

**Abrechnung über den Neubau des  
Dreifachkindergartens "Pestalozzi" inkl.  
Räumlichkeiten für den  
Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD)**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 9. Dezember 2016



*Abbildung 1: Ansicht Hegenheimermattweg*

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

#### Beilage/n

---

- Keine

## 1. Ausgangslage

---

An der Sitzung vom 22. Mai 2013 hat der Einwohnerrat einen Ausführungskredit für den Bau eines Dreifachkindergartens "Pestalozzi" inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD) am Hegenheimermattweg 2 (Parzelle B156) von CHF 3'937'000.00 inkl. 8% MWST sowie einen Ausführungskredit für eine ausgebaute halbe Unterkellerung von CHF 280'000.00 inkl. 8% MWST bewilligt. Die Kostengenauigkeit von +/- 5% wird 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 22. September 2013 bei einer Stimmbeteiligung von 44 Prozent dem Bau und dem Betrieb des Dreifachkindergartens "Pestalozzi" inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD) mit 4'123 Ja- (73,8%) zu 1'466 Nein-Stimmen (26,2%) deutlich zugestimmt.

## 2. Planungsphase

---

Als Grundlage für die Submission diente das vom Einwohnerrat und Souverän bewilligte Vorprojekt, welches nach den Richtlinien für Kindergärten 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 Fensteranordnungen aufgrund der Grundrisse angepasst werden. Mit diesem Planungsstand konnte der Totalunternehmer die technischen Planungsarbeiten zur Element-Vorfabrikation des Dreifachkindergartens mit Hochdruck vorantreiben.

## 3. Bauausführung

---

Das Kindergartenprovisorium Pestalozzi auf dem Wegmatten-Areal wurde Ende April 2014 in Betrieb genommen und nach dem Einzug in den neuen Kindergarten Pestalozzi zwischen 16. und 17. Juli 2015 demontiert. Die Einfriedung (Umzäunung) beim Kindergartenprovisorium wurde fachgerecht demontiert und beim neuen Dreifachkindergarten "Pestalozzi" als Einfriedung montiert.

Das Baugesuch für den Dreifachkindergarten "Pestalozzi" inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD) wurde am 16. April 2014 vom kantonalen Bauinspektorat bewilligt. Die bestehenden Kindergartenabteilungen am Hegenheimermattweg wurden im Juli 2014 abgebrochen. Aufgrund der Parkplatzsituation mussten die zwei bestehenden Bäume am Hegenheimermattweg gefällt werden. Das Fällholz wurde als Teil der Spielgeräte, analog Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald", verwendet. Die Aushubarbeiten wurden am 18. August 2014 begonnen und Ende Dezember 2014 konnte der Dreifachkindergarten aufgerichtet werden. Mit dem System des Holzelementbaus wurde die Bauzeit wesentlich verkürzt. Ab Januar 2015 wurde mit den inneren Ausbauarbeiten begonnen und bereits im Juni 2015 konnten diese Arbeiten fertiggestellt werden. Nach der ordentlichen Bauabnahme wurde das Gebäude am 26. Juni 2015 der Nutzerschaft übergeben.

Am 13. Januar 2014 traf sich die vom Gemeinderat eingesetzte begleitende Baukommission "Dreifachkindergarten Pestalozzi inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD)" zur ersten Sitzung. Die begleitende Baukommission setzte sich aus den gleichen Mitgliedern wie beim Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald" zusammen:

Delegierte der im Einwohnerrat vertretenen Fraktionen:

- Armin Bieri, Vertreter SP-Fraktion
- Roman Klausner, 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
- Markus Stern, Projektleiter Hochbau-Raumplanung
- Andreas Giske, Hauptabteilungsleiter Stv. Hochbau-Raumplanung

Die begleitende Baukommission hat in sieben 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" und der Doppel-Tageskindergarten "Spitzwald" wurde auch der "Dreifachkindergarten "Pestalozzi" inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD)" 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 102'860.00 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 Dreifachkindergarten "Pestalozzi" kann 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 "Dreifachkindergarten "Pestalozzi" inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD)" wird der ganze Energieverbrauch des Dreifachkindergartens abgedeckt. Für diese Photovoltaik-Anlage wurden sog. KEV-Fördergelder in der Höhe von max. 30% der Investitionskosten zugesichert.



*Abbildung 2: Gruppenraum*

Bei der Aussenraumgestaltung wurde wie beim Tageskindergarten "Spitzwald" 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: Spielplatz mit Klettergarten*

### Meilensteine in diesem Projekt:

<u>Einwohnerratsbeschluss</u>	<u>22. Mai 2013</u>
<u>Volksabstimmung</u>	<u>22. September 2013</u>
<u>1. Baukommissionssitzung</u>	<u>13. Januar 2014</u>
<u>Einreichung des Baugesuches</u>	<u>30. Januar 2014</u>
<u>Erteilung der Baubewilligung</u>	<u>16. April 2014</u>
<u>Abschluss Unterkellerung (Kellerdecke)</u>	<u>Ende Oktober 2014</u>
<u>Aufrichten des Gebäudes (Rohbauende)</u>	<u>Mitte November 2014</u>
<u>Übergabe des Gebäudes an die Benutzerschaft</u>	<u>26. Juni 2015</u>
<u>Eröffnung Dreifachkindergarten</u>	<u>17. August 2015</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 4'217'000.00 inkl. MWST  
 Index. Verpflichtungskredit BKI = April 2013 = 125.7 Punkte = CHF 4'190'331.25 inkl. MWST  
 Die Kostengenauigkeit des bewilligten Verpflichtungskredits (Geschäft Nr. 4088) beträgt ± 5%.

### Bauabrechnung BKP einstellig

BKP	Bezeichnung	Verpflichtungskredit (22.05.2013 ERB)		Bauabrechnung (Konten 240-503.28 und 2170-5040.11)
1	Vorbereitungsarbeiten a) Altlastensanierung b) Abbruch best. Kindergarten c) Provisorium (Wegmatten)	CHF	<b>430'000.00</b>	CHF <b>220'122.00</b> (in BKP 2 enthalten) (in BKP 2 enthalten)
2	Gebäude (inkl. Honorar) Unterkellerung (ausgebaut)	CHF	<b>2'730'000.00</b>	CHF <b>2'547'162.45</b>
3	Betriebseinrichtungen	CHF	<b>20'000.00</b>	CHF (in BKP 2 enthalten)
4	Umgebung	CHF	<b>300'000.00</b>	CHF <b>186'234.35</b>
5	Baunebenkosten	CHF	<b>150'000.00</b>	CHF <b>61'487.85</b>
9	Ausstattungen	CHF	<b>120'000.00</b>	CHF <b>50'691.55</b> (Wandschränke in BKP 2 enthalt.)
1-9	Reserve	CHF	<b>187'000.00</b>	CHF <b>0.00</b>
<b>Total</b>		CHF	<b>4'217'000.00</b>	CHF <b>3'525'046.15</b>
Abrechnungssumme				CHF <b>3'525'430.20</b>
Förderbeitrag für Minergie-P				CHF <b>102'860.00</b>
KEV-Förderbeitrag für PV-Anlagen		CHF	20'000.00	
<b>Definitive Abrechnungssumme</b>				<b>CHF 3'422'570.20</b>

Der indexierte Verpflichtungskredit von CHF 4'190'331.25 wird um CHF 767'761.05 oder ca. 18.3% unterschritten. Dabei spielte das konsequente Einhalten von Wünschbarem und Machbarem eine zentrale Rolle. Auch kann klar festgehalten werden, dass eine wesentliche Kosteneinsparung dem sehr guten Submissionsergebnis (Totalunternehmer und Provisorium) zu verdanken ist. Der Totalunternehmervertrag beinhaltet, BKP 1 (Abbruch und Altlastensanierung), BKP 2, BKP 3 und sämtliche Einbauschränke unter BKP 9. Mit dem Submissionsergebnis konnte ca. CHF 400'000.00 gegenüber dem Kredit eingespart werden. Weiter wurde die Reserve in der Höhe von CHF 187'000.00 nicht angetastet. In der Einwohnerratsvorlage diente der Mittelwert der eingereichten Unternehmerofferten als Kostenvoranschlag. Mit der Zertifizierung für Gebäude mit MINERGIE-P-Standard erhält die Gemeinde einen Förderbeitrag in der Höhe von CHF 102'860.00.

Für die Photovoltaik-Anlage wurden sog. KEV-Fördergelder in der Höhe von ca. CHF 20'000.00 zugesichert. Diese Fördergelder werden jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt ausbezahlt und werden deshalb in der vorliegenden Abrechnung nicht berücksichtigt.

