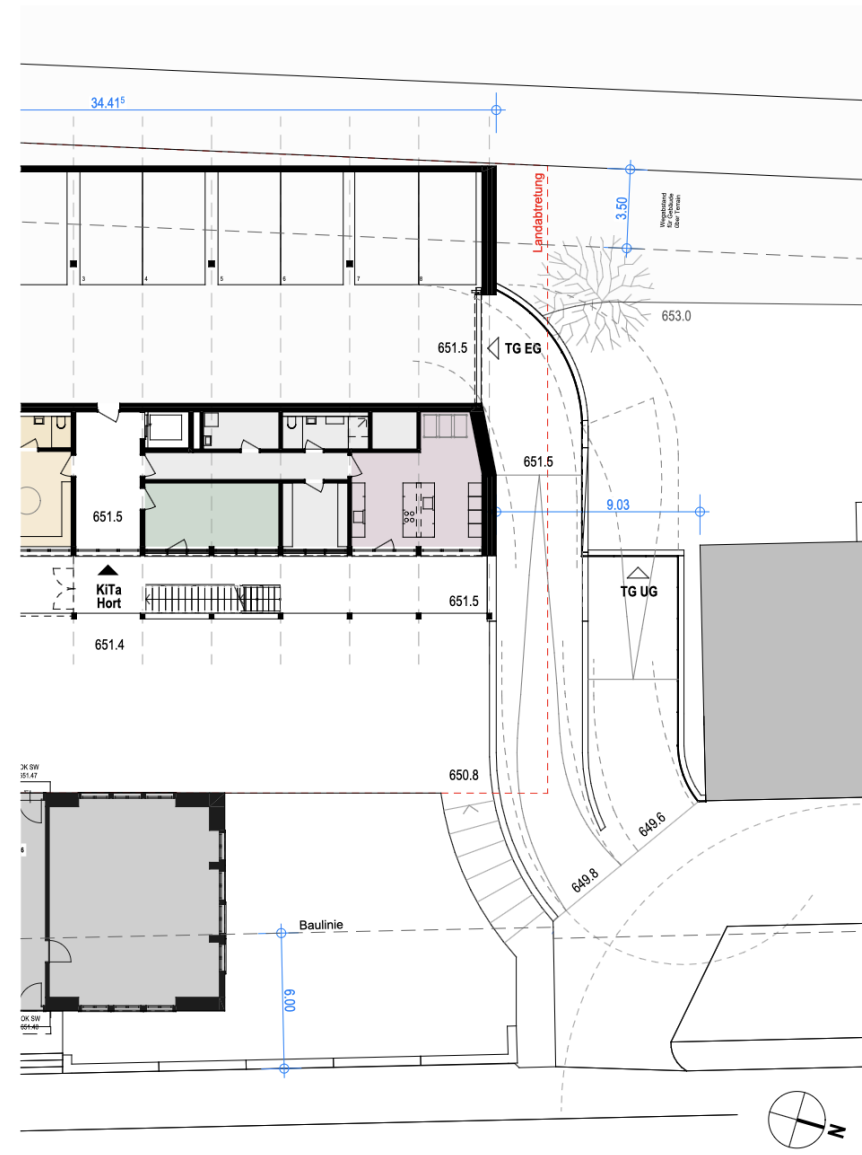
Grundriss OG



Querschnitt



Projekt Hauptvorlage



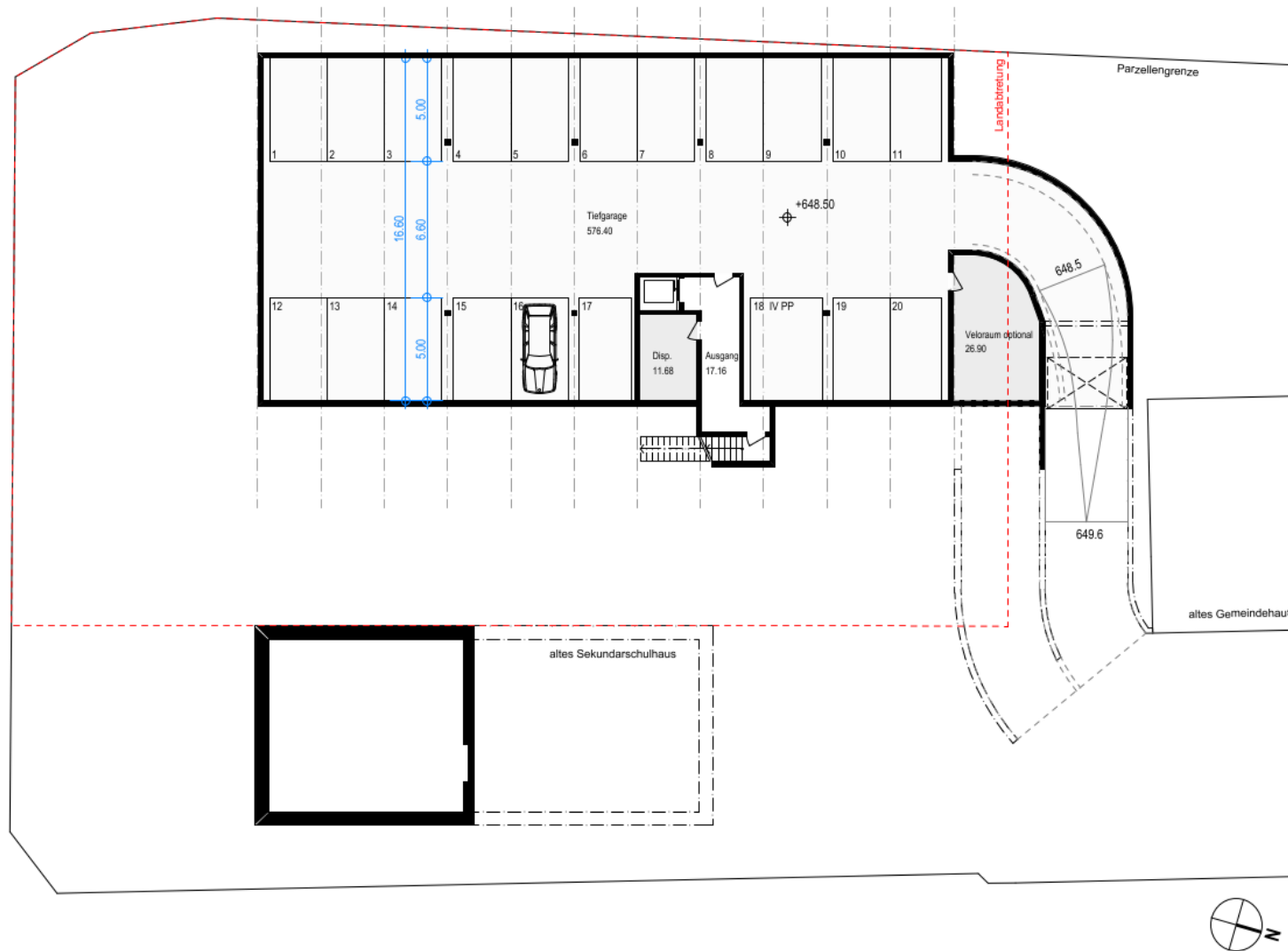
Option Tiefgarage



Projekt Hauptvorlage



Option Tiefgarage



Untergeschoss Option Tiefgarage

Raumprogramm

Zielwert: 610 m² (Vorgaben Kibesuisse)

Planungswert: 614 m² ohne Aussenräume und Einstellhalle für 8 MA-Parkplätze

IST-Wert aktuelle KiTa: 298 m²

	KiTa Gruppe 1	KiTa Gruppe 2	Hort
Gruppenraum, Essen, Schlafen, Garderobe, Nasszellen	115 m ²	115 m ²	96 m ²
Gemeinsam genutzte Räume	75 m ²		
Personalräume (Büro, SiZi, Pause, Nassz.)	68 m ²		
Küche mit Lagerraum	27 m ²		
Nebenräume (Lager, Wasch- Putzraum)	46 m ²		
Aussenräume (Kinderwagen, Aussengeräte)	41 m ²		
Erschliessungs- und Verkehrsfläche	72 m ²		
Einstellhalle für 8 Mitarbeiterparkplätze	265 m ²		

Grobkostenschätzung inkl. MWST KiTa Hauptvorlage

	GKS Okt. 2023 Index 114.5	GKS Okt. 2025 Index 116.2	Abweichung
Grundstück Kauf von Gemeinde	0	350'000	350'000
Vorbereitungsarbeiten	171'000	337'923	166'923
Gebäude inkl. 8 PP	5'269'000	5'688'202	419'202
Umgebung	212'000	333'489	121'489
Baunebenkosten	217'000	285'062	68'062
Reserve	542'923	324'300	- 218'623
Ausstattung	0	139'254	139'254
Erstellungskosten	6'411'923	7'458'230	1'046'307

- Kostengenauigkeit +/- 15% = Preisspanne von CHF 6'440'464 bis CHF 8'475'820

- Kreditsumme für Abstimmung = Zielaufwand + 15%.

Ziel Bauherrschaft: Spielraum nicht zu beanspruchen = Zielkosten von CHF 7'458'230

Aufschlüsselung des Baukredits

Baukredit (Urnenabstimmung)	8'476'000	
davon «Reserve» Kostengenauigkeit 15%	- 1'017'770	
davon Landkauf von Polit. Gemeinde	- 350'000	
Effektive Erstellungskosten (Zielwert)	7'108'230	
Verteilung	KiTa 66 %	Hort 34 %
Anteil an effektiven Erstellungskosten	4'691'432	2'416'798

Hauptursachen für Kostensteigerungen seit Annahme Projektierungskredit

- Wert des Grundstücks CHF 350'000 war nicht bekannt und in Kostenschätzung nicht enthalten
- Wenig tragfähiger Baugrund erfordert Pfählung (+ CHF 536'000). Mehr Aushub, weil Baugrube flach gestaltet werden muss. Aushubmaterial muss wegen schlechter Qualität abtransportiert und Neues für die Auffüllung zugekauft werden
- 1.7% Bauteuerung seit Studie von 2023
- Ausstattung (Inventar) und Aussenspielgeräte waren in Kostenschätzung nicht enthalten CHF 180'000.

Grobkostenschätzung inkl. MWST Vollvariante (KiTa inkl. Tiefgarage 20 Plätze) versus Hauptvorlage

	Hauptvorlage GKS Okt. 2025, Index 116.2	Vollvariante GKS Okt. 2025, Index 116.2
Grundstück Kauf von Gemeinde	350'000	350'000
Vorbereitungsarbeiten	337'923	449'158
Gebäude	5'688'202	6'770'573
Umgebung	333'489	333'489
Baunebenkosten	285'062	320'195
Reserve	324'300	379'431
Ausstattung	139'254	139'254
Erstellungskosten	7'458'230	8'742'100

- Kostengenauigkeit +/- 15% = Preisspanne von CHF 7'540'200 bis CHF 9'944'000
- Kreditsumme für Abstimmung = Zielaufwand + 15%.

Finanzierung

- Das Bauprojekt soll mit Fremdkapital finanziert werden
 - Investitionskosten können transparent abgebildet werden
 - Sicherung der Liquidität für laufenden Schulbetrieb und kleiner Investitionen
 - Die Folgekosten gelten als gebundene Ausgaben und sind darum im Kreditantrag aufzuzeigen
 - Die Liegenschaft befindet sich im Verwaltungsvermögen der Schulgemeinde und wird mit 3% über 33 Jahre abgeschrieben
 - Zu berücksichtigen ist, dass im neuen Gebäude zwei Betriebszweige mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen untergebracht werden
 - Die KiTa beansprucht 66% der Gebäudefläche
 - Der Hort für die Kindergartenkinder 34% (= Aufgabe der Schule)
- Die Betriebsfolgekosten (Strom/Wasser/Heizung) werden von der KiTa als Mieterin zu einem grossen Teil selbst getragen.

Finanzielle Auswirkungen neue KiTa (Hauptvorlage)

			Anteil KiTa 66%		Anteil Hort 34%	Total
Projektkosten	7'458'000					
Kapitalzinsen	1%	74'580	49'223	1%	25'357	74'580
Betriebsfolgekosten	1%	74'580	49'223	2%	50'714	99'937
Liquiditätsrelevante Folgekosten			98'446		76'071	174'517
Abschreibungen nicht liquiditätsrelevant	33 Jahre		149'160		76'840	226'000
TOTAL			247'606		152'911	400'517
Mietzinseinnahmen	3'000 x 12	0	-36'000			
Kostenanteil Schul- gemeinde an KiTa/Jahr			62'446			

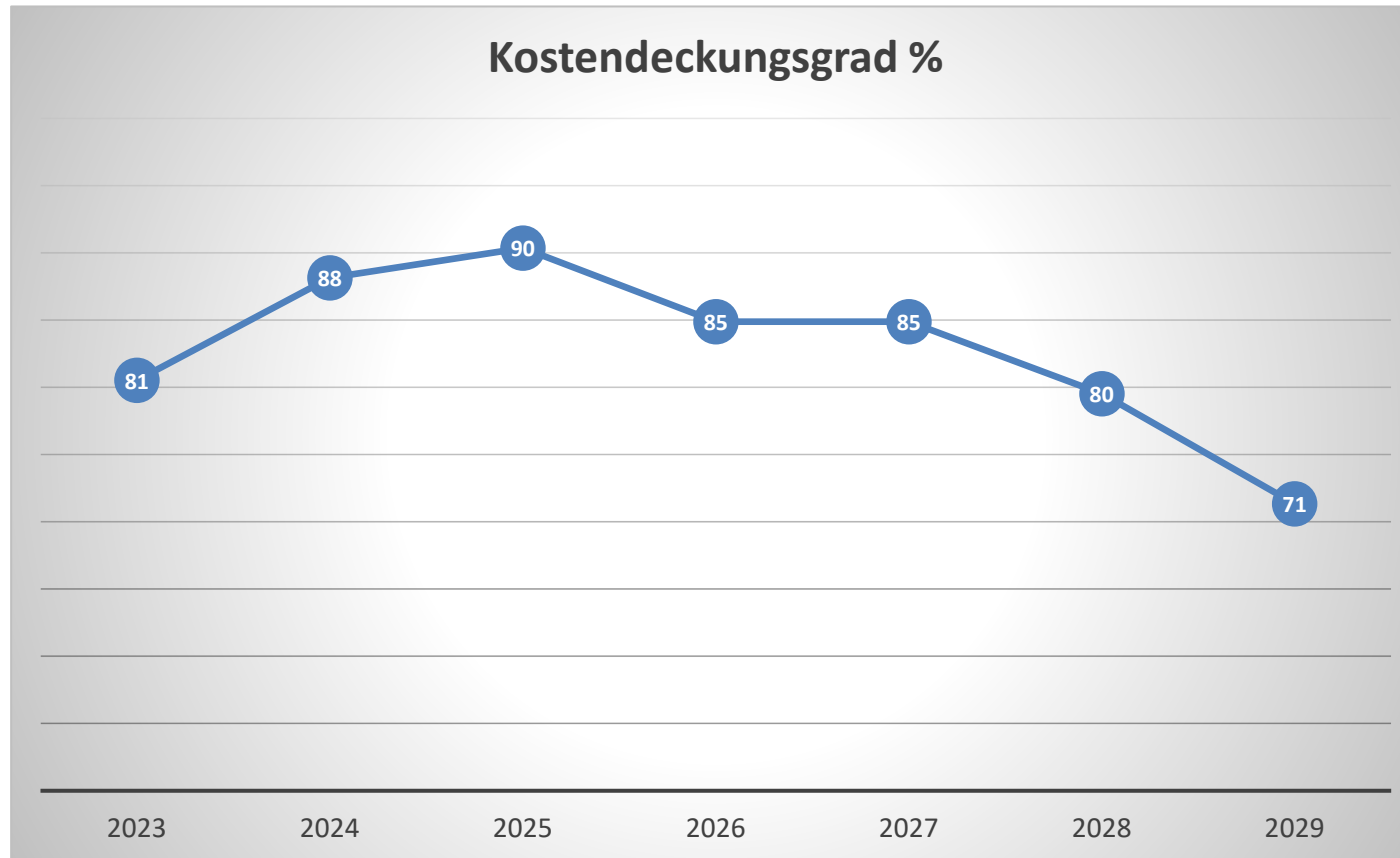
Finanzielle Auswirkungen neue KiTa (Vollvariante)

			Anteil KiTa 66%		Anteil Hort 34%	Zusatzkosten Vollvariante	Total
Projektkosten	7'458'000					1'283'870	
Kapitalzinsen	1%	74'580	49'223	1%	25'357	12'838	87'418
Betriebsfolgekosten	1%	74'580	49'223	2%	50'714	25'676	125'613
Liquiditätsrelevante Folgekosten			98'446		76'071	38'514	213'031
Abschreibungen nicht liquiditätsrelevant	33 Jahre		149'160		76'840	38'905	264'905
TOTAL			247'606		152'911	77'419	477'936
Mietzinseinnahmen	3'000 x 12		-36'000				
Kostenanteil Schul- gemeinde an KiTa			62'446				

Finanzielle Auswirkungen: Prognose Finanzplan 2026 - 2030

	2026	2027	2028	2029	2030
Haushaltsaldo					
Selbstfinanzierung	1'446	703	746	752	978
Nettoinvestitionen VV	- 1'630	- 2'830	- 6'540	- 480	- 2'500
Veränderung Nettovermögen	- 184	- 2'127	- 5'794	272	- 1'522
Nettovermögen	9'530	7'404	1'610	1'882	361
Erfolgsrechnung					
Rechnungsergebnis	895	307	4	- 39	139
Steuerfuss	65%	65%	65%	65%	65%

Entwicklung Kostendeckungsgrad



Gemeindeversammlung vom 10.12.2012:

Kostendeckungsgrad mindestens 50 % (d.h. Eltern müssen insgesamt für mindestens 50% der Kosten aufkommen)

Kostendach

- An der Gemeindeversammlung vom 10.12.2012 wurde ein jährliches Kostendach für die KiTa von **CHF 300'000** bewilligt, inkl. Teuerungsanpassung.
- In der Vergangenheit war der Kostenanteil an die KiTa Ø **CHF 60'000** und wird in Zukunft voraussichtlich ca. **CHF 115'000** betragen
- Die Elternbeiträge bleiben vorläufig wie bisher (letzte Erhöhung 2025). Sie sind vergleichbar mit den Beiträgen der Kitas in umliegenden Gemeinden
- Die Elternbeiträge werden weiterhin anhand der Steuererklärung subventioniert
- Der Mietzins für die KiTa wird um **50%** erhöht
- Die liquiditätswirksamen laufenden Kosten für KiTa und Hort belaufen sich jährlich auf CHF 174'517. Die Mietzinserträge der KiTa sind CHF 36'000. Die Nettokosten ohne Abschreibungen betragen somit CHF 138'517 (Hauptvorlage) und CHF 177'031 (Vollvariante).
- Die Finanzplanung zeigt, dass der heutige Steuerfuss vorerst ausreichend ist. Mittelfristig wird die Schulgemeinde jedoch prüfen, ob Anpassungen nötig sind.

Der Abstimmungsantrag der Schulpflege lautet:

A. Hauptvorlage

Projektgenehmigung und Bewilligung eines Investitionskredits von CHF 8'476'000.00 für den Bau einer Kindertagesstätte gemäss Projekt und Kostenschätzung der Firma Isler Architekten AG, Winterthur, vom 22.05.2026.

B. Vollvariante

Projektgenehmigung und Bewilligung eines Investitionskredits von CHF 9'944'000.00 für den Bau einer Kindertagesstätte inkl. Tiefgarage im Untergeschoss gemäss Projekt und Kostenschätzung der Firma Isler Architekten AG, Winterthur, vom 22.05.2026.

C. Stichfrage

Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Hauptvorlage (A) als auch die Vollvariante (B) angenommen werden?

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten:

- Die vorliegende Hauptvorlage zu genehmigen und den beantragten Investitionskredit von CHF 8'476'000.00 zu bewilligen;
- Die vorliegende Vollvariante ebenfalls zu genehmigen und den beantragten Investitionskredit von CHF 9'944'000.00 zu bewilligen;
- Bei der Stichfrage die Hauptvorlage (A) zu wählen.

Die Projektierung einer Variante mit Tiefgarage erfolgte auf vielfach geäußerte Bedürfnisse aus der Bevölkerung anlässlich verschiedener öffentlicher Mitwirkungsanlässe im Vorfeld der eigentlichen Planung. Dieser Projektzusatz befindet sich ausserhalb des schulischen Betreuungsauftrags von Klein- und Kindergartenkindern und hat aus dieser Sicht eine untergeordnete Bedeutung.

Falls der Baukredit an der Urne scheitert...

- ...würde das die weitere Existenz der KiTa Hittnau ernsthaft gefährden, die Betriebsbewilligung in den aktuellen Räumlichkeiten würde kaum weiter erteilt.
 - Passende Räumlichkeiten stehen in Hittnau nicht zur Verfügung.
 - Die Planung für einen alternativen Bau würde zu viel Zeit in Anspruch nehmen.
- ➡ Lösung anhand Leistungsvereinbarung bei externen Anbietern wäre die nächste prüfbare Alternative.

Die KiGa Kinder müssten in die Tagesstruktur der Schule integriert werden. Die Räumlichkeiten für so viele Kinder fehlen aktuell, neue Planung wäre erforderlich.

Weiteres Vorgehen

- **Urnenabstimmung am 27.09.2026**
- Baubewilligungsverfahren vom Dezember 2026 bis April 2027
- Baustart im Oktober 2027
- Erstellung Rohbau ab November 2027
- Innenausbau ab April 2028
- Bauvollendung, Bezug August oder Oktober 2028









**Wir danken allen
für die Unterstützung!**