

Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 2'531'000 für Doppelkindergarten, Parzelle Nr. 287 (Standort Grossmatt), Beitrag Versetzen Bezirksstation EBL

1. Ausgangslage

Neubauten Kindergärten

Der Einwohnerrat hat den Baukredit für alle vier Doppelkindergärten anlässlich der Sitzung vom 3. April 2017 gutgeheissen. Nach Annahme der Grünflächeninitiative ist jedoch die Realisierung des geplanten Kindergartens auf der Jugendhauswiese nicht möglich. Die Volksinitiative für den Erhalt der Grünflächen ist mit Volksentscheid vom 21. Mai 2017 angenommen worden. Der Kindergarten Jugendhauswiese kann deshalb nicht realisiert werden, weshalb auf die Schuljahre 2018/19 und Folgende ein Provisorium für zwei Kindergartenabteilungen erstellt werden muss.

Die Begründungen für den Kindergartenneubau sind ausführlich in den Einwohnerratsvorlagen Nr. 3028 bis 3031 enthalten. Im Schuljahr 2018/19 werden sich die Kinderzahlen, nach Angabe der Schulleitung, bei den Kindergärten Münchacker und Grossmatt fast verdoppeln.

2. Erwägungen

Durch die veränderte Ausgangslage, ohne Realisierung des Kindergartens Jugendhauswiese, sind verschiedene Optionen nochmals eingehend überprüft worden:

a) Provisorien Grossmattareal Pausenplatz oder Standort altes Feuerwehrmagazin

Kauf Kindergartencontainer

Es ist davon auszugehen, dass ein Provisorium länger als 5 Jahre bestehen bleibt. Die Kosten für ein Kindergartenprovisorium belaufen sich auf ca. CHF 470'000. An beiden Standorten könnte theoretisch ein Provisorium errichtet werden.

Variante Miete Kindergartenprovisorium

Die Miete für den Kindergartencontainer (nur leeres Gebäude) beträgt für 3 Jahre CHF 306'000 (exkl. Transporte, Umgebung, Möblierung, Anschlüsse). Da das Provisorium vermutlich mindestens 5 Jahre (Miete CHF 595'000) bestehen bleibt, würde ein Kauf

Sinn machen. Das vorliegende Angebot für einen Occasionscontainer weist einen hohen baulichen Standard auf, weshalb er auch weiter verwendet bzw. auch wieder gut veräussert werden könnte.

b) Neubau definitiver Kindergarten Grossmattareal

Situationsplan



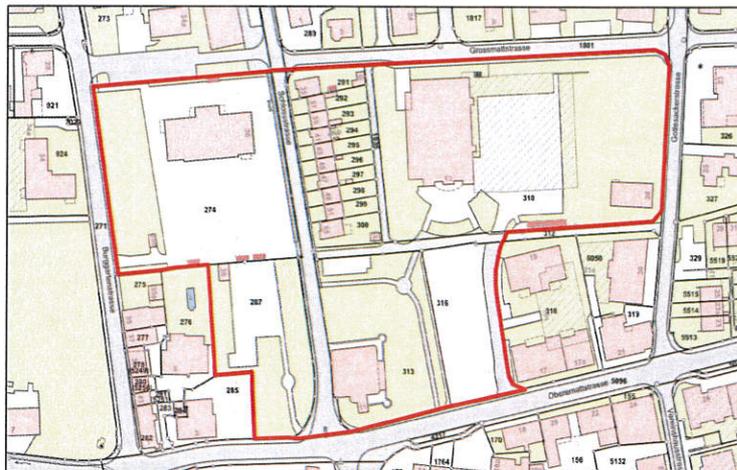
Ein definitiver Kindergarten Neubau angrenzend an den heutigen Spielplatz (ehemals Piratenschiff) auf dem Grossmattareal wird als gut beurteilt. Dabei müssen die Schrebergärten gegen Westen aufgelöst werden. Die Umgebungsplanung durch einen versierten Landschaftsarchitekten kann so erfolgen, dass Freiraum für den Spielplatz des Kindergartens sowie auch ein öffentlicher Spielplatz geschaffen werden kann.

Wegen dem historischen Schlossgebäude ist mit der Denkmalpflege des Kantons Rücksprache genommen worden. Diese kann sich einen Kindergarten an diesem Standort gut vorstellen. Es spricht nichts gegen die Platzierung des bereits entwickelten Projektes an diesem Standort.

Umgebungsgestaltung Kindergarten

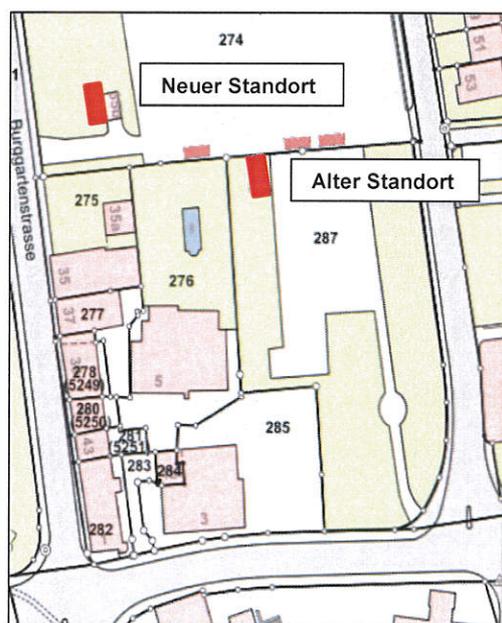
Im Budget 2018/19 ist im AF 7, Konto Nr. 3420.5040.01 für den Ersatz des Spielschiffes bzw. den Neubau eines Spielplatzes an der Schlossstrasse ein Kredit von CHF 160'000 eingestellt. Im Jahr 2018 kann für dieses Projekt eine Planung ausgelöst werden. Im Zusammenhang mit dem Kindergartenprojekt und den zur Verfügung stehenden Freiflächen um das Schloss, ist der Planungssperimeter auszuweiten, um den bestmöglichen Standort für einen zukünftigen öffentlichen Spielplatz ausloten zu können (Perimeter OeWA Nr. 36 Schloss, Nr. 38 Kultur- und Sportzentrum, Nr. 39 Feuerwehrmagazin, Nr. 48 Primarschule Grossmatt). Für diese Studie soll ein versierter Landschaftsarchitekt eingesetzt werden. Danach kann für die Realisierung des Spielplatzes ein einfacher partizipativer Prozess durchgeführt und das Projekt zur Ausführungsreife gebracht werden. Die Feinjustierung des Kindergartenstandortes kann dann unter Berücksichtigung des Baumbestandes noch erfolgen.

Planungsperimeter Spielplatz



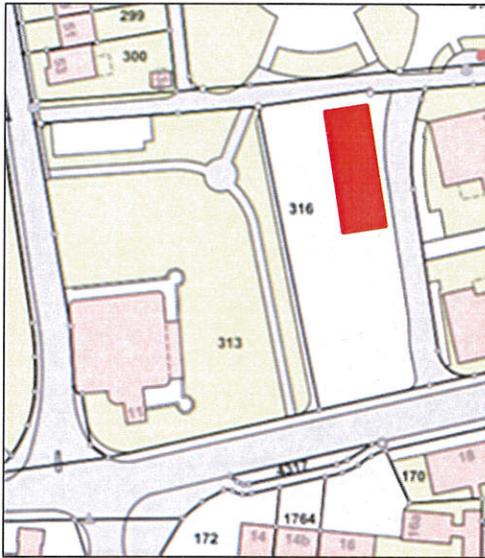
Situationsplan Versetzung Transformatorstation EBL

Da in unmittelbarem Bereich eines neuen Kindergartens die Bezirksstation Schloss der EBL liegt, ist mit der Energieversorgerin ein neuer Standort für die Transformatorstation geprüft worden. Die Kosten für das Versetzen und den Neubau der Station gemäss dem Situationsplan belaufen sich auf CHF 800'000. Da die heutige Transformatorstation noch in einem guten Zustand ist, hat die Gemeinde an diese Kosten einen Beitrag von CHF 357'000 zu leisten. Die Restsumme würde die EBL übernehmen. Damit wird die Transformatorstation neu in zumutbarem Abstand zum Spielplatz und zum zukünftigen Kindergarten platziert. Die bestehende Garage beim neuen Standort kann abgebrochen werden.



c) Neubau definitiver Kindergarten Standort altes Feuerwehrmagazin

Situationsplan



Ein definitiver Kindergarten am Standort des alten Feuerwehrmagazins neben dem Schloss ist möglich. Wegen dem historischen Schlossgebäude ist mit der Denkmalpflege des Kantons Rücksprache genommen worden. Diese kann sich einen Kindergarten an diesem Standort ebenfalls vorstellen. Die Freifläche gegen die Oberemattstrasse soll jedoch in Würdigung des geschützten Gebäudes gestaltet werden. Die bestehende Baumgruppe ergibt eine Zäsur gegen die Schlosswiese, so dass auch eine Spielfläche für die Kindergärten eingepasst werden kann

Eine spätere unterirdische Einstellhalle würde nicht mehr im selben Umfang möglich sein. Ebenfalls würde die Freifläche bei Grossanlässen eingeschränkt.

Im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung ist die Parzelle 316 in der öffentlichen Zone mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrmagazin“ bezeichnet. Der Bau eines Kindergartens entspricht nicht der festgesetzten Zweckbestimmung, weshalb der Zonenplan gleichzeitig angepasst werden müsste.

d) Einmietung Kindergarten in altes Laborgebäude Coop, Gottesackerstrasse

Für die Einmietung im ehemaligen Laborgebäude der Coop ist eine Anfrage erfolgt. Die heutige Eigentümerin ist nicht zur Vermietung einer solch geringen Fläche bereit. Es müssten zudem Investitionen für eine Kindergartennutzung im Gebäude getätigt werden und die Freifläche ist ebenfalls nicht optimal.

Auch Einmietungen in anderen zentrumsnahen Neubauten würden Ausbauinvestitionen nach sich ziehen und es fehlt an den notwendigen Aussenspielflächen.

e) Bau neues Gemeindezentrum / Flächenreservation für Kindergarten

Für den Neubau des Gemeindezentrums wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt. In einem Pflichtenheft werden die Aufgaben für die Planung definiert. Darin kann auch eine mögliche Kindergarten- oder andere zukünftige Nutzung (Kubus als Nutzungsreserve) aufgenommen werden.

Die eingesetzte Jury für den Wettbewerb hat bereits ihre Arbeit aufgenommen. Die Fachleute sind unisono der Ansicht, dass eine Kombination Gemeindeverwaltung und Kindergarten sehr problematisch ist und raten davon ab. Nutzungskonflikte seien vorprogrammiert und die Gestaltung der Freiräume sehr schwierig. Ein Kindergarten sollte nicht am selben Standort zusammen mit einer neuen Verwaltung geplant werden.

Der Gemeinderat hat diese Kombination ebenfalls nochmals eingehend diskutiert und schliesst sich der Meinung der eingesetzten Fachjury an.

Fazit

Die Variante definitiver Standort Kindergarten Grossmatt wird als beste Standortmöglichkeit angesehen. Es wird vorgeschlagen, einen definitiven Doppelkindergarten gemäss dem bereits vorliegenden Projekt an diesen Standort zu realisieren. Die Umgebungsgestaltung soll analog der anderen drei zur Ausführung vorgesehenen Kindergärten durch einen versierten Landschaftsarchitekten erfolgen. Dabei sind nicht nur der Freiraum des Kindergartens, sondern auch die heutige öffentliche Spielplatzsituation einzuplanen. Damit genügend Fläche für Spielmöglichkeiten trotz des Kindergartenneubaues zur Verfügung steht, sind die bestehenden Pachtverhältnisse (Schrebergärten) bis zur Oberemattstrasse aufzuheben. Damit entsteht eine Freifläche von über 1700 m². Beide Spielflächen inkl. notwendiger Durchwegung können aufgrund der Platzverhältnisse problemlos angeordnet werden. Selbstverständlich ist mit einer angepassten Bepflanzung im Bereich des Schosses auf das historische Gebäude Rücksicht zu nehmen. Die Umgebungsplanung ist an diesem Standort als Übergang in den alten Dorfkern und in der Nähe des Schlosses von grosser Wichtigkeit.

Bei der Realisierung aller vier Doppelkindergärten ergeben sich erfreulicherweise ungefähr folgende Kosteneinsparungen:

Einsparungspotential bei der Realisierung eines definitiven vierten Kindergartens

• Einsparung Malus gegenüber 3 Doppelkindergärten (sofern nach TU Vertrag vor der Fertigstellung Kindergarten Münchacker ein vierter Doppelkindergarten bestellt wird, also Herbst 2018)	CHF	220'000
• Provisorium (gemäss Offerte, Kauf Occasion)	CHF	350'000
Transport	CHF	40'000
Umgebungsanpassungen geschätzt	CHF	50'000
bauseitige Leistungen wie Anschlüsse etc.	CHF	<u>30'000</u>
Total Kosteneinsparung (inkl. Provisorium) ca.	CHF	<u>690'000</u>

Berücksichtigt man den von der Gemeinde zu leistenden Beitrag für die Versetzung der Bezirksstation EBL im Betrag von CHF 357'000, beträgt die Nettoeinsparung immer noch ca. CHF 333'000.

Anlagekosten

Inkl. MwSt., Preisbindung gilt für Baumassnahmen bis 31.12.2017. Danach Teuerung gemäss Baupreis-Indikatoren Nordwestschweiz, Basis Index per Oktober 2016

Bauarbeiten BKP 1 bis 4

Totalunternehmerangebot (analog Projekt Jugendhauswiese)	CHF	1'738'800
Projektanpassungen, Räumungen Umgebung	CHF	70'000
Zusätzliche Honorare Landschaftsarchitekt / Bauherrenbegleitung	CHF	90'000
Beitrag Versetzen Bezirksstation EBL	CHF	357'000

BKP 5 Nebenkosten

Baubewilligung, Anschlussgebühren	CHF	120'000
-----------------------------------	-----	---------

BKP 9 Ausstattung

Möblierung, Spielsachen etc.	CHF	80'000
------------------------------	-----	--------

<u>Reserve</u> ca. 5 %	CHF	75'200
------------------------	-----	--------

Total ANLAGEKOSTEN	CHF	2'531'000
--------------------	-----	-----------

Die Baukredite für die drei Doppelkindergärten Zweien, Gehrenacker und Münchacker sind genehmigt. Mit der Genehmigung eines definitiven Kindergartens auf dem Grossmattschulareal sind alle vier Doppelkindergärten für eine Realisierung bereit. Damit ergeben sich keine Malus Zuschläge für alle Neubauten.

Vergabeverfahren

Nach dem durchgeführten Gesamtleistungswettbewerb kann den Verfassern des Siegerprojektes (Hürzeler Holzbau AG, Magden mit Müller & Nägelin Architekten, Basel) der Auftrag für die Erstellung des vierten Doppelkindergartens erteilt werden. Die Gemeinde übernimmt somit schlüsselfertig zum Fixpreis auch diesen vierten Doppelkindergarten (zuzüglich evtl. Teuerung, ohne Maluszuschläge).

Terminplan / weiterer Planungsverlauf

Phase 1, Neubau Doppelkindergarten Münchacker

- Projektanpassungen / Umgebungsgestaltung
Baubewilligung etc. zweites Halbjahr 2017
- Baubeginn Anfangs 2018
- Inbetriebnahme Kindergarten Schuljahr 2018/19

Phase 2, Abbruch und Neubau Doppelkindergarten Zweien

- Baubeginn Anfangs 2019
- Inbetriebnahme Kindergarten Schuljahr 2019/20

Phase 3, Neubau Doppelkindergarten Grossmatt

(vorausgesetzt EBL Station ist versetzt)

- Projektanpassungen / Umgebungsgestaltung
Baubewilligung etc. bis Ende 2018
- Baubeginn Frühjahr 2019
- Inbetriebnahme Kindergarten Schuljahr 2019/2020

Phase 4, Abbruch und Neubau Doppelkindergarten Gehrenacker

- Baubeginn Herbst 2019
- Inbetriebnahme Kindergarten Schuljahr 2020/21

Sofortmassnahme Provisorium Kindergarten Schloss

Es ist geplant, dass eine zusätzliche Kindergartenabteilung provisorisch im Obergeschoss des Kindergartens Schloss auf das Schuljahr 2018/19 eingerichtet wird, so dass bei einer zeitnahen Realisierung des vierten Doppelkindergartens keine weiteren Provisorien zu erstellen sind.

3. Beschluss

Der Baukredit von CHF 2'531'000 für die Erstellung eines Doppelkindergartens auf Parzelle 287, Standort Grossmatt, inkl. Beitrag für die Versetzung der Bezirksstation wird genehmigt.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident

Der Verwalter



Stephan Burgunder

Beat Thommen

Beilagen

- Plan Projekt