

Abrechnung über den Neubau des Doppel-Tageskindergartens "Spitzwald"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 16. September 2015



Abbildung 1: Ansicht TaKi Spitzwaldstrasse

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsphase	3
3. Bauausführung	3
4. Kreditabrechnung	7
5. Antrag	8

Beilage/n

- Keine

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

An der Sitzung vom 13. Dezember 2012 hat der Einwohnerrat einen Ausführungskredit für den Bau eines Doppel-Tageskindergartens "Spitzwald" an der Spitzwaldstrasse 197 (Parzelle A1164) von CHF 3'759'000.00 inkl. 8% MWST sowie einen Ausführungskredit für eine nicht ausgebaute Unterkellerung von CHF 393'000.00 inkl. 8% MWST gemäss Postulat Nr. 4079 mit 25 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen bewilligt. Die Kostengenauigkeit von +/- 5% bzw. von +/- 20% wurde zur Kenntnis genommen. Im Weiteren hat der Einwohnerrat eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2012 = 126.5 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) genehmigt. Die Allschwiler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben am 3. März 2013 bei einer Stimmbeteiligung von 41,1 Prozent dem Bau und dem Betrieb des Doppel-Tageskindergartens "Spitzwald" mit 3'821 Ja- (72,6%) zu 1'442 Nein-Stimmen (27,4%) zugestimmt.

2. Planungsphase

Als Grundlage für die Submission diente das vom Einwohnerrat und Souverän bewilligte Vorprojekt, welches nach den Richtlinien für Tageskindergärten konzipiert wurde. Sämtliche relevanten Bedürfnisse der Nutzerschaft flossen nach der Zustimmung durch den Souverän zu diesem Projekt in das Vorprojekt ein und damit konnten auch die Kosten an das überarbeitete Projekt angepasst werden. Grosse Änderungen und vor allem Optimierungen in den Betriebsabläufen, welche einen direkten Einfluss auf die Grundrisse, Haustechnik (Lüftung) und die Konstruktion hatten, wurden mit der Nutzerschaft besprochen und umgesetzt. Auch mussten die Fenster aufgrund der Grundrisse neu angeordnet werden. Weitere Anpassungen gegenüber dem Vorprojekt mussten beim Dach und beim Nebenbau (Aussen-geräteraum) vollzogen werden. Mit diesem Planungsstand konnte der Totalunternehmer die technischen Planungsarbeiten zur Element-Vorfabrikation des Doppel-Tageskindergartens mit Hochdruck vorantreiben.

3. Bauausführung

Das Baugesuch hat das kantonale Bauinspektorat am 14. August 2013 bewilligt. Die Aushubarbeiten haben am 9. September 2013 begonnen und Ende Dezember 2013 konnte der Tageskindergarten aufgerichtet werden. Mit dem System des Holzelementbaus wurde die Bauzeit wesentlich verkürzt. Ab Januar 2014 wurde mit den inneren Ausbauarbeiten begonnen und bereits Ende Juni 2014 konnten diese Arbeiten fertiggestellt werden. Nach der ordentlichen Bauabnahme wurde das Gebäude am 4. Juli 2014 der Nutzerschaft übergeben.

Am 19. August 2013 traf sich die vom Gemeinderat eingesetzte begleitende Baukommission "Doppel-Tageskindergarten Spitzwald" zur ersten Sitzung. Die begleitende Baukommission setzte sich aus Delegierten der im Einwohnerrat vertretenen Fraktionen und weiteren Personen zusammen.

Delegierte der im Einwohnerrat vertretenen Fraktionen:

- Armin Bieri, Vertreter SP-Fraktion
- Roman Klauser, Vertreter SVP-Fraktion
- Jacqueline Misslin, Vertreterin GLP/BDP-Fraktion
- Martin Münch, Vertreter FDP-Fraktion
- Barbara Selinger, Vertreterin EVP/Grüne-Fraktion
- Stephan Wolf, Vertreter CVP-Fraktion

Mitglieder aus der Behörde:

- Christoph Morat, Gemeinderat Hochbau-Raumplanung
- Franziska Pausa, Gemeinderätin Bildung-Erziehung-Kultur

Mitglieder aus der Verwaltung:

- Carolin Müller, Schulleitung Kindergarten
- Daniela Ismelli, Schulgänzende Tagesstrukturen
- Markus Stern, Projektleiter Hochbau-Raumplanung
- Andreas Gisske, Hauptabteilungsleiter Stv. Hochbau-Raumplanung

Die begleitende Baukommission hat in neun Sitzungen über alle relevanten Baufragen beraten: Raumprogramm, Haustechnik, Materialisierung, Termine und Kosten. Damit der Totalunternehmer termingerecht produzieren konnte, musste die Baukommission zeitgerechte Material-, Farb- und Grundrissentscheide fällen. Die Kommission war ein beratendes Organ des Gemeinderates und hatte in diesem Sinne keine Entscheidungskompetenzen. Sie stellte jedoch über alle baurelevanten Massnahmen Anträge an den Gemeinderat. Die Arbeitsvergaben erfolgten in jedem Fall durch den Gemeinderat nach den Kriterien des Beschaffungsgesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 1. Februar 2000. Wie schon der Einfachkindergarten "Ziegelei" wurde auch der Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald" von einem Totalunternehmer erstellt. Im Besonderen wurden auf einfache und sparsame Konstruktionen und ökologisch sinnvolle Energiesysteme geachtet. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass dieses Minergie-P zertifiziert wurde. Für diese Zertifizierung hat das kantonale Amt für Umweltschutz und Energie im Rahmen des "Baselbieter Energiepakets" ein Förderbeitrag in der Höhe von CHF 92'700.00 ausbezahlt. Dieser Betrag wird dem Konto dieses Verpflichtungskredites gutgeschrieben und dementsprechend in der Abrechnung berücksichtigt. Aufgrund der Auflage in der Baubewilligung müssen zwingend 20% der Energieversorgung mit alternativer Energie erzeugt werden. Beim Tageskindergarten konnte dies mittels Photovoltaik-Anlage erbracht werden. Somit musste eine Mindestfläche an Photovoltaik auf dem Flachdach erstellt werden. Wenn die Einwohnergemeinde Allschwil die Photovoltaik-Anlage in Eigenregie erstellt und betreibt, entfallen die Stromkosten an die EBM gänzlich. Mit der gewählten Variante beim Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald" wird der ganze Energieverbrauch des Tageskindergartens abgedeckt. Für diese Photovoltaik-Anlage wurden sog. KEV-Fördergelder in der Höhe von CHF 25'000.00 zugesichert.



Abbildung 2: Gruppenraum

Bei der Aussenraumgestaltung wurde beim Tageskindergarten ein für Allschwil neues pädagogisches Konzept umgesetzt. Dieses Konzept wurde eingehend in der begleitenden Baukommission besprochen und einhellig begrüsst.

Folgende pädagogische Grundsätze dienen für die Umsetzung:

- Bewegungsfreude und -entwicklung sind natürliche Antriebe der Kinder.
- Mit dem Spielplatz geben wir den Kindern die Möglichkeit dies auszuleben.
- Spielplatzgeräte ohne klare Aufgabenstellung verschaffen den Kindern die Möglichkeit sich selbst ihrem Entwicklungsstand entsprechend Bewegungsaufgaben zu stellen und Erfolgserlebnisse zu erzielen.
- Kreativität, Selbständigkeit und Lösungsfindung wird so angeregt. Die Kinder müssen sich absprechen, üben sich im sozialen Umfeld und kommen so zu Erfolgserlebnissen.
- Kinder können sich selber gut einschätzen und wissen, was sie sich zutrauen können.
- Mit den Spielplatzkisten lernen die Kinder das Material selber zu nehmen, aber auch wieder einzuräumen. Auch hier können sie selbständig handeln und sind nicht auf die Hilfe der Lehrpersonen angewiesen.



Abbildung 3: Klettergarten mit Fallschutzkies

Meilensteine in diesem Projekt:

<u>Einwohnerratsbeschluss</u>	<u>13. Dezember 2012</u>
<u>Volksabstimmung</u>	<u>03. März 2013</u>
<u>Einreichung des Baugesuches</u>	<u>30. Mai 2013</u>
<u>Erteilung der Baubewilligung</u>	<u>14. August 2013</u>
<u>1. Baukommissionssitzung</u>	<u>19. August 2013</u>
<u>Abschluss Bodenplatte</u>	<u>Ende Oktober 2013</u>
<u>Aufrichten des Gebäudes (Rohbauende)</u>	<u>Ende Dezember 2013</u>
<u>Übergabe des Gebäudes an die Benutzerschaft</u>	<u>Juli 2014</u>
<u>Eröffnung Doppel-Tageskindergarten</u>	<u>18. August 2014</u>

4. Kreditabrechnung

Da die Verträge im Jahr 2013 abgeschlossen wurden, ist für die Bauabrechnung der Index (BKI) vom April 2013 mit 125.7 Punkten massgebend. Die Baukosten hat die Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung wöchentlich überprüft. Ausserdem wurden der Gemeinderat und die begleitende Baukommission laufend über den aktuellen Baukostenstand informiert.

Bew. Verpflichtungskredit BKI = April 2012 = 126.5 Punkte = CHF 4'152'000.00 inkl. MWST
 Index. Verpflichtungskredit BKI = April 2013 = 125.7 Punkte = CHF 4'126'239.15 inkl. MWST
 Die Kostengenauigkeit des bewilligten Verpflichtungskredits (Geschäft Nr. 4087) beträgt $\pm 5\%$ sowie $\pm 20\%$ für die nicht ausgebaute Unterkellerung.

Bauabrechnung BKP einstellig

BKP	Bezeichnung	Verpflichtungskredit (13.12.2012 ERB)	Bauabrechnung (Konten 240-503.25 und 2170-5040.04)
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 50'000.00	CHF (in BKP 2 enthalten)
2	Gebäude (inkl. Honorar)	CHF 2'800'000.00	CHF 2'413'119.55
	Unterkellerung (nicht ausgebaut)	CHF 393'000.00	CHF 459'506.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF 40'000.00	CHF (in BKP 2 enthalten)
4	Umgebung	CHF 300'000.00	CHF 335'057.45
5	Baunebenkosten	CHF 250'000.00	CHF 66'250.95
9	Ausstattungen	CHF 140'000.00	CHF 87'431.30 (Kästen in BKP 2 enthalt.)
1-9	Reserve	CHF 179'000.00	CHF 0.00
Total		CHF 4'152'000.00	CHF 3'361'365.25
Abrechnungssumme			CHF 3'361'365.25
Förderbeitrag für Minergie-P			CHF 92'700.00
KEV-Förderbeitrag für PV-Anlagen		CHF 25'000.00	
Definitive Abrechnungssumme			CHF 3'268'665.25

Der indexierte Verpflichtungskredit von CHF 4'126'239.15 wird um CHF 857'573.90 unterschritten. Die bewilligte Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ sowie $\pm 20\%$ für die nicht ausgebaute Unterkellerung wurde deutlich unterschritten. Dabei spielte das konsequente Einhalten von Wünschbarem und Machbarem eine zentrale Rolle, damit dieser enge Rahmen (Vorprojekt / Ausführungspläne) eingehalten werden konnte. Auch kann klar festgehalten werden, dass eine wesentliche Kosteneinsparung dem sehr guten Submissionsergebnis (Totalunternehmer) zu verdanken ist. Der Totalunternehmervertrag beinhaltet, BKP 1, BKP 2, BKP 3 und sämtliche Einbauschränke unter BKP 9. Alleine mit dem Submissionsergebnis konnte ca. CHF 500'000.00 gegenüber dem Kredit eingespart werden. In der Einwohnerratsvorlage diente der Mittelwert der eingereichten Unternehmerofferten als Kostenvoranschlag. Für die Photovoltaik-Anlage wurden sog. KEV-Fördergelder in der Höhe von CHF 25'000.00 zugesichert. Diese Fördergelder werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt ausbezahlt und werden deshalb in der vorliegenden Abrechnung nicht berücksichtigt.

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Die Bauabrechnung für den Neubau des Doppel-Tageskindergartens "Spitzwald" in der Höhe von CHF 3'268'665.25 wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dieter Pfister