

Baden, 19. Mai 2014

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

32/14

Erweiterung Kindergarten Allmend; Projektierungs- und Baukredit

Antrag:

Für die Erweiterung des Kindergartens Allmend sei ein Projektierungs- und Baukredit von CHF 2'000'000 brutto (inkl. MWST) zu bewilligen.

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Das Projekt "Erweiterung Kindergarten Allmend" ist ein Teilprojekt des Gesamtprojekts "Schulraum Baden 2020".
- Die Erweiterung des Kindergartens Allmend für die Aufnahme eines Doppelkindergartens und der Räume für die Tagesstrukturen soll zu Beginn des Schuljahres 2016/2017 bezogen werden. Das Provisorium Hirzemätteli ist bis dann bewilligt und kann nicht verlängert werden.

1 Ausgangslage

1.1 Bericht Schulraum Baden 2020

Der Einwohnerrat nahm an der Sitzung vom 18. Oktober 2011 den ersten Bericht zum Gesamtprojekt "Schulraum Baden 2020" zur Kenntnis und beauftragte den Stadtrat, ihm für die einzelnen Realisierungsetappen des Gesamtkonzepts entsprechende Kreditvorlagen mit detaillierten Kostenvoranschlägen zu unterbreiten.

An der Sitzung vom 13. Mai 2014 hat der Einwohnerrat den Bericht "Schulraum Baden 2020" zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Bevölkerung der Stadt Baden und damit auch die Zahl der Schulkinder nehmen stetig zu. Der Bericht "Schulraum Baden 2020" gibt einen Überblick, wie der Schulraum in den nächsten Jahren weiterentwickelt werden soll. Das Projekt "Erweiterung Kindergarten Allmend" ist ein Teilprojekt.

Die Firma Metron Raumentwicklung AG, Brugg, ist beauftragt, die Schülerzahlen und die Anzahl Abteilungen der Volksschule Baden jährlich zu prognostizieren. Die letzte Studie "Monitoring und Prognose der Lernenden und Abteilungen 2014" ist am 3. März 2014 eingegangen. Die Daten der Studie sind georeferenziert.

Die Anzahl Schulkinder im Quartier Allmend nimmt in den nächsten Jahren auf allen Schulstufen stetig zu. Der bestehende Kindergarten Allmend muss deshalb um eine Kindergartenabteilung erweitert werden. Gleichzeitig sollen an diesem Standort Tagesstrukturen angeboten werden. Dafür ist der notwendige Raum zu schaffen.

Das Betriebskonzept Kindergarten/Primarschule ist von der Abteilung Planung und Bau in Zusammenarbeit mit der Volksschule Baden, der Abteilung Kinder Jugend Familie und der Abteilung Liegenschaften ausgearbeitet worden. Es beschreibt den Betrieb des Kindergartens sowie der Tagesstruktur und leitet den notwendigen Raumbedarf her.

1.2 Provisorium Hirzemätteli

Der dringend benötigte Schulraum für den Kindergarten Allmend ist im Sommer 2013 mit der provisorischen Umnutzung eines Reihenhauses Hirzemätteli 5 geschaffen worden. Das Provisorium befindet sich in der Wohnzone W2, die grundsätzlich für Wohnnutzung vorgesehen ist. Kindergärten und Schulen sind aufgrund der verursachten Emissionen praxisgemäss nicht in reinen Wohnzonen, sondern in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen anzusiedeln. Die Bewilligung für die Umnutzung der Liegenschaft Hirzemätteli 5 ist daher bis maximal 31. Juli 2016 befristet und nicht verlängerbar.

1.3 Bestehender Kindergarten

Der Kindergarten Allmend ist 1966 vom Architekturbüro Funk und Fuhrmann aus Baden auf der Parzelle 2524 der Ortsbürgergemeinde Baden gebaut worden. Die Parzelle ist in mehrere Bereiche unterteilt, die in unterschiedlichen Bauzonen liegen. Der Planungssperimeter ist auf die südöstliche Ecke der Parzelle beschränkt, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB und ausserhalb des Waldabstandes liegt.

Eine vertragliche Regelung zwischen der Einwohnergemeinde Baden und der Ortsbürgergemeinde Baden wurde beim Bau des Kindergartens Allmend nicht getroffen. Das bestehende Kindergartengebäude gehört der Einwohnergemeinde. Mit der beabsichtigten Erweiterung sollen nun die notwendigen Vertragsgrundlagen geschaffen werden. Die Verhandlungen zwischen Einwohner- und Ortsbürgergemeinde betreffend Eigentumsverhältnis werden zurzeit geführt.

Das Gebäude ist 2003 komplett saniert worden. Das gesamte Gebäude sowie der Technik- und Verteilerraum sind in sehr gutem Zustand.

Die Erweiterung zu einem Doppelkindergarten mit Räumen für die Tagesstrukturen soll im Sommer 2016 bezogen werden. Damit kann das Provisorium Hirzemätteli rechtzeitig auf den Ablauf der Bewilligung aufgehoben werden.

2 Projektbeschreibung

Die Firma Basler & Hofmann hat im Dezember 2013 die Machbarkeitsstudie "Erweiterung der Kindergärten Allmend und St. Ursus" ausgearbeitet. Sie zeigt, dass der Standort Allmend auf der Parzellenfläche in der OeB-Zone mit einem zweiten Kindergartenraum, den notwendigen Nebenflächen und den Räumen für die Tagesstrukturen ergänzt werden kann. Gleichzeitig kann der bestehende Kindergarten entsprechend den Vorgaben aus dem Betriebskonzept Kindergarten/Primarschule ergänzt werden.

2.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm beinhaltet zwei Klassenräume mit je einem Gruppenraum, einen Lehrer-arbeitsraum, einen Verpflegungs-/Betreuungsraum für die Tagesstruktur sowie die notwendigen Nebenräume (Technik, Lager, WC).

	Betriebskonzept	Projekt Allmend		
	Fläche (m2)	Bestand	Erweiterung	Total (m2)
Kindergarten	334	155	196	351
Tagesstruktur	120	0	108	108
Aussenanlage	162	94	81	175

Der Ausbau des Kindergartens Allmend zu einem Doppelkindergarten ist auch aus Sicherheitsüberlegungen richtig. Die Anwesenheit von zwei Lehrpersonen stärkt und unterstützt den Betrieb des Kindergartens insbesondere bei aussergewöhnlichen Vorkommnissen.

2.2 Projektablauf

Nach der Bewilligung des Projektierungs- und Baukredits durch den Einwohnerrat wird das Projekt mit einem Planerwahlverfahren im Juli 2014 gestartet. Das Planerwahlverfahren untersteht dem kantonalen Submissionsdekret (SubmD; SAR 150.910).

Übersicht über den Projektablauf:

Planerwahlverfahren	Juli – Oktober 2014
Projektierung	Oktober 2014 – Juli 2015
Baubewilligung	März – Juni 2015
Bauzeit	Juli 2015 – Juli 2016
Bezug	Beginn Schuljahr 2016/2017

3 Projektierungs- und Baukredit

Der Ausbau des Kindergartens Allmend ist gemäss Bericht "Schulraum Baden 2020" ein Projekt der ersten Priorität und wird mit Kosten von ca. CHF 2 Mio. ausgewiesen. Dieses Projekt ist ein neues Projekt und deshalb im Finanzplan 2014 bis 2017 nicht aufgelistet.

Die Kosten sind gestützt auf die Studie "Kindergarten Allmend und Kindergarten St. Ursus, Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der beiden Kindergärten" überprüft und wo nötig ergänzt worden.

BKP	Hauptgruppen	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeit	74'000
BKP 2	Gebäude	1'390'000
BKP 4	Umgebung	172'000
BKP 5	Baunebenkosten	90'300
BKP 9	Ausstattung	100'000
	Reserven (7%)	133'700
	Total Kosten	1'960'000
	Kunst am Bau (2 %)	40'000
	Total	2'000'000

4 Gestaltungs- und Investitionsfolgekosten

Gestaltungskosten	CHF
Externe Kosten (Projektierungs- und Baukredit)	2'000'000
Interne Kosten (Schätzung Zeitaufwand der am Projekt beteiligten städtischen Mitarbeitenden) (3 % von BKP 1, 2, 4)	42'000
Gesamtkosten netto	2'042'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	
Kapitalfolgekosten (Zinssatz: 4.5 %, Lebensdauer 40 Jahre)	108'700
Betriebliche Folgekosten:	
- Liegenschaftsunterhalt (3 %)	60'000
- Tagesstrukturen Schuljahr 2013/2014 (ca. zehn Kinder)	22'000
Total Investitionsfolgekosten	190'700

Mit der Erweiterung des Kindergartens Allmend kann das Provisorium Hirzemätteli aufgehoben werden. Der Mietzins von CHF 20'400 pro Jahr entfällt.

5 Zusammenfassung

Die Schülerzahlen steigen. Um genügend Raum für die Zunahme der Kindergartenkinder zu schaffen, soll der Kindergarten Allmend für die Aufnahme eines Doppelkindergartens mit Räumen für die Tagesstrukturen erweitert werden. Das bestehende, 2003 komplett sanierte Gebäude ist in sehr gutem Zustand.

Der dringende Bedarf an Schulraum für den Kindergarten Allmend ist im Sommer 2013 mit dem Provisorium Hirzemätteli geschaffen worden. Die Bewilligung für die Umnutzung der Wohnliegenschaft ist bis maximal 31. Juli 2016 befristet und nicht verlängerbar.

Damit der Kindergarten ab Sommer 2016 weitergeführt werden kann, ist der bestehende Kindergarten Allmend auf diesen Zeitpunkt hin für zwei Kindergartenabteilungen und die Räume für die Tagesstrukturen auszubauen.

* * * * *

Beilage:

Situationsplan 1:500 mit Bauperimeter

Auflageakten:

Bericht Basler und Hofmann – "Kindergarten Allmend und Kindergarten St. Ursus, Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der beiden Kindergärten"