

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4088

**Dreifachkindergarten "Pestalozzi"
inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD)**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 6. Februar 2013



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Projektbeschrieb	4
2.1 Raumprogramm	4
2.2 Baubeschrieb	7
2.3 Unterkellerung (Option)	8
3. Finanzielles	9
4. Projektverlauf / Termine	10
5. Anträge	11

Beilage/n

Pläne Grundrisse EG und OG, Situationsplan, Ansichten Ost, Nord, West und Süd

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

In der am 30. März 2011 vom Einwohnerrat beschlossenen Gesamtstrategie "Unser neues Schulhaus" wurde zum Thema Kindergärten die folgende Aussage gemacht:

"Entsprechend der Schülerzahl auf der Primarstufe wird sich in den kommenden Jahren auch die Zahl der Kindergartenkinder erhöhen. Im Schuljahr 2010/2011 betreibt die Gemeinde Allschwil 16 Kindergartenabteilungen. Für das laufende Schuljahr werden bereits 17 Abteilungen benötigt. Diese zusätzliche Kindergartenklasse kann im Schulzentrum Neuallschwil nur untergebracht werden, wenn der Vorschulheilpädagogische Dienst ausgelagert wird. Somit sind die Raumreserven ausgeschöpft. Gemäss der Studie der Firma Wüest & Partner AG sind bis ins Jahr 2016 total 19 Kindergartenabteilungen notwendig. Hinzuzurechnen sind die Kindergartenabteilungen, die heute in den Schulanlagen Schönenbuchstrasse und Schulzentrum Neuallschwil untergebracht sind. Diese müssen für den zusätzlichen Raumbedarf der 6. Primarschulklasse (HarmoS) aus den Schulhäusern ausgelagert werden. Demzufolge sind bis ins Jahr 2016 Räumlichkeiten für total sechs neue Kindergartenabteilungen zu schaffen."

Grundsätzliches

Der Einwohnerrat hat am 19. Juni 2012 den Bericht Nr. 4054 "Bedarf an Kindergärten in Allschwil (Kindergarten-Strategie)" zur Kenntnis genommen.

Entwicklung Schülerzahlen

Zwischenzeitlich hat die Hauptabteilung Bildung-Erziehung-Kultur in Zusammenarbeit mit der Hauptabteilung Einwohnerdienste-Sicherheit an Hand der Anzahl neugeborener Kinder, die Ergebnisse der Studie der Firma Wüest & Partner AG überprüft und dabei festgestellt, dass der Anstieg der Kinder diese noch übertrifft.

Areal "Pestalozzi" und "Hinterland beim Bruckerhaus"

Auf der Parzelle B-156 (Flurname Hegenheimermattweg 2) besteht ein Doppelkindergarten aus den siebziger Jahren. Damit der Kindergartenbetrieb dauerhaft aufrechterhalten werden kann, wird während der Abbruch- bzw. Bauzeit ein provisorischer Doppelkindergarten auf der Parzelle beim "Bruckerhaus mit Hinterland, Baslerstrasse 59" (Parzelle A-4772) gestellt. Die dafür notwendige vertragliche Klärung mit der Stiftung Tagesheime Allschwil wurde abgeschlossen. Der jährliche Mietzins von CHF 10'000.00 der Stiftung Tagesheime wird pro Rata für diese Zeit der Gemeinde entfallen. Wir gehen zurzeit von einer Standzeit des provisorischen Doppelkindergartens von ca. 14 Monaten aus, was einem Mietzinsausfall von gerundet ca. CHF 11'666.00 entspricht. Die Gemeinde bezahlt der Kirchgemeinde Peter & Paul weiterhin den Baurechtszins. Von der Parzelle B-156 mit einer Gesamtfläche von 2'345 m² werden 500 m² im Baurecht an eine Privatperson abgegeben. Der Baurechtszins beträgt dafür jährlich CHF 19'200.00. Auf dem parzellierten Areal (Kernzone) ist geplant, ein Riegelhaus aus Blotzheim zu errichten. Das Baugesuch wurde am 29. Oktober 2012 eingereicht.

Parzelle Nr. B-156 Totalfläche 2'345 m², davon 1'561 m² W2 Wohnzone 2-geschossig und 784 m² der Parzellenfläche in der Kernzone



Zonenplan (W2 / Kernzone)



Situationsplan inkl. Baulinien

2. Projektbeschreibung

Für die Planung des Dreifachkindergartens Pestalozzi wurden die "Richtlinien für den Bau von Kindergärten und Räumen für die Basisstufe", die von der schweizerischen Konferenz der kantonalen Bauberater/innen KgCH erarbeitet wurden, hinzugezogen. Diese gehen von folgendem Grundgedanken aus:

Der Kindergarten versteht sich als Bildungs- und Erziehungsstätte für das Kind von vier bis acht Jahren. Ihre Aufgabe ist es, die altersspezifischen Bedürfnisse des Kindes zu berücksichtigen. Dies bedeutet Raum zu schaffen mit folgenden Zielen:

- einzeln und /oder in Gruppen zu arbeiten
- für experimentelles Handeln und Lernen
- für freies Spiel
- sich zu begegnen
- sich zurückzuziehen
- sich zu bewegen
- seine Umgebung zu gestalten

Die Pädagogik anerkennt und achtet das Spiel als Lebensform des Kindes, als kindgemässe Form des Lernens und als Grundlage für die Erweiterung des Sozialen Umfeldes.

Bau, Gestaltung und Einrichtung müssen nicht nur räumliche Voraussetzung für eine sinnvolle und nachhaltige Pädagogik sein, sondern auch ausgleichend auf die heute oft einengende Umwelt wirken.

Der Vorschulheilpädagogische Dienst erfüllt eine präventive Funktion und ergänzt die die Arbeit im Kindergarten bei der Früherfassung von Kindern mit besonderen Bedürfnissen. Besondere pädagogische Bedürfnisse entstehen, wenn diese mit der Individualisierung des Regelunterrichts nicht mehr aufgefangen werden können und somit die grundlegenden Basiskompetenzen des Stufenlehrplans für den Kindergarten nicht erfüllt werden können.

2.1 Raumprogramm

Damit diese Bedürfnisse erfüllt werden können, diente das Raumprogramm als Vorgabe und im ausgearbeiteten Vorprojekt wurden folgende Räume geplant:

Erdgeschoss

- | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1) 2 Haupträume | 2 x 85.20 m² = | Fläche: 170.40 m² |
| Aktivitäten:
Aktivität in Grossgruppen: Kreisspiele, Bewegungsspiele, Rhythmik, Theater, Geschichten erzählen, Musizieren, Rollenspiele, Znüni essen.
Aktivität in Kleingruppen oder allein: malen, zeichnen, spielen am Tisch und am Boden, Bilderbuchecke, Wandtafel, werken, Rollenspiele, Konstruktionsspiele, Thementisch, experimentieren, Hütten bauen. Elterngespräche, Elternabende, Feste, Einladungen, Mittagstisch. Sich einzeln oder in Kleingruppen zurückziehen. | | |
| 2) 2 Gruppenräume | 2 x 24.90 m² = | Fläche: 49.80 m² |
| Aktivitäten:
Kleingruppenaktivität, Einzelarbeit, Rückzugsmöglichkeit, Rollenspiele, Konstruktionsspiele, Werken und Gestalten, bewegen. | | |

3) 2 Materialräume	2 x 6.80 m² =	Fläche:	13.60 m²
Aktivitäten: Aufbewahren von Verbrauchsmaterialien und Spielsachen			
4) Materialraum		Fläche:	5.30 m²
Aktivitäten: Aufbewahren von Verbrauchsmaterialien und Spielsachen			
5) 2 Garderobenräume	2 x 19.20 m² =	Fläche:	38.40 m²
Aktivitäten: Kinder sammeln, sich umziehen, sich begegnen, sich bewegen, Znüni essen.			
6) 1 Toilettenanlage / WC		Fläche:	5.60 m²
7) 1 Toilettenanlage / WC und Putzraum		Fläche:	14.00 m²
8) 1 Eingangsbereich / Foyer		Fläche:	61.90 m²
Aktivitäten: Wechselzone für Innen- und Aussenaktivitäten Schmutzschleuse			
9) 2 Spielbalkone gedeckt	2 x 24.00 m²	Fläche:	48.00 m²
10) 1 Aussengeräteraum		Fläche:	42.50 m²
Obergeschoss			
11) 1 Hauptraum		Fläche:	83.30 m²
Aktivitäten: Aktivität in Grossgruppen: Kreisspiele, Bewegungsspiele, Rhythmik, Theater, Geschichten erzählen, Musizieren, Rollenspiele, Znüni es- sen. Aktivität in Kleingruppen oder allein: malen, zeichnen, spielen am Tisch und am Boden, Bilderbuchecke, Wandtafel, werken, Rollen- spiele, Konstruktionsspiele, Thementisch, experimentieren, Hütten bauen. Elterngespräche, Elternabende, Feste, Einladungen, Mit- tagstisch. Sich einzeln oder in Kleingruppen zurückziehen.			
12) 1 Hauptraum (VHPD)		Fläche:	69.40 m²
Aktivitäten: Im Vergleich zum Kindergartenraum wird der VHPD Gruppenraum ähnlich gebraucht. Durch die speziellen Fördermassnahmen ist es wichtig, dass dieser Raum Platz für fixe Förder- und Spielflächen sowie freier Raum für die Bewegung bietet.			
13) 1 Materialraum (VHPD)		Fläche:	7.50 m²
Aktivitäten: Aufbewahren von Verbrauchsmaterialien und Spielsachen			

14) 1 Materialraum Aktivitäten: Aufbewahren von Verbrauchsmaterialien und Spielsachen	Fläche: 6.30 m ²
15) 1 Arbeitsraum für Lehrperson (Lehrerzimmer VHPD) Aktivitäten: Arbeitsraum der Lehrperson, Sitzungen, Besprechungen, Therapien.	Fläche: 12.80 m ²
16) 1 Garderobenraum (VHPD) Aktivitäten: Kinder sammeln, sich umziehen, sich begegnen, sich bewegen, Znüni essen.	Fläche: 9.90 m ²
17) 1 Garderobenraum Aktivitäten: Kinder sammeln, sich umziehen, sich begegnen, sich bewegen, Znüni essen.	Fläche: 19.20 m ²
18) 1 Toilettenanlage / WC behindertengerecht	Fläche: 2.90 m ²
19) 1 Toilettenanlage / WC (VHPD)	Fläche: 2.60 m ²
20) 1 Arbeitsraum für Lehrperson (Lehrerzimmer) Aktivitäten: Arbeitsraum der Lehrperson, Sitzungen, Besprechungen, Therapien.	Fläche: 17.90 m ²
21) 1 Gruppenraum Aktivitäten: Kleingruppenaktivität, Einzelarbeit, Rückzugsmöglichkeit, Rollenspiele, Konstruktionsspiele, Werken und Gestalten, bewegen	Fläche: 25.00 m ²
22) 1 Putzraum / Technik	Fläche: 23.80 m ²
23) 1 Putzraum / Technik	Fläche: 8.00 m ²
24) 1 WC	Fläche: 5.80 m ²
25) 1 Eingangsbereich / Foyer Aktivitäten: Wechselzone für Innen- und Aussenaktivitäten Schmutzschleuse	Fläche: 61.90 m ²
26) 2 Spielbalkone gedeckt	2 x 24.00 m² = <u>Fläche:</u> 48.00 m²

**Zusammenfassung der Nettoflächen inkl. Spielbalkone
und Aussengeräteraum**

Fläche: 853.8 m²

Neben den geforderten Räumen sind für einen geordneten Kindergartenbetrieb auch die entsprechenden Aussenanlagen notwendig.

Umgebungsflächen

Fläche: 1'362.00 m²

a) Rasenplatz oder Wiese

Aktivitäten:

Kreisspiele, Ballspiele, Fangspiele, Gartenfeste.

b) Sand- und Kiesanlage

Aktivitäten:

Sand- und Wasserspiele, bauen und graben.

c) Spielnischen

Aktivitäten:

Verstecken, sich verkriechen, sich zurückziehen, bauen, beobachten und Natur erleben, klettern, rutschen, balancieren und schauen.

2.2 Baubeschrieb

Konstruktionssystem

Ziel dieser Planung war, möglichst rasch und kostengünstig ein für die entsprechenden Anforderungen geeignetes Gebäude zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde als Konstruktionssystem der Holzelementbau gewählt. Die weitestgehend im Werk vorgefertigten Wand-, Dach und Deckenelemente können so in wenigen Tagen auf dem Betonfundament vor Ort montiert werden.

Ausgehend vom Standardraumprogramm für Kindergärten wurde im Zuge der Planung in Absprache mit den zukünftigen Nutzern ein zweigeschossiger, kompakter Bau entwickelt. Im Bauvolumen können die Kindergartenräume in kostenbewusstem Ausbaustandard mit sinnvollen Raumverbindungen und vielen Nutzungsoptionen untergebracht werden.

Ausführung

Mit dem gewählten Konstruktionssystem können in kurzer Zeit die Betonfundamente vor Ort erstellt werden. Die Fassadenverkleidung ist in grossformatigen Eternitplatten oder einer vertikalen farbigen Holzschalung vorgesehen. Die leicht geneigten Flachdächer werden in vorbewittertem Chromblech ausgeführt.

Gebäudeerschliessung

Die Erschliessung erfolgt von Nord-Westen über eine behindertengerechte und gedeckte Rampe, die beiden Baukörper wurden um das Mass der Rampenbreite versetzt angeordnet. Der Zugang ab dem Hegenheimerweg bzw. dem Pestalozzigässli ist behindertengerecht.

Behindertengerechtes Bauen

Das gesamte Erdgeschoss wird barrierefrei erstellt. Das Obergeschoss wird über einen rollstuhlgängigen Plattformlift erschlossen. Dieses Hebemittel untersteht nicht der Aufzugnorm und kann daher einfacher und günstiger erstellt werden. Es ist allerdings auch erheblich langsamer als ein Aufzug.

Energie

Die Wärmeenergie wird mit einer eigenständigen Heizung erzeugt. Das Gebäude wird nach Minergie-P Vorgaben ausgeführt.

Provisorium

Während der Bauausführung sind zwei provisorische Kindergärten (Container) notwendig, um den Kindergartenbetrieb ohne Unterbruch weiterführen zu können. Das Provisorium wird auf der Baurechtsparzelle (Baurechtsnehmerin: Einwohnergemeinde Allschwil) beim "Bruckerhaus Hinterland", Baslerstrasse 59" (Parzelle A-4772) erstellt. Die Kosten für das 14-monatige Provisorium wurden mittels Richtofferten ermittelt.

2.3 Unterkellerung (Option)

Am 13. Dezember 2012 hat der Einwohnerrat den Bericht des Gemeinderates vom 24. Oktober 2012 sowie den Bericht der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen vom 22. November 2012 betreffend Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald", Geschäft 4087 / A und die Beantwortung des Postulats der SP/EVP und FDP-Fraktion vom 24. Oktober 2012 betreffend Unterkellerung Kindergarten (KG), Geschäft 4079 / A eingehend beraten. Bei der Schlussabstimmung unterstützte der Einwohnerrat mit 25 Ja gegen 4 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen den Sachantrag von Christoph Benz und bewilligte einen Kredit für eine nicht ausgebaute Unterkellerung beim Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald" in der Höhe von CHF 393'500.00 inkl. 8% MWST (siehe Protokoll ER vom 13. Dezember 2012).

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass ohne definierte Nutzung auf die Unterkellerung verzichtet werden kann. In erster Priorität muss der Gemeinderat zur Erfüllung seines gesetzlichen Auftrags Gebäude für Schulen, Kindergärten, Verwaltung, Werkhof etc. zur Verfügung stellen. Die Kindergärten brauchen für ihren Betrieb keine Kellerräumlichkeiten. Auch sind die Kosten (Kosten/Nutzen) für eine Unterkellerung ohne definierte Nutzung sehr hoch. In der TU-Ausschreibung für den Dreifachkindergarten "Pestalozzi" wurde die Unterkellerung anhand eines Vorprojektes als Zusatzoption "Unterkellerung ausgebaut" ausgeschrieben. Die im Bericht des Gemeinderates vom 24. Oktober 2012, Geschäft Nr. 4087 ausgewiesenen Kosten in der Höhe von CHF 473'500.00 (+/- 5%) wurden in der Submission von den Anbietern bestätigt.

Option

BKP 2	Unterkellerung ausgebaut (inkl. Honorar)	CHF	473'500.00
Total	Baukosten Unterkellerung inkl. 8% MWST	CHF	473'500.00

3. Finanzielles

Als Basis für die Kostenschätzung diente das beiliegende Vorprojekt (Pläne). Die Kosten wurden mittels TU-Submission / TU-Ausschreibung und Unternehmerofferten auf $\pm 5\%$ genau ermittelt.

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 0	Grundstück	CHF	0.00
BKP 1	Vorbereitungsmassnahmen	CHF	430'000.00
	a. Altlastensanierung best. KG	CHF	50'000.00
	b. Abbruch best. KG, Rodungen etc.	CHF	90'000.00
	c. Provisorium (Container)	CHF	290'000.00
BKP 2	Gebäude in Minergie-P-Standard (inkl. Hon.) ohne Unterkellerung	CHF	2'730'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	20'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	300'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	150'000.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	120'000.00
BKP 1-9	Reserve ca. 5%	CHF	187'000.00
Total	Baukosten inkl. 8% MWST	CHF	3'937'000.00

Kennwerte:

Gebäudekubatur nach SIA 116 (inkl. Schopf)	4'024.10 m ³
Preis pro m ³ / BKP 2 nach SIA 116	CHF 678.40/m ³
Gebäudekubatur nach SIA 416 (inkl. Schopf)	3'063.17 m ³
Preis pro m ³ / BKP 2 nach SIA 416	CHF 891.25/m ³
Brutto-Geschossfläche (inkl. Spielbalkone)	930.00 m ²

Kostenstand April 2012 (Index 126.5 Punkte), Basis April 1998 = 100 Punkte)

Betriebs- und Unterhaltskosten:

Für den neuen Dreifachkindergarten und die Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst entstehen auch jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten von rund CH 28'000.00 inkl. MWST. Dieser Betrag wurde aus den Erfahrungswerten von bestehenden Kindergärten abgeleitet. Folgende Leistungen sind berechnet:

- Reinigungspersonal
- Reinigungsmaterial inkl. Abfallentsorgung
- Strom, Heizung, Wasser/Abwasser
- Wartung und kleiner Unterhalt

Diese Betriebs- und Unterhaltskosten werden jährlich ins ordentliche Budget aufgenommen.

4. Projektverlauf / Termine

Die TU-Submission / TU-Ausschreibung wurde durchgeführt und am 19. Oktober 2012 fand die Offertöffnung statt. Aus terminlichen Gründen ist es wichtig, dass der Einwohnerrat den Bericht für den Ausführungskredit an seiner Sitzung vom 22. Mai 2013 verabschiedet, damit nach Ablauf der 30-tägigen Referendumsfrist die Unterlagen für die Volksabstimmung (obligatorisches Referendum) vom 22. September 2013 erstellt werden können. Wenn die Volksabstimmung positiv verlaufen und die 10-tägige Beschwerdefrist abgelaufen ist, kann per 18. Oktober der Auftrag an den Totalunternehmer erteilt werden. Nach den entsprechenden Vorbereitungsarbeiten durch die Unternehmungen können ab Februar 2014 die vorgängigen Abbrucharbeiten des Kindergartens erfolgen. Anschliessend wird ab April 2014 mit den eigentlichen Bauarbeiten des Kindergartens begonnen. Somit bleibt gewährleistet, dass der Bau termingerecht vollendet und der Kindergartenbetrieb auf das Schuljahr 2015/2016 aufgenommen werden kann.

	2013												2014					2015					
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	
TU-Ausschreibung prüfen, Anfangs Februar		⌘																					
Vergabe TU-Unternehmer, 18.10.13									⌘ prov. Auftragszusicherung	⌘ def. Vertrag mit TU abschliessen													
Vorlage Ausführungskredit																							
Gemeinderat Beschluss (2 Lesungen)		⌘																					
Überweisung an VPK, 4.3.13		⌘																					
VPK, ab 05.03.13, 4 Wochen			■																				
Einwohnerrat 22.05.2013					⌘																		
Referendumsfrist ER-Beschluss						■																	
Abstimmungsunterlagen							■																
Abstimmung 22. September 2013									⌘														
Baugesuch KG erstellen										■													
Baugesuch KG einreichen ab 1. Dezember 2013											■												
Baubewilligung																							
Baubeginn Kindergarten ab 1. April 2014																							
Übergabe Kindergarten 19.12.2014																							
Umgebungsarbeiten																							

Terminplan (ohne Unterkellerung)

Einige wichtige Meilensteine:

Genehmigung des Ausführungskredites
durch den Einwohnerrat _____ 22. Mai 2013
Volksabstimmung _____ 22. September 2013
Baueingabe Kindergarten-Containerprovisorium _____ Oktober 2013
Auftragserteilung an die TU-Unternehmung _____ Mitte Oktober 2013
Inbetriebnahme Containerprovisorium _____ Januar 2014
Baubeginn Abbrucharbeiten Kindergarten _____ Februar 2014
Baubeginn Kindergarten _____ April 2014
Übergabe Kindergarten _____ Ende Dezember 2014
Bezug ab _____ März 2015

5. Anträge

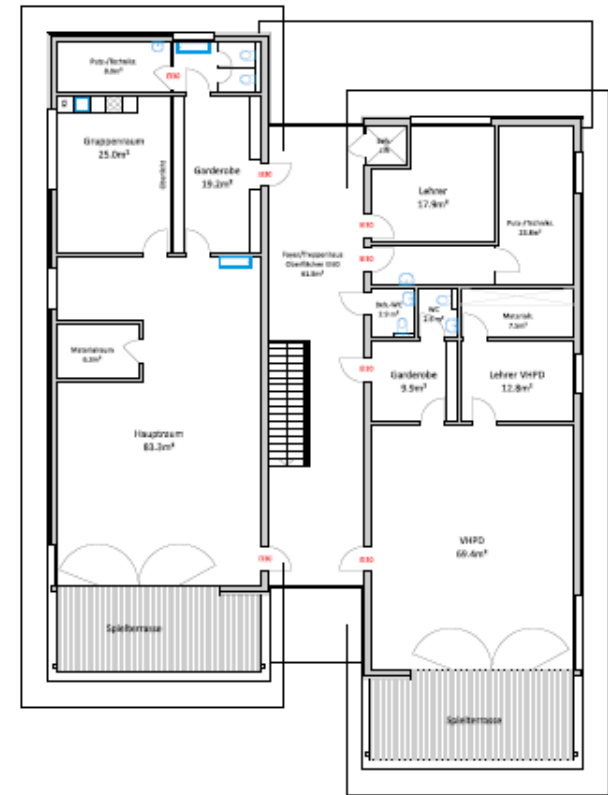
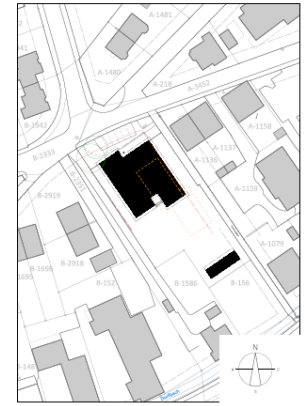
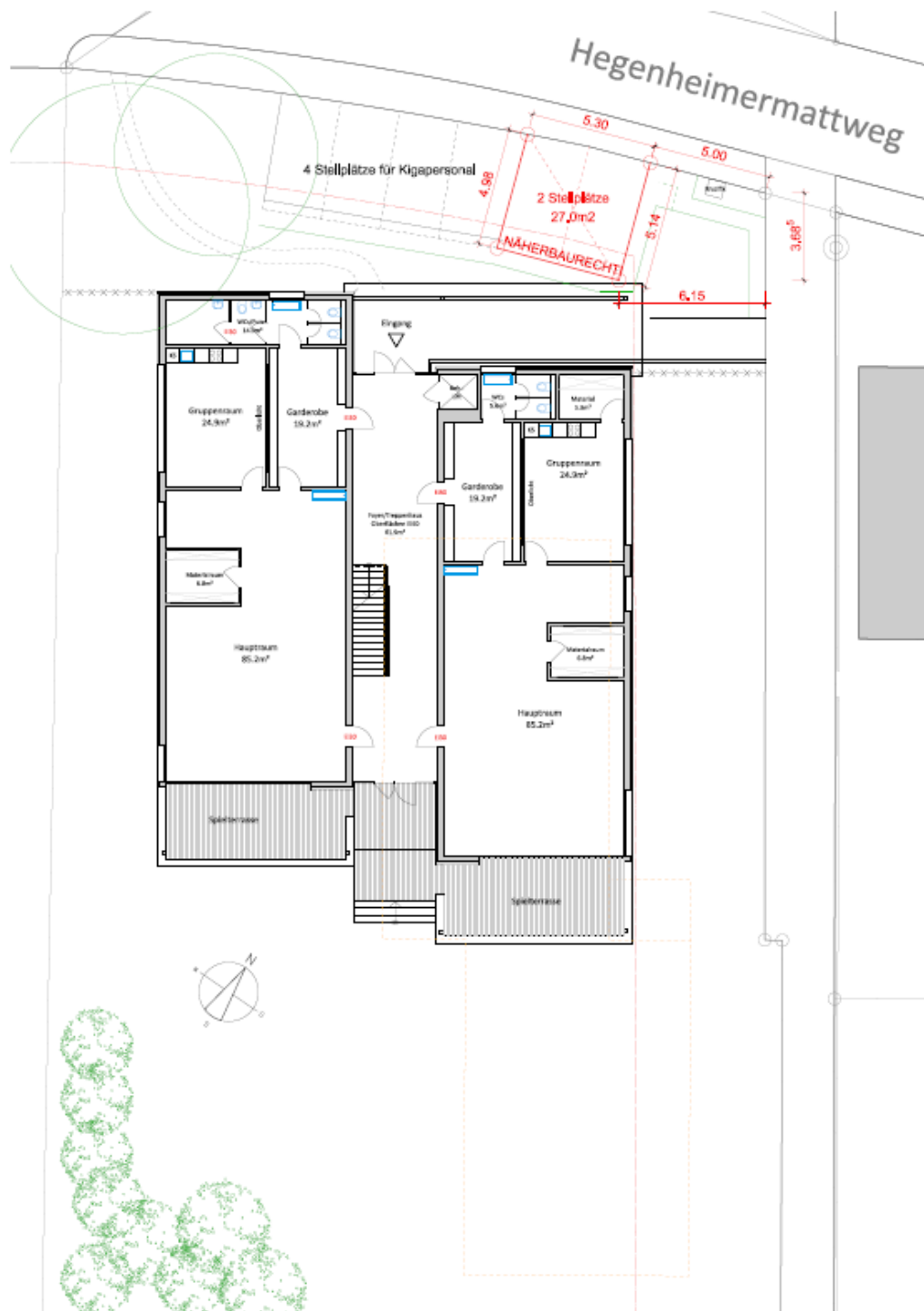
Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Für den Bau eines Dreifachkindergartens "Pestalozzi" inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst am Pestalozzigässli wird ein Ausführungskredit von CHF 3'937'000.00 inkl. MWST bewilligt.
- 5.2 Von der Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ wird Kenntnis genommen.
- 5.3 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2012 = 126.5 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Präsident Verwalterin

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

