



SCHULE HITTNAU



Beleuchtender Bericht

**URNENABSTIMMUNG
VOM 27. SEPTEMBER 2026**

*Bewilligung eines Investitionskredits von
CHF 8'476'000.00 für den Neubau einer
Kindertagesstätte bzw. CHF 9'944'000.00
für den Neubau einer Kindertagesstätte
mit zusätzlicher Tiefgarage*



3D-Visualisierung der Südseite der KiTa



INHALTSVERZEICHNIS

Liegenschaften	4
Das Wichtigste in Kürze	4
▪ Der Abstimmungsantrag	5
▪ Die Schulpflege und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten	5
Antrag der Schulpflege	6
Ausgangslage	7
Beschrieb des Bauvorhabens (Hauptvorlage und Vollvariante)	10
▪ Allgemeines	10
▪ Raumprogramm Hauptvorlage	10
▪ Eingliederung und Positionierung	12
▪ Erschliessung	12
▪ Aussenraum	13
▪ Innere Organisation	13
▪ Konstruktion	13
▪ Energieversorgung	13
▪ Erweiterungsmöglichkeit	13
▪ Vollvariante (inkl. Tiefgarage)	14
Finanzielles	15
▪ Verpflichtungskredit	15
▪ Finanzierung	16
▪ Laufende Kosten und Erträge	16
▪ Finanzielle Auswirkungen neue KiTa (Hauptvorlage)	18
▪ Finanzielle Auswirkungen neue KiTa (vollvariante)	18
Der Zeitplan (Planungsstand: 20. Mai 2026)	19
Schlussbemerkungen	20
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	21
Anhang: 3D-Visualisierungen	22

LIEGENSCHAFTEN

Projektgenehmigung und Bewilligung eines Investitionskredits für den Bau einer Kindertagesstätte

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Schulgemeinde Hittnau plant den Neubau einer KiTa, da die aktuelle Einrichtung in einem Industriegebiet liegt, den Bedürfnissen nicht mehr entspricht und zudem verschiedene Auflagen nicht erfüllt. Das Areal der alten Sekundarschule und des alten Gemeindehauses wurde als geeigneter Standort für neue öffentliche Bauten, darunter eine KiTa, definiert. Für die Projektierung bewilligte die Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 einen Kredit von CHF 245'000.00.

Das inzwischen vorliegende Vorprojekt von Isler Architekten AG sieht vor, eine Kindertagesstätte zu bauen, die zwei KiTa-Gruppen und eine Hortgruppe aufnehmen kann. Geplant sind auch Gemeinschaftsräume, Büroarbeitsplätze und acht Parkplätze im Erdgeschoss, optional mit einer Tiefgarage mit 20 Parkplätzen im Untergeschoss. Die Baukosten belaufen sich auf CHF 7'108'230.00, mit einer Tiefgarage auf CHF 8'392'100.00 bei einer Kostengenaugkeit von $\pm 15\%$.

Mit dem Projekt möchte die Schulgemeinde Hittnau den Weiterbestand der KiTa Hittnau langfristig sichern. So soll einerseits die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für Eltern dauerhaft gestärkt werden. Andererseits schafft die Schulgemeinde Hittnau damit die Voraussetzungen, ihren gesetzlichen Verpflichtungen im Betreuungsbereich auch künftig nachkommen zu können.

Der Neubau wird von der Schulgemeinde selbst projektiert und erstellt. Die Räume der Kindertagesstätte werden anschliessend an die Betreiberin der KiTa vermietet. In den Räumen der Hortgruppe werden Kindergartenkinder betreut. Schulergänzende Tagesstrukturen sind ein gesetzlicher Auftrag der Schule, die diesen Teil des Gebäudes somit selbst nutzt.

Der Baukredit für das KiTa-Gebäude beläuft sich auf CHF 8'476'000.00. Er beinhaltet neben den eigentlichen Baukosten (CHF 7'108'230.00) auch die Kostengenaugkeit von $\pm 15\%$ sowie die Kosten für den Erwerb des zu bebauenden Grundstücks von der Politischen Gemeinde (CHF 350'000.00). Dieser Handänderung haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 zugestimmt. Bei der Vollvariante (KiTa-Gebäude mit Tiefgarage) beläuft sich der Baukredit auf CHF 9'944'000.00.

Nach Genehmigung des Baukredits durch die Urnenabstimmung vom 27. September 2026 ist der Baubeginn für Oktober 2027 geplant. Der Bezug des Gebäudes ist für Sommer 2028 (ohne Tiefgarage), resp. Herbst 2028 (mit Tiefgarage) vorgesehen.



DER ABSTIMMUNGSANTRAG

Hauptvorlage (A)

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. Mai 2026.

Vollvariante (B)

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. Mai 2026.

Stichfrage (C)

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

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION EMPFIEHLT DEN STIMMBERECHTIGTEN

- die vorliegende Hauptvorlage (A) zu genehmigen und den beantragten Investitionskredit von CHF 8'476'000.00 zu bewilligen;
- die vorliegende Vollvariante (B) abzulehnen und den beantragten Investitionskredit von CHF 9'944'000.00 nicht zu bewilligen.

IHRE STIMME ZÄHLT!





ANTRAG DER SCHULPFLEGE

Gestützt auf den Beschluss Nr. 77 vom 8. Juni 2026 der Schulpflege und in Anwendung von Art. 10 der Gemeindeordnung der Schulgemeinde Hittnau vom 29. November 2020 unterbreitet die Schulpflege den Stimmberechtigten folgende Variantenabstimmung zur Urnenabstimmung vom 27. September 2026:

- **Hauptvorlage (A):** 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. Mai 2026.
- **Vollvariante (B):** 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. Mai 2026.
- **Stichfrage (C):** Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Hauptvorlage (A) als auch die Vollvariante (B) angenommen werden?
- Die Kreditsummen erhöhen oder ermässigen sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung (Baukostenindex) in der Zeit zwischen dem Aufstellen der Kostenschätzung (Stichtag 22. Mai 2026) und der Bauausführung ergibt.
- Die Schulpflege wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.



Visualisierung der Südseite der KiTa



AUSGANGSLAGE

Der Betrieb der KiTa Hittnau fusst auf einem Beschluss der Schulgemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012. Die Stimmberechtigten genehmigten einen Rahmenkredit von jährlich CHF 300'000.00 für die familienergänzende Betreuung von Kindern im Vorschulalter. In der Folge nahm die KiTa Hittnau im August 2013 ihren Betrieb in einer Mietliegenschaft im Industriegebiet in Unterhittnau auf.

Allerdings: Ein Neubau für die KiTa Hittnau drängt schon seit einiger Zeit. Der aktuelle Standort ist nicht zonenkonform und erfüllt verschiedene Auflagen (Brandschutz, sanitäre Anlagen, hindernisfreier Zugang, Flächenangebot) nicht. Das zu knappe Platzangebot hat zur Folge, dass eine der beiden Gruppen nur mit 9 statt 12 Kindern geführt werden darf. Für die Kindergartengruppe muss auf externe Räumlichkeiten ausgewichen werden. Dies ist betrieblich ungünstig und erhöht den Personalbedarf. Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass die Betriebsbewilligung nicht mehr weiter erteilt wird. Zudem ist auch unklar, wie lange das bestehende Mietverhältnis weitergeführt werden kann. Die langfristige Sicherung der KiTa in Hittnau ist jedoch ein wichtiges Anliegen: Sie erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, was für eine Gemeinde ein Standortvorteil ist und die Steuerkraft tendenziell erhöht.

2021 wurde durch die Schulpflege eine erste Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die Realisierungsmöglichkeiten im Bereich altes Gemeindehaus/«alte Seki» aufzeigte. Gleichzeitig war aber klar, dass Grundstücke der öffentlichen Hand, auf denen aktuelle und künftige Bedürfnisse der Gemeinde abgedeckt werden können, knapp sind. So setzten sich im Sommer 2022 Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderates sowie der Schul- und Kirchenpflege zusammen. Ziel war eine gesamtheitliche Betrachtung der öffentlichen Bauten und Liegenschaften und deren Entwicklung. Ein «Masterplan Zone öffentliche Bauten» sollte aufzeigen, was möglich ist – unabhängig davon, ob ein Grundstück der Politischen Gemeinde, der Schulgemeinde oder der Kirchgemeinde gehört.

Seit Ende 2022 liegt der Masterplan vor. Dessen zentrale Aussage ist, dass echter Handlungsspielraum für Neubauten – und damit insbesondere für eine neue KiTa – fast nur auf dem Areal der alten Sekundarschule und des alten Gemeindehauses besteht. Weiter konnte aufgezeigt werden, dass eine Kombination von KiTa-Neubau unter Einbezug einer optionalen Tiefgarage und Sanierung des alten Sekundarschulhauses (Umnutzung für Bibliothek, Vereins- und Kulturräumlichkeiten) mehrere vorhandene Bedürfnisse der Gemeinde abdecken könnte.



Bezüglich des Umgangs mit dem alten Sekundarschulhaus ist die Gemeinde eingeschränkt. Gemäss einem denkmalpflegerischen Fachgutachten ist die «alte Seki» ein potenzielles Schutzobjekt. Ein Abbruch des Gebäudes ist damit nicht möglich. Es gilt somit, eine Lösung zu finden, die eine sinnvolle Nutzung für das Gebäude ermöglicht, ohne übermässige Kosten zu verursachen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 10. April 2024 beschlossen, das Vorhaben «Renovation und Umnutzung alte Seki» vorerst nicht weiter voranzutreiben. Eine Umnutzung innerhalb der nächsten Jahre ist unwahrscheinlich. Mit den aktuellen Asylkontingenten wird die «alte Seki», welche zurzeit auch der Unterbringung von Asylsuchenden dient, in nächster Zeit kaum einer neuen Nutzung zuzuführen sein. Der Gemeinderat will sich deshalb zum heutigen Zeitpunkt nicht auf künftige Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes festlegen.



3D-Visualisierung der Nordostseite der KiTa

Trotzdem bleibt ein enger Bezug zwischen dem Neubau einer KiTa und der «alten Seki» bestehen. Deshalb wurden im Rahmen der Projektierung der KiTa künftige Verbindungsmöglichkeiten vom Erschliessungskern der KiTa zur «alten Seki» (z. B. mittels einer Passerelle) gesichert. So kann die Option eines hindernisfreien Zugangs über den Erschliessungskern der KiTa zur «alten Seki» offengehalten werden. Auch die Auswirkungen des Neubaus auf die Wirkung der «alten Seki» im Ortsbild waren zu beachten, und die entsprechenden Denkmalschutzvorgaben waren einzuhalten.



Als ersten Meilenstein zur Umsetzung des KiTa-Vorhabens bewilligten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 einen Projektierungskredit in Höhe von CHF 245'000.00. Ein weiterer wegweisender Entscheid erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025, als die Stimmberechtigten einem Landverkauf der Politischen Gemeinde an die Schulgemeinde zustimmten. Das hinter der «alten Seki» gelegene, für die KiTa vorgesehene Grundstück ist aktuell noch im Besitz der Politischen Gemeinde und wird nach der Genehmigung des Baukredits für die KiTa an die Schulgemeinde übergehen.

Seither wurde das Projekt weiterentwickelt, so dass nun der Baukredit der Urnenabstimmung unterbreitet werden kann. Mit dem Projekt möchte die Schulgemeinde Hittnau Betreuungsplätze für Klein- und Kindergartenkinder erstellen und damit den Weiterbestand der KiTa Hittnau langfristig sichern. So soll einerseits die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für Eltern dauerhaft gestärkt werden. Andererseits schafft die Schulgemeinde Hittnau damit die Voraussetzungen, ihren gesetzlichen Verpflichtungen auch künftig nachkommen zu können. Das Kinder- und Jugendhilfegesetz verpflichtet die Gemeinden, für ein bedarfsgerechtes Angebot an familienergänzender Betreuung von Kindern im Vorschulalter zu sorgen (= KiTa-Plätze). Das Volksschulgesetz schreibt vor, ein Angebot an schulergänzender Tagesbetreuung zu schaffen (= Hortplätze für Kindergartenkinder).

Der Wunsch, im Zusammenhang mit der KiTa-Erstellung den Bau einer Tiefgarage zu prüfen, war an verschiedenen Mitwirkungsveranstaltungen zum Vorhaben wiederholt eingebracht worden. Mit einer Vollvariante, die eine Tiefgarage einschliesst, wird diesem Anliegen Rechnung getragen.



3D-Visualisierung der Südwestseite der KiTa



BESCHRIEB DES BAUVORHABENS (HAUPTVORLAGE UND VOLLVARIANTE)

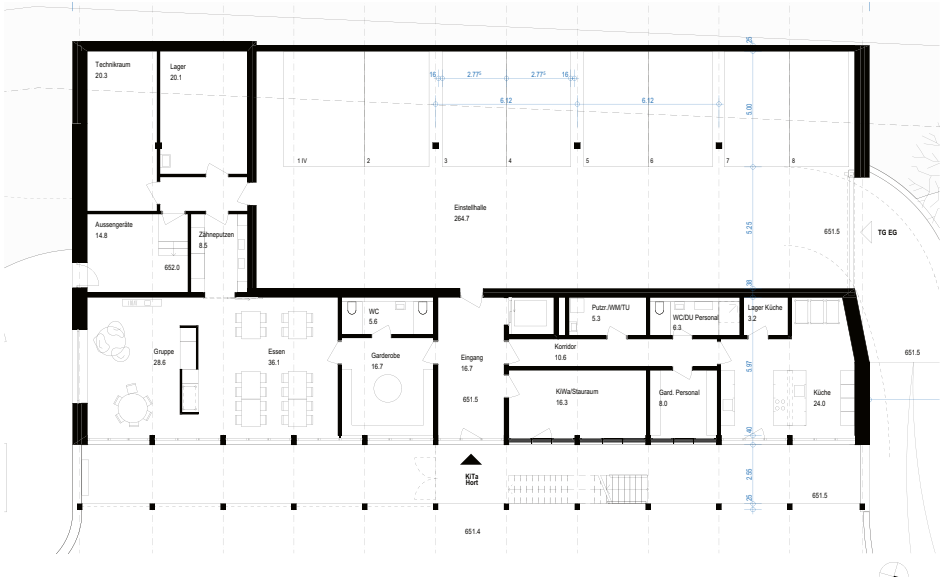
ALLGEMEINES

Anhand einer vorausgehenden Masterplanung und anschliessender Machbarkeitsstudie wurden die Bedürfnisse für den Neubau einer KiTa definiert. Gefordert werden Räumlichkeiten für zwei KiTa-Gruppen mit je 12 KiTa-Plätzen sowie eine Kindergartengruppe (Hort). Das Raumprogramm umfasst neben den Gruppenräumen auch Betreuungsräume, gemeinschaftlich genutzte Räume, eine Küche, Büro- und Personalräume sowie Sanitär- und Nebenräume. Es sind 8 Parkplätze für Mitarbeitende vorgesehen. Optional ist eine öffentliche Tiefgarage mit zusätzlichen 20 Parkplätzen eingeplant. Das alte Sekundarschulhaus – ein potenzielles Schutzobjekt – ist nicht Bestandteil des Projekts.

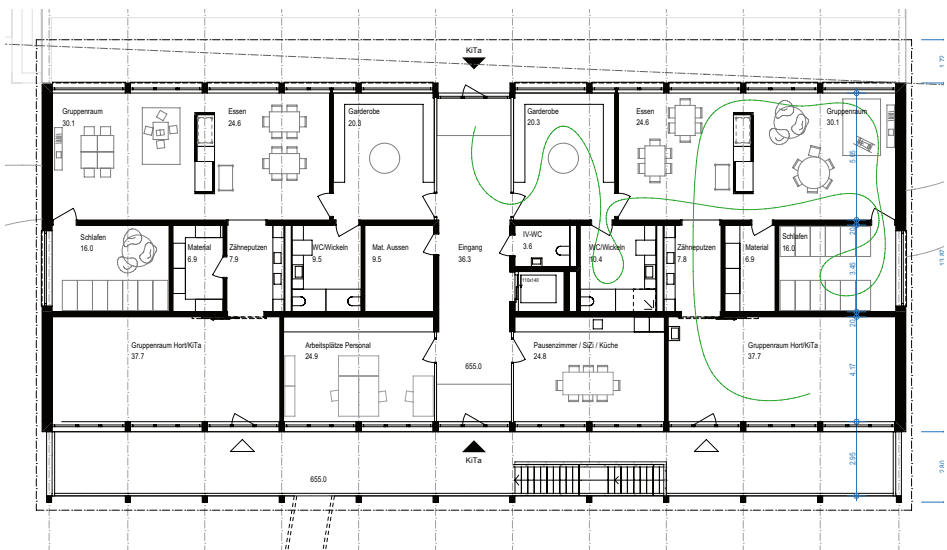
RAUMPROGRAMM HAUPTVORLAGE

Das Raumangebot richtet sich nach den Richtlinien des Verbandes Kinderbetreuung Schweiz.

Bezeichnung	Räume	Fläche
KiTa-Gruppe 1	Gruppenraum, Essraum, Schlafräum, Garderobe, WC, Zähneputzen, Wickelraum	115 m ²
KiTa-Gruppe 2	Gruppenraum, Essraum, Schlafräum, Garderobe, WC, Zähneputzen, Wickelraum	115 m ²
Kindergartengruppe (Hort)	Gruppenraum, Essraum, Garderobe, WC, Zähneputzen	96 m ²
Gemeinsam genutzte Räume	2 Gruppenräume für Hort und KiTa	75 m ²
Personalräume	Büro, Sitzungszimmer, Pausenzimmer, Personalgarderoben, WC + Dusche, IV-WC	68 m ²
Küche	Küche mit Lagerraum	27 m ²
Nebenräume	Lager, Waschräum, Putzraum, Technikraum	46 m ²
Aussenräume	Stauraum für Kinderwagen und Aussengeräte	41 m ²
Erschliessungs- und Verkehrsflächen	Eingangsbereich, Korridore und Lift	72 m ²
Einstellhalle	Einstellhalle für 8 Mitarbeiterparkplätze	265 m ²
Total Nutzfläche		920 m²



Grundriss KiTa – Erdgeschoss



Grundriss KiTa – Obergeschoss



EINGLIEDERUNG UND POSITIONIERUNG

Der niedrige Neubau reiht sich mit den benachbarten Flachdachbauten des Werkhofs und der Mehrzweckhalle in die Gruppe öffentlicher Gebäude ein und bildet den Hintergrund für das Schutzobjekt «alte Seki». Das kompakte Volumen ermöglicht einen gebührenden Abstand zum Bestand und übernimmt dessen Traufhöhe.

ERSCHLIESSUNG

Durch das leicht abfallende Terrain kann das Gebäude auf zwei Niveaus erschlossen werden; vom östlichen Hof aus die Hortgruppe und über die höher gelegene Zelgstrasse die zwei KiTa-Gruppen.

Mit Laubengang und aussenliegender Treppe wird der Neubau bezüglich Energiebezugsfläche, Volumen und Kosten optimiert. Der gedeckte Zugang bietet geschützte Aussenflächen für Hort und KiTa.

Der minimale Bedarf von 8 Parkplätzen kann im Erdgeschoss angeboten werden. Auf ein bautechnisch aufwendiges und kostenintensives Untergeschoss mit notwendiger Zufahrtsrampe kann in der Hauptvorlage verzichtet werden.



Visualisierung der Südwestseite der KiTa



AUSSENRAUM

Der KiTa-Nutzung ist auf dem südlichen und westlichen Teil des Grundstücks ein eingezäunter Aussenraum mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zugeordnet. Der Hof zwischen der «alten Seki» und dem Neubau bietet grosses Potenzial. Hort und KiTa können den Platz als zusätzlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich nutzen. Nach einer künftigen Sanierung der «alten Seki» sind Synergien denkbar; so kann der Ort ebenfalls für kulturelle Anlässe wie z. B. Vereinsfeste, Anlässe der Bibliothek oder Konzert- und Theateraufführungen genutzt werden.

INNERE ORGANISATION

Im Erdgeschoss sind die Hortgruppe sowie Personalräume und Küche angeordnet. Einstellhalle, Lager und Technikraum befinden sich im hangseitigen Gebäudeteil. Die zwei KiTa-Gruppen im Obergeschoss orientieren sich zur Terrasse hin Richtung Zelgstrasse. Die durch Hort und KiTa gemeinsam genutzten Gruppenräume sowie die Arbeitsplätze für das Personal und das Sitzungszimmer sind dem Laubengang angegliedert. Eine aussenliegende gedeckte Treppe schafft eine direkte Verbindung der Geschosse.

KONSTRUKTION

Das Erdgeschoss ist zum Hang hin als betonierte, wasserdichte Wanne konzipiert. Die zweigeschossige Laubengangfront sowie das Obergeschoss werden in Holzbauweise erstellt. Die Gebäudestruktur basiert auf einem Raster, um eine regelhafte, wirtschaftliche Konstruktion zu gewährleisten.

ENERGIEVERSORGUNG

Der Neubau wird an den lokalen Nahwärmeverbund (Schnitzelheizung Hermetsbüel) angeschlossen. Der Anschluss erfolgt über die bestehende Fernleitung in der Jakob Stutz-Strasse. Aufgrund der grosszügig dimensionierten PV-Anlagen der angrenzenden Schulgebäude ist eine lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) möglich. Auf der KiTa ist somit keine PV-Anlage notwendig, kann bei Bedarf aber nachgerüstet werden.

Die Gebäudehülle wird gemäss den geltenden kantonalen Energievorschriften (MuKEN) gedämmt, was etwa dem Minergie-Standard entspricht. Auf eine teure und unterhaltsintensive Lüftungsanlage wird jedoch bewusst verzichtet, womit das Gebäude nicht Minergie-zertifiziert wird. Über elektrisch angesteuerte Lüftungsflügel wird im Sommer eine Nachtauskühlung erreicht. Zusätzlich wird mit baulichen Massnahmen ein passiver Sonnenschutz angestrebt.

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT

Zusätzlicher Raumbedarf könnte künftig über eine nachträgliche Aufstockung abgedeckt werden.



VOLLVARIANTE (INKL. TIEFGARAGE)

Ein zusätzliches Untergeschoss als öffentliche Tiefgarage ermöglicht weitere 20 Parkplätze. Die Zufahrt bedingt eine Rampe zwischen Neubau und dem alten Gemeindehaus. Das Projekt mit dieser Einstellhalle gelangt als Vollvariante zur Abstimmung und erhöht die Kreditsumme und damit auch die Folgekosten entsprechend (s. nachfolgende Aufstellungen unter «Finanzielles»).

Abgesehen von der zusätzlichen Tiefgarage bleibt das KiTa-Gebäude unverändert. Raumprogramm, Gestaltung usw. entsprechen exakt dem Hauptantrag.

Derzeit ist keine Bewirtschaftung der so möglichen Parkplätze vorgesehen. Eine Parkplatzbewirtschaftung könnte sich nicht auf ein einzelnes Objekt beschränken, sondern müsste die ganze Gemeinde abdecken. Dafür wäre ein Konzept zu erarbeiten, das vom Preisüberwacher des Bundes genehmigt werden müsste. Schliesslich wäre die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.



Grundriss KiTa – Erdgeschoss inkl. Einfahrt Tiefgarage



FINANZIELLES

VERPFLICHTUNGSKREDIT

Bisher bewilligte Kredite	Gesamtkosten
Schulpflege, Planungskredit (Erarbeitung Grundlagen für Projektierungskredit), Beschluss vom 11. März 2024	45'000.00
Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 Genehmigung Projektierungskredit	245'000.00

Der Beschluss über einen Verpflichtungskredit von CHF 8'476'000.00 (Hauptvorlage), resp. CHF 9'944'000.00 (Vollvariante inkl. Tiefgarage), welcher der Urnenabstimmung unterliegt, umfasst alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Erstellung des Gebäudes, den Wert des Grundstücks (das von der Politischen Gemeinde erworben wird) sowie die vorgeschriebenen 15% der Bausumme zur Absicherung der aktuellen Kostengenauigkeit ($\pm 15\%$). Die Kostenschätzung der Architekten vom 22. Mai 2026 basiert auf der nachfolgenden Kostengliederung.

BKP	Kostengliederung	Kosten Hauptvorlage	Kosten Vollvariante
0	Grundstück (CHF 250.00/m ²)	CHF 350'000.00	CHF 350'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 337'923.00	CHF 449'158.00
2	Gebäude	CHF 5'688'202.00	CHF 6'770'573.00
4	Umgebung	CHF 333'489.00	CHF 333'489.00
5	Baunebenkosten	CHF 285'062.00	CHF 320'195.00
8	Reserve	CHF 324'300.00	CHF 379'431.00
9	Ausstattung	CHF 139'254.00	CHF 139'254.00
0-9	Erstellungskosten	CHF 7'458'230.00	CHF 8'742'100.00

Bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ für die Positionen 1–5 und 9 entspricht dies für die Hauptvorlage einer Preisspanne von CHF 6'440'064.00 bis CHF 8'475'820.00, für die Vollvariante von CHF 7'540'200.00 bis CHF 9'944'000.00.



Zur Abstimmung gelangt die massgebliche Kreditsumme (Dachaufwand), d. h. Zielaufwand plus 15% der Kostenschätzung (exkl. Grundstück und Reserve), was für den Hauptantrag insgesamt eine Kredithöhe von CHF 8'476'000.00, für die Vollvariante von CHF 9'944'000.00 ergibt. Es ist aber das erklärte Ziel der Bauherrschaft, diesen «Spielraum» nicht zu beanspruchen, sondern konsequent die Zielkosten von CHF 7'458'230.00, resp. 8'742'100.00 anzustreben.

Die beantragte Kreditsumme liegt im oberen Bereich dessen, was gemäss den Ausführungen anlässlich der Genehmigung des Projektierungskredits zu erwarten war. Hauptursachen sind:

- Wert des Grundstücks: Der Kaufpreis des Grundstücks von CHF 350'000.00, das von der Politischen Gemeinde erworben wird, war noch nicht bekannt und deshalb in der Kostenschätzung nicht enthalten. Die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 hat der Handänderung zum erwähnten Preis zugestimmt.
- Der Baugrund erwies sich schlechter als erwartet. Es ist eine Pfählung erforderlich, die Böschung der Baugrube muss flacher gestaltet werden, was mehr Aushub ergibt. Das Aushubmaterial eignet sich nicht für die Hinterfüllung der Baute und muss deshalb abtransportiert werden.
- Bauteuerung zwischen damaliger Grobkostenschätzung und derzeitigem Indexstand.
- Ausstattung und Aussenspielgeräte waren in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten.

Das eigentliche Gebäude weist mit Kosten von CHF 5'688'202.00 einen m³-Preis von CHF 1'205.00 aus und kann damit als kosteneffizient gelten.

Die Gesamtkreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung (Baukostenindex) in der Zeit zwischen dem Aufstellen der Kostenschätzung (Stichtag 22. Mai 2026) und der Bauausführung ergibt. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltgesetzes verzinst und abgeschrieben.

FINANZIERUNG

Gemäss aktueller Finanzplanung erfolgt die Finanzierung des Vorhabens vollumfänglich über Aufnahme von Fremdkapital, was derzeit zu sehr vorteilhaften Konditionen möglich ist. Damit werden die Investitionskosten transparent abgebildet. Zudem verbleibt genügend Liquidität für weitere (kleinere) Investitionen und den eigentlichen Schulbetrieb.

LAUFENDE KOSTEN UND ERTRÄGE

Investitionen bewirken Folgekosten. Sie gelten in Zukunft als gebundene Ausgaben und sind deshalb zusammen mit dem Kreditantrag auszuweisen.

Die Liegenschaft befindet sich im Verwaltungsvermögen der Schulgemeinde. Der gesetzlich vorgegebene Abschreibungssatz beläuft sich auf 3%/Jahr. Die Liegenschaft wird



also innert 33 Jahren vollständig abgeschrieben. Ihr effektiver Wert vermindert sich in diesem Zeitraum jedoch deutlich weniger, wenn überhaupt. Die Abschreibungen sind nicht liquiditätswirksam.

Bei den jährlichen Folgekosten ist zu berücksichtigen, dass im Gebäude zwei Betriebszweige untergebracht sein werden, denen unterschiedliche Rechtsgrundlagen zugrunde liegen:

- KiTa (für Kinder bis zum Kindergarteneintritt): Kinder- und Jugendhilfegesetz. Die KiTa fungiert als GmbH mit Leistungsauftrag der Schulgemeinde. Sie ist Mieterin der KiTa-Räumlichkeiten und finanziert sich grundsätzlich aus den Elternbeiträgen.
- Hort (schulische Tagesstruktur für Kindergartenkinder): Volksschulgesetz und -verordnung. Die ausser schulische Betreuung und deren Finanzierung ist ein Auftrag der Schule. Die Erziehungsberechtigten beteiligen sich mit Elternbeiträgen.

Die KiTa beansprucht 66% der Gebäudefläche, der Hort 34%. Die Betriebsfolgekosten für die Schulgemeinde sind bei der KiTa deutlich reduziert, da diese von der Mieterin grösstenteils selbst getragen werden (Energie, Wasser, Abwasser, Kehrrecht, Reinigung usw.).



Visualisierung der Nordostseite der KiTa

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN NEUE KITA (HAUPTVORLAGE)**

Projektkosten			7'458'000.00		Anteil KiTa 66%		Anteil Hort 34%		TOTAL		
Kapitalzinsen			1.0% 74'580.00		49'223.00		1.0% 25'357.00		74'580.00		
Betriebsfolgekosten			1.0% 74'580.00		49'223.00		2.0% 50'714.00		99'937.00		
Liquiditätsrelevante Folgekosten					98'446.00		76'071.00		174'517.00		
Abschreibungen nicht liquiditätsrelevant			33 Jahre		149'160.00		76'840.00		226'000.00		
TOTAL					247'606.00		152'911.00		400'517.00		
Mietzinseinnahmen			3'000.00 12 -36'000.00		-36'000.00						
Kostenanteil Schulgemeinde an KiTa					62'446.00						

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN NEUE KITA (VOLLVARIANTE)

Projektkosten Hauptvorlage	7'458'000.00		Anteil KiTa 66%	Anteil Hort 34%	Zusatzkosten Vollvariante 1'283'870.00	TOTAL	
Kapitalzinsen	1.0%	74'580.00	49'223.00	1.0%	25'357.00	12'838.00	87'418.00
Betriebsfolgekosten	1.0%	74'580.00	49'223.00	2.0%	50'714.00	25'676.00	125'613.00
Liquiditätsrelevante Folgekosten			98'446.00		76'071.00	38'514.00	213'031.00
Abschreibungen nicht liquiditätsrelevant	33 Jahre		149'160.00		76'840.00	38'905.00	264'905.00
TOTAL			247'606.00		152'911.00	77'419.00	477'936.00
Mietzinseinnahmen	3'000.00	12	-36'000.00				
Kostenanteil Schulgemeinde an KiTa			62'446.00				

An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012 bewilligten die Stimmberechtigten für die KiTa ein jährliches Kostendach von CHF 300'000.00. Dieses wurde in der Vergangenheit nie auch nur annähernd ausgeschöpft. Auch unter Berücksichtigung der Folgekosten des KiTa-Neubaus kann das Kostendach eingehalten werden.

Es ist Ziel der Schulpflege, eine Mehrbelastung der Eltern durch den Bezug des Neubaus zu vermeiden. Auf eine Erhöhung der Elternbeiträge soll verzichtet werden. Die Mietzinserhöhung gegenüber dem aktuellen Mietverhältnis muss deshalb mit Augenmass vorgenommen werden (ca. +50%).



Die liquiditätswirksamen laufenden Kosten aus KiTa und Hort für die Schulgemeinde belaufen sich auf jährlich CHF 174'517.00. Die zu erwartenden Mietzinserträge sind mit CHF 36'000.00 eingesetzt. Daraus ergibt sich für die Hauptvorlage ein jährlicher Liquiditätsabfluss von rund CHF 138'517.00, welcher die Erfolgsrechnung der Schulgemeinde belastet. In der Vollvariante beträgt der jährliche Liquiditätsabfluss CHF 177'031.00.

Die aktuelle Finanzplanung zeigt, dass der heutige Steuerfuss vorerst ausreichend ist. Mittelfristig wird die Schulgemeinde jedoch prüfen, ob Anpassungen nötig sind.

Bei einer Umsetzung der Vollvariante verschieben sich die Termine ab Erstellung Rohbau um ca. 3 Monate, da Aushub und Rohbau deutlich aufwändiger ausfallen. In diesem Fall kann der Bezug im Oktober 2028 erfolgen.

DER ZEITPLAN (PLANUNGSSTAND: 20. MAI 2026)

27. September 2026	Urnenabstimmung
Dezember 2026 bis April 2027	Baubewilligungsverfahren
Oktober 2027	Baubeginn
Ab November 2027	Erstellung Rohbau
Ab April 2028	Innenausbau
August 2028	Bauvollendung, Bezug



SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Bau der Kindertagesstätte ist eine zukunftsgerichtete Investition, mit welcher die Schulgemeinde Hittnau den Fortbestand der KiTa Hittnau langfristig sichern möchte. So kann sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der Hittnauer Bevölkerung in Bezug auf die Kleinkinderbetreuung im Dorf auch künftig abgedeckt werden können. So soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für Eltern dauerhaft gestärkt werden. Die Schulgemeinde Hittnau schafft mit dem Neubau die Voraussetzungen, ihren gesetzlichen Verpflichtungen im Betreuungsbereich auch künftig nachkommen zu können.

Der KiTa-Neubau stellt für die Schulgemeinde Hittnau eine grosse Investition dar. Die daraus entstehende Belastung des Finanzhaushalts ist jedoch vertretbar.

Die Schulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten

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



ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Hauptvorlage (A)

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 30. Juni 2026 das Geschäft

„Hauptvorlage Projektgenehmigung Investitionskredit KiTa über 8'476'000.00 “

geprüft und beschlossen, dieses Geschäft zur **Annahme** zu empfehlen.

Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:

Stephan Märki

Der Aktuar:

William Penn

Hittnau, 30. Juni 2026

Vollvariante (B)

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 30. Juni 2026 das Geschäft

„Vollvorlage Projektgenehmigung Investitionskredit KiTa Inkl Tiefgarage über 9'944'000.00 “

geprüft und beschlossen, dieses Geschäft zur **Ablehnung** zu empfehlen.

Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:

Stephan Märki

Der Aktuar:

William Penn

Hittnau, 30. Juni 2026



ANHANG: 3D-VISUALISIERUNGEN

3D-Visualisierung der Südseite der KiTa



3D-Visualisierung der Nordostseite der KiTa





3D-Visualisierung der Nordseite der KiTa



3D-Visualisierung der Südwestseite der KiTa





BELEUCHTENDER BERICHT – 27. SEPTEMBER 2026

SCHULGEMEINDE HITTNAU

Jakob Stutz-Strasse 50

8335 Hittnau

043 288 66 86

schule@hittnau.ch

www.schulehittnau.ch