

Neuer Doppelkindergarten an der Kirchstrasse 21, Ausgabenbewilligung Projektierung

Kurzfassung:

Um den Kindergartenbedarf in Riehen abzudecken, ist im Umsetzungsplan der Schulraumstrategie ein Doppelkindergarten an der Kirchstrasse 21 vorgesehen, welcher bereits zum Schulbeginn 2028/29 im Sommer 2028 in Betrieb gehen sollte. Auf Grundlage des öffentlichen Beschaffungsgesetzes wurde hierfür im Dezember 2024 ein Planerwahlverfahren in Form eines Studienauftrages ausgeschrieben. Mittels Präqualifikation konnten sieben Teams zur Abgabe einer Projektstudie ausgewählt werden. Von den sieben ausgewählten Planungsteams, wurde das Projekt «VIS-Ä-VIS» des Zürcher Architekturbüros Conen Sigel Architekt:innen, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner Bischoff aus Baden, von der Jury im Juni 2025 einstimmig zum Sieger gewählt. Das Projekt sieht einen Kindergarten in den Bestandsbau mit neuem Schopfanbau, sowie einen zweiten Kindergarten in einem eingeschossigen Holz-Neubau auf der brach liegenden Gartenparzelle vor. Das Obergeschoss im Bestandsbau kann anschliessend wieder für eine Drittnutzung angeboten werden.

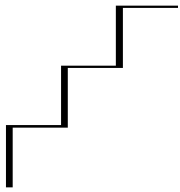
Inzwischen liegt das Vorprojekt mit Kostenschätzung (+/- 15 %) vor. Die Kostenschätzung bildet die Grundlage für die Vorlage zur Ausgabenbewilligung für ein «Bauprojekt^{PLUS}». Aufgrund des knappen Zeitfensters für die Fertigstellung bis im Sommer 2028 wird vorgeschlagen, in den Leistungen des Bauprojekts (SIA-Phasen 32 und 33) auch einen Anteil (^{PLUS}) der Ausschreibungsplanung (SIA-Phase 41) mit einer Quote von bis zu 65 % vergabereifer Leistungen sowie einen Anteil bis 30 % der Planungsleistungen für die Ausführungsplanung (SIA-Phase 51) in dieser Ausgabenbewilligung durch den Einwohnerrat abzuholen. Mit den zusätzlichen Planungsmitteln können die Architekten und Fachplaner nahtlos mit der Ausschreibungs- und Submissionsphase weiterplanen, und zwar während der Bewilligungszeit und des politischen Prozesses nach der Projektierungsphase und vor der Realisierungsphase (ER-Vorlage Ausgabenbewilligung für die Realisierung). Dies ist effizient und weniger fehleranfällig, da unterbruchfrei geplant werden kann.

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Projektierung eine Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 535'000.

Politikbereich: Bildung und Familie

Auskünfte erteilen: Silvia Schweizer, Gemeinderätin, Tel. 061 643 02 62
Pascal Kreuer, Abteilungsleiter Bildung und Familie, Tel. 061 208 60 02
Patrick Scheffler, Abteilungsleiter Immobilien, Tel. 061 646 82 53

März 2026



1. Ausgangslage

[«Die Gemeinde Riehen schafft schrittweise neuen Schulraum»](#). Mit dieser Medienmitteilung im April 2024 hat der Gemeinderat das strategische Vorgehen formuliert, wie in Zukunft der Primarschul- wie auch Kindergartenbedarf gedeckt werden soll. Hierzu haben die Abteilungen Bildung und Familie wie auch Finanzen und Immobilien einen Umsetzungsplan jeweils für die Projekte der Schulen wie auch der Kindergärten erarbeitet. In diesem Konzept sind auch die provisorischen Bauten betroffen, damit der Schulraum auch während den Bau-massnahmen sichergestellt ist.

Im Sommer dieses Jahres soll der neue Doppelkindergarten am Siegwaldweg fertiggestellt werden, anschliessend beginnen die Bauarbeiten in den Sommerferien für den Dreifachkindergarten am Langenlängeweg. Nach dessen Finalisierung im Herbst 2027 kann das gemietete Bauprovisorium auf dem Areal Wasserstelzenschulhaus zurückgegeben werden. Zurzeit wird das Vorprojekt für den Kindergarten im Freizeitzentrum Landauer finalisiert und für einen neuen Dreifachkindergarten findet zurzeit ein Gesamtleistungswettbewerb statt. Für diese beiden Projekte wird in der zweiten Jahreshälfte dem Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung vorgelegt werden.

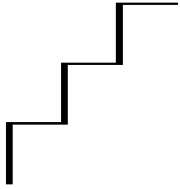
2. Varianzverfahren Studienauftrag

Für das Projekt «neuer Doppelkindergarten an der Kirchstrasse» ging eine Machbarkeitsstudie voraus. Der Vorteil an diesem Standort ist, dass für den gewonnenen Kindergartenraum kein kostspieliges Provisorium bereitgestellt werden muss, da es sich um einen zusätzlichen Doppelkindergarten handelt, der den Standort der Primarschule Erlensträsschen stärkt. Gleichzeitig kann der neue Doppelkindergarten nach Fertigstellung Teil der Rochaden sein, um weitere Provisorien zu vermeiden. Damit dieses Konzept aufgeht, müsste der neue Kindergarten allerdings im Sommer 2028 in Betrieb gehen.

Dieses Vorgehen wurde vom Gemeinderat gutgeheissen. Somit konnte der Projektstart initiiert werden, welcher ein Varianzverfahren für eine Planerwahl vorsah. Gemäss dem öffentlichen Beschaffungsgesetz wurde hierfür ein Studienauftrag im selektiven Verfahren nach SIA 143 durchgeführt.

Für die Aufgabenlösung kamen, gemäss Ausschreibung/Programm mehrere Lösungsmöglichkeiten in Frage:

1. Eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes an der Kirchstrasse 21 mit einem ergänzenden Neubau.
2. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes an der Kirchstrasse 21, welche eine zweite Kindergartenengruppe umfasst, ohne einen separaten Baukörper zu erstellen.
3. Ein zweigeschossiger Neubau; Die bestehende Liegenschaft Kirchstrasse 21 würde dann weder umgenutzt noch saniert.



Mittels Präqualifikation konnten sieben Teams zur Abgabe einer Projektstudie ausgewählt werden. Das Zürcher Architekturbüro Conen Sigl Architekt:innen in Zusammenarbeit mit Bischoff Landschaftsarchitektur aus Baden wurden einstimmig durch die Jury, bestehend aus einer Fach- und Sachjury, zum Siegerprojekt gewählt. Das Planungsteam entschied sich in ihrem Projektbeitrag für die Aufgabenlösung einer Umnutzung mit Sanierung im Erdgeschoss mit Ergänzung eines Kindergartenneubaus. Dieses Projekt erfüllt die Raumanforderungen für die Nutzer am besten und schafft gleichzeitig eine Reserve im Obergeschoss für weitere Nutzungen. Dank der subtilen Eingriffe im Altbau, der einfachen und nachhaltigen Bauweise des Neubaus gelingt dem Projekt eine stimmige Verbindung im Umgang mit dem Bestand, funktionaler Modernisierung und architektonischer Klarheit.

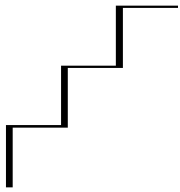
Von der Wettbewerbsidee zum Vorprojekt

Auf Grundlage des Wettbewerbs konnte nun mit den Architekten das Vorprojekt ausgearbeitet werden. Dies wurde, wie im Projektmanagement der Gemeinde üblich, durch ein Projektteam mit Vertretern der Schule und des Kindergartens sowie dem Fachbereich Hochbau begleitet. Ebenfalls eingebunden war der Steuerungsausschuss mit den Ressortverantwortlichen.

Das Vorprojekt liegt nun vor (siehe Planbeilage). Es beinhaltet eine Kostenschätzung von +/- 15 % und bildet die Grundlage für die Vorlage zur Ausgabenbewilligung der Projektierung für die folgenden Leitungsphasen (LP) nach SIA 102 für das Bauprojekt (LP 32) und dem Baubewilligungsphase (LP 33). Ähnlich wie beim Projekt Erweiterung Hebelschulhaus wird hier empfohlen, die nächsten Planungsschritte mit Teilen der Ausschreibungsplanung mit der Quote von 65 % und Ausführungsplanung mit der Quote von 30 % bis zu einer vergabereifen Submission in dieser Ausgabenbewilligung durch den Einwohnerrat abzuholen, um das Projekt effizient weiterzubearbeiten und den Termin für die Eröffnung im Sommer 2028 zu erreichen.

Effiziente Bearbeitung ohne Unterbruch

Damit die lange Phase des Unterbruchs während der Baubewilligungszeit und dem politischen Prozess nach der Projektierungs- und vor der Realisierungsphase (ER-Vorlage Ausgabenbewilligung für Realisierung) genutzt werden kann, wird auch bei diesem Projekt vorgeschlagen, die notwendigen Planungsmittel in der vorliegenden Ausgabenbewilligung für die Ausschreibungsphase/Submission (LP 41) und Teile der Ausführungsplanung (LP 51) zu inkludieren und in dem Umfang zu sprechen, damit die Quote der Ausschreibungen bis 65 % erfüllt werden kann. Diese Quote ist notwendig, damit mit einer gesicherten Vergabe in Bezug zu den Kosten nach dem durch den Einwohnerrat bewilligten Kostenvoranschlag mit dem Bau begonnen werden kann. Sollte der Einwohnerrat den weiteren Investitionen zustimmen, könnte somit ohne Zeitverlust sofort mit den weiteren Ausführungsplanungen und noch offenen Submissionen sowie der anschliessenden Realisierung begonnen werden.



3. Rahmenbedingungen

Gemäss den aktuellen Bevölkerungsprognosen ist in Riehen Mitte mit einer deutlichen Zunahme der Kinderzahlen zu rechnen. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Infrastruktur ist deshalb ein Ausbau der Kindergartenkapazitäten am Schulstandort Erlensträsschen vorgesehen. Künftig soll dieser über vier statt wie bisher zwei Kindergärten verfügen. Dies entspricht der strategischen Zielsetzung, wonach mittelfristig die zwei Kindergärten von der Schmiedgasse und Kirchstrasse dem Schulstandort Erlensträsschen zugeordnet werden sollen. Damit wird über die kommenden Jahre eine organisatorische und räumliche Neuordnung der Kindergartenstandorte in Riehen Mitte, welche den Schulstandorten Burgstrasse und Erlensträsschen zugehörig sind, umgesetzt.

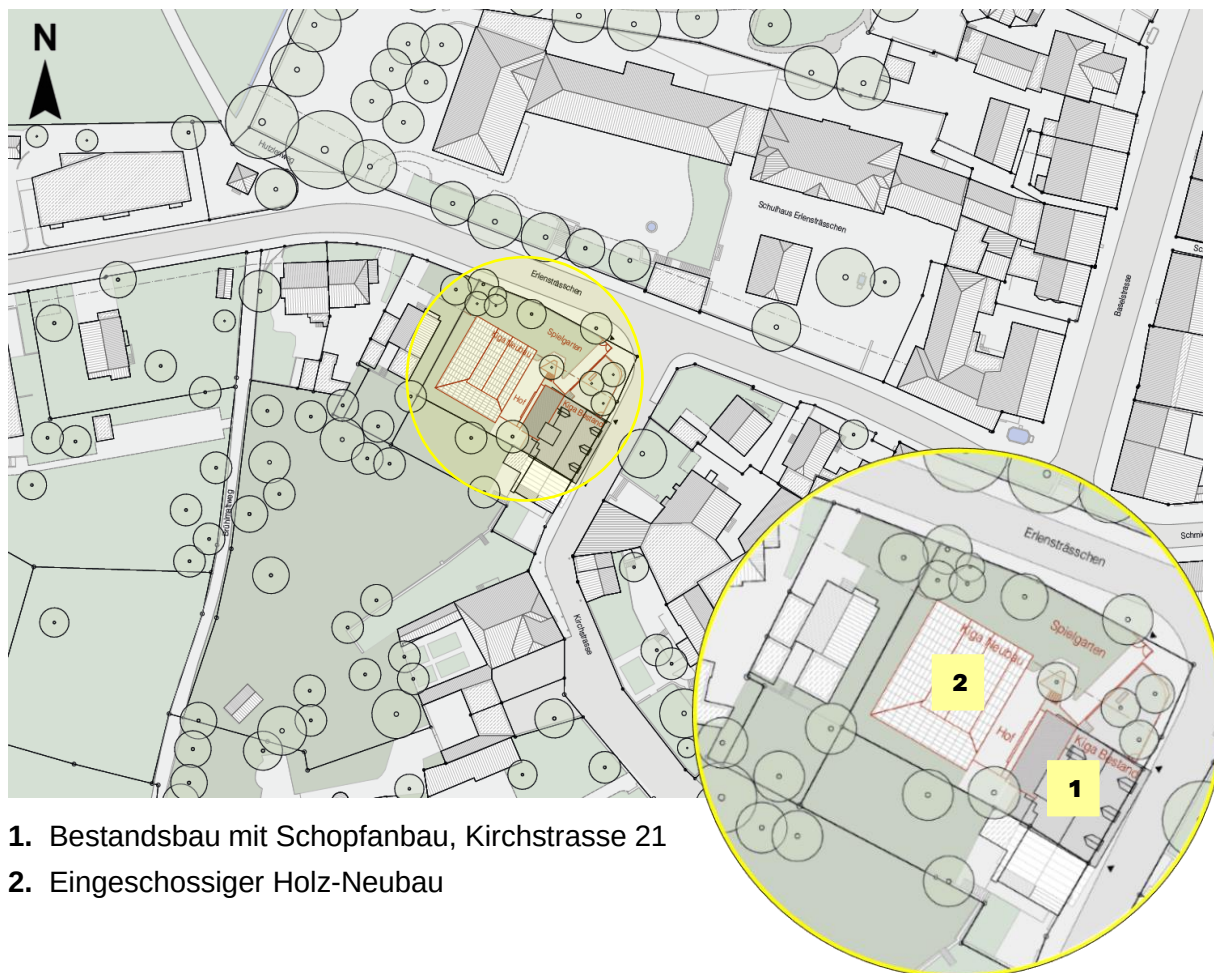
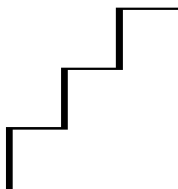
Gleichzeitig stehen bisher genutzte Flächen künftig nicht mehr zur Verfügung. Nach Abschluss der Sanierung der Liegenschaft Rössligasse 32, in welcher früher auch der Kindergarten Wendelinsgasse untergebracht war, ist keine weitere Nutzung als Kindergarten vorgesehen. Diese Räumlichkeiten können zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs nicht berücksichtigt werden. Parallel dazu verschärft sich die Raumsituation im Schulhaus Erlensträsschen infolge zusätzlicher Klassen. Bereits heute weist das Schulhaus ein Flächendefizit von über 20 % auf, das sich mit der prognostizierten Entwicklung weiter vergrössern wird. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit organisatorischer Anpassungen. In einem ersten Schritt muss der Kindergarten Erlensträsschen aus dem Schulhaus ausgegliedert werden. Vorgesehen ist zunächst eine temporäre Unterbringung im Schulraumprovisorium Dorfzentrum an der Bahnhofstrasse 61, anschliessend erfolgt die definitive Verlagerung an den Standort Kirchstrasse.

4. Projektbeschreibung

Die Geschichte des Ortes und die Einbindung des neuen Kindergartens

Das Projekt orientiert sich an der Geschichte und Bebauungsstruktur des Ortes. Räumliche Qualitäten werden aufgenommen und das Bestehende weitergebaut. Das Haus an der Kirchgasse 21, ursprünglich Scheune, Stall und später Autogarage, wird sorgfältig renoviert und zum Kindergarten umgenutzt. Der auffällige rückwärtige Schopfanbau wird an gleicher Stelle ersetzt; Die Geschichte des Hauses bleibt ablesbar. Im Obergeschoss bleibt die bestehende Raumaufteilung erhalten und kann weiterhin vermietet werden. Bis auf die Heizung, welche durch den Fernwärmeanschluss die alten Gasheizungen ersetzt, sowie sanfte Massnahmen zur Instandsetzung werden keine Sanierungsarbeiten vorgenommen.

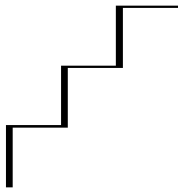
Der zweite Kindergarten, ein eingeschossiger Holzbau mit Satteldach orientiert sich giebelseitig zum Erlensträsschen und steht frei im Garten. Der Bau erinnert in seinem ersten Ausdruck auch an eine Scheune mit Anbauten und gedeckten Vorbereichen. Durch diese Gliederung erhält die Giebelseite ähnliche Proportionen wie die bestehenden Häuser entlang dem Erlensträsschen. Die Nord-Süd-Ausrichtung bewahrt die räumliche Verbindung vom Erlensträsschen zur offenen Landschaft im Süden.



1. Bestandsbau mit Schopfanbau, Kirchstrasse 21
2. Eingeschossiger Holz-Neubau

Das Raumkonzept im Bestand mit neuem Schopf

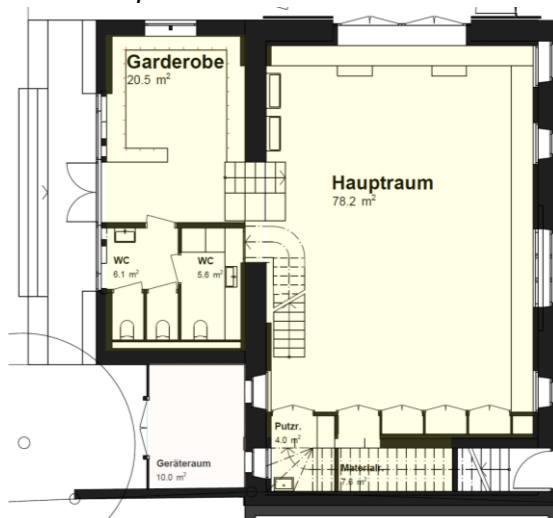
Der Massivbau an der Kirchgasse 21 soll sorgfältig umgebaut und saniert werden. Der Boden des Gebäudes wird neu erstellt, gedämmt und leicht abgesenkt. An einer Stelle wird die Bruchsteinmauer vom Hauptraum zum neuen Schopfanbau grossflächig aufgebrochen. Durch diese Massnahmen wird der Hauptraum optisch grosszügig zum neuen Schopfanbau geöffnet, wodurch eine räumliche Verbindung zum leicht abgesetzten Garderobenraum sowie zum darüberliegenden Gruppenraum entsteht. Grundsätzlich soll möglichst so viel wie nötig und so wenig wie möglich ersetzt und umgebaut werden, damit die historische Substanz des Bestandes erhalten bleiben. Der Material- und Putzraum ist in die hölzerne Schrankwand beim bestehenden Treppenaufgang integriert. Möbeleinbauten aus Dreischichtplatten gliedern den Raum und bieten flexiblen Stauraum. Die alten Fenster werden ersetzt. Die giebelseitige Verglasung lässt sich grosszügig zum baumbestandenen Vorplatz öffnen. Der bestehende Holzschopf hat seine Lebensdauer erreicht und muss zurückgebaut werden. An gleicher Stelle wird dieser neu erstellt. Konstruktiv und im Ausdruck orientiert sich dieser am Bestand. Im Erdgeschoss des Holzschopfs, mit Zugang zum Gemeinschaftshof, sind Garderoben und Toiletten angeordnet. Dar-



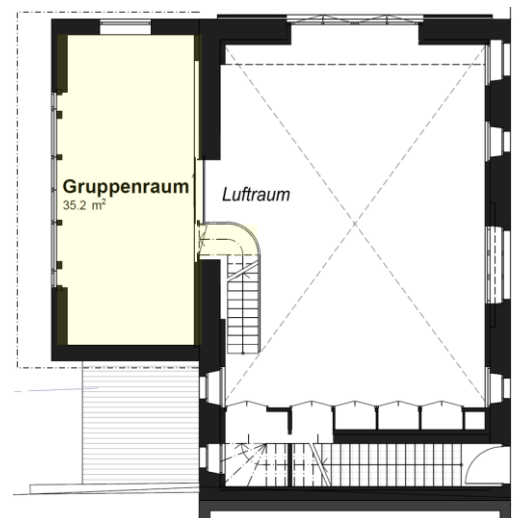
Seite 6

über befindet sich der Gruppenraum, welcher sich grosszügig nach Westen zum Gemeinschaftsplatz und zum Garten im Norden öffnet. Beide Räume sind mit dem Hauptraum verbunden. Die Garderobe ist auch als Spielort mit Bezug zum Gemeinschaftshof konzipiert. Eine Sitztreppe verbindet diesen Raum mit dem Gemeinschaftshof. Ein Podest mit integriertem Stauraum schafft weitere Sitzflächen und den Übergang zum Aussenraum, siehe Grundrisse.

Grundrisspläne



Erdgeschoss



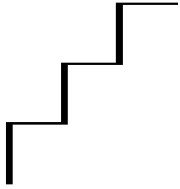
Obergeschoss

Materialisierung Bestand - Erweiterung

Die Aussenwände sollen inwendig mineralisch gedämmt und mit Lehm verputzt werden. Der Charakter des Hauses bleibt somit erhalten. Einzelne innenliegende Wandpartien werden wieder als Bruchsteinmauerwerk gezeigt. Der Boden im Hauptraum wird flächig mit fusswarmem Material wie z. B. Hartsteinholz, für das Spielen am Boden, ausgeführt. Nassbereiche sowie Garderoben werden mit Feinsteinzeug-Platten belegt. Die abgehängte Schallschutzdecke im Hauptraum wird mit Akustikplatten aus Hanf innenseitig verkleidet. Die Holzbauteile des Schopfanbaus werden innenseitig mit Holzplatten verkleidet und der Boden mit Dielen verlegt.

Bilder Innenraum

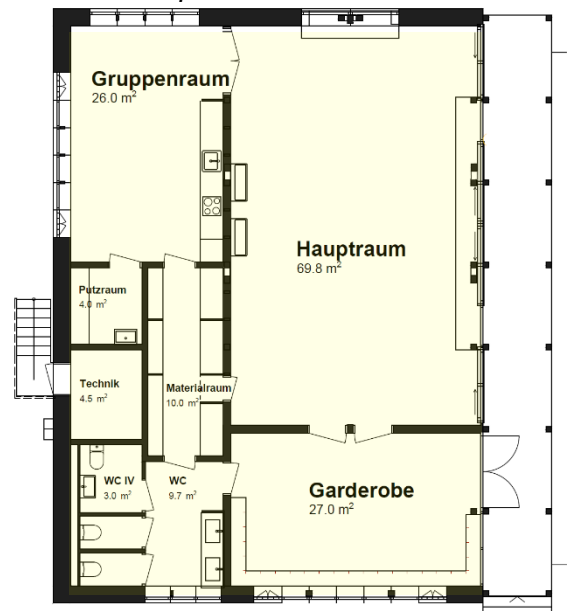




Das Raumkonzept im Neubau

Der Neubau ist als reiner Holzständerbau gestaltet und steht auf punktuellen Schraubfundamenten und ist nicht unterkellert. Zum einen werden beim Kindergarten gemäss den Raumstandards solche Räume nicht gefordert, zudem ist eine Unterkellerung ökologisch mit einem extrem hohen CO₂ Verbrauch fragwürdig und ökonomisch rechnet sich dieser ebenso nicht. Durch das Verwenden von Schraubfundamenten müssen praktisch keine Aushubarbeiten getätigt werden und es wird zudem kein Beton für Fundamente benötigt. Die Holzständerkonstruktion ist an den bestehenden Holzschopf angelehnt. Der Hauptraum tritt wie eine archetypische Hausform in Proportion und mit Satteldach in Erscheinung. Die übrigen Nutzungen ummanteln zusammen mit der längsseitig angeordneten Laube den Hauptraum u-förmig. Der Neubau orientiert sich, analog zum Bestandsbau, giebelseitig auf das Erlensträsschen und erhält stirnseitig eine grosszügige Fensteröffnung. Seitlich öffnet sich der Hauptraum über die gesamte Länge nach Osten zur vorgelagerten Laube und dem Gemeinschaftshof. Die Fassade lässt sich grosszügig öffnen, wodurch die Laube als räumliche Erweiterung zum Spielen und Werken genutzt werden kann. Die vielfältigen Beziehungen zwischen Innen- und Aussenräumen ermöglichen eine flexible Gestaltung der Aktivitäten. Auf der Südseite erhält der Hauptraum ein rundes Giebelfenster. Über eine grosszügige Doppeltüre ist der Hauptraum mit der Garderobe verbunden. Dieser Ankunftsort bietet über ein Fenster in Sitzhöhe, Ausblicke in die offene Landschaft im Süden. Die Garderobe wird als Raumerweiterung des Hauptraums verstanden und kann vielfältig genutzt werden. Der Gruppenraum mit Küche ist ebenfalls direkt angebunden. Über den Materialraum erreicht man die Toiletten. So entsteht ein Rundgang, der alle Funktionen miteinander verbindet und flexible Raumkombinationen erlaubt. Die durchlaufende, alle Räume verbindende raumhaltige Schrankwand gliedert den Grundriss und bietet viel Stauraum. Alle Räume erhalten Tageslicht, was eine offene, lichtdurchflutete und durchlässige Atmosphäre mit vielfältigen Sichtbeziehungen schafft. Der Technikraum ist von aussen direkt zugänglich. Der Bestandsbau wird mit Strom, Wasser und Fernwärme vom Technikraum Neubau erschlossen.

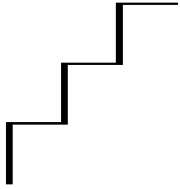
Grundrissplan



Erdgeschoss

Materialisierung Neubau

Die drei primären Binderkonstruktionen fügen sich filigran in die sichtbare Dachkonstruktion ein. Die sichtbaren Holzoberflächen der Träger und Stützen tragen zu einer wohnlichen Atmosphäre bei. Die Stahlelemente und Zugstangen der Dachkonstruktion werden



Seite 8

blau gestrichen. Perforierte Dreischichtplatten zwischen den sichtbaren Sparren gewährleisten eine gute Raumakustik und Behaglichkeit. Die Fassade wird mit vertikal angeordneten, sägerohren Lerchenbretter, analog zum Schopfanbau im Bestandsbau, verkleidet. Bei der Wahl der Holzart bieten sich vor allem unsere einheimischen Fichten und Tannen an. Für wertige Bauteile oder im Innenausbau können auch Buche oder Obstbäume eingesetzt werden. Der Boden im Hauptraum wird flächig ausgeführt, z. B. Hartsteinholz. Nassbereiche sowie Garderoben werden analog zum Bestand mit Plättli belegt.

Bilder Innenraum



Blick vom Hauptraum Richtung Garderobe



Blick vom Hauptraum Richtung Spielgarten

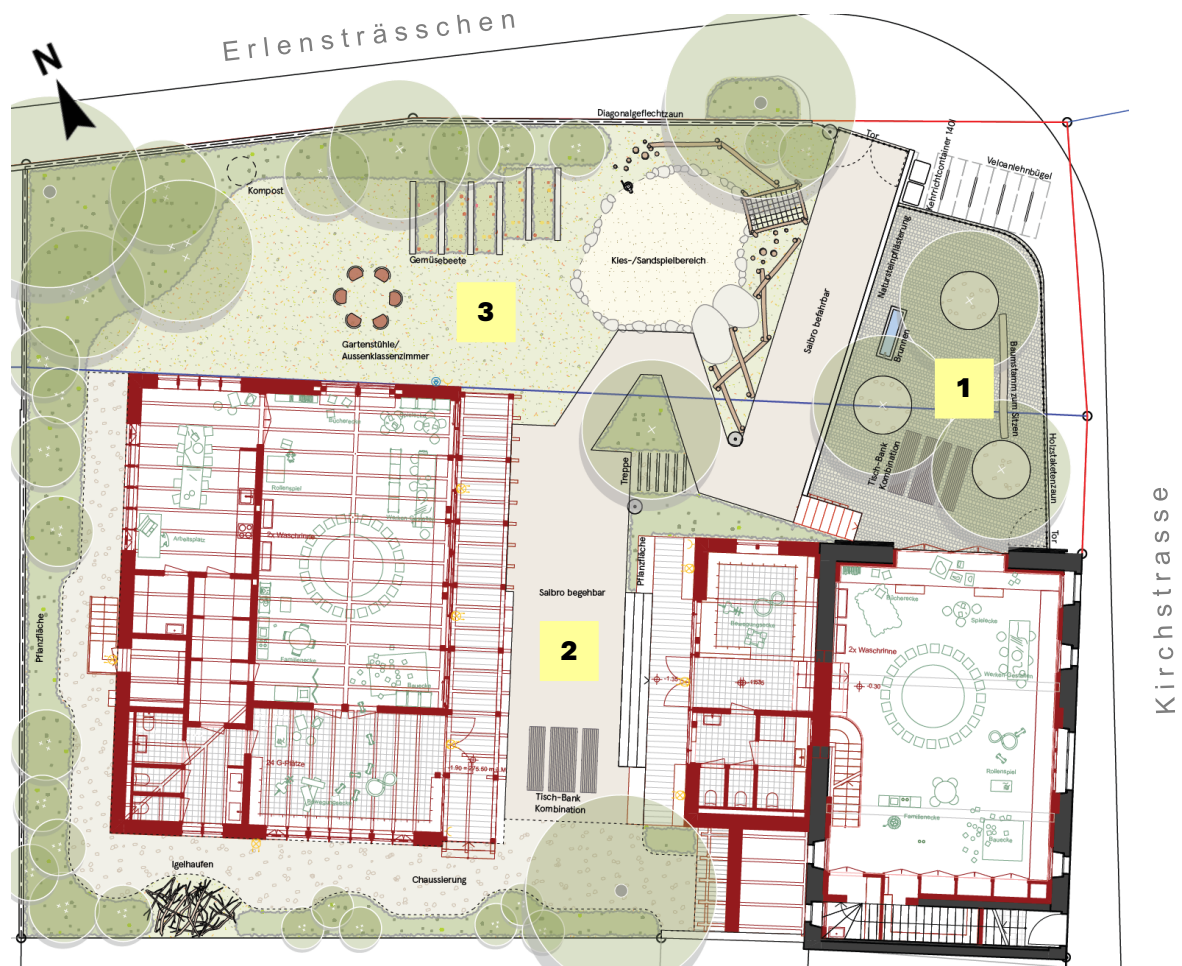
Materialisierung Fassaden

Konstruktiv und im Ausdruck orientiert sich der Wiederaufbau des Schopfanbaus am Bestand. Die Fassaden werden mit breiten Sägerohren Lärchenbrettern vertikal verkleidet. Ausenliegende Stoffstoren bieten einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz. Die verputzte Fassade der Kirchgasse 21 wird ausgebessert wo nötig und neu gestrichen. Die bestehenden Schiebetore sollen erhalten bleiben. Morsche Torpartien und Holzverkleidungen des Bestandes werden instandgesetzt. Der Holzneubau im Garten wird analog zum Schopfanbau mit Holzbrettern verkleidet und nimmt dessen Materialität auf. Das auskragende Dach vom Neubau soll vollflächig mit matten PV-Modulen (evtl. eingefärbt) belegt werden, um den Strombedarf zu decken. Die PV-Anlage wird im weiteren Planungsverlauf ortsbezogen in den Proportionen und der Farbigkeit ausformuliert. Im Bestandsbau sowie im Neubau werden Lüftungsfenster aussenseitig mit Holzgittern einbruchssicher abgeschlossen.



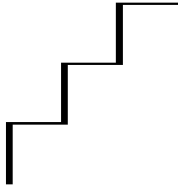
Nordfassade Bestands-/Neubau

Konzept Gartengestaltung



Durch die städtebauliche Setzung entstehen folgende Aussenräume mit spezifischen Qualitäten:

1. Vorplatz an der Ecke Kirchstrasse/Erlensträsschen: Der gepflasterte Vorplatz mit Bäumen und Brunnen orientiert sich an den Aussenräumen rund um den Meierhof und lädt zum Verweilen ein. Der Platz wird von einer Mauer und einem Zaun gefasst; eine neue Treppe verbinden die Kirchstrasse mit dem Gartenraum.
2. Gemeinschaftshof: Vom Erlensträsschen gelangt man über eine flache Rampe zum Gemeinschaftshof zwischen Scheune und Neubau. Beide Kindergarten-Eingänge sind auf ihn ausgerichtet. Eine ausfahrbare Sonnenstore ermöglicht Aussenaktivitäten bei jeder Witterung.
3. Spielgarten: Entlang des Erlensträsschen bietet eine grosse Rasen- und Spielfläche, bestückt mit Pflanzenbeet, einer Sandanlage und weiteren Spielangebote, Platz zum Spielen und Gärtnern für beide Kindergärten. Die bestehenden Wildhecken entlang des Erlensträsschens bleiben weitgehend erhalten und laden ebenfalls zum Spielen, Klettern und Verstecken ein.



Allgemein sind durchlässige Beläge vorgesehen, bei welchen das Regenwasser versickern kann. Für die Rampe und den Gemeinschaftshof wird ein Saibro-Belag vorgeschlagen. Die Rampe, welche den rollstuhlgängigen Zugang gewährleistet, wird statisch so ausgebildet, dass diese mit einem kleinen Laster bis zur Kurve befahren werden kann. Ansonsten wird rund um den Neubau eine Chaussierung vorgesehen. Der vordere Spielbereich wird grösstenteils mit Rasen bepflanzt und mit einem grosszügigen Sand-/Kieskasten, Gemüsebeet, Klettergeräten und Mobiliar zum Sitzen und Verweilen ausgestattet. Zwischen Sandkasten und Gemüsebeet wird eine Handschwengel-Pumpe für Entnahme von Trinkwasser für Garten und Spiel im Sandkasten installiert. Weiter wird grossen Wert auf hochstämmige, schattenspendende Bäume und Vegetation, welche eine Verdunstung und Abkühlung begünstigen, gesetzt.

Referenzbilder



Saibro



Chaussierung



Sand-/Kieskasten



Wasserpumpe



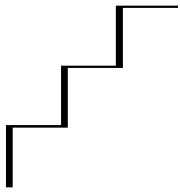
Klettergeräte

Haustechnik

Die Liegenschaften werden künftig mit Fernwärme beheizt. Die Kindergärten erhalten eine Fussbodenheizung und das Dachgeschoss des Bestandsbaus mit vorgesehener Drittnutzung wird mit Radiatoren ausgestattet (Ersatz für die bestehenden Einzel-Öl-Öfen). Im Neubau ist ein gemeinsamer Technikraum untergebracht, welcher von aussen über eine Treppe zugänglich ist. Alle Versorgungen wie Strom-, Wasser- und Fernwärme werden neu vom Erlensträsschen in den gemeinsamen Technikraum vom Neubau installiert. Der Bestandsbau wird mittels «interne Fernleitungen» ab Technikraum angebunden. Alle Einheiten, also Kindergarten A+B, sowie die Nutzung im Dachgeschoss des Bestandsbaus erhalten separate Zähler für die Energie- und Wasserbezüge. So können bei Bedarfsveränderungen flexible Nutzungsänderungen vorgenommen werden.

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Das Vorprojekt sieht vor, das Dach des Neubaus mit einer PV-Indach-Anlage zu bestücken. Der produzierte Strom wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch-Zähler (ZEV) zugeführt. Stromüberschüsse, die durch den Kindergarten nicht verbraucht werden können, werden ins IWB-Netz eingespeist. Die ökonomische Komponente der Anlage werden im Rahmen vom Bauprojekt ermittelt.



5. Anschlusslösungen für heutige Mieter der Liegenschaft Kirchstrasse 21

Das Siegerprojekt «VIS-À-VIS» von Conen Sigl Architekt:innen GmbH sieht vor, dass ein Kindergarten im Erdgeschoss des Bestandsbaus Kirchstrasse 21 integriert wird. Für die an der Kirchstrasse eingemietete «Maitlipfadi» Riehen und das Kutschenlager der Abteilung KFS braucht es daher eine Anschlusslösung, da die Räumlichkeiten im Erdgeschoss ab Frühjahr 2027 nicht mehr zur Verfügung stehen. Wegen der grossen Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur und den notwendigen Anpassungsarbeiten an den Hausinstallationen (Abwasser-, Wasserversorgung, Stromversorgung, Umstellung Gasheizungen auf Fernwärme) kann der Bürobetrieb im 1. Obergeschoss während der Bauphase ebenso nicht aufrechterhalten werden. Ein Umzug der Büroräumlichkeiten des Arbeitsintegrationsprogramms (AIP) ist unumgänglich.

5.1. Anschlusslösung des Arbeitsintegrationsprogramms (AIP)

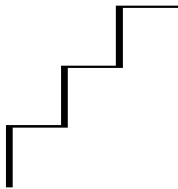
Im Erdgeschoss des Gemeindehauses in den Abteilungen Immobilien und Finanzen haben Neuorganisation der Büroräumlichkeiten stattgefunden. Mit der Reorganisation fanden eine Verdichtung und Zusammenführung von Fachbereichen statt, womit kürzere interne Wege entstanden sind. Durch die Verdichtung der Büroräume konnten zwei nebeneinanderliegende Büros freigespielt werden, in welchen die drei Mitarbeiter des AIPs künftig Platz finden. So sind die Mitarbeiter des AIPs wieder in die Gemeindeverwaltung eingebunden, womit auch die Wege zu ihren Vorgesetzten und zum Fachbereich Facility Service, mit welchen eine enge Zusammenarbeit besteht, wieder kürzer werden. Die vorgeschlagene Lösung und die Rückführung der Mitarbeiter vom AIP in die Gemeindeverwaltung wurden von allen Beteiligten begrüsst.

5.2. Anschlusslösung für die «Maitlipfadi»

Die «Maitlipfadi» leisten als eine von fünf Riehener Pfadi-Abteilungen einen wichtigen Beitrag zur Kinder- und Jugendarbeit. Mit den Verantwortlichen der «Maitlipfadi» wurden deshalb verschiedene Lösungsmöglichkeiten angeschaut. Nebst einem Pfadi-Lokal benötigen sie auch gut zugängliche, trockene Lagerflächen für sämtliches Material (Bastel-/Spielmaterial, Verkleidungen, Zelte, Blachen und Kochutensilien), das bei den wöchentlichen Pfadi-Aktivitäten und für die Lager benötigt wird. Als Übergangslösung ab Frühjahr 2027 bis ca. Herbst 2028 (Bauzeit) konnte den «Maitlipfadi» eine Interimslösung angeboten werden.

Nach dem Umbau der Kirchstrasse 21 könnten die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss als künftiges Pfadi-Lokal dienen. Die «Maitlipfadi» haben für diesen Standort sehr grosses Interesse bekundet. Die Räumlichkeiten würden den Bedürfnissen in vielerlei Hinsicht entsprechen und die «Maitlipfadi» könnten somit auch ein gutes Stück ihrer Identität bewahren.

Beziehen die «Maitlipfadi» die Räumlichkeiten, müssten ausser den notwendigen Anpassungen an den Hausinstallationen keine nennenswerten Instandsetzungsarbeiten getätigt werden. Die Räumlichkeiten, die minimalistischen Einrichtungen (Küche, Bad etc.) und Oberflächen würden ohne weitere Investitionen von der Pfadi so übernommen werden. Ein weiterer Vorteil wäre, dass es keine gegenseitigen Störpotentiale zwischen den verschiedenen Nutzern im Erd- und Obergeschoss gibt, da der Kindergarten- und der Pfadi-Betrieb zu völlig unterschiedlichen Zeiten stattfinden.



5.3. Anschlusslösung Lager KFS für die eingelagerte Kutsche in der Kirchstrasse

Bei den Objekten des Museum Kultur & Spiel (MUKS), die im Gebäude an der Kirchstrasse eingelagert sind, handelt es sich um ein Gemälde und eine Kutsche. Das monumentale Bild aus dem Jahr 1930 zeigt Alexander Clavel auf einem Pferd (Masse 285 x 245 cm mit Goldrahmen). Die Kutsche stammt, wie das Gemälde auch, aus dem Besitz der Familie Clavel. Beides wurde beim Verkauf des Wenkenhofs 1969 der Gemeinde Riehen als Teil des Inventars übergeben.

Das Gemälde kann in das Lager des Museums am Brünnlirain überführt werden. Für die Kutsche muss aus Platzgründen eine andere Lösung gefunden werden. Entsprechende Abklärungen (externer Lagerstandort, Platzbedarf circa 10 m²) sind am Laufen.

6. Erstellungskosten

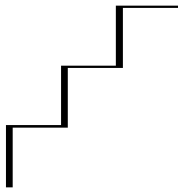
6.1. Baukosten (Kostenschätzung +/- 15 %)

Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau

Stand 1. Oktober 2025: 118.3 Punkte / Basis 1. Oktober 2020 = 100 Punkte

BKP	Beschrieb	Bestandsbau	¹⁾ Anpassung Erschliessung Bestandsbau 1.OG	Neubau	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	155'715	0	289'185	444'900
2	Gebäude	949'025	0	1'762'475	2'711'500
3	Betriebseinrichtungen	3'885	0	7'215	11'100
4	Umgebung	118'860	0	220'740	339'600
5	Baunebenkosten	31'290	0	58'110	89'400
9	Ausstattung	26'250	0	48'750	75'000
O	Optionen	0	81'500	100'000	181'500
R	Reserve 10%	99'960	0	185'640	285'600
Total exkl. MwSt.		1'384'985	81'500	2'672'115	4'138'600
Mehrwertsteuer		112'184	6'602	216'441	335'227
Rundungsbetrag		586	0	587.00	1'173
Total inkl. MwSt.		1'497'755	88'102	2'889'143	4'475'000

¹⁾ Das 1. Obergeschoss im Bestandsbau ist ausserhalb des Sanierungsperimeters und grundsätzlich nicht Bestandteil der vorliegenden Kostenschätzung. Lediglich die Neuerschliessung der Haustechnik muss auf Grund des neuen Layouts im Erdgeschoss angepasst werden → Stromverteilung, Trink-/Abwasserleitungen und Wärmeverteilung (Ersatz der Gasöfen durch Radiatoren mit Fernwärmeanschluss).



Die Kosten für den Doppelkindergarten wurden auf der Basis des Vorprojekts errechnet. Detaillierte Zahlen können der Kostenschätzung in der Planbeilage entnommen werden. Allfällige Fördergelder und Subventionen sind in den Kosten nicht eingerechnet.

6.2. Kosten Umzug

Die Umzugskosten für die beiden Kindergärten betragen CHF 40'000.

6.3. Flächenvergleich

Die beiden Kindergärten (Neubau/Bestand) wurden beide gemäss dem Raumstandard Riehen konzipiert. Der Kindergarten-Neubau entspricht nahezu, mit kleinen Abweichungen, den Vorgaben. Der Kindergarten im Bestandsbau erreicht die Standartwerte mit Abweichungen nach oben und unten annähernd, auf Grund des Grundrisslayouts im Bestand und die daraus resultierenden Flächen. Die rund 25 % kleinere Fläche des Materialraums im Bestandsbau wird mit grosszügigen Einbauschränken im Hauptraum kompensiert, wo genügend Stauraum für Material zur Verfügung steht.

Vorgabe Raumstandard Riehen		Projekt Kichstrasse 21	
Beschrieb	m ²	Neubau m ²	Bestand m ²
Hauptraum	70.0	69.8	78.2
Gruppenraum	30.0	26.0	35.2
Garderobe	25.0	27.0	20.5
Materialraum	10.0	10.0	7.8
Putzraum	5.0	4.0	4.0
Total	140.0	136.8	145.7

6.4. Kennzahlen Vergleichsprojekt

Projekt: Neuer Doppelkindergarten an der Kirchstrasse 21 Architekt: Conen Sigl Architekt:innen
--

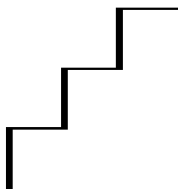
Vergleichsprojekt: Kindergarten Langelängenweg Architekt: Stadler Zlokapa

Neubau mit Schopfanbau	
Geschossfläche (GF) m ²	266.7
Gebäudevolumen (GV) m ³	1266
Kennwerte Neubauten	exkl. MwSt
BKP 1-9	2'672'115
BKP 2	1'762'475
BKP 2 CHF/m ²	6'608
BKP 2 CHF/m ³	1'392

Neubau	
Geschossfläche (GF) m ²	273
Gebäudevolumen (GV) m ³	1215
Kennwerte Neubau (KV 2024)	exkl. MwSt
BKP 1-9	2'888'000
BKP 2	1'593'000
BKP 2 CHF/m ²	5'835
BKP 2 CHF/m ³	1'311

BGF = Bruttogeschossfläche

GV = Gebäudevolumen



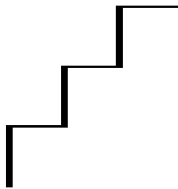
Bei den Kennzahlen wurden ausschliesslich die Neubauten wie der neue Kindergarten und der neue Anbau Schopf berücksichtigt. Bestandsbauten sind bezüglich Eingriffstiefe und vorhandener Substanz schwer vergleichbar. Für den Umbau und Sanierung des Bestands finden sich keine Vergleichszahlen.

7. Ausgabenbewilligung für Bauprojekt^{PLUS}

Bei Bauprojekten mit einer gewissen Komplexität sind während der Planungs- und Realisierungsphasen Finanzmittel zur Qualitätssicherung sowie für Beratung und Unterstützung in Form von Expertisen, Rechtsberatungen bei Einsprachen und Verfahren, Kostenüberprüfungen erforderlich. Erfahrungsgemäss sind Mittel in der Grössenordnung von 1 % der Baukosten vorzusehen. Für das vorliegende Projekt sind für die Planungs- inkl. Baubewilligungsphase sowie für den ersten Teil der Submission 1 % der Baukosten eingerechnet und somit CHF 40'000 eingeplant.

Die Ausgaben für das Bauprojekt^{PLUS} setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Summen gerundet
10	Bestandesaufnahmen	34'200
101.1	Bestandesaufnahmen, Sondagen	6'000
101.2	Bestandesaufnahme (Erdbebenuntersuchung)	9'200
101.3	Schadstoffuntersuchungen	4'000
102	Baugrund-/Grundwasseruntersuchung	15'000
91	Honorare	472'100
LP 31	Vorprojekt	81'100
LP 32, 33	Bauprojekt, Bewilligungsverfahren	224'500
LP 41	Ausschreibungen bis vergabereife Angebote, Quote 65%	107'700
LP 51	Ausführungsprojekt, Quote 30%	58'800
50	Bewilligungen, Gebühren	20'500
511	Bewilligungen	20'500
52	Nebenkosten Honorare	18'900
524	Vervielfältigungen, Plankopien 4% von BKP 91 Honorare	18'900
	Zwischentotal 1	545'700
R	Reserve für Unvorhergesehenes 10%	54'550
	Zwischentotal 2	600'250
	Reserve für Verfahrenskosten 1% von Bausumme 1% von 4.0 Mio.	40'000
	Zwischentotal 3 exkl. MwSt.	640'250
	Mehrwersteuer 8.1%	51'850
	Total Vorprojekt + Bauprojekt^{PLUS} inkl. MwSt.	692'100
	./. bereits bewilligtes Vorprojekt, gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 14.10.2025	-155'000
	Total Projektierungskosten inkl. MwSt.	537'100
	Rundungsbetrag	-2'100
	Projektierungskosten gerundet inkl. MwSt.	535'000



8. Termine

Wie aus dem Terminplan mit den Meilensteinen ersichtlich, ist das Programm eng angelegt und mit dem Planungsteam abgesprochen. Neben dem knappen Zeitfenster in der politischen Diskussion stellt das Baubewilligungsverfahren die vermutlich grösste Hürde dar. Sollte der Einwohnerrat die Ausgabenbewilligung für die Projektierungsphase stützen und gutheissen, würde bereits die nächste Ausgabenbewilligung im Februar nächsten Jahres für die Realisierung zur Bewilligung anstehen.

8.1. Terminplan

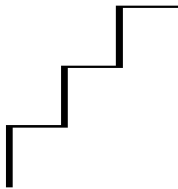
Vorgänge	2026												2027												2028											
	1 Q			2 Q			3 Q			4 Q			1 Q			2 Q			3 Q			4 Q			1 Q			2 Q			3 Q			4 Q		
Meilensteine	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
ER-Ausgabenbewilligung Projektierung + Ref.frist				ER	R																															
Bauprojekt LP 32																																				
Baueingabe LP 33 mit Baubewilligungsphase																																				
Baubewilligung (Prognose)																																				
ER-Ausgabenbewilligung Realisierung + Ref.frist																																				
Ausführungsplanung / Ausschreibung																																				
Realisierung																																				
Übergabe an den Nutzer																																				

9. Finanzierung

Die Investition der Projektierung und Realisierung werden nach Abschluss des Bauprojekts aktiviert und über 50 Jahre abgeschrieben.

Im AFP 2026 - 2029 sind in der Investitionsliste CHF 350'000 für die Projektierungskosten und insgesamt 4,15 Mio. Franken für das Gesamtprojekt eingestellt. Die Ausgaben im Jahr 2026 können innerhalb des Budgets realisiert werden. Für die Folgejahre wird der AFP angepasst werden.

Die Umzugskosten von CHF 40'000 werden über die Erfolgsrechnung verbucht.



10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die Projektierung des neuen Doppelkindergartens an der Kirchstrasse eine Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 535'000 zu bewilligen.

Riehen, 3. März 2026

Gemeinderat Riehen
Die Präsidentin:

Christine Kaufmann

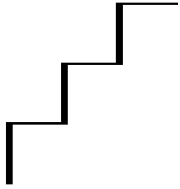
Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilage: Dossier mit

- Planbeilagen Vorprojekt
- Grobterminplan
- Kostenschätzung +/- 15 %



Beschluss des Einwohnerrats betreffend neuer Doppelkindergarten an der Kirchstrasse 21, Ausgabebewilligung Projektierung

«Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats *[und der zuständigen Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) sowie Bildung und Familie (SBF)]* für die Projektierung des neuen Doppelkindergartens an der Kirchstrasse eine Ausgabe von CHF 535'000 (Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, Stand 1. Oktober 2025: 118.3 Punkte / Basis 1. Oktober 2020 = 100 Punkte).

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.»

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Daniele Agnolazza

David Studer Matter

(Ablauf Referendumsfrist)

Doppelkindergarten an der Kirchstrasse 21

Sanierung, Erweiterung und Neubau



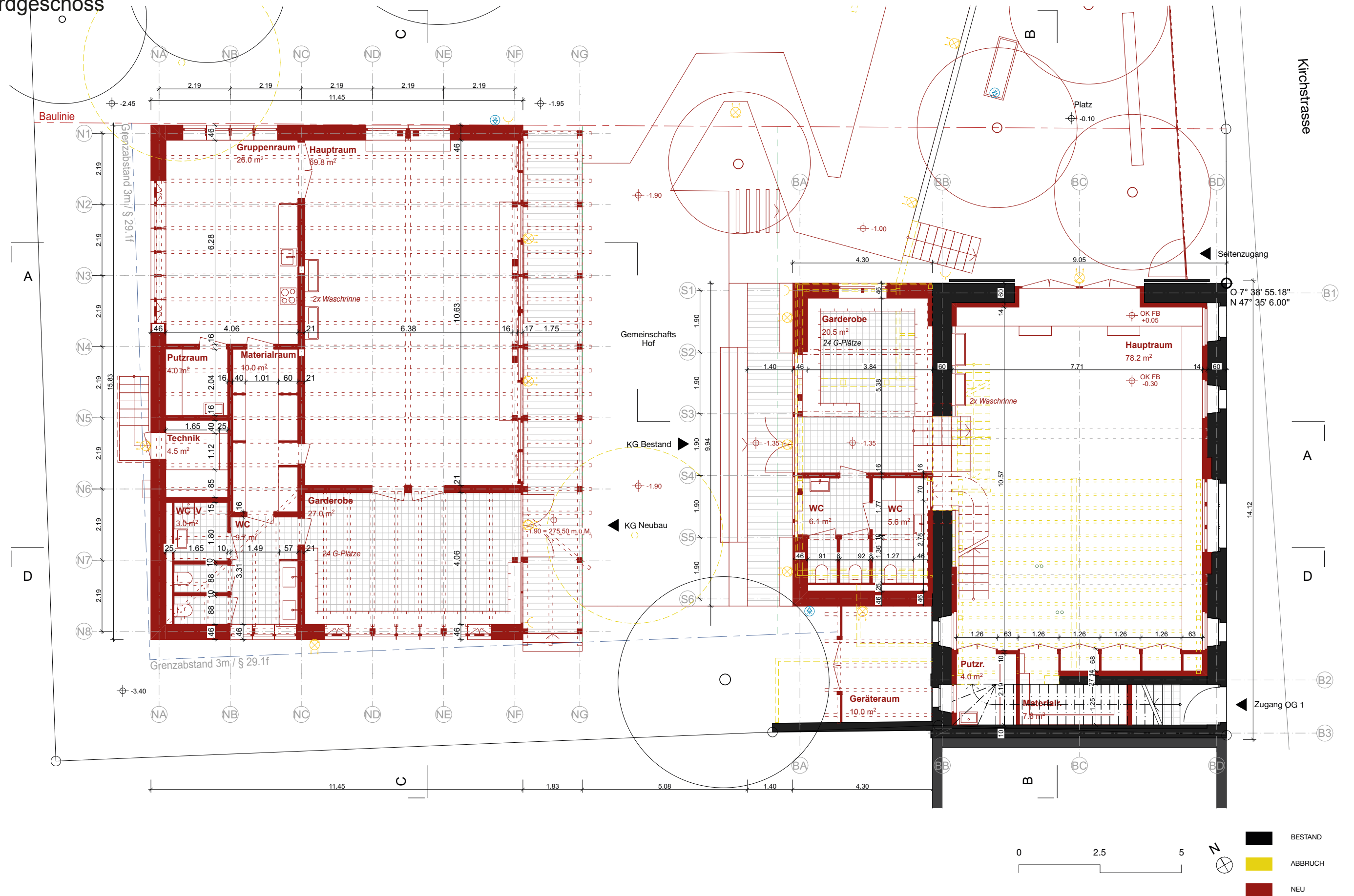
Situationsplan



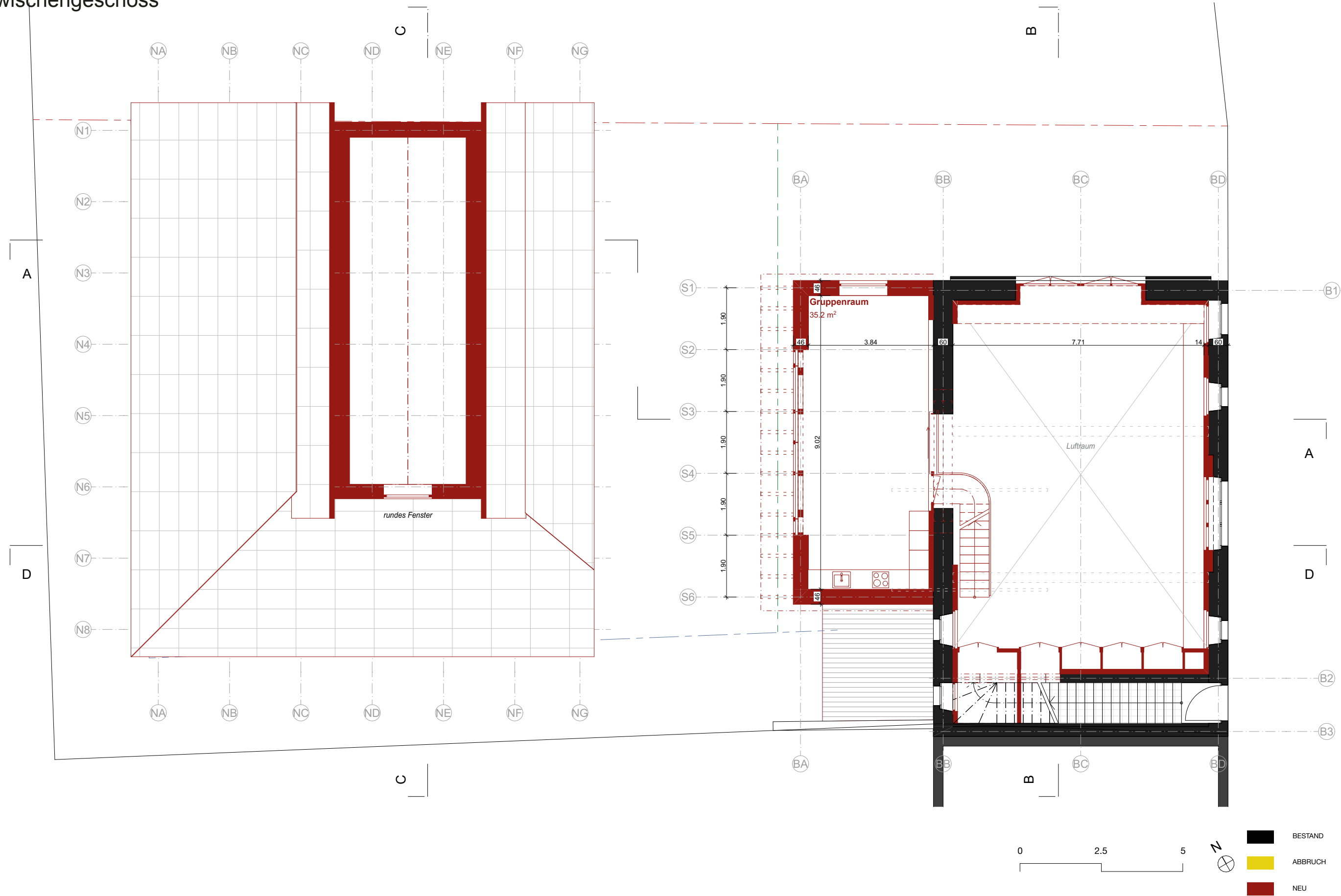
Umgebung
Landschaft



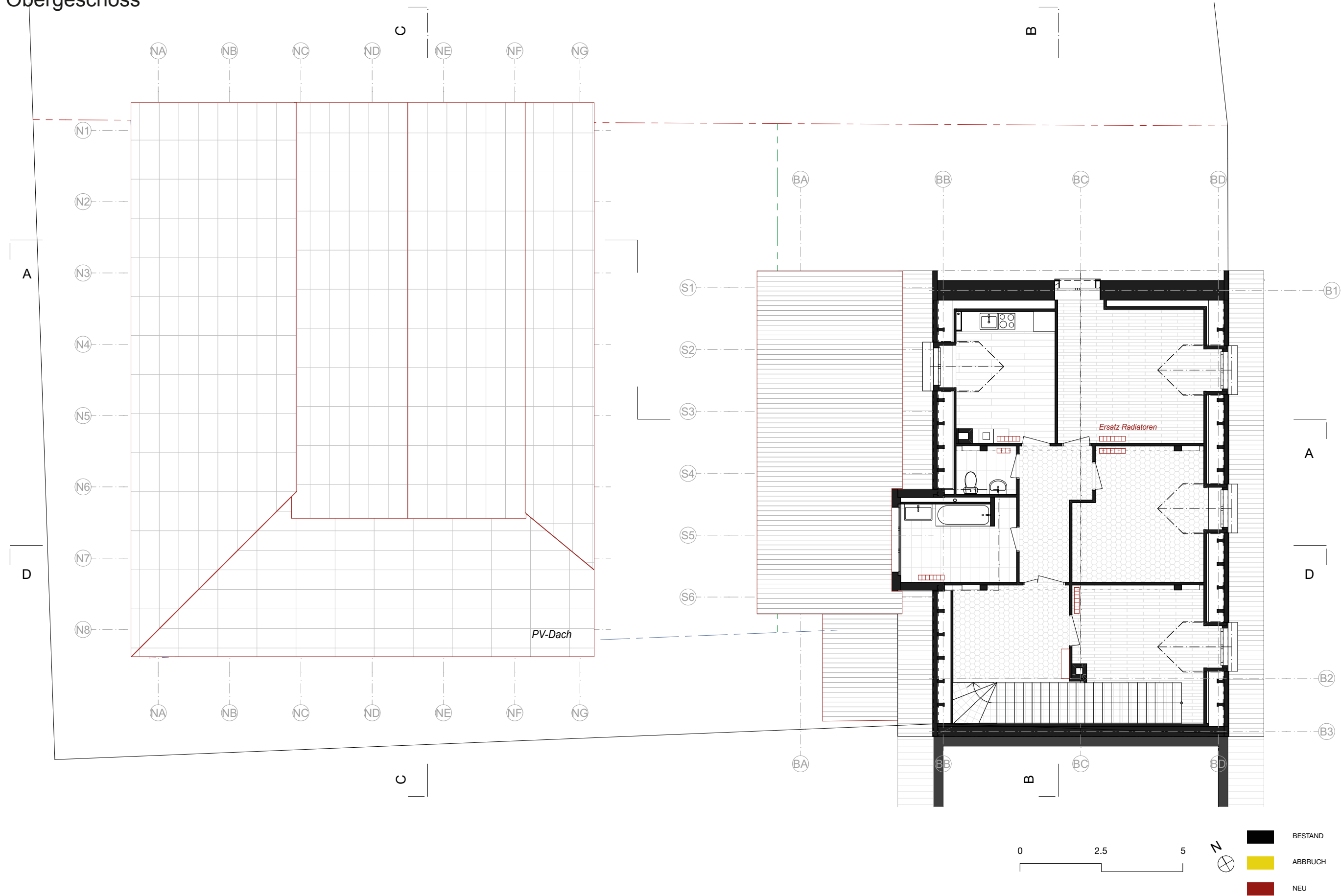
Grundriss Erdgeschoss



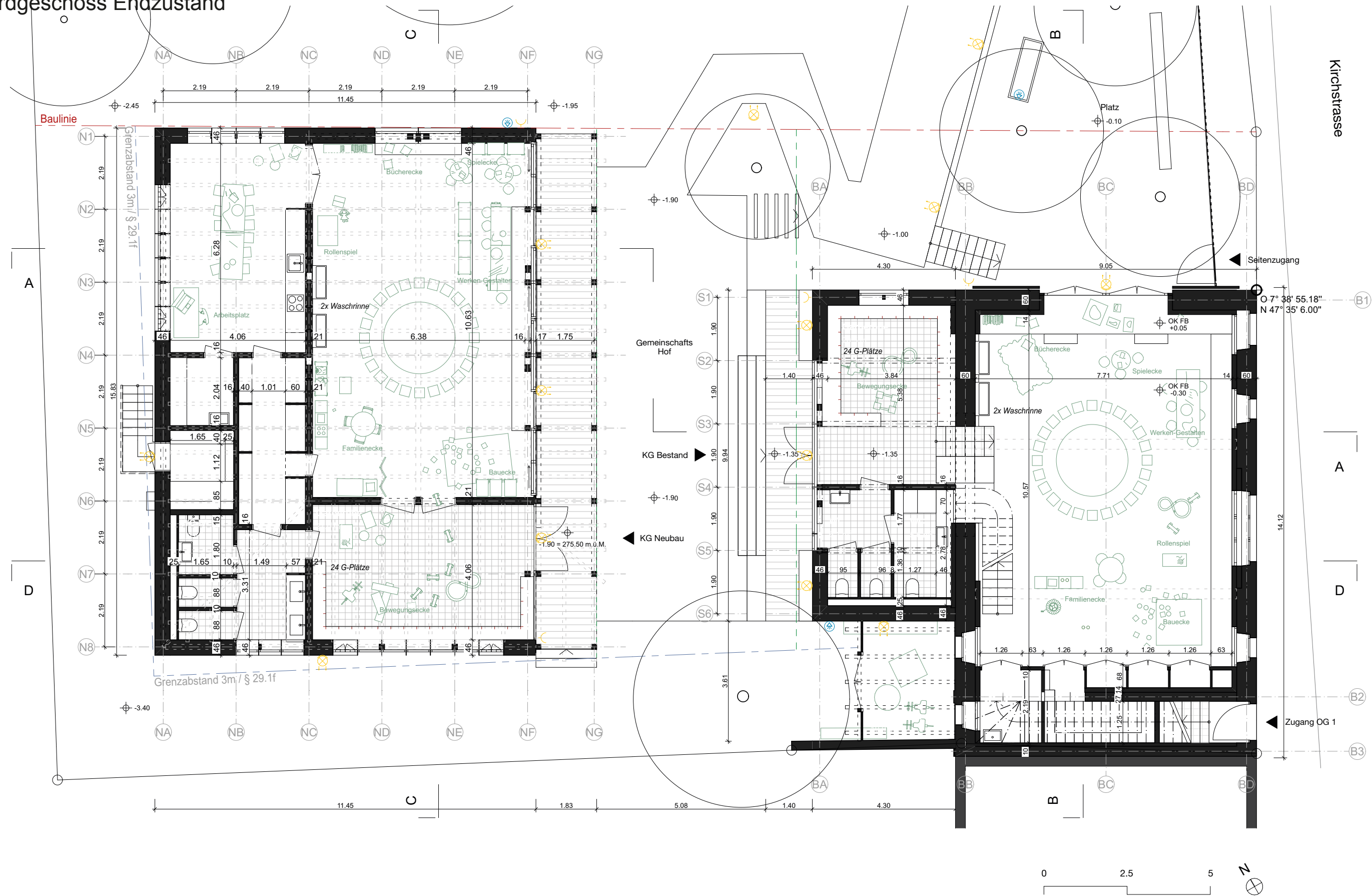
Grundriss
Zwischengeschoß



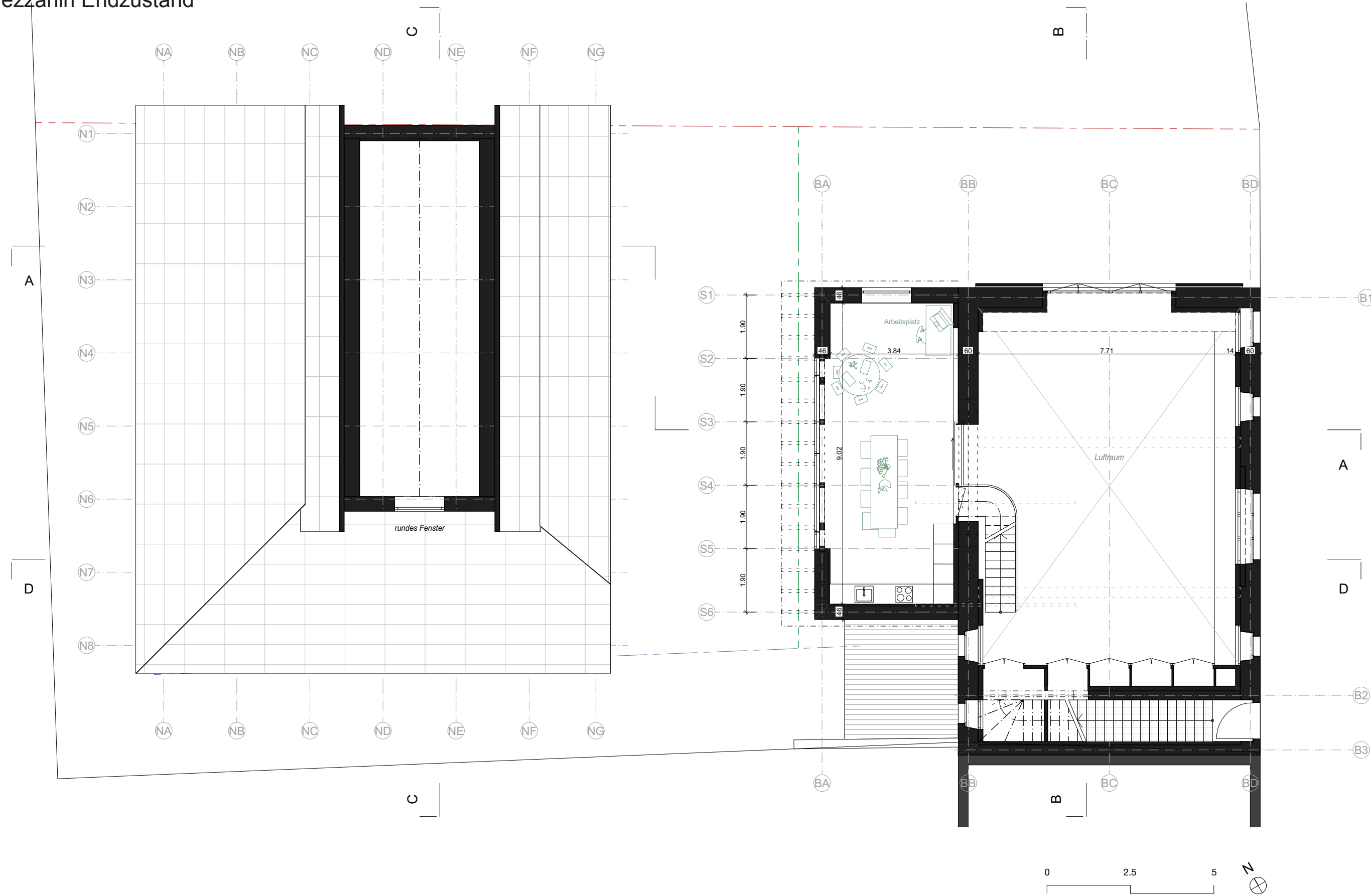
Grundriss
1. Obergeschoss



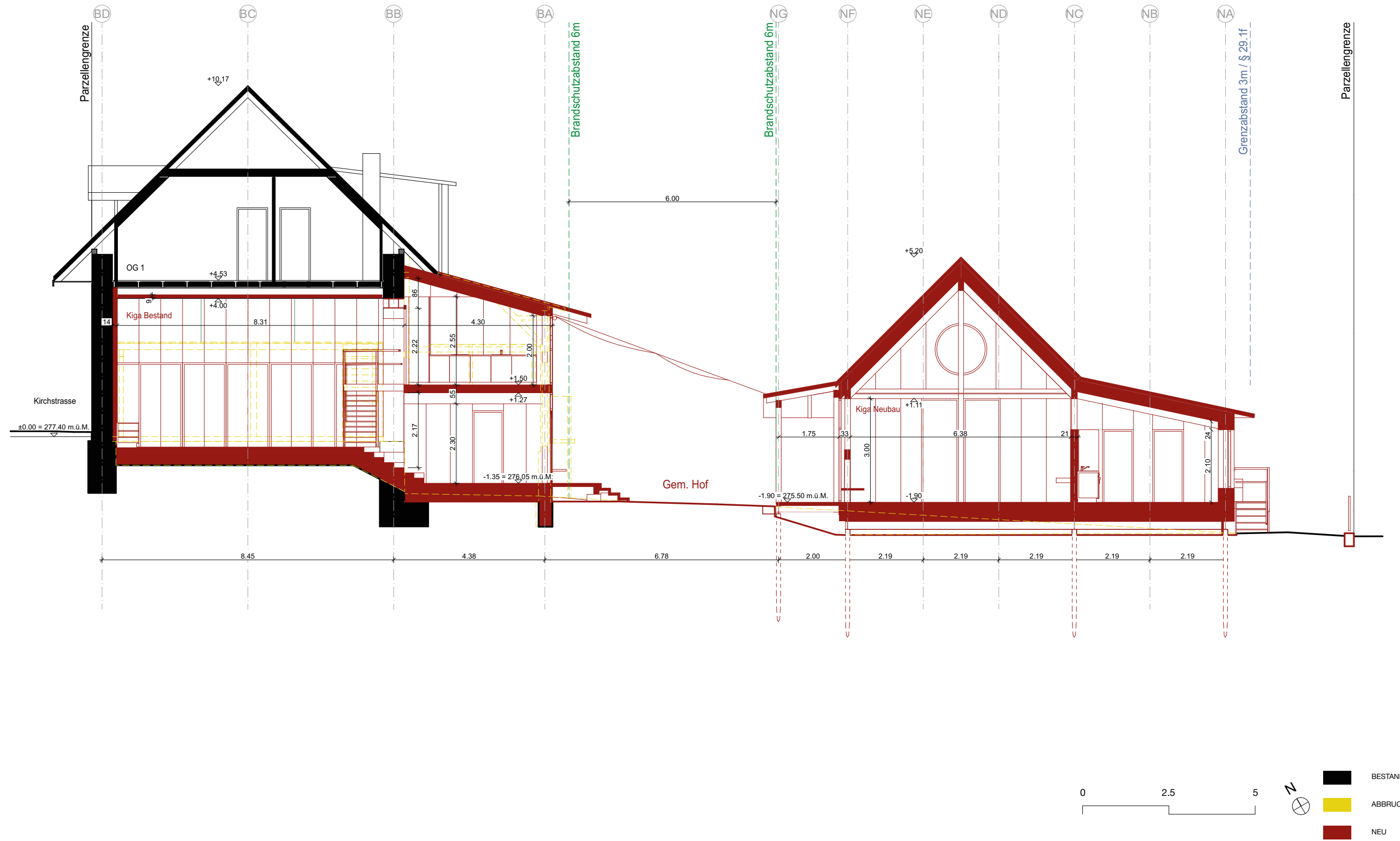
Grundriss
Erdgeschoss Endzustand



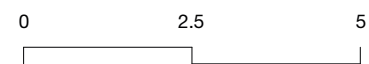
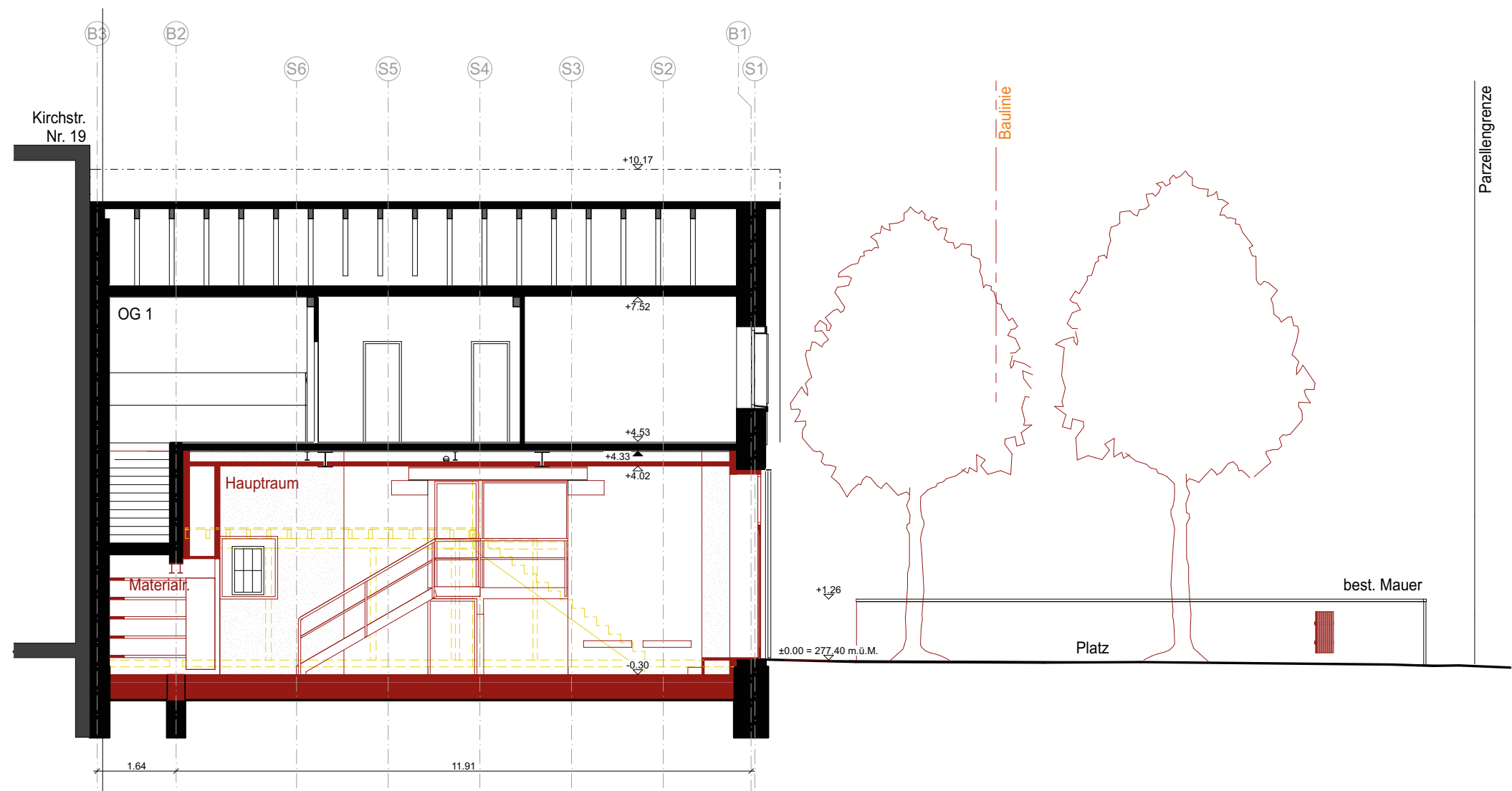
Grundriss
Mezzanin Endzustand



Querschnitt
A - A

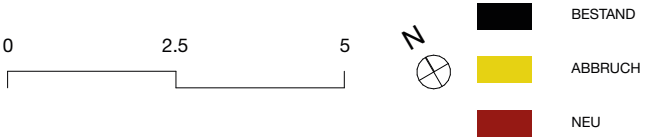
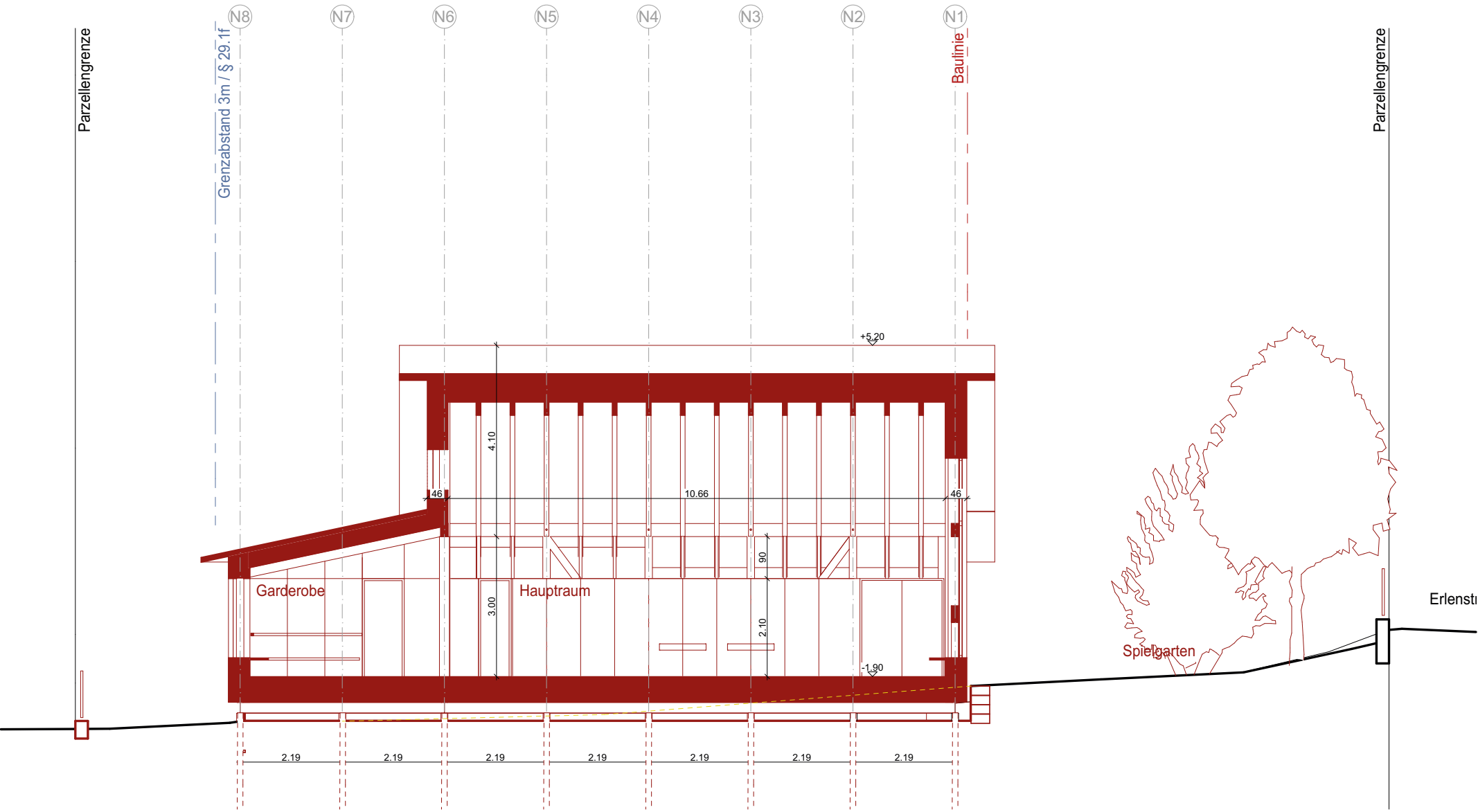


Querschnitt
B - B

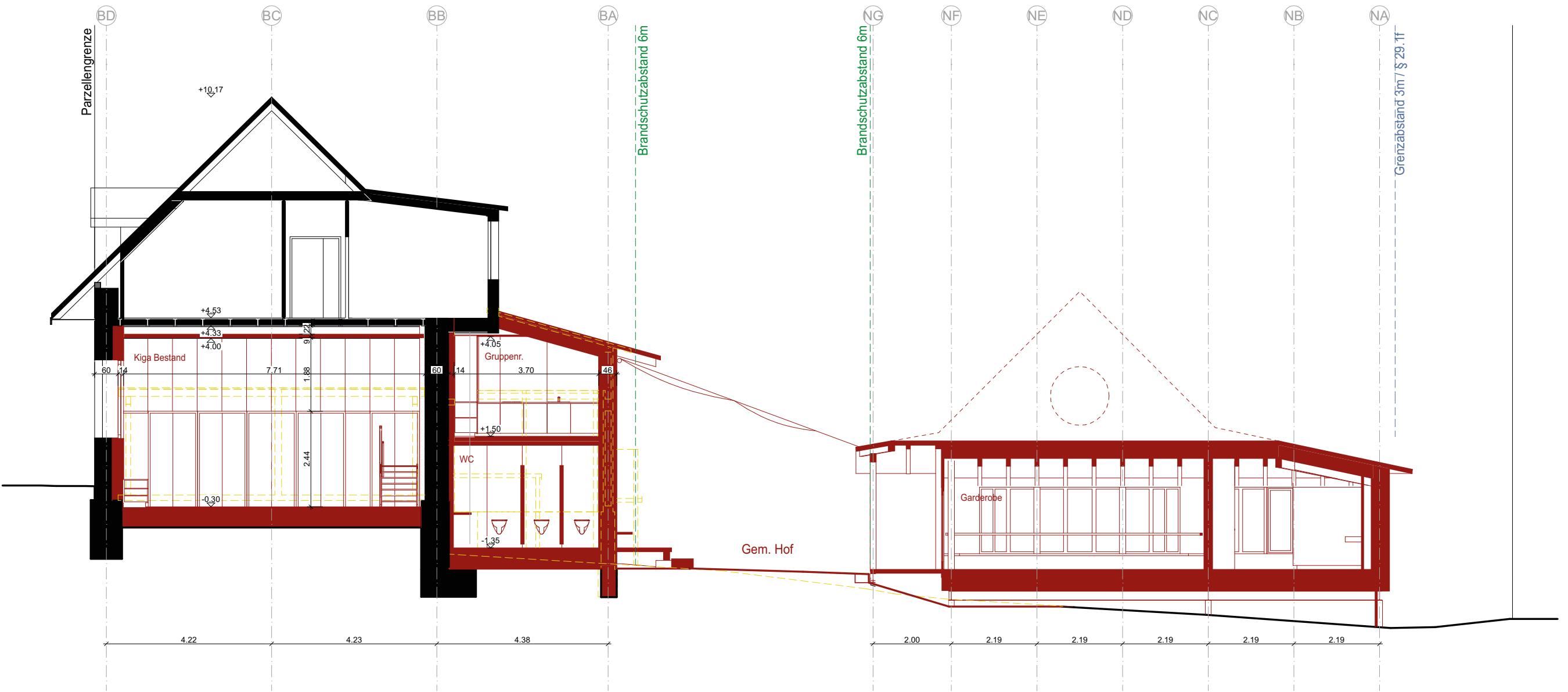


- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

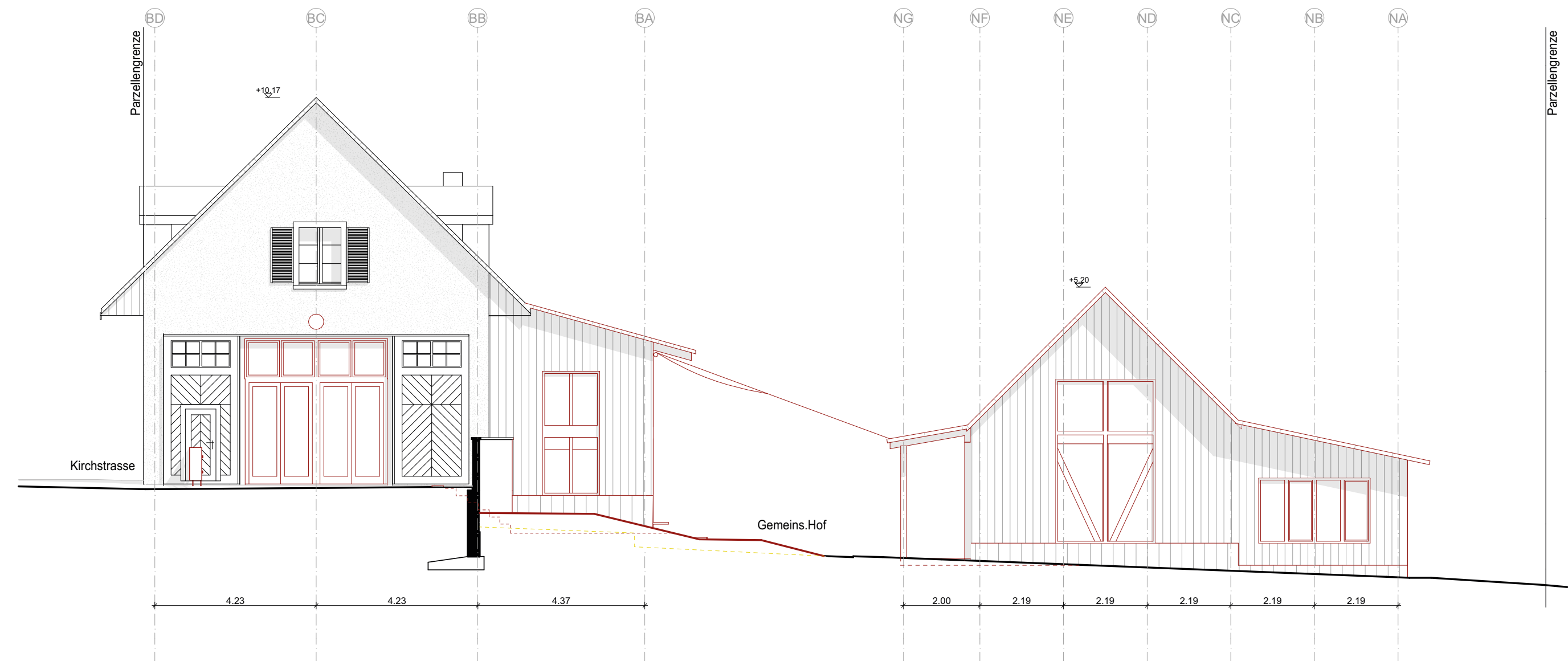
Querschnitt
C - C



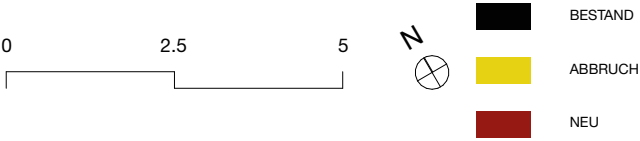
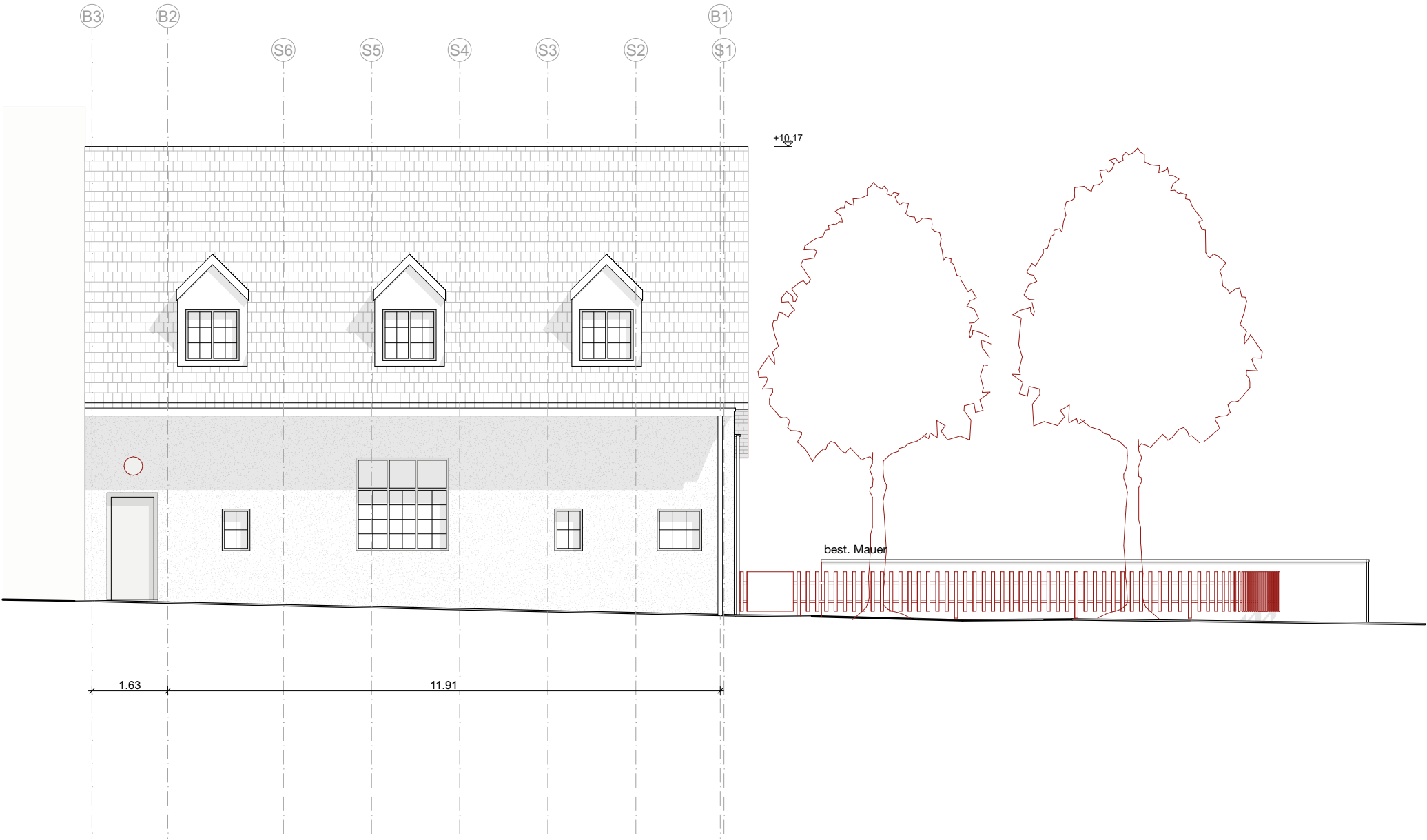
Längsschnitt
D - D



Ansicht
Nord



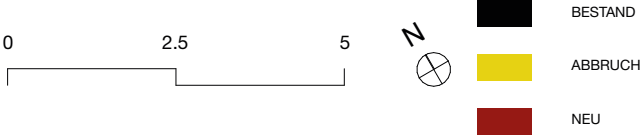
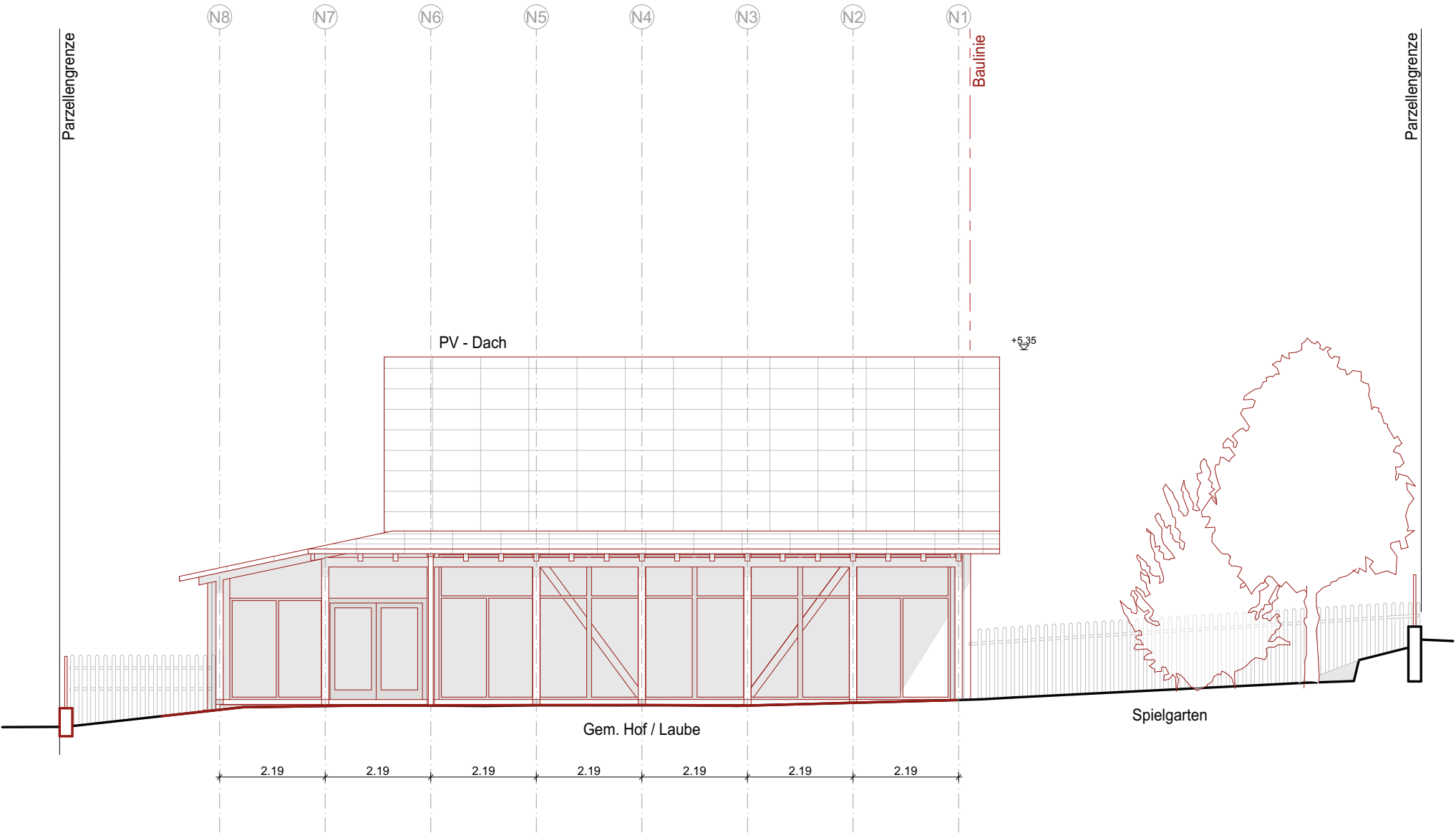
Ansicht Bestand
Ost



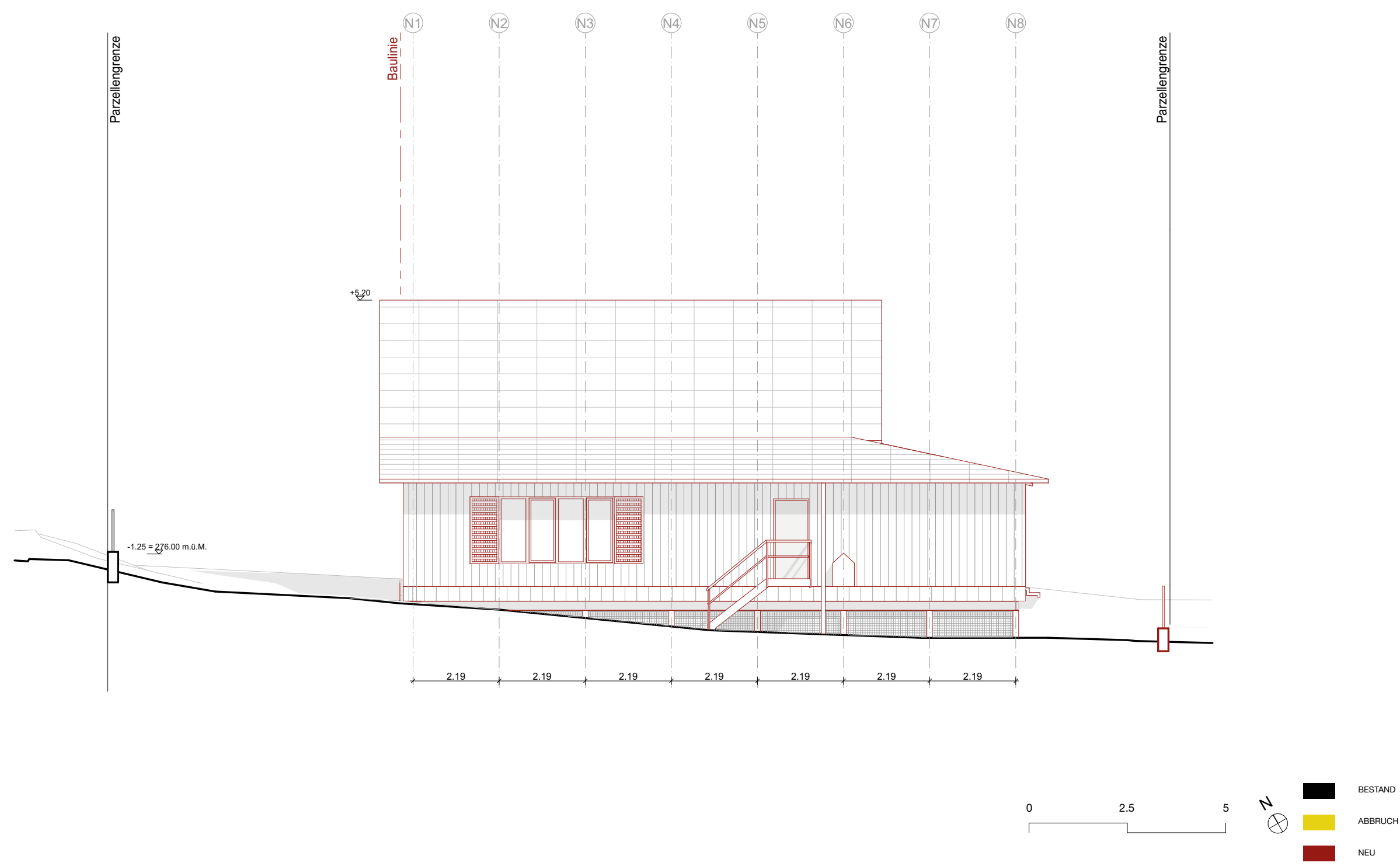
Ansicht Bestand
West



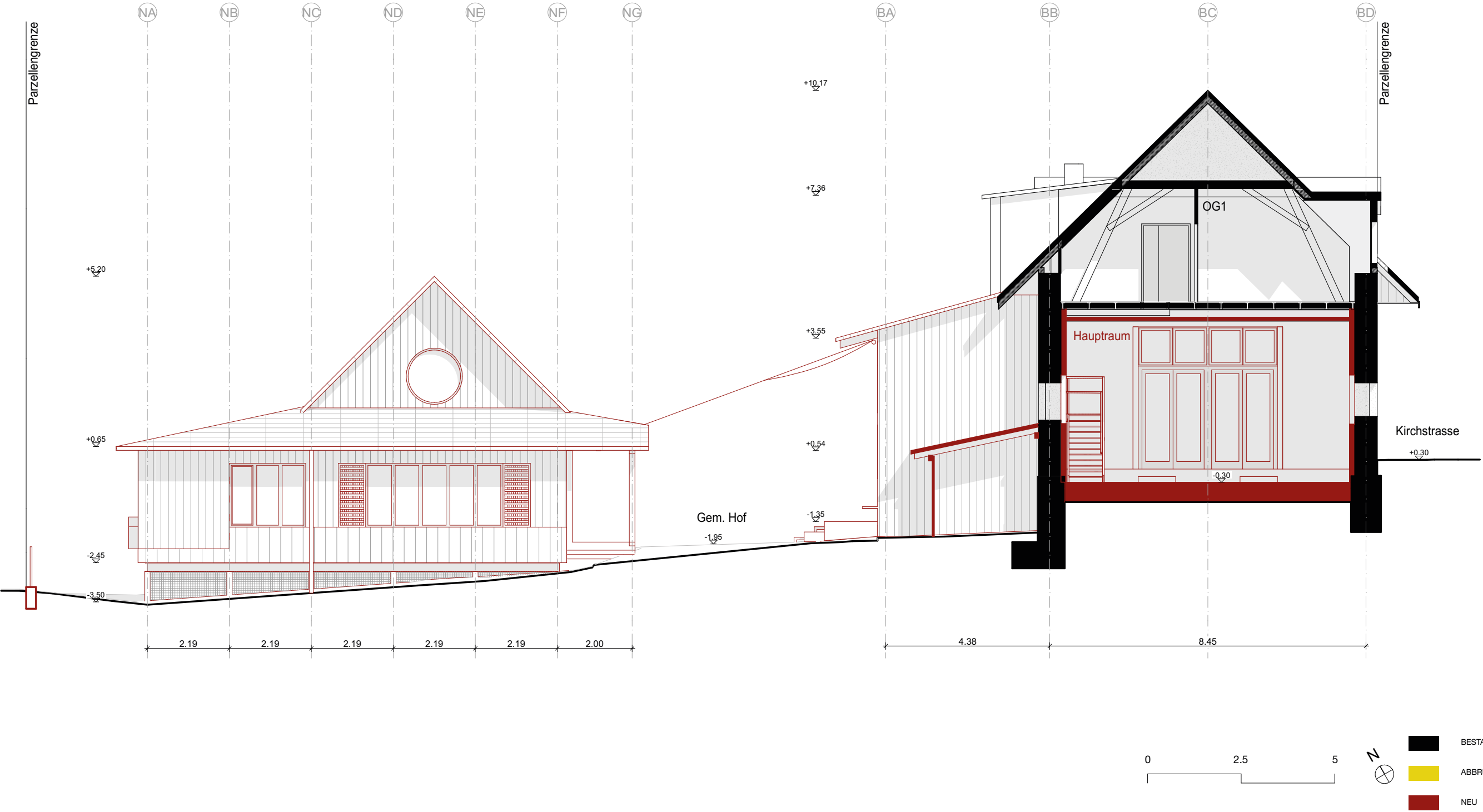
Ansicht Neubau
Ost



Ansicht Neubau
West



Ansicht Neubau
Süd



Terminplan

Vorgänge	2026												2027												2028											
	1 Q			2 Q			3 Q			4 Q			1 Q			2 Q			3 Q			4 Q			1 Q			2 Q			3 Q			4 Q		
Meilensteine	J	F	M	A	M	J	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	O	N	D
ER-Ausgabenbewilligung Projektierung + Ref.frist					E	R																														
Bauprojekt LP 32																																				
Baueingabe LP 33 mit Baubewilligungsphase																																				
Baubewilligung (Prognose)																		B																		
ER-Ausgabenbewilligung Realisierung + Ref.frist															E	R																				
Ausführungsplanung / Ausschreibung																																				
Realisierung																																				
Übergabe an den Nutzer																																				Ü

Kostenschätzung +/-15%

BKP 1-stellig 2-stellig	Beschrieb	Bestandsbau	Anpassung Erschliessung Bestandsbau 1.OG	Neubau	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	155'715	0	289'185	444'900
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung	7'350	0	13'650	21'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	22'575	0	41'925	64'500
12	Sicherungen, Provisorien	1'750	0	3'250	5'000
13	gemeinsame Baustelleneinrichtung	72'240	0	134'160	206'400
14	Anpassung an bestehende Bauten	50'400	0	93'600	144'000
19	Honorare	1'400	0	2'600	4'000
2	Gebäude	949'025	0	1'762'475	2'711'500
21	Rohbau 1	233'030	0	432'770	665'800
22	Rohbau 2	127'330	0	236'470	363'800
23	Elektroanlagen	39'620	0	73'580	113'200
24	HLK-Anlagen	63'000	0	117'000	180'000
25	Sanitäranlagen	63'560	0	118'040	181'600
27	Ausbau 1	88'445	0	164'255	252'700
28	Ausbau 2	54'985	0	102'115	157'100
29	Honorare	279'055	0	518'245	797'300
3	Betriebseinrichtungen	3'885	0	7'215	11'100
32	Rohbau 2	3'885	0	7'215	11'100
4	Umgebung	118'860	0	220'740	339'600
40	Terraingestaltung	10'290	0	19'110	29'400
42	Gartenanlagen	54'635	0	101'465	156'100
46	Trassenbauten	25'550	0	47'450	73'000
49	Honorare	28'385	0	52'715	81'100
5	Baunebenkosten	31'290	0	58'110	89'400
51	Bewilligungen, Gebühren	7'175	0	13'325	20'500
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	15'365	0	28'535	43'900
53	Versicherungen	5'250	0	9'750	15'000
56	übrige Baunebenkosten	3'500	0	6'500	10'000
9	Ausstattung	26'250	0	48'750	75'000
90	Möbel	26'250	0	48'750	75'000
O	Optionen	0	81'500	100'000	181'500
O1	Anpassung Erschliessung 1. Obergeschoss Bestandsbau ¹⁾	0	81'500	0	81'500
O2	PV-Dacheindeckung	0	0	100'000	100'000
R	Reserve 10%	99'960	0	185'640	285'600
Total exkl. MwSt.		1'384'985	81'500	2'672'115	4'138'600
Mehrwertsteuer		112'184	6'602	216'441	335'227
Rundungsbetrag		587		587	1'173
Total inkl. MwSt.		1'497'755	88'102	2'889'143	4'475'000

1) Das 1. Obergeschoss im Bestandsbau ist ausserhalb des Sanierungssperimeters und grundsätzlich nicht Bestandteil der vorliegenden Kostenschätzung. Lediglich die Neuerschliessung der Haustechnik muss auf Grund des neuen Layouts im Erdgeschoss angepasst werden > Stromverteilung, Trink-/Abwasserleitungen und Wärmeverteilung (Ersatz der Gasöfen durch Radiatoren mit Fernwärmeanschluss).

Index:
Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, Stand
1. Oktober 2025: 118.3 Punkte / Basis 1. Oktober 2020 = 100 Punkte