

Bericht der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) zur Erweiterung und Sanierung Kindergarten Langenlängeweg, Ausgabenbewilligung zur Realisierung**Bericht an den Einwohnerrat**

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) hat sich an ihrer Sitzung vom 19. März 2025 mit der Erweiterung und der Sanierung des Kindergartens Langenlängeweg auseinandergesetzt. Das Geschäft wurde durch Gemeinderat Patrick Huber und Fachbereichsleiter Hochbau Patrick Scheffler inhaltlich und fachlich vertreten. Die Kommission bedankt sich für die kompetente Beantwortung der gestellten Fragen.

Ausgangslage

Wie bereits im Rahmen einer Ausstellung zu sehen war, will man den ursprünglichen Zustand des Gebäudes wieder herstellen und ihn durch ein zusätzliches Gebäude zu einem Dreifachkindergarten ausbauen. In den letzten Jahren hat sich die Denkweise in der Architektur sehr verändert. Der Fokus wird vermehrt auf Erhaltung und Wiederverwendung gerichtet. Sicher hätte der ausgewiesene Bedarf für einen Dreifachkindergarten mittels eines kompakten Gebäudes einfacher realisiert werden können. Dafür hätte man aber das bestehende, inventarisierte Gebäude abreißen müssen. Das Gutachten der Denkmalpflege hat ergeben, dass der Bau als Denkmal einzustufen ist und ein Abbruch deshalb nicht in Frage kommt. Beim Gebäude handelt es sich um ein Erstlingswerk der Reformpädagogik von Rasser und Vadi aus dem Jahr 1953/54, in welchem die offene, helle und luftige Architektur exemplarisch umgesetzt und später im Niederholz- und Gellert-Schulhaus nachempfunden worden ist. Es ist also ein Prototyp von kulturellem Wert. Da das Gebäude der öffentlichen Hand gehört, wurde es nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen.

Die vorliegende Gestaltung ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen. Der Doppelkindergarten bleibt bestehen. Darin ist der Platz etwas geringer als vorgeschrieben, doch im Neubau steht mehr Fläche zur Verfügung, wodurch die gesamte Fläche des Dreifachkindergartens dem Standard entspricht. Die alten und neuen Gebäude ergeben ein überzeugendes Gesamtensemble.

Altbau

Neu wird der Zugang zum bestehenden Kindergartengebäude auf das geschlossene und somit geschützte Areal verlegt. Dem Gebäude wird ein architektonisch, im Sinne des Altbaus weiterentwickelter, intelligenter Flachdachanbau hinzugefügt. Im Innern werden aufgrund von pädagogischen Überlegungen die Räume neu angeordnet.



Über die Jahre hat es im Gebäudeinneren zahlreiche Veränderungen, z. B. an Materialien und Farben, gegeben. Wo immer es möglich ist, soll im Rahmen der nötigen Sanierung und im Sinne des Denkmalcharakters nun der Originalzustand wiederhergestellt werden. Die projektbegleitende Denkmalpflege hat verschiedene Abstriche bei ihren Auflagen akzeptiert, da der Kindergarten seine Funktion weiterhin erfüllen können muss und eine behagliche Atmosphäre geschaffen werden soll. Die Sanierung erfolgt soweit möglich ökologisch, es werden robuste Materialien verwendet. Der bestehende Steinboden im Zwischenbau ist leider nicht mehr zu retten und muss ersetzt werden. Dafür wurde ein für die 50er-Jahre typisches, asphaltartiges und fusswarmes Material ausgewählt.

Neubau

Im Neubau sind die Garderoben, ein grosser Materialraum, Nasszellen, ein Technikraum, ein mit 85 Quadratmetern etwas über dem Raumstandard liegender Hauptraum mit einer darüber liegenden 20 Quadratmeter grossen Alkoven (Nische), ein Gruppenraum und eine Teeküche vorgesehen. Das auf die Nutzung der Photovoltaik (PV) architektonisch abgestimmte ost-/westseitig ausgerichtete Dach wird beidseitig vollumfänglich mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die grossflächige Anlage deckt den Strombedarf des Kindergartens. Eine allfällige Überschussproduktion kann von der benachbarten Schule genutzt werden. In Anlehnung an den Altbau werden viele ökologische Elemente verwendet wie z. B. Lehmbausteine, Lehmputz, Holz und es wird auf eine gute raumklimatische Situation geachtet.

Unterstand mit Schopf

Zum Gesamtensemble gehört als drittes Gebäude noch ein Unterstand mit Schopf. Hier werden Aussenspielgeräte und Fahrzeuge aufbewahrt. Der asphaltversiegelte Aussenraum wird entsiegelt und zum Teil mit wassergebundenen Wegen ersetzt. So wird eine neue Spielsituation unter Wiederverwendung bereits bestehender Elemente des bisherigen Spielplatzes geschaffen. Der grüne Charakter des gesamten Areals mit Bäumen, Büschen und grünen Flächen bleibt erhalten und wird durch zusätzliche Bepflanzungen unterstützt. Leider müssen für den Neubau fünf noch jüngere Bäume gefällt werden. Der Verlust wird aber durch eine grössere Anzahl neuer Bäume kompensiert. Unangetastet bleibt der wertvolle alte Baumbestand.

Zeitplan

Seit September 2024 läuft das Baubewilligungsverfahren. Da der Kindergarten im Zonenplan als Nutzung im öffentlichen Interesse ausgewiesen ist, ist das Risiko für Einsprachen gering. Der Baustart ist im Februar 2026 (Sportferien) geplant, im Anschluss an die Fertigstellung des Kindergartens im Siegwaldweg. Die Kinder werden dann ins Provisorium beim Wasserstelzen ziehen. Danach werden die Provisorien nicht mehr gebraucht und nach Bauabschluss zurückgegeben. Die entsprechenden Flächen werden wieder bespielbar. Zum Schuljahresbeginn im Juli 2027 kann der sanierte und erweiterte Kindergarten in Betrieb genommen werden.

Kosten

Die Erstellungskosten setzen sich wie folgt zusammen: Rund 1,546 Mio. Franken für die Altbausanierung und rund 2,672 Mio. Franken für den Neubau. Hinzu kommen die Umzugs-

und Lagerkosten sowie ein Betrag für die Ausstattung mit Kindermobiliar, was ein Total von 4,58 Mio. Franken ergibt.

Fragen aus der Sachkommission

- *Warum sind die Nassräume in der Baumitte des Altbaus vorgesehen?*
Für Nassräume ist ein natürliches Licht nicht unbedingt nötig. Die neue Anordnung unterstützt das Bestreben nach einer möglichst natürlichen Ausleuchtung in den häufig genutzten Räumen. Da man bezüglich des Platzes etwas unter dem kantonalen Raumstandard liegt, möchte man andere Standards wie jene in Bezug aufs Licht möglichst erfüllen. Die neue Anordnung der Nasszellen ist zudem praktisch, da sie von draussen und innen zentral gelegen und rasch zugänglich sind.
- *Wieviel Fördergelder und Subventionen sind zu erwarten?*
Die Anträge müssen jeweils vor Baubeginn eingereicht werden. Die Architekten arbeiten an der Ausarbeitung der entsprechenden Aufstellung. Die Höhe der Beträge ist noch unklar. Aus diesem Grund hat man beim Einwohnerrat in der Vorlage den gesamten Betrag beantragt. Erhaltene Fördergelder werden am Ende abgezogen. Grundsätzlich ist es so, dass Private mehr Subventionen als die öffentliche Hand erhalten.
- *Handelt es sich bei den Folgekosten um Erfahrungswerte?*
Ja, so ist es, und sie entsprechen den Rechnungslegungsstandards. Jedes Gebäude hat seine Spezialitäten, deshalb sind die Ansätze beim Altbau etwas knapp berechnet, dafür beim Neubau eher grosszügig. Die Abschreibungsdauer bei der PV-Anlage beträgt zehn Jahre, was angesichts des aktuell immer noch grossen technischen Fortschritts sehr nützlich ist. Da die PV-Anlage als Dachhaut umgesetzt wird, ist aber mit einer längeren Nutzungsdauer zu rechnen.
- *Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass auch andere Kindergarten- und Schulräumlichkeiten unter Denkmalschutz gestellt werden?*
Je hochwertiger die Bauweise, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit. Da der vorliegende Bau als Vorlage für viele Folgebauten diene, sind auch die Bestrebungen der Wiederherstellung in den alten Zustand und die Unterschutzstellung sehr verständlich.
- *Wie wird die Sicherheit des über eine Wendeltreppe erreichbaren Alkovens beurteilt?*
Die Umsetzung wurde im Rahmen der Anforderungen für behindertengerechtes Bauen geprüft und als nicht gefährlich eingestuft.
- *Warum wird der Neubau nicht entlang des Bahngleises platziert?*
Grund sind die Abstandsvorschriften von der Bahnanlage sowie der grosse Baumbestand in diesem Bereich des Areals.
- *Warum wird der etwas wahllos platziert wirkende Unterstand in der Mitte des Areals gebaut?*
Dieser Ort ist bewusst so gewählt worden und fügt sich gut in das Gesamtensemble ein.

Diskussion in der Sachkommission

Für die Sachkommission ist es ein überzeugendes Gesamtkonzept. Seine Stärke besteht darin, dass der Altbau denkmalgerecht saniert wird, unter punktuellen Abstrichen, welche aber durch die neuen Gebäude kompensiert werden. Das Konzept zeichnet sich durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis (Value for money) aus. Überzeugend ist die leistungs-



Seite 4

starke PV-Anlage auf dem Neubau und dass eine allfällige Überschussproduktion an die benachbarte Schule abgegeben werden kann. Lobenswert ist auch, dass auf dem Areal die alten Bäume erhalten bleiben und der Baumbestand trotz Umgestaltung und Zusatzbauten sogar grösser wird. Insgesamt wird das Projekt sowohl aus ökonomischen als auch aus ökologischen Gesichtspunkten als sehr gut bewertet.

Antrag der Kommission

Die SAB stimmte über die Vorlage ab und unterstützt einstimmig die Vorlage des Gemeinderats.

://: Die SAB unterstützt den Gemeinderat und beantragt beim Einwohnerrat die Zustimmung zur Ausgabenbewilligung von CHF 4'224'000 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2024) für die Realisierung der Sanierung und Erweiterung Kindergarten Langenlängeweg.

Riehen, 21.04.2025

Im Namen der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden

A handwritten signature in blue ink that reads "P. Keller".

Priska Keller, Präsidentin