

Geschäft Nr. 4148

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites in der
Höhe von CHF 1'350'000.00 inkl. MWST für die
Sanierung des Doppel-Kindergartens
"Schlappenmatten"**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 21. August 2013



Abbildung 1: Eingangsfassade "NEU"

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Projektbeschrieb	4
2.1 Mengenangaben und Raumprogramm	6
2.2 Baubeschrieb (Gebäudehülle und Haustechnik)	6
3. Finanzielles	8
4. Projektverlauf / Termine	9
5. Anträge	9

Beilage/n

Situationsplan
Grundriss EG
Schnitte 1-1, 2-2, A-A, B-B
Fassaden
Typische Fassadenschnitte

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

Der Kindergarten Schlappenmatten wurde in den Jahren 1972/73 als Doppelkindergarten erstellt.



Abbildung 2: Strassenfassade "ALT"

Der eingeschossige Betonbau erfüllt die heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr. Der Innenausbau ist veraltet und die Materialien werden von den Nutzern als zu dunkel wahrgenommen. Das Gebäude soll nach 40 Jahren ununterbrochener Nutzung einer umfassenden Grundsanierung unterzogen werden, dabei sollen die Anforderungen des Minergie-Standards erreicht werden.

Alle Oberflächen und Materialien sollen kindergerecht, mit teils innovativen architektonischen Elementen, neu gestaltet werden.

Diese Vorlage für den Doppel-Kindergarten "Schlappenmatten" basiert auf dem Bericht an den Einwohnerrat vom 30. April 2013, Geschäft Nr. 4088B, "Dreifachkindergarten Pestalozzi inkl. Räumlichkeiten für den Vorschulheilpädagogischen Dienst (VHPD) und Standortwechsel Provisorium (Kindergartenstrategie)".

Als integrierender Bestandteil der vom Einwohnerrat genehmigten Kindergartenstrategie ist dabei vorgesehen, den Kindergarten Schlappenmatten im Zeitfenster Juli 2014 bis Juni 2015 zu sanieren, damit ab August 2015 der Betrieb aufgenommen werden kann.

Während der 1-jährigen Sanierungsphase können die Schlappenmatten Kindergarten-Kinder die ehemaligen Kindergarten-Räumlichkeiten im Schulzentrum Neuallschwil benutzen, was zu einem späteren Zeitpunkt, d.h. nach der Umstellung auf HarmoS im Sommer 2015 nicht mehr möglich wäre.

Diese Möglichkeit der Nutzung vorhandener Ersatzräumlichkeiten in unmittelbarer Nähe stellt eine ideale Ausgangslage dar, spart man sich damit doch Gesamtkosten für ein sonst notwendiges Doppelkindergarten-Provisorium in Höhe von CHF 290'000.00.

Nach der kompletten Umsetzung der Kindergartenstrategie im Sommer 2016/17 verfügt die Einwohnergemeinde Allschwil über Kindergarten-Räumlichkeiten, welche sich in Bezug auf den baulichen Zustand allesamt in einem sehr guten bzw. neuwertigen Zustand befinden werden (die vorstehende Aussage bezieht sich auf alle Kindergärten, die sich zum genannten Zeitpunkt im Besitz der Einwohnergemeinde Allschwil befinden).

Diese Tatsache wird sich in den nächsten Jahren mit Sicherheit auch positiv und nachhaltig auf das Aufwandkonto der jährlichen Kindergarten-Unterhaltsaufwendungen auswirken.

2. Projektbeschreibung



Abbildung 3: Strassenfassade "NEU"

Eine neue Holzhaut umhüllt das ganze Gebäude und ermöglicht durch seine Form und Detailausgestaltung eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. An einigen Stellen dringt die Aussenhaut visuell in das Gebäude ein und integriert punktuell diejenigen Innenräume, welche einen klaren Bezug zum Aussenraum aufweisen.

Die beiden giebelseitig angeordneten Aussenspielgeräte Räume werden in die Kindergarten-Fassadenneugestaltung einbezogen.

Die Holzfassade widerspiegelt auch eine klare Identifikation zu den anderen Kindergartenneubauten wie Ziegelei, Spitzwald und – sofern vom Souverän genehmigt – Pestalozzi.

Es ist geplant, mit dem gezielten Einbau von zusätzlichen Oblichtern mehr Tageslicht in die Kindergarten-Haupträume zu führen. Die neu geschaffenen Küchennischen werden unauffällig und an geeigneten Stellen in die jeweilige Hauptraum-Möblierung eingebaut.

Integrierte Spielnischen sollen kokonartig zu einem gestalterischen Element geformt und jeweils mit einem grossen Fenster zum Aussenraum geöffnet werden (Kokonartig = sinnbildlich für ein im Kindergarten-Hauptraum integriertes kleines Raumgefüge). Die sich ergebenden Nebenräume, seitlich der Kokons, können als wertvolle Abstell- und Putzräume genutzt werden.

Mit dem Einbau verschiedener Schranktypen bzw. ganzer Schrankfronten wird für genügend Stauraum gesorgt.



Abbildung 4: Innenperspektive "NEU"

Die ehemaligen Küchenbereiche mit den angrenzenden Lager-/Putzräumen werden zu neuen und von Seiten der Nutzer betrachtet sehr willkommenen und zweckmässigen Kleingruppenräumen zusammengefasst.

2.1 Mengenangaben und Raumprogramm

Volumen / Rauminhalt nach SIA 416	1'434 m ³
Grundstücksfläche	1'263 m ²
Gebäudegrundfläche	483 m ²
Umgebungsfläche	780 m ²

Pro Kindergarten-Einheit können nachstehend folgende Raumdaten (Raumbuch) in Kurzform festgehalten werden, wobei es sich bei den angegebenen m² jeweils um die effektiven Netto-Nutzflächen handelt.

Eingangsbereich 5.75 m²

Garderobe 33.40 m²

WC-Anlage 10.10 m²

Kleingruppenraum 17.30 m²

Kindergarten-Hauptraum 75.20 m²

Kokon 10.50 m²

Abstellraum (Nr. 1) 5.85 m²

Abstellraum / Putzraum (Nr. 2) 5.85 m²

Die Gesamt-Netto-Nutzfläche für eine Kindergarten-Einheit beläuft sich auf ein Total von 163.95 m² und demzufolge für beide Kindergarten-Einheiten auf ein Total von 327.90 m², dies entspricht bezüglich der Grösse einem durchschnittlichen Doppel-Kindergarten.

2.2 Baubeschrieb (Gebäudehülle und Haustechnik)

Die wesentlichen Bauteile setzen sich wie folgt zusammen:

Fassadenaufbau:

Hinterlüftete Holzfassade auf die bestehende Wandkonstruktion, bestehend aus einer 180 mm starken mineralischen Dämmung mit Winddichtung, Holzverkleidung aus oberflächenbearbeitetem einheimischen Holz in verschiedenen Formaten von Holzlatten 24/48/72 mm.

Bodenaufbau:

Der bestehende Unterlagsboden wird vollständig entfernt.

Verlegen einer Dampfsperre auf die überarbeitete (Unebenheiten ausglätten) Bodenplatte und einer 50 mm starken Dämmplatte. Anhydrit-Unterlagsboden 45 mm stark einbringen zur Aufnahme der verschiedenen Finish-Bodenbeläge (Korklinoleum, Teppiche oder keramische Platten).

Fenster:

Holz-/Metallfenster mit einer 3-fach IV-Verglasung.

Sonnenschutz:

Elektrisch bedienbare (geringere Wartungsanfälligkeit) Rafflamellenstoren.

Dachaufbau:

Der bestehende Dachaufbau wird bis auf den rohen Konstruktionsbeton entfernt.

Eventuell ausegalieren von Unebenheiten, Anbringen eines Voranstriches und verlegen einer Dampfsperre. Wärmedämmung 180 mm stark zur Aufnahme der 2-lagigen bituminösen und wurzelfesten Abdichtungsbahnen. Abschliessend wird die gesamte Dachfläche mit einer Schutzschicht belegt, in welche eine extensive Dachbegrünung beigemischt wird.

Haustechnik:

Es werden grundsätzlich alle erforderlichen und geplanten Installationsleitungen (Elektrisch, Heizung und Sanitär) im gesamten Bereich des Doppelkindergartens Schlappenmatten neu verlegt.

Der Wärmebezug erfolgt wie bis anhin, versehen mit einer separaten Verbrauchsmessung, von der Heizzentrale aus der angrenzenden Nachbarliegenschaft (Mehrfamilienhaus) am Grabenmattweg 61 in Allschwil.

3. Finanzielles

Der Kostenvoranschlag wurde mit der Elementkostenmethode berechnet und basiert auf Erfahrungswerten und konkreten Angeboten für vergleichbare Referenzobjekte. Der Genauigkeitsgrad der Kostenermittlung beträgt +/- 5%.

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 0 Grundstück	CHF	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	100'000.00
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare	CHF	1'038'800.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	0.00
BKP 4 Umgebung	CHF	63'250.00
BKP 5 Baunebenkosten / Reserve	CHF	77'950.00
BKP 9 Ausstattung	CHF	<u>70'000.00</u>
 Total Baukosten inkl. 8% MWST	CHF	 1'350'000.00 =====

Kennwerte:

Kosten BKP 2 / Rauminhalt = CHF 724.00 / m³

Nach SIA 416, ohne Boden- und Dachzuschläge, was tendenziell zu höheren Kubikmeterpreisen führt!

Kostenstand April 2013, Index 125.7 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte, Zürcher Index der Wohnbaupreise.

Betriebs- und Unterhaltskosten:

Diese werden sich auch zukünftig, mit Ausnahme der Heizkosten, mehr oder weniger im selben Kostenrahmen bewegen. Die markant besseren Gebäude-Dämmwerte werden mit Sicherheit zu einer Reduzierung des Heizkosten-Aufwandes beim Doppelkindergarten Schlappenmatten führen.

Investitionsplan / Gemeindeordnung:

Im Investitionsplan sind die Aufwendungen für die Grundsanierung des Doppel-Kindergartens "Schlappenmatten" bereits enthalten (2014: CHF 830'000.00 / 2015: CHF 520'000.00). Gemäss Gemeindeordnung § 14 Abs. 2 lit. b muss jedoch ab einer Kostenhöhe von CHF 500'000.00 jeweils vorgängig beim Einwohnerrat die Bewilligung für einen Verpflichtungskredit, in der Gesamthöhe von CHF 1'350'000.00, eingeholt werden.

4. Projektverlauf / Termine

Nach der Bewilligung des Verpflichtungskredits im 2013 muss die anschliessend folgende, komplette Projektausführungs- und Detailplanung, inkl. der Ausschreibungen und Vergaben aller Arbeitsgattungen, zwingend im ersten Halbjahr 2014 erfolgen.

Nur so kann eine Arbeitsumsetzung von Anfang Juli 2014 bis Ende Juni 2015 im vorgegebenen Zeitfenster und dem klar definierten Kostenrahmen gewährleistet werden.

Zusammenfassung der Meilensteine:

Baugesuchseingabe _____ Januar 2014
Baubeginn _____ Juli 2014
Bauvollendung _____ Juni 2015
Baubezug ab _____ August 2015

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Für die Sanierung des Doppel-Kindergartens "Schlappenmatten" wird für die Jahre 2014 und 2015 ein Verpflichtungskredit von CHF 1'350'000.00 inkl. MWST bewilligt.
- 5.2 Von der Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ wird Kenntnis genommen.
- 5.3 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2013 = 125.7 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Vizepräsidentin

Verwalterin

Nicole Nüssli-Kaiser

Sandra Steiner