

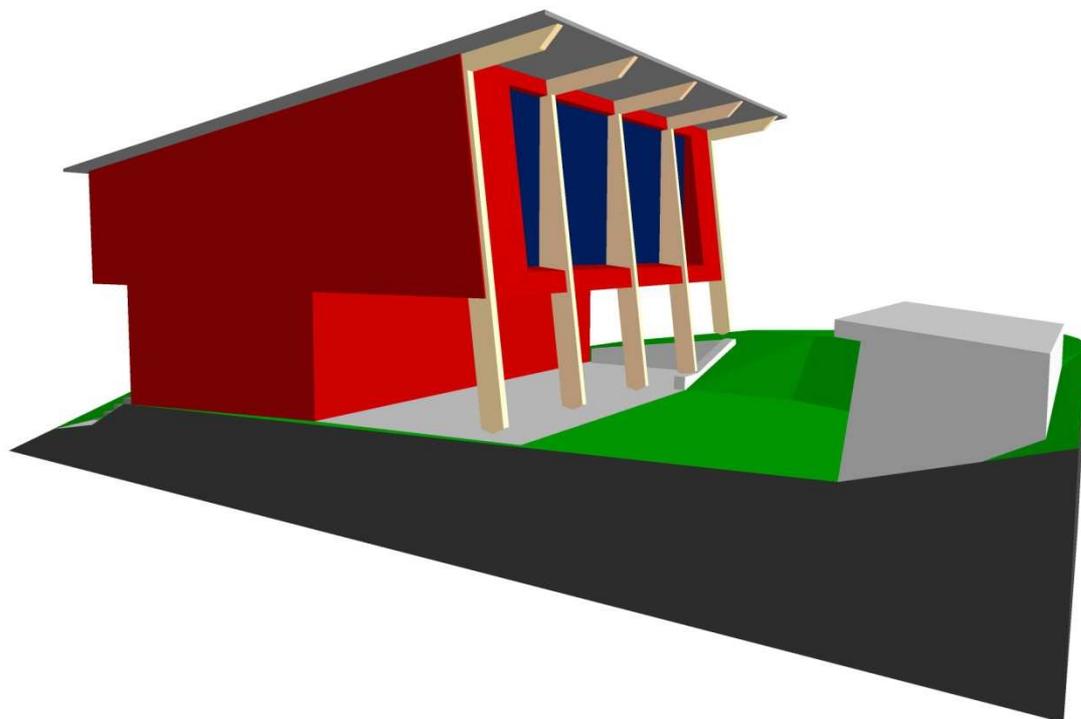
GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4061A

Einfachkindergarten "Ziegelei"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 13. Juni 2012



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Projektbeschrieb	4
2.1 Raumprogramm	4
2.2 Baubeschrieb	6
3. Finanzielles	7
4. Projektverlauf / Termine	8
5. Anträge	9

Beilage/n

Pläne Grundrisse EG und OG, Ansichten Nordwest und Südwest

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. In einer ersten Phase sollen die bei den Quartierplänen 'Sandweg' und 'Ziegeleiareal' geschaffenen Optionen realisiert werden. Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert ist, inwieweit die Kindergärten gemietet oder allenfalls selber erstellt werden müssen, ist deren Beschaffung bei dieser Vorlage ausgeklammert."

Entwicklung Schülerzahlen

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

Was die konkreten Kinderzahlen für das kommende Schuljahr 2012/2013 aus dem Wohngebiet Ziegelei betrifft, so sind – gemäss Auskunft der zuständigen Schulleitung nach der bereits erfolgten Zuteilung – genügend Plätze in den bereits bestehenden Kindergärten vorhanden (Verteilung auf die Kindergärten Weiherweg respektive Dorf). Gemäss der im Bericht an den Einwohnerrat Nr. 4054 aufgezeigten Kindergarten-Strategie wurde im Gebiet der Ziegelei mit einem Doppelkindergarten gerechnet. Die heute bekannten Kinderzahlen¹ zeigen, dass – mit Ausnahme des Schuljahres 2013/2014 – längerfristig ein Einfachkindergarten in der Ziegelei genügt (vergl. die Berichte an den Einwohnerrat "Kindergarten-Strategie" vom 14. März 2012, Geschäft Nr. 4054 und „Bewilligung eines Verpflichtungskredites in der Höhe von CHF 65'000.00 inkl. MWST für die Planung eines Kindergartens im Ziegeleiareal“ vom 23. Mai 2012, Geschäft Nr. 4061).

Ziegeleiareal

Bedingt durch die Grösse des Areals wurde mit der damaligen Grundeigentümerschaft vereinbart und im Grundbuch eingetragen, dass:

- Innerhalb der Bauinsel T-Z ist für einen Doppelkindergarten die gemäss einschlägigen Normen erforderliche Landfläche unentgeltlich, unter Anrechnung der Nutzung, an die Gemeinde abzutreten.
- Der Doppelkindergarten wird durch die Gemeinde realisiert. Die Kosten für die Erstellung des Kindergartens werden durch die Gemeinde Allschwil getragen.

Angebot Grundeigentümerin

Im Hinblick auf die hohen Investitionen in den kommenden Jahren hat der Gemeinderat im Dezember 2010 die EBM AG angefragt, inwieweit die Möglichkeit besteht, dass die EBM AG einen Doppelkindergarten auf dem Grundstück erstellt und die Gemeinde den Kindergarten mietet. Die EBM AG hat darauf ein Planungsbüro beauftragt, einen Doppelkindergarten zu planen und die Baukosten zu ermitteln. Diese dienen als Basis für die Mietzinsberechnungen. Mit Schreiben vom 6. April 2012 unterbreitete die EBM AG der Einwohnergemeinde Allschwil eine Mietofferte für einen Doppelkindergarten mit einer Nettomiete von total CHF 98'400.00 pro Jahr plus zwei Parkplätze in der Einstellhalle von jährlich CHF 2'280.00.

Die aktuellen Kinderzahlen zeigen, dass sich nur für das Schuljahr 2013/14 einen Doppelkindergarten rechtfertigt. Für die folgenden Jahre wird ein Einfachkindergarten genügen. Der Gemeinderat hat aufgrund dieser neuesten Erkenntnissen vom Mietangebot der EBM AG Abstand genommen und am 25. April 2012 (GRB Nr. 265.2012) beschlossen, im Ziegeleiareal selber einen Einfachkindergarten zu errichten. Bei dem von der EBM AG beauftragten Planungsbüro sind für die erwähnten Leistungen Planungshonorare in der Höhe von CHF 74'000.00 inkl. MWST entstanden. In Anbetracht, dass die Investitionskosten für einen Einfachkindergarten ohne Mobiliar CHF 1'233'000.00 (exkl. BKP 9 und Reserve) betragen und die Gemeinde Allschwil mit einer Kapitalverzinsung für Investitionen von 2%, einer Abschreibung über 35 Jahre rechnet und den Unterhalt mit 1% einsetzt, entstehen jährliche Kosten in der Höhe von CHF 72'218.55. Vergleicht man diesen Betrag mit dem Mietangebot der EBM AG in Höhe von CHF 100'680.00 pro Jahr (Gebäude inkl. Parkplätze), so ergibt die vorgesehene Lösung eine starke Kostenersparnis.

¹ Daten: internes Monitoring der Kinderzahlen (Stand:30. Juni 2011). Erneute Datenerhebung ist gegen Ende Juli 2012 vorgesehen; siehe auch Bericht an den Einwohnerrat Nr. 4054 betreffend Kindergarten-Strategie.

2. Projektbeschreibung

Für die Planung des Einfachkindergartens Ziegelei 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:

- 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.

2.1 Raumprogramm

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

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1) 1 Hauptraum
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. | Fläche: 78.80 m² |
| 2) 1 Gruppenraum
Aktivitäten:
Kleingruppenaktivität, Einzelarbeit, Rückzugsmöglichkeit, Rollenspiele, Konstruktionsspiele, Werken und Gestalten, bewegen. | Fläche: 20.20 m² |
| 3) 1 Arbeitsraum für Lehrperson
Aktivitäten:
Arbeitsraum der Lehrperson, Sitzungen, Besprechungen, Therapien. | Fläche: 12.40 m² |

- | | |
|--|------------------------------------|
| 4) 1 Materialraum
Aktivitäten:
Aufbewahren von Verbrauchsmaterialien und Spielsachen. | Fläche: 4.20 m² |
| 5) 1 Garderobe
Aktivitäten:
Kinder sammeln, sich umziehen, sich begegnen, sich bewegen,
Znüni essen. | Fläche: 24.40 m² |
| 6) Toilettenanlagen (2 Kinder, 1 Erwachsene inkl. Invaliden WC) | |
| 7) 1 Putz- und Technikraum | Fläche: 10.20 m² |
| 8) Eingangsbereich
Aktivitäten:
Schmutzschleuse | Fläche: 7.80 m² |
| 9) 1 Aussengeräterraum | Fläche: 9.80 m² |

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

- | | |
|--|------------------------------------|
| a) Rasenplatz oder Wiese
Aktivitäten:
Kreisspiele, Ballspiele, Fangspiele, Gartenfeste. | |
| b) Gedeckter Aussenspielbereich
Aktivitäten:
Spiel auch an Regentagen, malen, zeichnen, Velo fahren, Trotti-
nett fahren, Stelzen laufen, Ball- und Seilspiele. | Fläche: 52.50 m² |
| c) Sand- und Kiesanlage
Aktivitäten:
Sand- und Wasserspiele, bauen und graben. | Fläche: 10.50 m² |
| d) Spielnischen
Aktivitäten:
Verstecken, sich verkriechen, sich zurückziehen, bauen, beobach-
ten und Natur erleben, klettern, rutschen, balancieren und schau-
keln. | |

2.2 Baubeschrieb

Konstruktionssystem

Ziel dieser Planung war, möglichst rasch und kostengünstig ein an die entsprechenden Anforderungen geknüpftes 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.

Raumprogramm

Die zur Verfügung stehende Parzelle Nr. C-2645 ist mit lediglich 355 m² Fläche für einen Kindergarten mit standardmässigen Aussenflächen zu knapp bemessen. Aus diesem Grund wird die Kindergartenfläche auf zwei Stockwerke verteilt, so dass sich im Erdgeschoss eine grosse, gedeckte Aussenspielfläche ergibt.

Ausführung

Mit dem gewählten Konstruktionssystem können in kurzer Zeit die Betonfundamente vor Ort erstellt werden. Die Fassadenverkleidung ist in grossformatigen Eternitplatten oder einem ähnlichen nicht brennbaren Material vorgesehen. Wegen der Nähe zum danebenliegenden Einfamilienhaus lassen die Vorschriften der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung keine Holzverkleidung zu. Das Pultdach wird in vorbewittertem Chromblech ausgeführt. Stützmauern, Fundamente, Geräteschopf etc. sind in Sichtbeton gestaltet.

Gebäudeerschliessung

Die Erschliessung erfolgt von Norden unter einem als Vordach wirkenden Gebäudevorsprung. Der Zugang ab der Brennerstrasse ist behindertengerecht; derjenige aus dem westlichen Einzugsgebiet erfolgt über eine Differenztreppe.

Baugrund

Da der Baugrund aus einer bis zu 20 Meter starken Aufschüttung besteht, muss dieser verbessert werden. In der Kostenaufstellung wird von einer Rüttelstopfverdichtung ausgegangen. Vor Baubeginn ist dieser Punkt durch geologische und statische Gutachten zu verifizieren.

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

Das ganze Ziegeleiareal wird von der EBM AG mit einem Blockheizkraftwerk mit Wärmeenergie versorgt. Mit dem Kauf des Grundstücks wird eine Anschlusspflicht eingegangen. Das Gebäude wird nach Minergie-P Vorgaben ausgeführt.

3. Finanzielles

Als Basis für die Kostenermittlung diente das beiliegende Vorprojekt (Pläne). Die Kosten wurden nach der Elementmethode auf $\pm 15\%$ genau ermittelt.

Da der neue Einfachkindergarten am Rand der ehemaligen Lehmgrube der Aktienziegelei geplant ist und sich somit teilweise auf festem Terrain respektive über der aufgeschütteten Grube befindet, sind für die Foundation spezielle Massnahmen notwendig. Diese Massnahmen sind in der Position BKP 1 Vorbereitungsmassnahmen enthalten.

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 0	Grundstück	CHF	74'000.00
BKP 1	Vorbereitungsmassnahmen (Baugrundverbesserungen)	CHF	70'000.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorar)	CHF	890'000.00
	Parkplatz (in AEH)	CHF	39'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	30'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	80'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	50'000.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	35'000.00
BKP 1-9	Reserve ~ 5%	CHF	58'000.00
Total	Baukosten inkl. 8% MWST	CHF	1'326'000.00

Kennwerte:

Gebäudekubatur nach SIA 116	1'065.00 m ³
Brutto-Geschossfläche	247.80 m ²
Preis pro m ³ / BKP 2 nach SIA 116	CHF 835.70 / m ³

Kostenstand April 2011 (Index 125.6 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte)

Betriebs- und Unterhaltskosten:

Für den neuen Einfachkindergarten entstehen auch jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten von rund CHF 19'000.00 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

Wie in den Einwohnerratsberichten Nr. 4054 vom 14. März 2012 und Nr. 4061 vom 23. Mai 2012 erwähnt, benötigt die Gemeinde den Kindergarten im Ziegeleiareal bereits auf Beginn des Schuljahres 2013/14. Damit das sehr sportliche Ziel erreicht werden kann, müssen einige Planungsschritte parallel ausgeführt werden.

Terminprogramm	2012									2013							
	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug
Projektstart	■																
Vorprojekt erarbeiten		■															
ER Bericht, Planungskredit erarbeiten		■															
Genehmigung Planungskredit im ER			■														
TU Submission erstellen				■													
Submission					■	■	■										
Submission prüfen / Auftragsvergabe								■									
Baugesuch erstellen				■	■												
Baugesuchsverfahren						■	■	■									
ER Bericht, Ausführungskredit erstellen		■															
ER Bericht im GR verabschieden Beratung in der VPK			■														
Genehmigung im ER				■	■												
Referendumsfrist							■										
Bauvorbereitung								■	■								
Bauphase									■	■	■	■	■	■	■	■	
Bezug des Kindergartens																■	

In einem ersten Schritt wurde bis Ende Mai 2012 ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Aus terminlichen Gründen ist es wichtig, dass der Einwohnerrat die Sondervorlage für den Ausführungskredit an seiner Sitzung vom 12. September 2012 verabschiedet, damit nach Ablauf der 30-tägigen Referendumsfrist die notwendigen Bauaufträge erteilt werden können. Nach den entsprechenden Vorbereitungsarbeiten durch die Unternehmungen kann mit den effektiven Bauarbeiten im Dezember 2012 begonnen werden. Somit bleibt gewährleistet, dass die Bauvollendung bis Ende Juli 2013 erfolgen und der Kindergartenbetrieb auf das Schuljahr 2013/2014 aufgenommen werden kann.

Bis der Beschluss des Einwohnerrates vom 12. September 2012 in Rechtskraft tritt, müssen parallel zu den Beratungen im Einwohnerrat die folgenden Leistungen ab Juni 2012 (Geschäft Nr. 4061) erbracht werden:

- a) Während der Schulsommerferien 2012 wird ein Baugesuch vorbereitet und an das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft eingereicht, somit ist gewährleistet, dass die Baubewilligung bis Ende Oktober 2012 vorliegt.
- b) Innerhalb dieser Zeitspanne (Juni bis Ende Oktober 2012) wurde die Submission durchgeführt, so dass nach in Kraft treten dieses Entscheides die notwendigen Aufträge erteilt werden können.
- c) Auf einer dritten Schiene wurden die Ausführungspläne für die erste Bauphase erstellt.

Einige wichtige Meilensteine:

Genehmigung des Ausführungskredites durch den Einwohnerrat _____ 12. September 2012
Auftragserteilung an die TU-Unternehmung _____ 1. November 2012
Baubeginn _____ 3. Dezember 2012
Baubezug ab _____ 26. Juli 2013

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

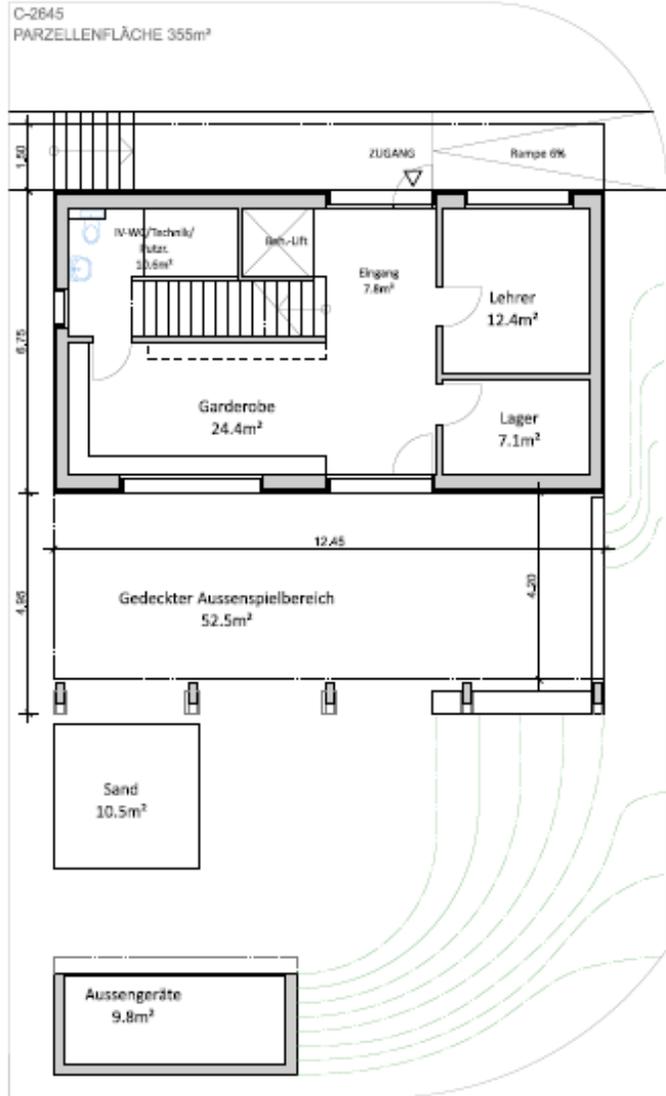
- 5.1 Für den Bau eines Einfachkindergartens im Ziegeleiareal wird ein Ausführungskredit von CHF 1'326'000.00 inkl. MWST bewilligt.
- 5.2 Von der Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ wird Kenntnis genommen.
- 5.3 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2011 = 125.6 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Präsident Verwalterin

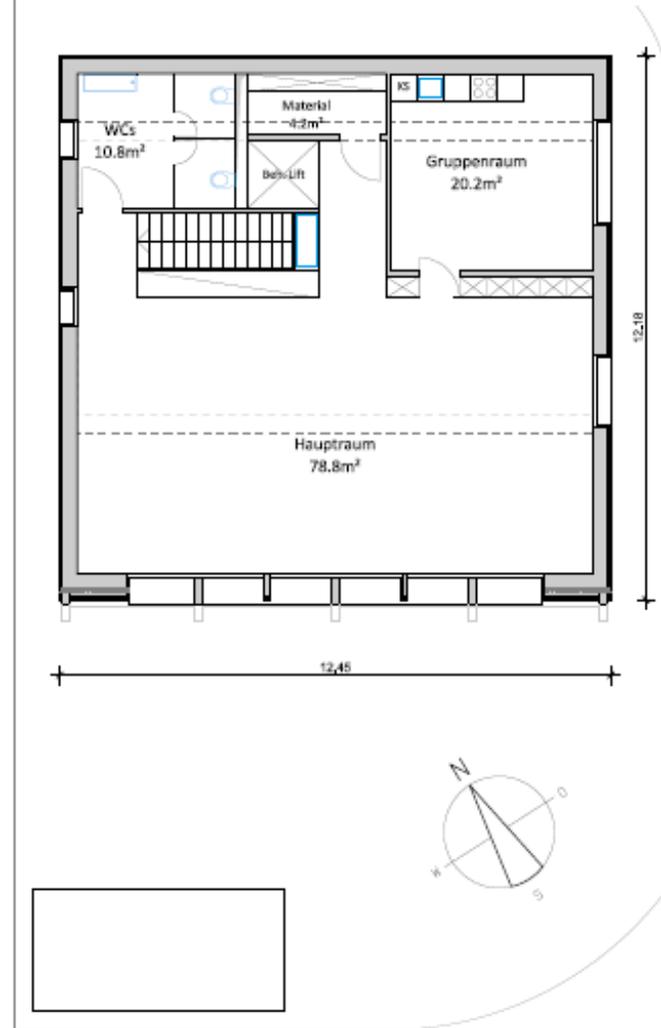
Dr. Anton Lauber Sandra Steiner

Allschwil, Brennerstrasse, Neubau Kindergarten
GRUNDRISSSE

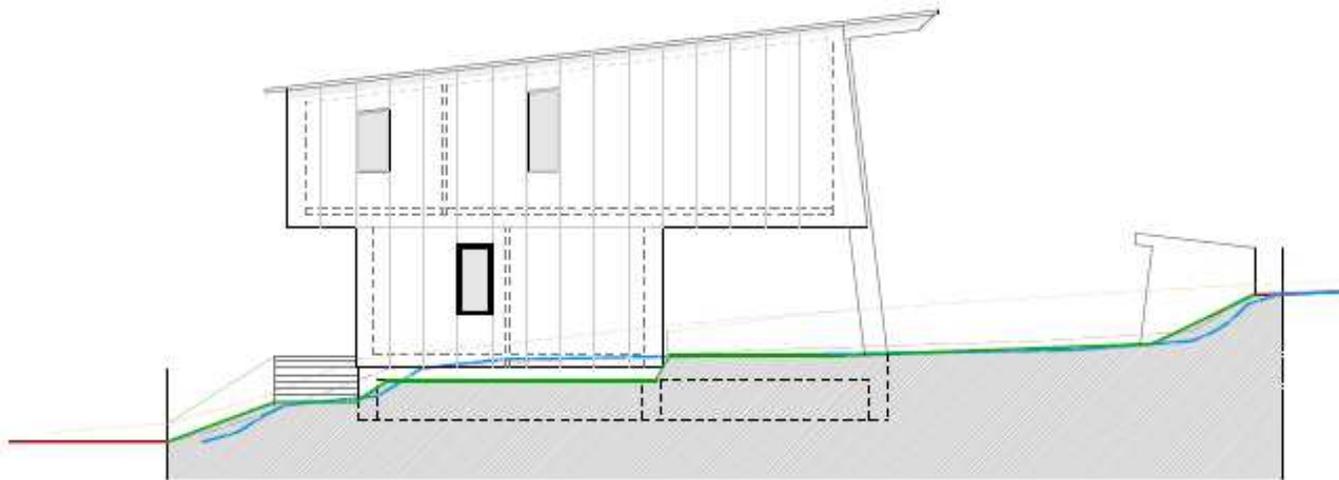
GLASER SAXER KELLER	Architekt	Projekt	5833/01a/k1	Plan-Nr. : 002 -
	1014 000 00000000	Datum	11.06.2012	
	1014 000 00000000	Obj.	Hfbg	
	1014 000 00000000	Format	A3	



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



NORDWESTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

LEGENDE

- Best. Terrain entl. Fassade —
- Urspr. Terrain bei Abgrabung —
- Neues Terrain entl. Fassade —
- Best. Terrain entl. Parzellengr. —
- Höchste Kote best. Terrain —

Allschwil, Brennerstrasse, Neubau Kindergarten

ANSICHTEN 1

GLASER SÄKER KELLER	Projekt : 5830.0146 Datum : 11/25/2012 Zeichner : H.K.	Plan-Nr. : 003 - Mst. : verkleinert
	Auftraggeber : Auftrag :	
	Verantwortlich : Datum der Ausführung :	
	Form : A3	