



## **EINWOHNERRAT**

### **Bau- und Planungskommission**

Pratteln, 24.10.2023

## **Bericht zum Geschäft 3369 „Sondervorlage Kredit von CHF 4'000'000 für den Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt“**

### **1 Auftrag**

Das Büro des Einwohnerrats hat am 24.08.2023 das Geschäft 3369 „Sondervorlage Kredit von CHF 4'000'000 für den Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt“ an den Einwohnerrat und gleichzeitig an die BPK zur Beratung weitergeleitet.

### **2 Kommissionszusammensetzung**

Die BPK setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dominique Häring	FDP – Die Mitte
Simon Käch	SP
Kurt Lanz	SP Präsident
Petra Ramseier	UG
Fredi Wiesner	SVP

Verwaltung: Michael Linder und Daniela Zeisel (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt)

### **3 Allgemeine Bemerkungen**

Die Bau- und Planungskommission hat ab September 2023 an 4 Sitzungen das Geschäft 3369 beraten.

Anlässlich der Sitzungen stand uns Michael Linder und Daniela Zeisel (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) für Fragen zur Verfügung. Der zuständige Gemeinderat hat sich für Fragen zur Verfügung gestellt. Die BPK hat dieses Angebot nicht in Anspruch genommen.

---

## 4 Bericht

### 4.1 Allgemeines

- › Es gibt einen Planungszusammenhang zwischen der Vorlage Ersatzneubau KG Aegelmatt und den Kindergärten Vogelmann und Hexmann.
- › Bei der Planung des Kindergarten Aegelmatt ist die künftige Sanierung des Schulhauses Aegelmatt zu berücksichtigen. Allfällige Anschlussgebühren fallen erst bei dieser Sanierung an.
- › Die Nutzfläche pro Kindergarten entspricht den Bedürfnissen der Kindergärten und den Flächen der „neuen“ Doppelkindergärten (z.B. Grossmatt).
- › Das erste OG soll (ohne Innenausbau) an die FITA vermietet werden. Es kann auch einer Schullnutzung zugeschlagen werden.
- › Die PV-Anlage auf dem Dach wird aktuell aus Kostengründen nicht installiert. Es werden jedoch Vorarbeiten für eine spätere Installation ausgeführt.
- › Die vorgesehene Konstruktion (Brise Soleil) an der Fassade dient der Beschattung und dem Schutz der Holzfassade, ausserdem kann sie mit einer Ausstattung von PV Elementen der Stromgewinnung dienen.
- › Eine Mitwirkung der Einwohnergemeinde wird trotz TU-Projekt sichergestellt werden (Punkt 2.5 der ER-Vorlage).
- › Bei der Projektausarbeitung wurden bereits grosse Bemühungen zur Kosteneinsparung getätigt. Diese sind in der Beilage der Einwohnerratsvorlage (Seite 33) leider schlecht lesbar. Die BPK hat hierzu eine lesbarere Version einverlangt und als Beilage zum Bericht angehängt.

### 4.2 Feststellungen der BPK

- › Beim Rückbau und Neubau ist nicht mit unerwarteten Schadstoffen oder Altlasten zu rechnen.
- › Die Miete für das Provisorium auf der Sportwiese Wartenbergstrasse ist nicht im Kredit enthalten. Sie wird über die laufende Rechnung abgerechnet.
- › Eine spätere Aufstockung ist statisch möglich.
- › Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen, da im Schulhaus bereits genügend Räume im UG vorhanden sind.
- › Die Jalousie im Obergeschoss gehört zur Gebäudehülle und muss bei der Erstellung ausgeführt werden.
- › Die anfallenden Umgebungsarbeiten werden durch Eigenleistungen erbracht.
- › Die unterschiedlichen Ansprüche von Primarschule und Kindergarten werden berücksichtigt. Die Zugänge der Kindergärten liegen im Osten, diejenige der Primarschule im Westen. Die Schulleitung wurde in den Planungsprozess einbezogen.
- › Eine nachträgliche Ergänzung mit PV-Elementen zur Stromgewinnung an der Fassade scheint nicht realistisch.
- › Es ist keine Lüftungs- und Klimaanlage vorgesehen. Die Lüftung wird manuell durch Querlüftung erreicht. Die Fensteröffnungen sollen den Luftstrom unterstützen.
- › Die meisten Wände sind flexibel und können nachträglich auch umgesetzt werden, um die Räumlichkeiten bei Bedarf z.B. auch als Schulzimmer nutzen zu können
- › Die komplette Küchenausstattung mit allen Apparaten wird vorerst nur in einem Kindergarten (Mitte) ausgeführt. Die anderen beiden können bei Bedarf nachgerüstet werden.

- › Die Energieversorgung erfolgt aus dem Schulhaus Aegelmatt.
- › Die Barrierefreiheit soll gewährleistet werden.

#### **4.3 Anliegen der BPK**

- › Die Querlüftung soll mit den Fensteröffnungen (Kippfunktionen) die physikalischen Luftströmungen unterstützen und nicht behindern.
- › Die Beschattung des Obergeschosses muss ausgeführt werden.
- › Die PV-Anlage der Fassade wird im Gegensatz zur Dachfläche als nicht wirtschaftlich sinnvoll angesehen. Die Investitionen zur Vorbereitung (z.B. einfachere Konstruktion der Beschattung und Leerrohre) sollten sinnvollerweise an anderen gemeindeeigenen Bauten getätigt werden.
- › Die Zusatzkosten für die Beschattungen im ersten OG sollen aus Sicht der BPK durch Optimierungen in der Möblierung (Materialkästen) und einer angepassten Innenbeleuchtung mit zweckmässigen Leuchten kompensiert werden.
- › Die Platzierungen der Wechselrichter sollen an der Aussenwand unter der Treppe vorgesehen werden.

## **5 Beschlussantrag**

- 5.1 Der Kredit, mit einem Kostendach von CHF 4'000'000 für den Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt, wird genehmigt.

Im Namen der  
Bau- und Planungskommission  
Der Präsident



Kurt Lanz

Beilage:  
Kurzbeschreibung der Reduktion nach BKP  
(Auszug Plandossier Kindergarten Aegelmatt Seite 33 Mitte)

**2221\_KIAE\_Reduzierter Ausbau / TU-Planung**

**Wartenbergerstrasse 58**

**4133 Pratteln**

Bauherrschaft:

Gemeinde Pratteln

Schlossstrasse 34

4133 Pratteln

**Projektdossier Finanzierung**

Ausmass-Unterlagen

**Massnahmen / Reduzierte Leistungen:**

- 211.1 Gerüstbau** - Fugenbau entfällt
- 214 Zimmermann** - Fugenbau entfällt; Wände EG + OG enthalten
- 221.5 Aussentüren** - Aussentüren Fugenbau und OG entfallen
- 222 Spengler** - Fallrohre, Dachrandabschluss, Regenrinne Fugenbau entfallen; PV-Ersatz aus Gemeindebeständen
- 224 Bedachung** - Terrassenbelag OG + Dachbelag Fugenbau entfallen
- 228 Sonnenschutz** - OG: Vertikalmarkisen entfallen
- 23 Elektro** - OG: Nur Rohinstallationen enthalten
- 23 Photovoltaik** - PV entfällt - Ersetzt durch Fassadenplatten in BKP 222
- 24 Heizung** - OG: Nur Grundinstallationen berücksichtigt
- 244 Lüftungsanlagen** - OG: Nur Grundinstallationen berücksichtigt
- 25 Sanitär** - OG: Nur Grundinstallationen berücksichtigt
- 258 Kücheneinrichtung** - EG: Küche KG 1 voll ausgestattet, KG 2 + 3 ohne Geräte; OG: Küche Fita entfällt
- 271 Gips** - EG: Lehmplatten durch GK ersetzt, Lehmputz entfällt; OG: Nur GIS-Wände enthalten
- 273 Innentüren** - OG: Innentüren entfallen
- 273.1 Schreiner** - OG: Schreinerarbeiten entfallen
- 275 Schliessanlagen** - OG: Schliessanlagen entfallen
- 281.2 Schmutzschleusen** - OG: Schmutzschleusen entfallen
- 281.6 Platten** - OG: Platten Wand + Boden entfallen
- 281.7 Bodenbeläge** - OG: Linoleum + Sockelleisten entfallen
- 283 Deckenbekleidungen** - OG: Unterkonstruktion + Deckenbekleidung entfällt
- 285 Innere Oberflächen** - OG: Malerarbeiten entfallen
- 286 Bauaustrocknung** - OG entfällt
- 287 Baureinigung** - OG entfällt

<b>290 GP Honorar</b>	<b>70%</b>
- <b>TU:</b> Ohne VP + BP + Bewilligung; Ausschreibung + Ausführungsplanung reduziert	56.5%
Stundensatz der Kalkulation - 95 Chf	
- <b>Architekt:</b> Ohne VP + BP + Ausschreibung + Inbetr.; Bewilligung komplett	13.5%
Anteilig: Ausschreibung, Ausführungspläne und Ausführung - Stundensatz 130 Chf	
- <b>Fachplaner:</b> Ohne VP + BP - Bis einschliesslich Submission, danach bei TU enthalten	

**421 Umgebung** - Entfällt weitgehend - Nur Materialeinkauf für Zuwege / Ausführung durch Werkhof  
Annahme: 25'000 Chf exkl. MwSt