

Bericht an den Einwohnerrat zu den Geschäften 3028, 3029, 3030 und 3031 vier Doppelkindergärten

3028
3029
3030
3031

1 Auftrag

Mit Beschluss des Einwohnerrats vom 30. Januar 2017 wurden die Geschäfte 3028 „Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 2'264'000 für Doppelkindergarten Münchacker, Parzelle Nr. 686“, 3029 „Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 2'214'000 für Doppelkindergarten Jugendhauswiese, Parzelle Nr. 310“, 3030 „Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 2'385'000 für Doppelkindergarten Zweien, Parzelle Nr. 426“ und 3031 „Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 2'307'000 für Doppelkindergarten Gehrenacker, Parzelle Nr. 629“ an die BPK zur Prüfung überwiesen.

2 Mitglieder der Bau- und Planungskommission

Andreas Seiler (FDP, Präsident)
Petra Raumseier (U/G, Vizepräsidentin)
Marcial Darnuzer (SP)
Stephan Ebert (SVP)
Erich Schwob (SVP) (Ersatz Sitzung vom 7.2.2017 Rolf Hohler)

Gemeinderat:
Rolf Wehrli (Departement Hochbau)

Verwaltung:
Dieter Härdi (Abteilungsleiter Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt)
Kathrin Schwerzmann (Schulleiterin Kindergarten/Primarschule)
Charlotte Reichert (Protokoll)

3 Allgemeine Bemerkungen

Die Bau- und Planungskommission hat im Februar 2017 an zwei Sitzungen die vier Geschäfte beraten. Es wurden vorgängig von allen vier Fraktion diverse Fragen eingereicht. Die Antworten zu diesen Fragen lagen bereits zur ersten Sitzung schriftlich vor.

Die Antworten wurden anlässlich der Sitzung(en) von Dieter Härdi (Abteilungsleiter Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) und Kathrin Schwerzmann (Schulleiterin Kindergarten/Primarschule) präsentiert. Sie, sowie Gemeinderat Rolf Wehrli standen der BPK für weitere Fragen zur Verfügung.

4 Bericht

4.1 Ermittlung Schulraumbedarf

Die Daten wurden von der Einwohnerkontrolle erhoben. Die Einteilung erfolgte aufgrund der Wohnadresse. Nicht berücksichtigt werden kann ein späterer Aufenthalt an einer Tagesaufenthaltsadresse (Kita). Da die Kinder mit 4 Jahren in den Kindergarten kommen, sind genaue Zahlen zur Ermittlung des Schulraumbedarfs

erst 4 Jahre im Voraus verfügbar; für das Schuljahr 2018/19 liegen die Zahlen erst seit 2014 vor.

Die neue Schulleitung hat ab 2014 die Schülerzahlen und den Schulraumbedarf pro Quartier aufgeschlüsselt und ermittelt. Aus diesem Grund ist der grosse Bedarf an zusätzlichem Schulraum im Dorfzentrum erst seit wenigen Jahren bekannt und die Planung musste rasch an die Hand genommen werden.

Die Entwicklungen Bahnhof Nord sind noch nicht berücksichtigt, da ja auch noch nicht konkret feststeht, welche Nutzungen entstehen (wie viele Wohnungen, Grösse der Wohnungen, etc.). Es ist noch nicht absehbar wie sich die Schülerzahlen entwickeln werden. Allenfalls ist später ein weiterer Kindergarten notwendig, welcher dazumal zu realisieren wäre. Die Gemeinde zieht dafür auch eine Integration dieses Kindergartens im QP Coop oder Wasaareal in Betracht. Der jetzige Kindergarten „Münchacker“ wird weiterhin benötigt.

Beim Schulhaus Münchacker besteht genügend Potenzial, um später zusätzlichen Schulraum auf der Nordseite der Bahn zu generieren.

4.2 Standortwahl

Die Standorte wurden grundsätzlich aufgrund der Wohnorte der Kinder sowie der bereits bestehenden Kindergärten gewählt. Daher ergibt sich eine Konzentration auf die östliche Hälfte des Gemeindegebiets.

Die folgenden Standorte wurden durch den Gemeinderat geprüft und bewertet.

Standort	Vorteile	Nachteile
Rosenmatt bei Kath. Kirche	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung einer bereits baulich genutzten Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein gemeindeeigenes Grundstück • Baurecht • Zinskosten • Rücksichtnahme auf bestehende Bebauungen, Zufahrten, Anlage Spielplatz • Doppelnutzung mit Kirche • Keine klare Abgrenzungen möglich • Durchgang zur Kirche muss garantiert sein.
Jugendhauswiese	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Dorfzentrum • Nähe zu Grossmattschulhaus • Nähe KUSPO • gemeindeeigenes Grundstück • Einzugsgebiet Siedlungsverdichtungen Zentrum/Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> • Freifläche Jugendhauswiese wird wesentlich kleiner
Gottesacker	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Dorfzentrum • Nähe zu Grossmattschulhaus • Nähe KUSPO • gemeindeeigenes Grundstück • Einzugsgebiet analog Jugendhauswiese 	<ul style="list-style-type: none"> • grosser Freiraum wird aufgegeben und durch Teilbebauung reduziert • Gesamtkonzept nicht vorhanden • Landreserve, spätere Planungen / Nutzungen werden eingeschränkt
Schlosswiese (ehem. Feuerwehrmagazin)	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Dorfzentrum • Nähe zu Grossmattschulhaus • Nähe KUSPO • gemeindeeigenes Grundstück • Einzugsgebiet analog Jugendhauswiese 	<ul style="list-style-type: none"> • Einpassung des Kindergartens neben historischen Schloss stört späteres Konzept mit unterirdischer Einstellhalle

Der Bau des Gemeindezentrums dauert zu lange. Die neuen Kindergärten werden ab dem Schuljahr 2018/19 benötigt. Es wäre ein Provisorium erforderlich. Ein Kindergarten ist sehr „lärmintensiv“. Die Kinder spielen während der Bürozeiten draussen. Ausserdem ist fraglich ob genügend Grünfläche für zwei Kindergärten realisiert werden kann.

In den Schulhäusern können keine weiteren Kindergärten integriert werden, da der Schulraum benötigt wird.

Eine Mehrheit der BPK spricht sich für den Standort Jugendhauswiese aus, aber als Ersatz muss zeitnah, möglichst gleichzeitig der Gottesacker geöffnet werden. Eine Minderheit spricht sich für den Standort Gemeindezentrum / Grossmattschulhaus / ex-Piratenschiff statt Jugendhauswiese aus.

Die anderen Standorte sind in der BPK unbestritten.

4.3 Provisorium

Ab dem Schuljahr 2018/19 haben wir eine Zunahme von 50 Kindern im ersten Kindergartenjahr. Es wird zwingend ein Doppel-Kindergarten im Dorfzentrum benötigt.

Es wurden noch keine Standorte als Provisorium geprüft, da davon ausgegangen wurde, dass alle Projekte realisiert werden.

Die genannten Kosten (ca. CHF 500'000) sind eine grobe Schätzung. Ein Provisorium für nur 1-2 Jahre ist wahrscheinlich zu geringeren Kosten zu realisieren. Es ist eher von höheren Kosten zu ausgehen, falls das Provisorium deutlich länger benötigt wird. Es ist nicht nur ein Bau zu mieten oder kaufen, sondern es müssen auch alle Anschlüsse wie bei einem definitiven Bau erstellt werden. Die Aussenfläche muss entsprechend gestaltet werden.

Die Schulleitung hat eine Waldkindergartenklasse als Alternative zu einem festen Kindergartenstandort nicht in Betracht gezogen, weil aus der Elternschaft bisher keine entsprechenden Anfragen eingegangen sind. Auch für einen Waldkindergarten benötigt es neue Infrastruktur im Wald und es entstehen höhere Personalkosten.

4.4 Zonenkonformität

Es sind alle Bauten zonenkonform geplant worden.

Das Bauinspektorat BL hat in einer Vorabklärung der Gemeinde bestätigt, dass in der OeWA Zone mit Nutzung „Kuspo“ auch ein Kindergarten zonenkonform ist. In einer OeWA-Zone gibt es keine weiteren Bauvorschriften, daher sind auch Planungen wie 9% Dachneigung erlaubt, was in den Wohnzonen nicht erlaubt wäre.

4.5 Gesamtleistungswettbewerb

Grundsätzlich ist das Projekt in Kubatur und Grundrissgestaltung zur definitiven Realisierung vorgesehen. Es handelt sich um eine optimale Raumaufteilung. Abänderungen und Anpassungen sind vor allem im Innenausbau möglich. Die Baukommission wird sich damit im Detail beschäftigen. Ebenso wird die Baukommission sich mit der im Jurybericht kritisierten Fassadengestaltung beschäftigen.

Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Gemeinde Pratteln über. Die Rechte bleiben bei den Verfassern.

Die Baukommission hat auch die Möglichkeit weitere Anpassungen am Projekt vorzunehmen. Aussagen, dass dies bei anderen Projekten in Pratteln nur mit Zustimmung des Architekten möglich war sind falsch.

4.6 Trennung der Vorlagen und Beträge/Kosten

Die vier Doppelkindergärten wurden auf vier Einwohnerratsvorlagen aufgeteilt, da es sich um getrennt realisierbare Projekte handelt. Weiter bestehen bei gewissen Standorten besondere Vorbehalte. Die BPK erachtet es als sinnvoll, separat über die vier Standort abstimmen zu können.

Es wurde das zweitgünstigste Projekt aus den eingegebenen Projekten ausgewählt (siehe Jurybericht). Es handelt sich also nicht um ein teures Projekt. Die Kostenschätzung wurde durch die Jury auf Plausibilität geprüft.

Die Reserven für Unvorhergesehenes sind mit 5% schon tief angesetzt. Gewisse Unsicherheiten sind immer mit Neubauten verbunden (Schadstoffe, Baugrund, etc.). Der Betrag für Projektanpassungen ist notwendig, da im Verlauf der Ausführungsplanung ein gewisser Spielraum für geringe Projektanpassungen notwendig ist.

Der Malus bei Teilrealisierung war von Anfang an Teil der Wettbewerbsbedingungen. Das Vorgehen ist üblich bei Bauprojekten. Es wurden keinerlei Zugeständnisse gemacht. Eigentlich handelt es sich um einen Mengenrabatt bei Realisierung aller vier Kindergärten.

Der jährliche Unterhalt und der Verbrauch an Energie ist aufgrund der Bauweise als gering einzustufen. Die Pflege der Umgebung wird der grössere Kostenfaktor sein. Ein Kalkulation darüber ist nicht gemacht worden.

4.7 Nichtformulierte Initiative „Grünflächen in Wohngebieten frei halten“

Eine Annahme der Initiative würde den Bau des Kindergartens auf der Jugendhauswiese verunmöglichen. Es müsste ein alternativer Standort gesucht werden. Bei Ablehnung der Initiative, sowie bei Annahme des Gegenvorschlags könnte der Kindergarten gebaut werden, sofern der Einwohnerrat den Kredit gesprochen hat.

Die BPK schlägt daher vor den Beschluss mit einem Vorbehalt zu versehen (siehe Punkt Beschlüsse in diesem Bericht). Im Falle einer Ablehnung der Initiative durch den Stimmbürger könnte der Kindergarten, nach Ablauf der Einsprachefrist zur Volksabstimmung, gebaut werden. Es müsste keine weitere Einwohnerratssitzung abgewartet werden.

4.8 Fotovoltaikanlage auf dem Dach

Die Dachkonstruktion ist statisch so dimensioniert, dass auf allen Kindergärten eine Fotovoltaikanlage installiert werden kann. Beim Standort „Zweien“ ist eine Fotovoltaikanlage vorgesehen, da kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Nur so kann der Vorgabe des Energiegesetzes (Kompensation Gasheizung) entsprochen werden.

4.9 Lift

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob bei diesen zweistöckigen Kindergärten mit identischer Nutzung beider Geschosse nicht auf einen Lift verzichtet werden kann. Klassen mit gehbehinderten Kindern oder Eltern könnten jeweils im Untergeschoss untergebracht werden.

Die Abklärung der Verwaltung beim Bauinspektorat BL hat ergeben, dass bei Neubauten für Kindergärten die Obergeschosse grundsätzlich hindernisfrei mit Lifanlagen zu erschliessen sind. Eine Erschliessung mit Treppenlift wird nicht bewilligt.

Der Lift kostet pro Kindergarten CHF 32'000. Das jährliche Serviceabo pro Kindergarten kostet CHF 800. Bei einem zusätzlichen Investitionsbetrag von weniger als 1.5% der Bausumme kann nicht von einem unzumutbar schlechten Kosten zu Nutzen Verhältnis ausgegangen werden.

Auszüge aus den massgebenden Gesetzen und Verordnungen:

Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) (BL)

§108 Behindertengerechte Bauweise

¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.

Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV) (Bund)

Art. 2 Begriffe

Die folgenden Ausdrücke bedeuten:

c. öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen (Art. 3 Bst. a BehiG):

Bauten und Anlagen:

- 1. die einem beliebigen Personenkreis offen stehen,*
- 2. die nur einem bestimmten Personenkreis offen stehen, der in einem besonderen Rechtsverhältnis zu Gemeinwesen oder zu Dienstleistungsanbieterinnen und -anbietern steht, welche in der Baute oder Anlage tätig sind. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die zur Kampf- und Führungsinfrastruktur der Armee gehören, oder*
- 3. in denen Dienstleistungsanbieterinnen und -anbieter persönliche Dienstleistungen erbringen;*

4.10 Weiteres

Im Obergeschoss auf der Veranda dürfen Kinder nicht unbeaufsichtigt spielen. Die Details werden von der Baukommission geprüft.

Die Beträge im Investitionsprogramm (AFP) müssen angepasst werden.

5 Beschlüsse

3028: Der Baukredit von CHF 2'264'000 (inkl. höchstem Maluszuschlag) für die Erstellung eines Doppelkindergartens auf Parzelle 686, Münchacker, wird genehmigt.

3029: Der Baukredit von CHF 2'214'000 (inkl. höchstem Maluszuschlag) für die Erstellung eines Doppelkindergartens auf Parzelle 310, Jugendhauswiese, wird **unter Vorbehalt einer Annahme der nichtformulierten Initiative „Grünflächen in Wohngebieten frei halten“ durch den Stimmbürger** genehmigt.

3030: Der Baukredit von CHF 2'385'000 (inkl. höchstem Maluszuschlag) für die Erstellung eines Doppelkindergartens auf Parzelle 426, Zweien, wird genehmigt.

3031: Der Baukredit von CHF 2'307'000 (inkl. höchstem Maluszuschlag) für die Erstellung eines Doppelkindergartens auf Parzelle 629, Gehrenacker, wird genehmigt.

Pratteln, den 12. März 2017

Für die Bau- und Planungskommission
Der Präsident



Andreas Seiler