

Erweiterung und Sanierung Kindergarten Langenlängeweg, Ausgabenbewilligung zur Realisierung

Kurzfassung:

Der Doppelkindergarten am Langenlängeweg 24 weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig wird der nötige Flächen- und Raumbedarf gemäss dem Raumstandard Primarschulen BS für einen Doppelkindergarten nicht abgedeckt. Aufgrund kontinuierlich steigender Schülerzahlen besteht zudem der Bedarf an einer weiteren Kindergartengruppe, der allein mit einer Erweiterung des bestehenden Kindergartens nicht realisiert werden kann.

Durch ein von der kantonalen Denkmalpflege in Auftrag gegebenes Gutachten wird der inventarisierte Doppelkindergarten von Rasser und Vadi, erbaut in den Jahren 1953/54, als Denkmal eingestuft. Somit ist der Doppelkindergarten zu erhalten und bauliche Eingriffe werden durch die Denkmalpflege eng begleitet.

Um die Rahmenbedingungen der Denkmalpflege wie auch mögliche Massnahmen zur Raumerweiterung auszuloten und zu erfüllen wurde ein Architekturwettbewerb nach SIA ausgeschrieben. Gewonnen hat das junge Basler Architekturbüro Stadler Zlokapa Architekten GmbH mit ihrem Beitrag «Clairiere».

Inzwischen wurde das Projekt vom Wettbewerbsentwurf bis zum Bauprojekt mit Kostenvoranschlag +/-10% ausgearbeitet und dient als Grundlage für die vorliegende Ausgabenbewilligung für die Realisierung. Ebenso wurde bereits das Baubewilligungsverfahren gestartet und der Antrag bereits im September 2024 im Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereicht.

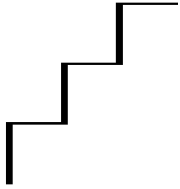
Die Realisierung ist im Anschluss an die Fertigstellung des Kindergartens am Siegwaldweg vorgesehen. Nach Terminplan soll mit den Bauarbeiten nach den Sportferien im Jahr 2026 gestartet werden. Die Übergabe der Bauten ist bis zu den Sommerferien 2027 geplant. Während der Bauzeit werden die Kindergartenkinder des Langenlängewegs das bestehende Kindergartenprovisorium auf dem Areal des Wasserstelzenschulhauses nutzen.

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Realisierung der Sanierung und Erweiterung des Kindergarten Langenlängeweg 24 eine Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 4'224'000.

Politikbereich: Bildung und Familie

Auskünfte erteilen: Silvia Schweizer, Gemeinderätin, Bildung & Familie, Tel. 061 643 02 62
Patrick Huber, Gemeinderat, Finanzen Immobilien Tel. 079 280 21 71
Pascal Kreuer, Abt.leiter Bildung & Familie, Tel. 061 208 60 02
Patrick Scheffler, Leiter Hochbau, 061 646 82 53

Dezember 2024



1. Ausgangslage

Das Bestandsgebäude am Langenlängeweg 24 weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und deckt den Flächen- und Raumbedarf gemäss dem Raumstandard Primarschulen BS für einen Doppelkindergarten nicht ab. Aufgrund kontinuierlich steigender Schülerzahlen besteht der Bedarf für eine zusätzliche dritte Kindergartengruppe, der allein mit einer Erweiterung des bestehenden Kindergartens nicht realisiert werden kann.

Der bestehende Doppelkindergarten am Langenlängeweg, ein Zeuge seiner Zeit?!

Der Bau von Max Rasser und Tibère Vadi aus den Jahren 1953/54 ist ein Zeitzeuge für die damals in der Architektur zum Ausdruck kommende Reformpädagogik und ist im «Inventar der schützenswerten Bauten der Basler Denkmalpflege» geführt. *«Die Besonderheit des Baus liegt in der speziellen Formfindung, die den Eindruck von Schutz, Geborgenheit und Naturverbundenheit vermittelt ...»*, soweit zum Protokoll Auszug der Denkmalpflege zur Inventarisierung. In Basel wird bei mehreren Kindergartenbauten in den 60er Jahren diese Formsprache in modifizierter Form aufgegriffen.

Der bestehende Doppelkindergarten ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig und müsste gesamtsaniert und für einen Doppelkindergarten gemäss den kantonalen Raumstandards erweitert werden. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde auch die Variante eines Ersatzbaus für einen Dreifachkindergarten geprüft.

Der Kindergarten ist ein Denkmal

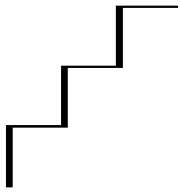
Die Denkmalpflege hat in der Folge die Abklärung zur Unterschutzstellung des Gebäudes in die Wege geleitet. Hierzu wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, dass es sich im vorliegenden Fall um ein Denkmal handelt. Dies wurde durch den Denkmalrat beschlossen. Ebenso darf der bestehende Doppelkindergarten nur geringfügig erweitert werden, so dass der dritte Kindergarten nicht in die bestehende Baute integriert wird und die Sanierungsmassnahmen mit der Denkmalpflege eng abzustimmen sind.

Damit aufgrund dieser Rahmbedingungen ein geeignetes Projekt gefunden und realisiert werden kann, wurde ein Architekturwettbewerb in einem qualitativen Verfahren vorbereitet und im Jahr 2022 durchgeführt.

1.1. Varianzverfahren Architekturwettbewerb und weiteres Vorgehen

Im Januar 2022 hat der Gemeinderat beschlossen, die Verwaltung mit der Auslobung eines Architektur Wettbewerbs zu beauftragen, unter Berücksichtigung der oben geschilderten Rahmenbedingungen.

Als Sieger des Projektwettbewerbs, welches im offenen Verfahren ausgeschrieben wurde, ging das Projekt «Clairière» von dem Basler Architekturbüro Stadler Zlokapa hervor. Dieser Beitrag sieht vor, die bestehenden und schützenswerten Bauten behutsam zu sanieren und zu erweitern, um die Vorgaben des Raumstandards für einen Doppelkindergarten umzusetzen. Weiter wird ein separater, einfach gehaltener Neubau vorgeschlagen, der den zusätzlich benötigten Kindergarten aufnehmen soll.



Projektierungsphase mit ordentlichem Baubeglehen

Das Siegerbüro Stadler Zlokapa aus Basel wurde im Januar 2023 mit der Projektierung bis und mit Baubewilligungsplanung beauftragt. Inzwischen liegt das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor, welches die Basis für die Einwohnerratsvorlage bildet. Das ordentliche Baubeglehen wurde inzwischen im Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereicht.

2. Rahmenbedingungen

Wie entwickeln sich die Schülerzahlen?

Der Schulstandort Niederholz wurde nach der Schulharmonisierung 2014 als zweizügiger Standort mit 12 Klassen geplant. Im Jahr 2017 waren es bereits 14 Klassen. Die damaligen Prognosen der Gemeindeschulen Bettingen und Riehen, basierend auf Aussagen des Statistischen Amtes und des Bereichs Ortsplanung (Siedlungsentwicklung), gingen davon aus, dass es in Riehen Süd zu einer Klassenzunahme kommen könnte. Mit Beginn des Schuljahres 2018/2019 wurde dies durch eine neue Prognose bestätigt. Es wurde somit deutlich, dass der bestehende Schulraum am Standort Niederholz nicht mehr ausreichen würde.

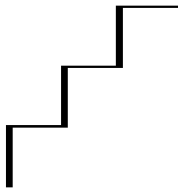
In der Folge wurde im Jahr 2018 das Architekturbüro Brandenberger Kloter Architekten AG mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Der Bedarf für einen neuen Kindergarten

Das Schülerwachstum in Riehen Süd ist weiterhin steigend, weshalb der Schulstandort Niederholz bereits heute acht Kindergartenstandorte umfasst. Diese Anzahl Kindergärten wird auch bei der geplanten Erweiterung auf 24 Klassen beibehalten. Zwei dieser acht Kindergärten sind in den temporären Schulbauten auf der Hebelmatte untergebracht. Diese Bauten werden im Rahmen der Schulraumstrategie in den nächsten Jahren sukzessive zurückgebaut. Für diese beiden Kindergärten muss deshalb eine Nachfolgelösung gefunden werden. Diese wurde bereits in der Schulraumplanung der letzten Jahre berücksichtigt. So soll einer der beiden Kindergärten im Rahmen der geplanten Erweiterung als dritter Kindergarten an den bestehenden Doppelkindergarten Langenlängeweg angebaut werden. In der weiteren Planung ist ein Kindergarten auf dem Gelände des Freizeitentrums Landauer vorgesehen. Das Angebot eines Kindergartens in diesem Bereich war Teil der Wettbewerbsaufgabe für das Freizeitzentrum. Gemäss dem Siegerprojekt soll der Kindergarten im bestehenden Abwartshaus untergebracht werden.

Das Projekt «Clairiere» als neuer «Kindsgi»

Ein Teil der Machbarkeitsstudie war die Sanierung und Erweiterung des in die Jahre gekommenen Kindergartens Langenlängeweg zu einem Zwei- bzw. Dreifachkindergarten. Die Studie wurde vom beauftragten Architekten in Zusammenarbeit mit Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung (Liegenschaften, Hochbau und Gemeindeschulen) erarbeitet. Aufgrund der Studienergebnisse wurde im April 2022 der Wettbewerb für die Sanierung und Erweiterung veröffentlicht. Im September 2022 fand die Jurierung statt und das vorliegende Projekt «Clairiere» ging als Sieger hervor.



Der Kindergarten überzeugt aus Sicht der Nutzer

Der Bestandsbau soll weiterhin als Doppelkindergarten genutzt werden, was aus betrieblicher Perspektive äusserst sinnvoll und gewünscht ist. Die bestehenden Grundrisse wurden auf die heutigen Anforderungen optimiert. So erleichtert zum Beispiel die neue direkte Verbindung zwischen den Gruppenräumen beider Kindergärten die Zusammenarbeit der Gruppen und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, bei Bedarf zwei getrennte Gruppenräume zu nutzen. Der unmittelbare Zugang vom Haupt- zum Materialraum schafft eine effiziente Organisation. Die Grundrisse der Materialräume sind funktional gestaltet und erlauben eine optimale Nutzung der Lagerflächen. Die Garderobe bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und entspricht damit dem betrieblichen Bedarf. Der direkte Zugang von der Garderobe zu den Nasszellen ist besonders praktisch, da Kinder so vom Aussenbereich über die Garderobe direkt zur Toilette gelangen können. Obwohl der Raumstandard nur näherungsweise erreicht wird, überzeugt der bestehende Kindergarten durch eine verbesserte Raumorganisation und grosszügige Einbauschränke.

Der Neubau gelingt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Anordnung und Gestaltung des Haupt- und Gruppenraums bieten vielfältige Möglichkeiten zur Umsetzung unterschiedlicher Unterrichtsangebote. Die an den Hauptraum angrenzende Garderobe kann ebenfalls als zusätzlicher Raum genutzt werden.

Wie im Bestandsbau wurde auch hier die direkte Verbindung zwischen Haupt- und Materialraum hergestellt, was sich bereits bewährt hat.

3. Projektbeschreibung

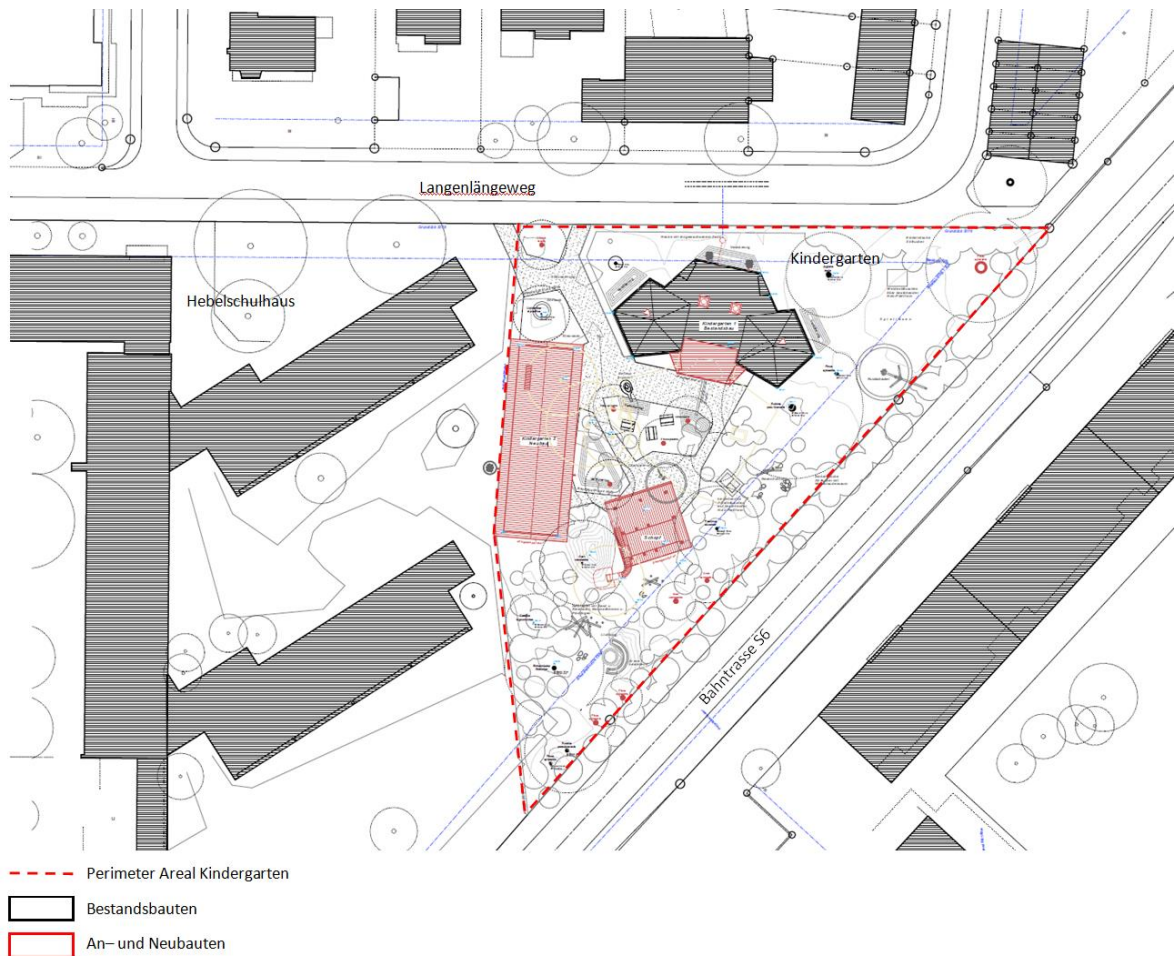
3.1. Bauprojekt und Projektidee

Der Projektvorschlag zeigt die Erweiterung eines Kindergartens durch einen Neubau, der sich harmonisch in das bestehende Ensemble einfügt. Der bestehende Doppelkindergarten, geprägt von zwei pentagonalen Zeltdächern, erhält einen einfachen Quaderbau mit Satteldach und einen Pavillon mit Pultdach. Die kompakte und einprägsame geometrische Komposition der beiden ergänzenden Neubauten zum Bestand ist eine Stärke des Projekts und schafft für die Kinder einen Ort mit einer eigenen Identität.

Sie umfassen alle notwendigen Raumangebote inkl. eines zusätzlichen Alkovens (Dachnische) sowie im Garten einen Materialcontainer mit einem Unterstand. Das bestehende Gebäude wird umgestaltet und durch einen Garderobenanbau mit zwei neuen Zugängen erweitert. Somit wird der Raumstandard für einen Doppelkindergarten näherungsweise erfüllt.

3.2. Situation

Der bestehende Doppelkindergarten von Rasser und Vadi befindet sich an der nord-östlichen Ecke des Niederholz-Schulareals, gelegen in einem dreieckigen Keil zwischen Langenlängeweg und Bahndamm der Deutschen Bahn, eingebettet in einen grosszügigen Grünraum mit vielfältigem Baumbestand. Das Gebäude wurde 1952 von den gleichen Architekten wie das Hebelschulhaus entworfen und hat dennoch eine ganz eigene Formensprache. Der spiegelsymmetrische Bau setzt sich aus einfachen geometrischen Grundformen zusammen.



Situationsplan

Das Baubewilligungsverfahren läuft seit September 2024

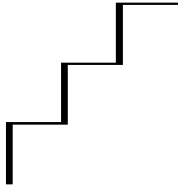
Das Baugesuch wurde beim Bau- und Gastgewerbsinspektorat im September 2024 eingereicht. Das Areal ist im Zonenplan als Nutzung im öffentlichen Interesse (NöI) für Schullnutzung geführt. Das Risiko für Einsprachen wird daher als eher gering erachtet, da keine Anwohner direkt betroffen sind und der Neubau auf die von der Strasse abgewandten Seite innerhalb des Areals gesetzt wird.

3.3. Architektur

Bei der Projektierung wurde das Konzept aus dem Wettbewerb unter Beteiligung der Nutzer vertieft und nach den Bedürfnissen für den Kindergartenbetrieb optimiert. Auch wurden die baulichen Massnahmen für den Bestand sorgfältig mit der Denkmalpflege abgestimmt.

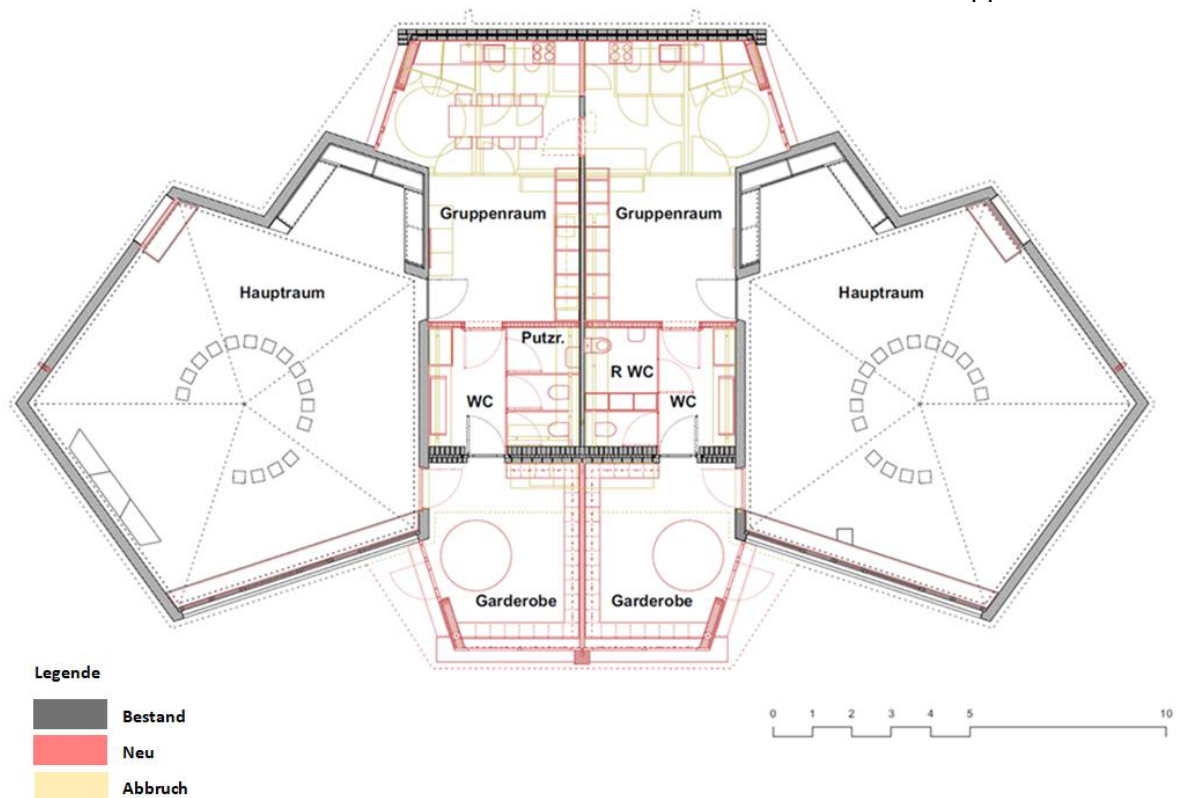
Bestehender Doppelkindergarten wird denkmalgerecht saniert und erweitert

Das Projekt sieht vor, das gegebene Raumpotenzial des Bestandes zu nutzen und dieses wie anhin als Doppelkindergarten zu nutzen. Dafür wird das Gebäude denkmalgerecht saniert und erweitert.



Seite 6

Die Haupträume unter dem sog. Zeltdach werden akustisch gemäss den Vorgaben aus den Raumstandards verbessert, Fenster werden ersetzt und die Oberflächen mehrheitlich „pinselsaniert“. Grössere Eingriffe beschränken sich ausnahmslos auf den Zwischenbau. Die Eingänge werden neu gartenseitig angeordnet, alle Kindergarteneinheiten werden somit gleichermassen vom zentralen Platz erschlossen. Hier wird der Zwischenbau für die neuen Garderoben erweitert. Die Nasszellen werden von der Nordfassade weg in den Kern verlagert. Der Raum an der Nordost- / Nordwestfassade wird damit frei für die neuen Gruppenräume.

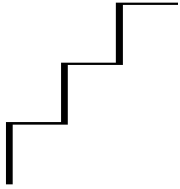


Grundriss bestehender Doppelkindergarten mit Erweiterung

Die Bauweise und Materialisierung des Doppelkindergartens

Alle Eingriffe sind in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege abgesprochen. Da der Kindergarten seit Entstehung nicht saniert oder umgebaut wurde, ist vieles noch im Original erhalten wie die Möblierung, Oberflächen etc. Vor allem die Wand- und Deckenfarben gingen im Laufe der Zeit verloren und wurden mit weisser Farbe übertüncht. Mit Unterstützung einer Restaurateurin konnte die ursprüngliche Farbigkeit rekonstruiert werden und dienen als Grundlage für die Gestaltung des Projekts.

In den Haupträumen wird der originale Zustand wiederhergestellt, im Zwischenbau wird das architektonische Prinzip des Gebäudes für die Neuorganisation weiterentwickelt. Die Veränderungen und Wiederherstellung des Gebäudes erfolgen nach den Prinzipien der Erbauer. Für den neuen Garderobenanbau wird die Betondecke in Sichtbeton erweitert. Grosse Fensteröffnung und verglaste Türen schaffen Durchblick vom Gruppenraum bis in den Garten. An



Seite 7

der Fassade werden Schadstellen punktuell verbessert oder repariert, die Spuren der Zeit sollen resp. dürfen laut Denkmalpflege sichtbar bleiben - kein Strahlen im „neuen Glanz“.



Garderobe Altbau



Zugänge zu Neu- und Altbau

Zwischen Zelt und Flachdach

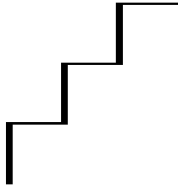
Der Kindergarten lebt nach dem Umbau wie bisher von der Spannung zweier Welten: den Zelträumen und dem Zwischenbau. Gegensätzliche Architekturen und Materialisierungen stehen sich gegenüber: Dort wo der Hauptraum wohnlich warm mit Holzboden, detailliert entworfenen Möbel und hohen Räumen mit Zeltdach einem kleinen Haus gleicht, ist der Zwischenbau mit einem mineralischen Boden, niedriger Decke und robuster Möblierung bewusst einfach und zweckmässig gehalten. Beide Welten verstärken sich durch den starken Kontrast gegenseitig und schaffen für die «kleinen Nutzer/-innen» ein abwechslungsreiches Raumerlebnis.

Haustechnik

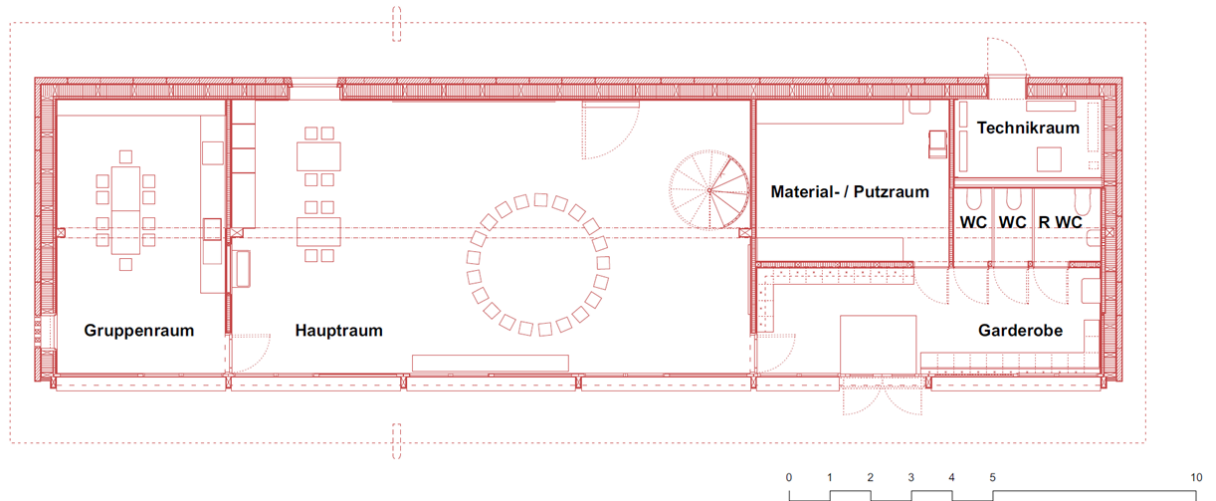
Das Gebäude wird an den Wärmeverbund Riehen angeschlossen. Um unter den strengen Auflagen der Denkmalpflege den Wärmeverlust des bestehenden Gebäudes so gering wie möglich zu halten, wird die Hülle an strategischen, unauffälligen Stellen verbessert. Das gesamte Dach wird neu gedämmt und alle Verglasungen verbessert. Das Haustechnik-Konzept beruht auf dem Low-Tech-Prinzip, die Lüftung erfolgt über die Fenster und aussenliegender Sonnenschutz wirkt einer Überhitzung entgegen. Die bestehenden Heizkörper werden weiter genutzt, und durch neue ergänzt, so geht alle Energie in den Raum und nicht im ungedämmten Boden verloren.

Ein Neubau für eine dritte Kindergartengruppe

Im Zuge der Sanierung des Bestandes soll eine zusätzliche dritte Gruppe entstehen. Dem Bestand wird dafür ein einfacher Quader mit einem Satteldach hinzugefügt. Das Gebäude wird präzise positioniert: Entlang der Grenze zum Hebelschulhaus trennt es auf einfache bauliche Weise den Pausenplatz der Schule vom Kindergartenbereich, die Stirnseite zum Langenlängeweg definiert den vorgelagerten Platz zum Ankommen, über den man das Kindergartenareal betritt.



Seite 8



Grundriss Neubau Einfachkindergarten



Garderobe Neubau

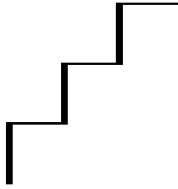


Hauptraum Neubau

Ein Kindergarten unter einem Dach

Wie im Bestand ist die Geometrie des Gebäudes nicht nur architektonischer Ausdruck, sondern prägt gleichermassen den Innenraum. Dies zeigt sich durch ein durchgehendes Satteldach, dass im gesamten Innenraum erlebt wird. Über verschiedene Räume hinweg eröffnen sich immer wieder sichtbare Verbindungen. Alle Aufenthaltsräume werden der Fassade entlang aufgereiht. Von der Garderobe (mit Nasszellen und Nebenräumen) betritt man den Hauptraum mit dahinter liegendem Gruppenraum. Vom Eingang her öffnen sich Blicke durchs ganze Haus. Der durch die Geometrie des Hauses erhaltene „Mehr-Raum“ über den Nebenräumen wird für einen Alkoven genutzt - eine Rückzugs- und Spielmöglichkeit, die ganz den Kindern vorbehalten ist.

Grossflächig öffnet sich die Fassade zum Garten nach Osten. Dadurch erhält man einen maximalen Bezug zum Garten. In den Vormittagsstunden schafft die Fassade nach Osten gleichzeitig eine optimale Belichtung und Behaglichkeit. Die einzige Ausnahme bildet das runde Fenster, das einen kleinen Einblick zum Schulhof der älteren Kinder öffnet.



Bauweise und Materialisierung

Das Gebäude wird aus tragenden Lehmbausteinen und einem Holzskelett gebaut. Die Lehmsteine formen ein U, worauf ein Holz-Skelettbau mit tragenden Stützen an der Ostfassade und einem grosszügig hinterlüfteten Pfettendach gesetzt wird. Beide Dachflächen des Satteldaches werden mit grossflächigen PV-Paneelen gedeckt.

Lehmbausteine und Holzskelett sind gleichzeitig Tragwerk und Fassade - die Konstruktion wird zum architektonischen Ausdruck. Das aussenliegende Tragwerk wird innen gedämmt und verkleidet. Der Lehm von aussen findet sich wieder im Inneren in Form von Lehmplatten, die sich positiv auf ein gutes Raumklima auswirken. Zusammen mit Holz für Boden, Decke, Trennwände und Möbel setzt das Haus so weit wie möglich auf nachhaltige Baustoffe.

Haustechnik und Nachhaltigkeit

Das Gebäude steht im Kontrast von Low-Tech zu High-Tech. Der Strom der Anlage wird für den Eigenverbrauch des Kindergartens genutzt, eine Überproduktion wird im gesamten Hebelschulareal verteilt. Das Gebäude selbst bleibt Low-Tech: Fenster werden zum direkten Lüften genutzt, kombiniert mit einer automatisierten Nachtauskühlung. Die Öffnungsflügel der Nachtauskühlung sind so weit wie möglich voneinander entfernt, um Durchzug durchs ganze Haus zu gewährleisten, Lehmplatten speichern die Kühle im Sommer. Ein aussenliegender Sonnenschutz und weit auskragende Vordächer wirken einer Überhitzung im Sommer entgegen. Die Heizung erfolgt über eine Fussbodenheizung gespeist durch die Fernwärme.

3.4. Umgebung

Der Garten

Ab dem Langenlängeweg führen zwei Wege zum Tor des Kindergartens. Kurz vor dem Kindergartenzugang wird eine Rundbank für Eltern zum Warten oder Plaudern im Schatten des bestehenden Eingangsbaumes angeboten. Auch sind hier die Veloabstellplätze.

Nach dem Eingangstor werden die drei Bauten über einen feinkörnigen, rollstuhlgängigen Mergelbelag erschlossen. Alle Eingänge erhalten jeweils vorgelagert einen gepflasterten Belag. Unter Einbezug und Wiederverwendung zahlreicher bestehender Spielobjekte und dem naturbelassenen vorhandenen Grünraum entlang der Bahn entsteht ein grossflächiger und vielfältiger Aussenraum für die Kinder.

Der neue Schuppen mit dem Sandkasten ermöglicht das Spielen im Trockenen bzw. im Schatten. Die Kinder können auch das Dach des eingeschobenen Geräteschuppens besteigen. Dieses ist allseitig mit einem Netz bis zur Dachunterseite eingefasst und gesichert und mit einer Rutschbahn versehen. Der baumbestandene Innenraum zwischen den drei Bauten kann mit mobilen Sitzgelegenheiten genutzt werden.

Bestehende Elemente werden wiederverwendet, in ihrer Lage zum Teil verschoben und aufgefrischt wie der identitätsstiftende Brunnen, Baumstämme, Spielhaus und Holzdeck.

Eine neue Rundschaukel im Osten am Rand der Spielwiese erweitert das Angebot.

Die vorhandene üppige Begrünung des gesamten Areals wird beibehalten und punktuell mit einheimischen Sträuchern und Stauden ergänzt, die notwendigen fünf Baumfällungen werden mit sechs Neupflanzungen ausgeglichen.



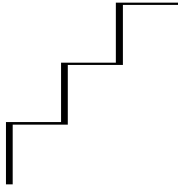
Umgebungsplan Kinder-Garten

3.5. Nachhaltigkeit

Die Nutzung von bestehenden Strukturen ist einer der grössten Hebel des nachhaltigen Bauens. Der bestehende Kindergarten kann durch einen kleinen Anbau weitergenutzt werden und den neuen betrieblichen Anforderungen bestens gerecht werden. Der Neubau kann damit minimal gehalten werden. Ebenso werden im Aussenraum alle funktionstüchtigen Spielgeräte wiederverwendet, aufgefrischt und eingebunden in Neues neu angeordnet.

Die Gebäudehülle des Bestandes wird - wo möglich - verbessert, um den Energieverbrauch zu optimieren. Der Neubau wird mit nachhaltigem Baumaterial erstellt (Lehm und Holz), und wird selbst zum Produzenten für erneuerbare Energie (PV-Dach).

Als Kompensation zum Neubau werden alle Flächen des Aussenraums entsiegelt, um einer Überhitzung im Sommer auch in Zeiten des Klimawandels entgegenzuwirken.



4. Flächenvergleich

Der bestehende Doppelkindergarten deckt den Raumstandard weder in Bezug auf vorhandene Flächen noch auf die Anzahl der vorhandenen Räume ab. Die fehlenden Flächen werden durch eine Erweiterung des Bestands annähernd erreicht, soweit dies im Rahmen der Vorgaben durch die Denkmalpflege möglich ist.

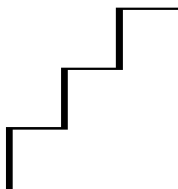
Für den zusätzlich benötigten dritten Kindergarten ist der Neubau vorgesehen.

Raumstandard BS / Riehen			
	m ²	Anzahl	m ²
Hauptraum	80	3	240
Gruppenraum	30	3	90
Alkove	0	0	0
Garderobe	25	3	75
Materialraum	10	3	30
Putzraum	5	3	15
Total	150		450

Projekt Langenlängeweg		
Neubau	Bestand	Total
m ²	m ²	m ²
86	172	258
28	60	88
20	0	20
22	33	55
15	8	23
5	2	7
176	275	451

5. Provisorium

Der Einwohnerrat hat in seiner Sitzung vom 30. März 2022 zum Investitionskredit Neubau Doppelkindergarten Siegwaldweg den weiteren Investitionskredit für die Erstellung eines Kindergartenprovisoriums während der Bauzeit bewilligt ([Investitionskredit Doppelkindergarten Siegwaldweg mit Provisorium](#)). Dieses Kindergartenprovisorium wird nach der Fertigstellung des Kindergartens Siegwaldweg für den Doppelkindergarten am Langenlängeweg während der Bauzeit als Provisorium zur Verfügung stehen. Geplant ist, dass nach den Sportferien im 2026 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen im Juni 2027 das Provisorium durch den Kindergarten Langenlängeweg genutzt wird.



6. Kosten

6.1. Erstellungskosten (Kostenvoranschlag +/- 10 %)

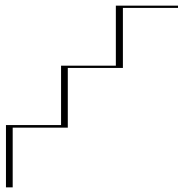
Die Kosten für die Sanierung und den Neubau wurden auf der Basis des Bauprojekts errechnet. Detaillierte Zahlen können dem Kostenvoranschlag in der Planbeilage entnommen werden. Allfällige Fördergelder und Subventionen sind in den Kosten nicht eingerechnet.

Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz / Hochbau, Index 117.6 (Basis Okt 2020 = 100), Stand April 2024.

Arbeitsgattung			Sanierung	Neubau	Total
1	Vorbereitungsarbeiten Inkl. Honorare	CHF	89'000	88'000	177'000
2	Gebäude Inkl. PV-Anlage, Honorare	CHF	1'210'000	1'593'000	2'803'000
4	Umgebung Inkl. Honorare	CHF		722'000	722'000
5	Baunebenkosten und Übergangskosten Bewilligungen, Gebühren, Muster, Nebenkosten	CHF	33'000	81'000	114'000
6	Reserve Unvorhergesehenes (10 % von BKP 1, 2, 4 exkl. Honorare)	CHF	98'000	188'000	286'000
Zwischentotal		CHF	1'430'000	2'672'000	4'102'000
MWST 8.1 % gerundet		CHF	116'000	216'000	332'000
Total Erstellungskosten gerundet		CHF	1'546'000	2'888'000	4'434'000
Umzugs- und Lagerkosten		CHF			38'000
Ausstattung Kindergartenmobiliar		CHF			108'000
Gesamtkosten		CHF			4'580'000

6.2. Kosten Mobiliar und Umzug

Die drei Kindergärten, welche in den sanierten und erweiterten Bau einziehen werden, verfügen über bestehendes Mobiliar und Material. Im Rahmen des Neubezugs der Räumlichkeiten kommt es zu Ergänzungen und Ersatz von Mobiliar, wofür CHF 108'000 für die drei Kindergärten einberechnet werden.



Die Umzugskosten für die drei Kindergärten werden mit CHF 30'000 und zusätzlich CHF 8'000 für Lagerkosten des Mobiliars berechnet. Darin enthalten sind Umzüge der beiden Kindergärten A und B vom Langenlängeweg in das Kindergartenprovisorium Schulhaus Wasserstelzen und zurück, sowie der Umzug vom Kindergarten Hebelmätteli A, vom derzeitigen Standort im temporären Schulbau auf der Hebelmatte zum Langenlängeweg.

6.3. Photovoltaikanlage

Die Kosten der PV-Anlage in Höhe von CHF 188'105 inkl. MwSt. sind in BKP 2, Gebäude enthalten. Die effektive Höhe der Zuschüsse für die Erstellung kann erst nach Inbetriebnahme der Anlage genau ermittelt werden; es kann von einem Zuschuss von ca. CHF 20'000 ausgegangen werden.

Die PV-Anlage wird regendicht ausgeführt und ersetzt damit die konventionelle Dachhaut eines Steildaches wie zum Beispiel eine Ziegel- oder Blecheindeckung.

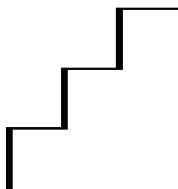
Die Anlage wird ca. 61'000 kWh/a leisten. Stromüberschüsse, die durch den Kindergarten nicht verbraucht werden können, sollen dem Hebel-Schulhaus zur Verfügung gestellt werden. Die Anlage soll daher im Verbund mit derjenigen vom Schulhaus Hebel betrieben werden, was neben der Einspeisung von punktuellen Stromüberschüssen den Entfall eines kostenpflichtigen Hausanschlusses ermöglicht.

Die Gemeinde leistet mit der freiwilligen Errichtung der Photovoltaikanlage einen erheblichen Beitrag zur umweltfreundlichen Energiegewinnung.

6.4. Kennzahlen Erweiterung Kindergarten und Vergleichsprojekt (nach SIA 416)

Beim Gellertschulhaus in Basel wurde der Vierfachkindergarten, der architektonisch dem Doppelkindergarten in Riehen stark ähnelt, als Vergleich herangezogen. Da neben dem Kindergarten auch das Schulhaus gesamtsaniert wurde sind allerdings die Zahlen nur bedingt vergleichbar, auch handelt es sich beim Gellertkindergarten um ein Objekt, das weder inventarisiert noch denkmalgeschützt ist. Bauten, die den Schutzstatus eines Denkmals besitzen, sind grundsätzlich aufwendiger zu sanieren und somit auch kostenintensiver. Für den Neubau können die beiden Einfachkindergärten Freudenreich in Bremgarten (BE) und Zelgli West in Untersiggenthal (AG) zum Vergleich herangezogen werden. Für den Kostenvergleich sind die u.s. Bauten teuerungsbereinigt auf den Kostenstand Index April 2024 analog Bauprojekt dargestellt.

Projekt Gesamtsanierung und Erweiterung	(GF) m2	(GV) m3	Baujahr	BKP 2 exkl. MWST	BKP 2 CHF/m ²	BKP 2 CHF/m ³
Bestand Kindergarten Langenlängeweg	310	1'120	KV 2024	1'210'000	3'903	1'080
Kindergarten am Gellertschulhaus	570	2'064	2023	1'991'866	3'495	965



Projekt Neubau Einfachkindergarten	(GF) m2	(GV) m3	Baujahr	BKP 2 exkl. MWST	BKP 2 CHF/m²	BKP 2 CHF/m³
Kindergarten Langenlän- geweg	273	1'215	KV 2024	1'593'000	5'835	1'311
Kindergarten Freuden- reich Bremgarten (BE)	240	1'000	2020	1'274'646	5'311	1'275
Kindergarten Zelgli West, Untersiggenthal (AG)	270	1'464	2012	1'845'058	6'833	1'260

7. Termine

Die Bauzeit ist für den Zeitraum Februar 2026 bis Juni 2027 vorgesehen. Der Kindergarten kann somit auf das Schuljahr 2027/28 in Betrieb genommen werden.

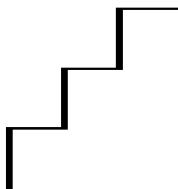
Vorgänge	2024				2025				2026				2027		
	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q		
Meilensteine	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S
Projektierung ist abgeschlossen															
Baueingabe mit Baubewilligungsphase															
Baubewilligung (Prognose)															
ER-Investitionskredit + Ref.frist															
Ausführungsplanung / Ausschreibung															
Realisierung															
Übergabe an den Nutzer															

8. Finanzierung

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 4'580'000. In den Gesamtkosten sind die Kosten für den Neubau und die Sanierung des bestehenden Kindergartens, die Ausstattung und den Umzug enthalten.

Die Erstellungs- und Ausstattungskosten von CHF 4'542'000 werden über die Investitionen finanziert. Durch bisherige Beschlüsse des Gemeinderats wurden bereits Mittel in der Höhe von CHF 318'000 bewilligt, so dass die hier beantragte Ausgabenbewilligung CHF 4'224'000 beträgt.

Die Umzugskosten von CHF 38'000 werden über die Erfolgsrechnung 2026 finanziert.



Investitionsrechnung		CHF	4'542'000
Erstellungskosten	CHF	4'434'000	
Ausstattungskosten	CHF	108'000	
<u>Erfolgsrechnung</u>		CHF	38'000
Gesamtkosten		CHF	4'580'000
Investitionsrechnung		CHF	4'542'000
Abzüglich bisherig bewilligte Mittel		CHF	-318'000
GR Beschluss 31.01.2023, Nr. 03.04.04.03.17	CHF	-75'000	
GR Beschluss 23.10.2024, Nr. 03.04.04.03.17	CHF	-243'000	
Beantragte Ausgabenbewilligung		CHF	4'224'000

Die Erstellungskosten werden voraussichtlich 2027 aktiviert und linear abgeschrieben und der Liegenschaftskostenstelle belastet. Die Investition von CHF 188'000 für die Photovoltaik-Anlage wird separat über 10 Jahre sowie die restlichen Erstellungskosten von CHF 4'246'000 über 50 Jahre abgeschrieben. Die jährliche Abschreibung ab dem Jahr 2028 beträgt für die Photovoltaikanlage CHF 18'800 und für die Erstellungskosten CHF 85'000.

Im AFP 2025-2028 sind in der Investitionsliste 3,83 Mio. Franken für das Projekt eingestellt. Die Ausgaben im Jahr 2025 können innerhalb des Budgets realisiert werden. Für die Folgejahre wird der AFP angepasst werden.

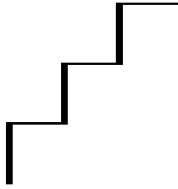
8.1. Folgekosten Bau

Die baulichen Folgekosten beinhalten die Instandhaltung und die Instandsetzung. Bei Neubauten werden in der Regel die folgenden Kostenansätze angewandt: Für die Instandhaltung ca. 0,5 % und für die Instandsetzung ca. 1 bis 2 % der Investitionssumme.

Der Aufwand für die Instandhaltung wird im vorliegenden Fall gleich wie bei einem Neubau eingeschätzt, d. h. jährlich ca. CHF 22'000. Diese Kosten fallen ab ca. 2027 an und werden der Erfolgsrechnung belastet. Für die zyklisch anfallende Instandsetzung geht man von 2 % aus. So ergibt sich für die mittelfristige Betrachtung ein jährlicher Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung von ca. CHF 110'000.

8.2. Folgekosten Betrieb

Da alle drei Kindergärten bereits in Betrieb sind, werden keine zusätzlichen Betriebskosten erwartet. Durch die energetische Sanierung ist mit einer Reduktion der Nebenkosten zu rechnen.



9. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat für die Realisierung der Sanierung und Erweiterung des Kindergarten Langenlängeweg eine Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 4'224'000 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2024).

Riehen, 17. Dezember 2024

Gemeinderat Riehen
Die Präsidentin:

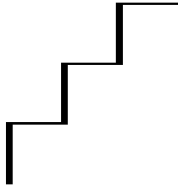
Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussentwurf

Beilage: Dossier zur ER-Vorlage



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Sanierung und Erweiterung Kindergarten Langenlängeweg, Ausgabenbewilligung für Realisierung

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [sowie der Sachkommissionen *Bildung und Familie (SBF)* und *Aussenbeziehungen und Behörden (SAB)*] für die Realisierung der Sanierung und Erweiterung Kindergarten Langenlängeweg eine Ausgabenbewilligung von CHF 4'224'000 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2024).

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Heim

David Studer Matter

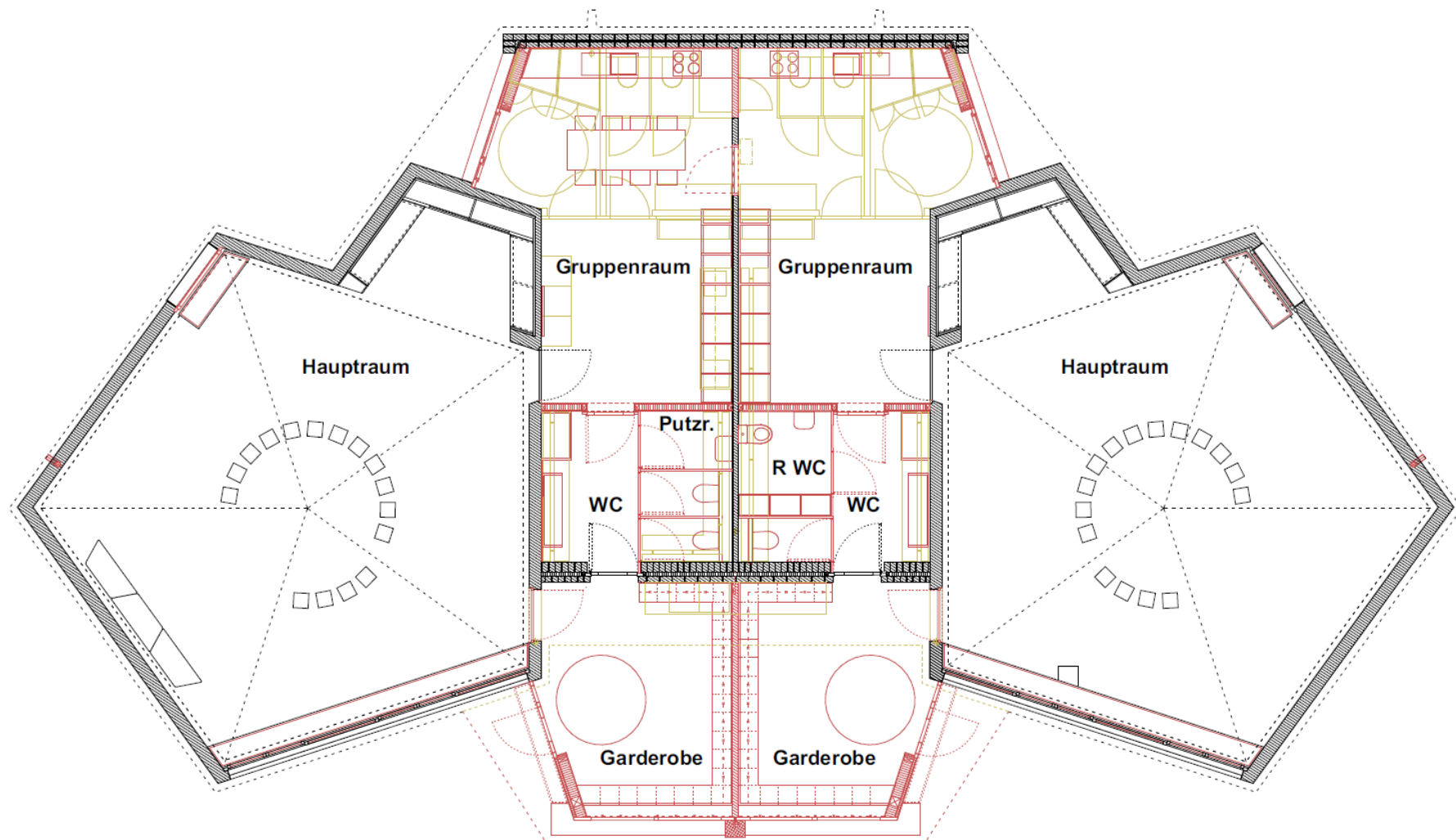
(Ablauf Referendumsfrist)



Kindergarten Langenlängeweg 24
Sanierung und Erweiterung

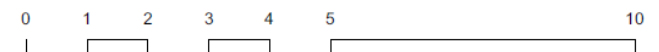
Bestand

Doppelkindergarten

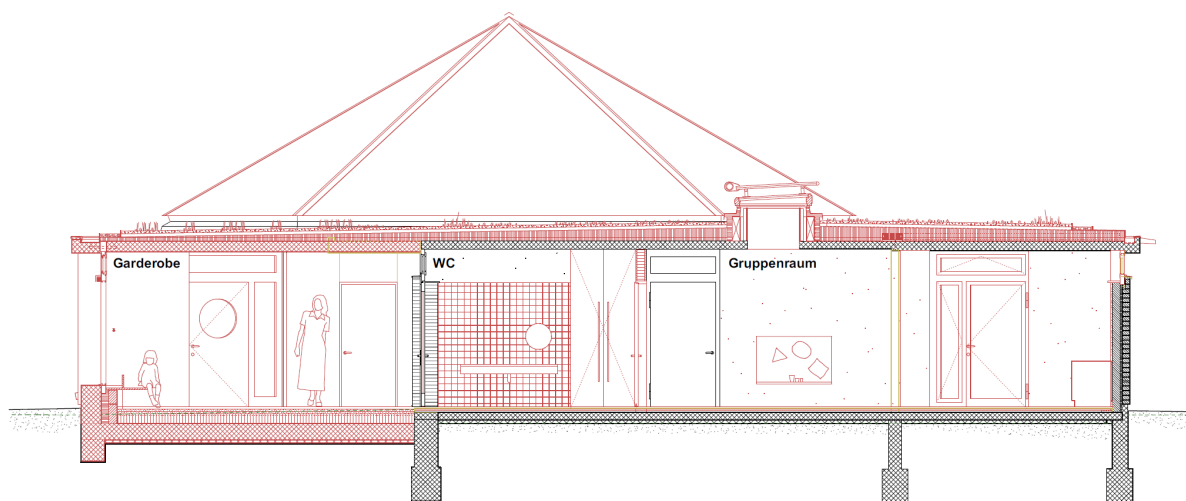
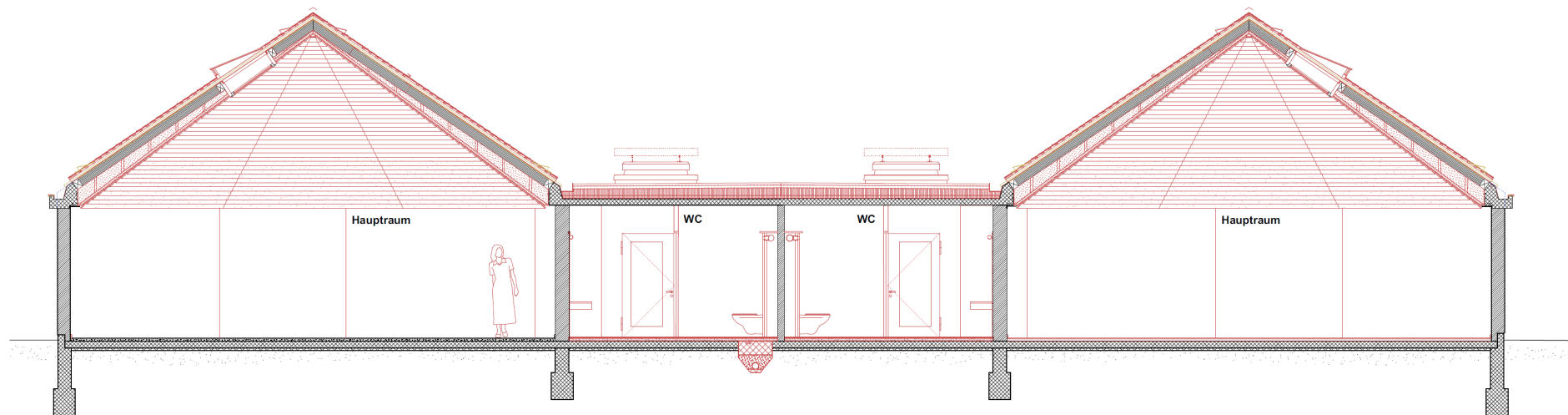


Legende

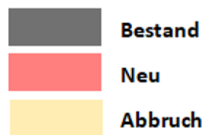
	Bestand
	Neu
	Abbruch



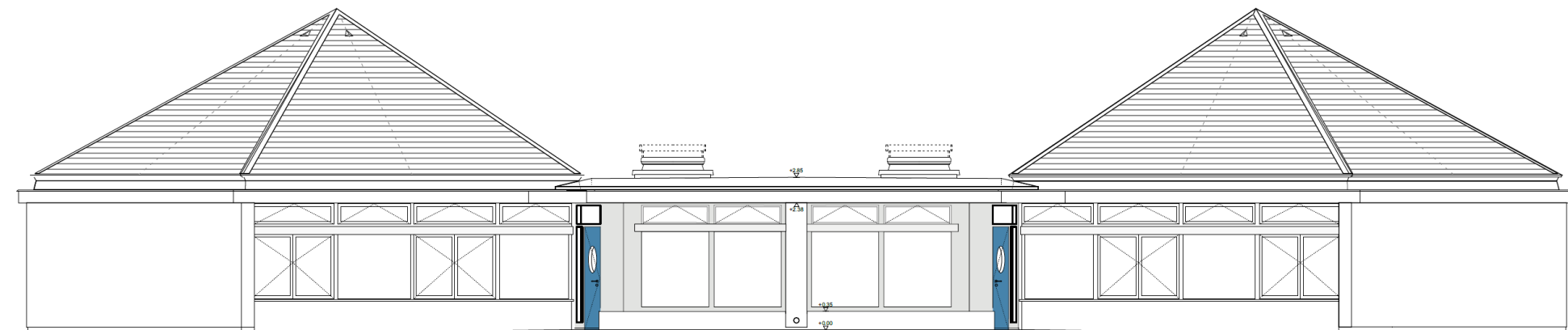
Grundriss Erdgeschoss



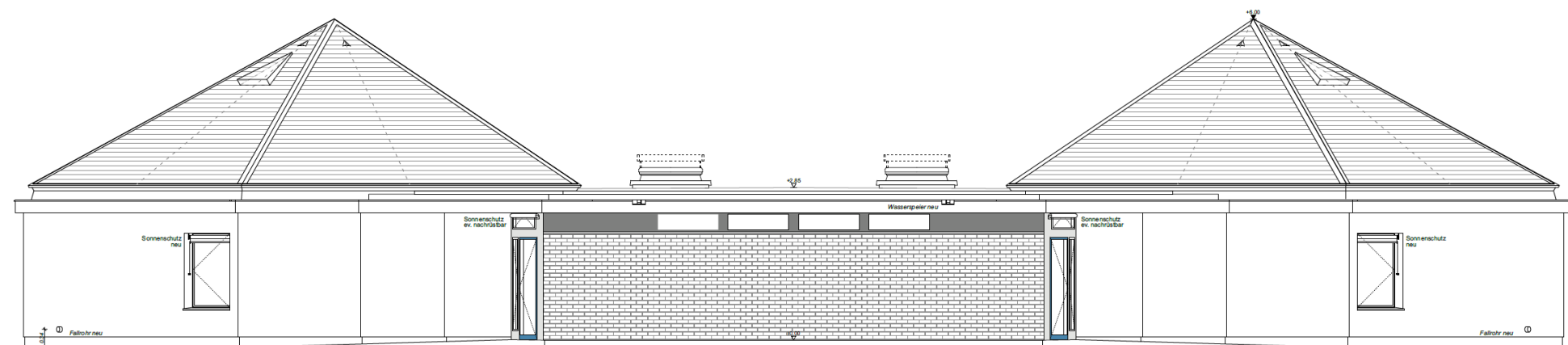
Legende



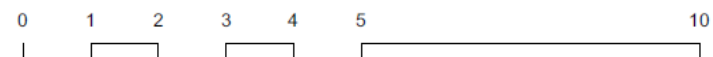
Schnitte



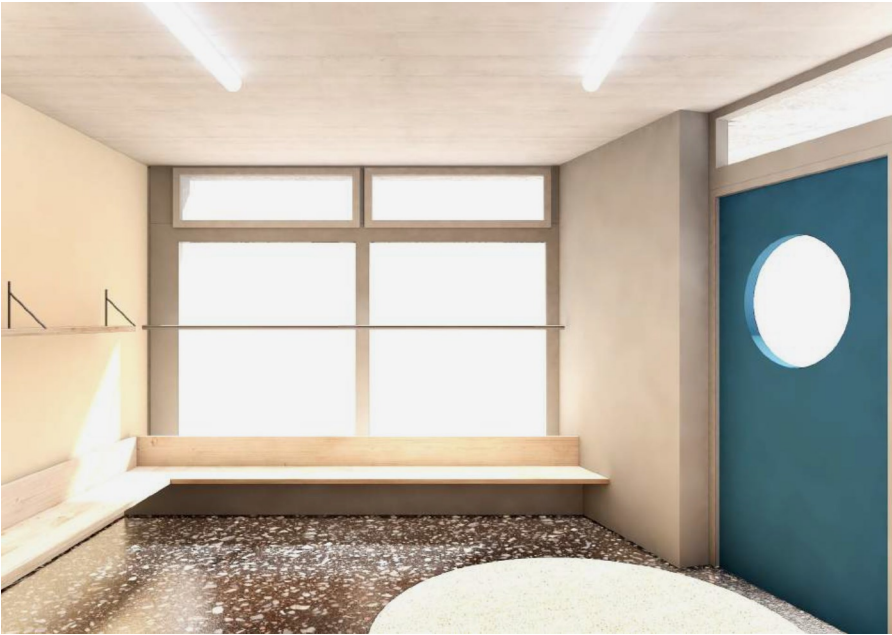
Gartenseite



Strassenseite



Ansichten



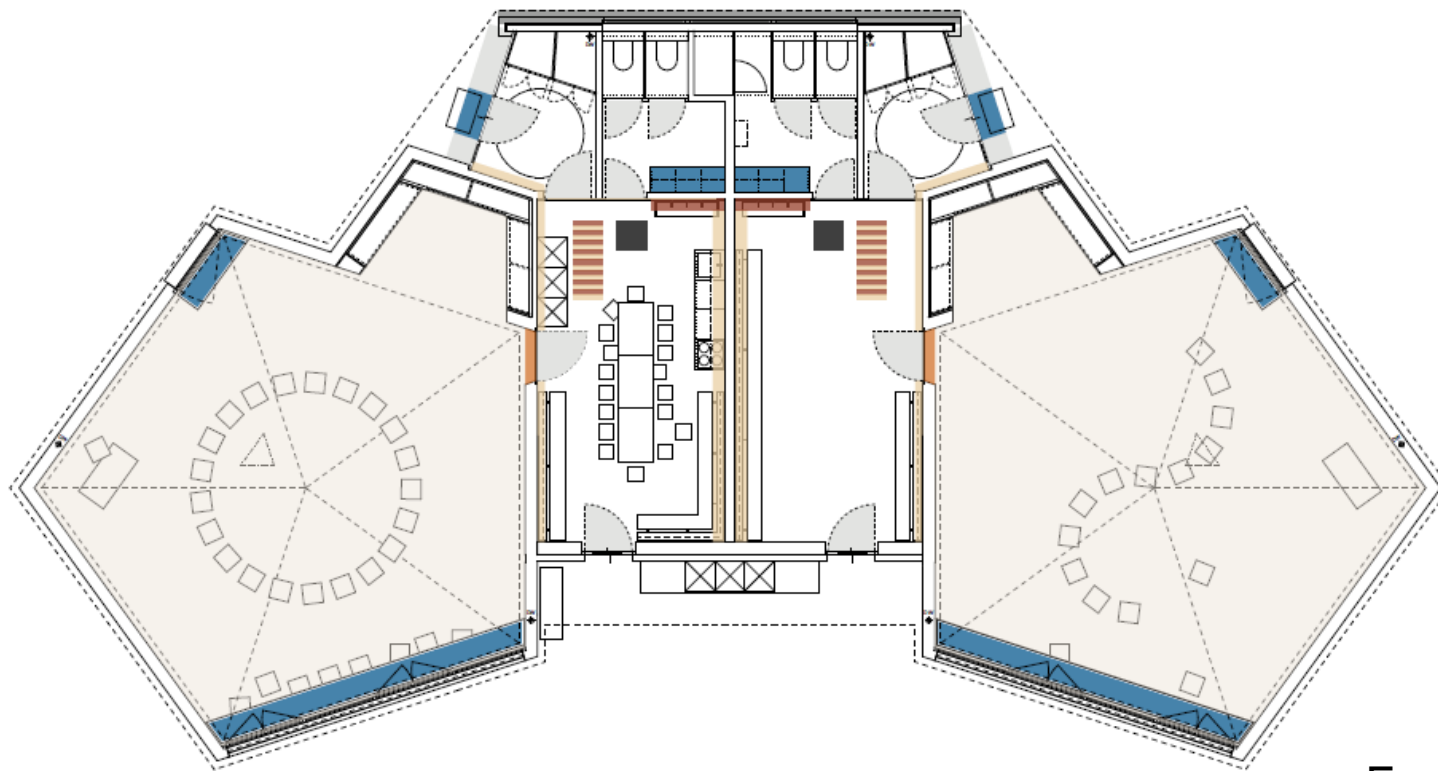
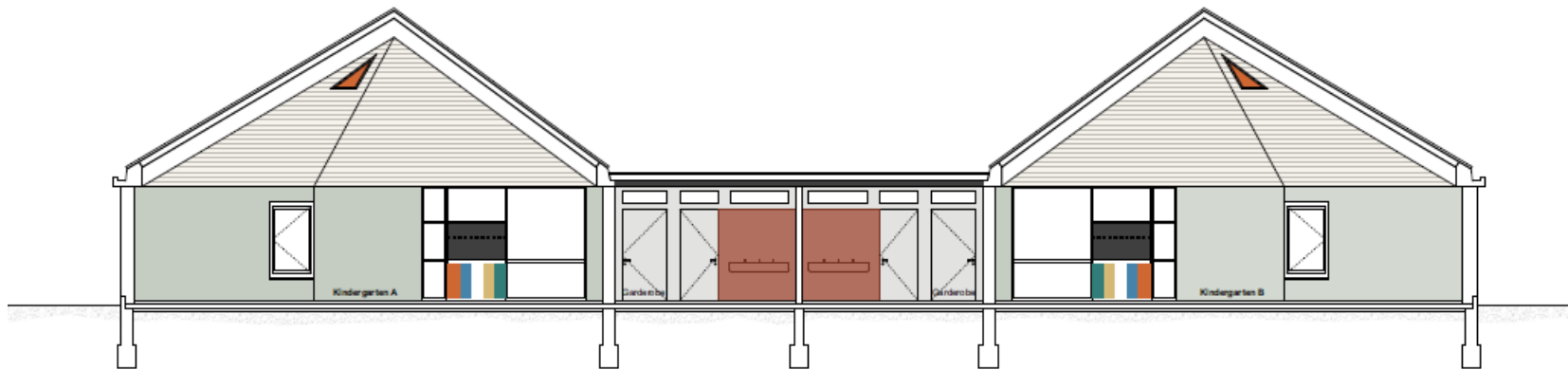
Garderobe



Hauptraum Kindergarten



Modellbilder Altbau



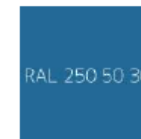
Eingang Aussen



RAL 000 90 00

RAL 000 90 00 Winterweiß
= rgb (226, 227, 225)

Blaue Türe



RAL 250 50 30

RAL 250 50 30 Prominentblau
= rgb (70, 132, 171)

Sperrplatte Aussen



RAL 000 50 00

RAL 000 50 00 Stahlgrau
= rgb (126, 127, 126)

Kaliko Wand Mitteltrakt



RAL 080 90 20

RAL 080 90 20 Macadambeige
= rgb (236, 214, 182)

Kaliko Wände Pavillon



RAL 140 80 05

RAL 140 80 05 Weidengrün
= rgb (197, 204, 194)

Innenschulung Pavillon



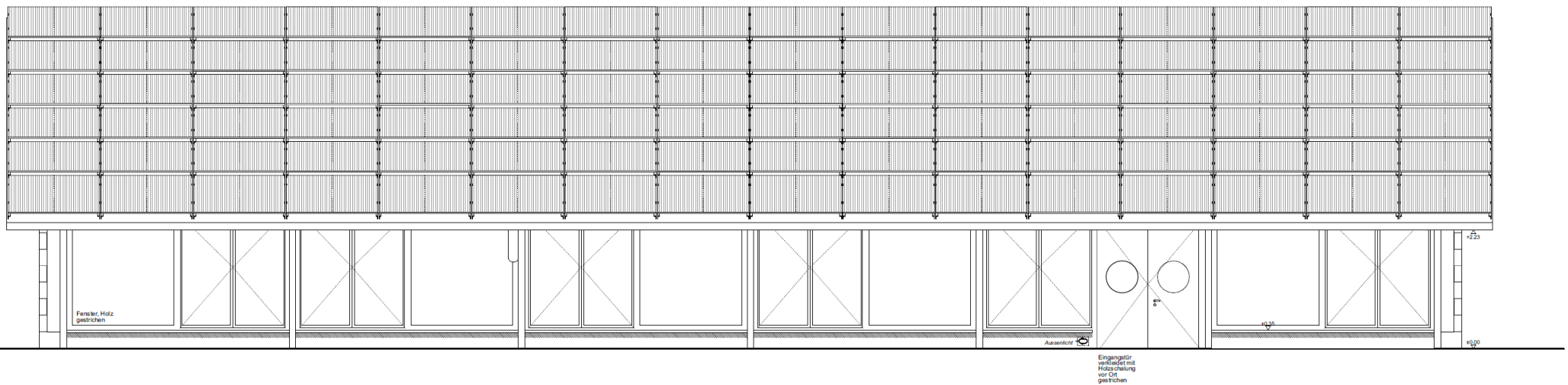
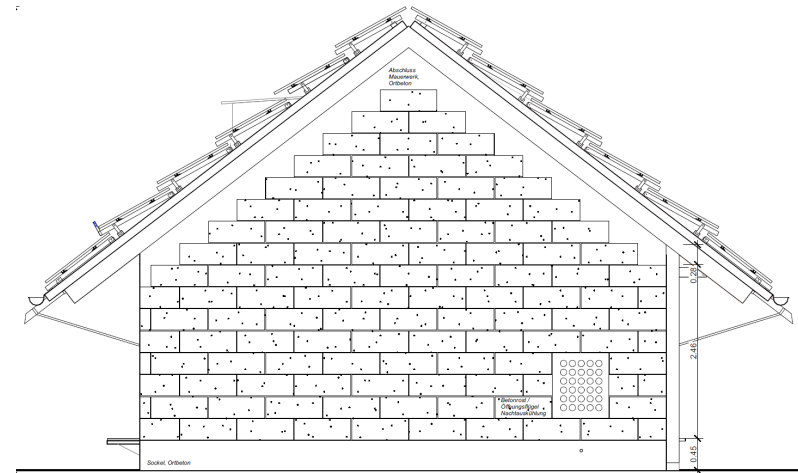
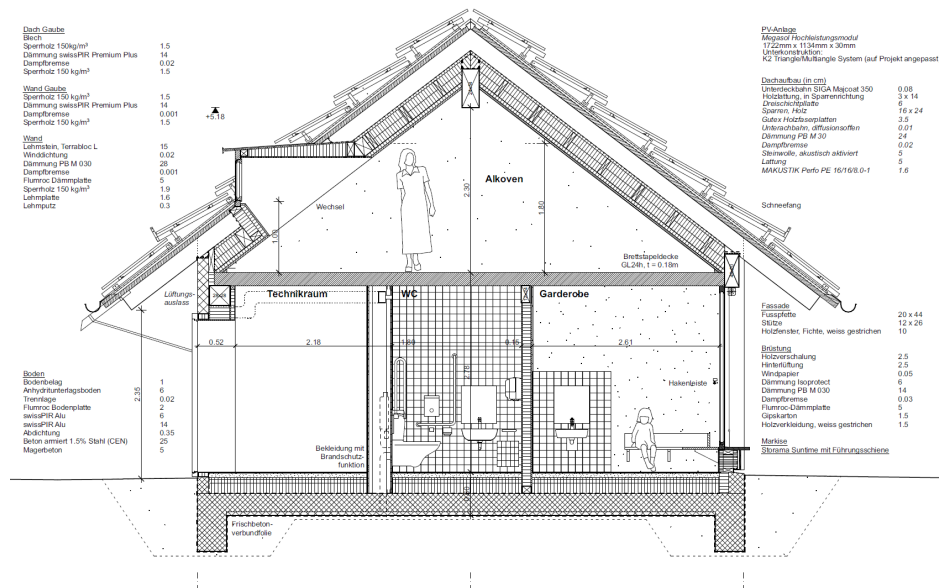
RAL 080 90 05

RAL 080 90 05 Japanweiß
= rgb (237, 229, 218)

Farbanalyse zur
ursprünglichen Farbgestaltung

Neubau

Einfachkindergarten



Schnitt und Ansichten



Modellbilder Neubau

Umgebung Kinder**Garten**



Vorgänge	2024					2025								2026								2027					
	3 Q		4 Q			1 Q		2 Q		3 Q		4 Q		1 Q		2 Q		3 Q		4 Q		1 Q		2 Q		3 Q	
Meilensteine	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S
Projektierung ist abgeschlossen																											
Baueingabe mit Baubewilligungsphase																											
Baubewilligung (Prognose)																											
ER-Investitionskredit + Ref.frist																											
Ausführungsplanung / Ausschreibung																											
Realisierung																											
Übergabe an den Nutzer																											

Terminplan

Kostenberechnung +/-10 %			Stadler Zlokapa Architekten		
Bauvorhaben : LLW24, Erneuerung und Neubau Kindergarten Langenlängeweg 24			Stand: April 2024		
Bauherrschaft: Einwohnergemeinde Riehen, Wettsteinstrasse 4125 Riehen					
Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz / Hochbau, Index 117.6 (Basis Okt 2020 = 100), Stand April 2024.					
			Bestand Netto	Neubau Netto	Total Netto
BKP 1-stellig	BKP 2-stellig	Gesamttotal inkl. Mwst	1'546'000	2'888'000	4'434'000
1		Vorbereitungsarbeiten exkl.	89'000	88'000	177'000
	10	Bestandesaufnahmen	6'620	4'625	11'245
	11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	57'267	50'808	108'075
	15	Anpassungen an Bestehende Erschliessungsleitungen	19'820	30'842	50'662
	19	Honorare	5'293	1'725	7'019
2		Gebäude exkl.	1'210'000	1'593'000	2'803'000
	21	Rohbau 1	189'238	558'932	748'170
	22	Rohbau 2	228'951	95'036	323'987
	23	Elektroanlagen	82'494	140'364	222'858
	24	Heizung, Lüftung, Klima	104'048	76'403	180'451
	25	Sanitäranlagen	117'211	72'510	189'721
	27	Ausbau 1	96'487	107'910	204'397
	28	Ausbau 2	112'040	122'402	234'442
	29	Honorare	279'532	419'443	698'975
4		Umgebung exkl.	0	722'000	722'000
	42	Gartenanlagen	0	301'253	301'253
	44	Installationen	0	2'087	2'087
	46	Kleine Trassenbauten	0	136'952	136'952
	47	Kleinere Kunstbauten (Schopf)	0	149'956	149'956
	49	Honorare	0	131'752	131'752
5		Baunebenk. und Übergangskosten exkl.	33'000	81'000	114'000
	51	Bewilligungen, Gebühren	19'586	34'658	54'243
	52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	10'814	34'242	45'057
	53	Versicherungen	2'599.9	2'599.9	5'200
	56	Uebrige Baunebenkosten	0	9'500	9'500
6		Reserven 10% auf beide Teilprojekte exkl.	98'000	188'000	286'000
MwSt.		Mehrwertsteuer 8.1%	116'000	216'000	332'000

Kostenvoranschlag