



## **Bericht zur Abwägung Erwerb Grundstück ehem. Sportamt BL und Verkauf der Kindergärten Standorte Hexmatt / Vogel matt**

2019.09.20 Gemeinde Pratteln, Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) / Hochbau / ml

### **Ausgangslage:**

Der Kanton Basel-Landschaft hat die Aussenstelle des Sportamts nach Liestal verschoben und der Gemeinde Pratteln ein Kaufangebot für die Liegenschaft Parzelle Nr.1891, St. Jakobstrasse 43 unterbreitet. Der Gemeinderat hat die Chance genutzt und gestützt auf §39b Gemeindeordnung den Kauf der Liegenschaft vollzogen.

Kaufpreis CH 1'490'000 (Fläche 1'117 m<sup>2</sup> = CHF 1'334/m<sup>2</sup> mit Restwert CHF 0 der Baute). Der Kaufpreis liegt - unter Berücksichtigung der Baulandpreise in Pratteln - in einem preiswerten Rahmen.

Die Kindergärten Hexmatt und Vogel matt sind in einem baulich desolaten Zustand. Die Dämmwerte der Gebäudehüllen sind weit vom Standard der gesetzlichen Vorgaben entfernt und bedürfen einer Sanierung. Weiter ist die Auslastung der Anzahl Kindergärtner beim Standort Hexmatt ausgeschöpft, eine erforderliche Fläche für einen Gruppenraum kann im bestehenden Volumen nur teilweise generiert werden.

In Zusammenhang mit Erwerb der Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 wurde die Möglichkeit einer Standortkonzentrierung und Optimierung der bisherigen Standorte Hexmatt und Vogel matt auf den neuen Standort St. Jakobsstrasse 43 abgewogen.

## Ist-Situation und Zustand Kindergarten Hexmatt



### Ist Zustand

Die Gebäudehülle ist in einem schlechten Zustand, die gesetzlichen Dämmwerte der Aussenhülle entsprechen bei weitem nicht den aktuellen Vorgaben. Für einen benötigten Gruppenraum müsste das Volumen beim gedeckten Eingang in die Gebäudehülle integriert werden und zusätzlich neue überdachte Fläche im Aussenraum erstellt werden. Offerten für die Sanierung der Gebäudehülle und die Raumerweiterung liegen vor.

Budget für Sanierung im Investitionsprogramm. Ausführungszeitraum 2019/20: CHF 265'000.

### Überlegungen

Aufgrund der mit Parzelle geometrie (Kindergarten und Sportplatz sind eine Parzelle) ist eine Erweiterung für einen Standard Doppelkindergarten auf dieser Parzellenfläche nicht möglich, da - ohne den Sportplatz zu tangieren - zu wenig Fläche für die erforderlichen Umgebungs- und Spielplatzgestaltung vorhanden ist. Ein Verkauf der Parzelle bedingt eine Abparzellierung zum Sportplatz sowie eine Umzonung von der ÖWA Zone in eine W2b Zone. Ein realistischer Erlös ist - bei einer Grundstücksfläche von 580 m<sup>2</sup> - in der Grössenordnung von CHF 760'000.- zu beziffern (Verkaufswert).

### Fazit:

Der bestehende Kindergarten könnte instand gesetzt werden. Weitere Investitionskosten werden aufgrund des Alters und Zustandes des Kindergartens unvermeidbar. Der positive Effekt einer Standortkonzentration bleibt ungenutzt.

## Ist-Situation und Zustand Kindergarten Vogelmatt



### Ist Zustand:

Die Gebäudehülle ist ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand. Die Energieanalyse des Gebäudes aus dem Jahr 2010 weist auf einen mässigen Wärmeschutz hin, ebenso wird empfohlen die Planungen auf eine Totalsanierung zu legen. Die bisherigen, typengleichen Kindergärten an den Standorten Zweien und Gehrenacker wurden durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt.

### Überlegungen

Die bisherige Überlegung der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt, hat als Ersatzbaute für den Kindergarten Vogelmatt das Schulprovisorium beim Schulhaus (SH) Längi (Container Eingangsbereich) angedacht.

Alternativ zeigt sich an, einen weiteren Doppelkindergarten zu bestellen. Dabei sind die Erstellungskosten bereits bekannt und die Planungsprozesse schlank gehalten. So kann zum jetzigen Zeitpunkt von einer Investitionssumme von maximal CHF 2.4 Mio. ausgegangen werden.

Ein Verkauf des Grundstückes ist grundsätzlich möglich und denkbar. Hierzu ist eine Umzonung von der ÖWA Zone zur angrenzenden W3 Zone angezeigt. Somit ist ein realistischer Erlös - bei einer Grundstücksfläche von 1'290 m<sup>2</sup> - in der Grössenordnung von zirka CHF 2.3 Mio. zu beziffern (Verkaufswert).

## Fazit

Die Verwendung des Provisoriums Schulhaus Längi (Modul-Bau für zwei Klassenzimmer), als Ersatzbaute für den bisherigen Kindergarten, könnte umgesetzt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das der Modul-Bau für Schulraum ausgelegt ist und die Bedürfnisse für eine Kindergartennutzung (vgl. Neubau Standard Doppelkindergärten) nicht ganz abgedeckt werden können. Es muss von zusätzlichen Investitionskosten von rund CHF 250'000 ausgegangen werden.

Die Realisierung eines Doppelkindergartens nach dem Standard der Gemeinde Pratteln ist auf der Parzelle grundsätzlich möglich, jedoch eine teurere Variante.

Eine Veräusserung des Grundstücks und Verlegung des Kindergartens zum ehem. Sportamt ist denkbar und unter den berücksichtigten Konzentration zweier Standorte an einem neuen zentralen Standort sinnvoll. Dabei fallen die Investitions- und Unterhaltskosten, (Stromverbrauch, Wasser- und Abwasserkosten, Gartenunterhalt sowie Gebäudereinigung) bei einer Zusammenlegung nur bei einem Standort an und sind entsprechend geringer.

## Ist-Situation und Zustand St. Jakobstrasse 43 (ehemals Sportamt)



### Ist Zustand:

Die optische Beurteilung weist auf ein intaktes Tragsystem hin. Das Gebäude ist dämmtechnisch in einem besseren Zustand als die beiden oben analysierten Kindergärten. Durch die bisherige Nutzung als Büroräume, sind Leuchten und Flächen bereits auf eine Büro/Schulungsnutzung ausgelegt. Die Parkplatzsituation und Umgebung sind optimal.

### Überlegungen

Ein Neubau eines Doppelkindergartens nach Standard der Gemeinde Pratteln ist denkbar und möglich. Alternativ sind Überlegungen für eine allfällige Zwischennutzung innerhalb des bestehenden Gebäudes möglich (ohne Umzonung in ÖWA-Zone).

Investitionen in die Liegenschaft ehem. Sportamt als Zwischennutzung sollten möglichst gering gehalten werden, so dass mit dem effektiven Grundstückspreis (nach einer Zwischennutzung) bei einem Wiederverkauf, die investierten Kosten decken und bestenfalls noch eine Rendite einbringen.

### Fazit

Ein Doppelkindergarten analog den bisherigen vier Neubauten auf der bestehenden Kellerdecke ist möglich und schafft neben dem zentralen Kindergartenstandort im Quartier, zusätzliche Fläche im Untergeschoss, welche weiteren Nutzungen zugeführt werden können. Betriebskostenoptimierungen in Folge der Zusammenlegung der beiden Kindergärten an einen Standort kommen bei dieser Variante zum Tragen. Die verlängerten Schulwege der Kindergärtner betragen im schlimmsten Fall 210 m und sind somit zumutbar.