Gemeinde
Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die Sachkommissionen Bildung und Familie (SBF) sowie Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) überwiesen.

Reg. Nr. 03.04.04.03.02 **CMI: 5328** **Nr. 26-30.018.01**

Neubau Dreifachkindergarten Steingrubenweg 37, Ausgabenbewilligung für die Erstellung des Kindergartens

Kurzfassung:

Die vom Gemeinderat am 29. Oktober 2024 beschlossene Schulraum- und Kindergarten-strategie sieht für den Standort Primarschule Hinter Gärten einen Kindergartenneubau vor. Der Dreifachkindergarten ersetzt am Steingrubenweg 37 das ursprünglich provisorische Primarschulhaus, das heute als Kindergarten und Tagesstruktur genutzt wird. Der Bedarf einer dritten Kindergartengruppe ergibt sich aus dem prognostizierten Zuwachs an Kindern im Einzugsgebiet.
Mit Beschluss vom 25. Februar 2025 beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung mit der Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs. Gesucht wurde ein Totalunternehmer mit dem überzeugendsten und wirtschaftlichsten Angebot für die Planung und Realisierung des Neubaus, das die betrieblichen Anforderungen erfüllt.
Der eingeschossige Neubau in Holzbauweise bietet helle, flexibel nutzbare Räume für drei Kindergartengruppen, darunter einen Integrationskindergarten. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang und direkten Zugang zum grosszügigen, naturnahen Garten. Robuste Materialien, eine gut gedämmte Gebäudehülle und einfache, aber effiziente Gebäudetechnik mit Fernwärme und Photovoltaik unterstützen einen nachhaltigen Betrieb und schaffen ein gutes Raum- und Lernklima.
Mit dem Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbs lag ein Angebot des Totalunternehmers Birchmeier Baumanagement AG in Höhe von 4,82 Mio. Franken inkl. MwSt. vor. In einer sogenannten «Bereinigungsstufe» wurden anschliessend noch Vereinfachungen und Reduktionen vorgenommen, sodass nun ein revidiertes, gültiges Angebot in Höhe von 4,57 Mio. Franken inkl. MwSt. vorliegt.
Zusammen mit einer Bauherrenreserve, einer Reserve für Verfahrensrisiken und für Ausstattung belaufen sich die Gesamtkosten gerundet auf CHF 4’960’000 inklusive Mehrwertsteuer.

Politikbereich: Immobilien

Auskünfte erteilen: Patrick Huber, Gemeinderat Finanzen und Immobilien,
Tel. 079 280 21 71
Andreas Haberthür, Leiter Verwaltung Schulen, Tel. 061 208 60 17
Benedikt Schlatter, Bereichsleiter Hochbau, Tel. 061 646 81 83

November 2026

1. Ausgangslage

Am Standort der Primarstufe Hinter Gärten gehen 370 Kinder zur Schule, verteilt auf 14 Primarklassen und fünf Kindergärten. Ergänzend steht ein Tagesstrukturangebot mit 144 Plätzen zur Verfügung. Auf den prognostizierten Zuwachs an Kindern im Einzugsgebiet wird mit der Erhöhung der Anzahl Kindergärten von fünf auf sechs entsprochen. Mit dem Bau des Dreifachkindergartens am Steingrubenweg kann dies gewährleistet werden.
Der Kindergarten Steingrubenweg 37 liegt in unmittelbarer Nähe zum Primarschulhaus Hinter Gärten. Im derzeitigen Gebäude des ursprünglichen Steingrubenschulhauses befindet sich neben dem Einzelkindergarten auch die Tagesstruktur, der Aussenbereich wird gemeinschaftlich genutzt. Beide Bestandsgebäude auf dem Areal werden abgebrochen und durch den Neubau ersetzt.
Nach Abschluss der Sanierung und Erweiterung des Primarschulhauses Hinter Gärten wird die Tagesstruktur in das Schulhaus integriert. Im Gegenzug werden ein bestehender Kindergarten vom Schulareal sowie ein zusätzlicher Kindergarten an den Steingrubenweg verlegt. Damit wird der bestehende Einzelkindergarten zu einem Dreifachkindergarten mit eigenem, separatem Aussenbereich erweitert. Während der Bauphase sollen die Kindergärten provisorisch im Doppelkindergarten an der Schmiedgasse untergebracht werden. Dieser wird durch den Neubau an der Kirchstrasse frei. Für die Tagesstruktur wird ein Bauzeitprovisorium im Stettenfeld eingerichtet.

2. Auswahlverfahren

Für den Neubau des Dreifachkindergartens wurde ein «Gesamtleistungswettbewerb» als selektives, zweistufiges Verfahren öffentlich ausgeschrieben. Das Verfahren unterliegt der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie den Vergaberichtlinien (VRöB).
Ein Gesamtleistungswettbewerb stellt eine Kombination aus einem qualitativen Auswahlverfahren und einer Leistungsausschreibung dar. Anstelle der sonst gehandhabten Praxis, mittels eines Wettbewerbs ein Planerteam zu evaluieren, mit dem nach dem Zuschlag das Projekt erarbeitet wird, wird im Gesamtleistungswettbewerb ein Totalanbietender gesucht, der in der Folge sowohl mit der Planung als auch Realisierung des Bauwerks beauftragt wird.

In einer Präqualifikation wurden fünf Totalanbietende (nachfolgend «Totalunternehmer» oder «TU» genannt) ausgewählt, die die Aufgabe hatten, ein funktionales, den Bedürfnissen der Nutzerin entsprechendes sowie architektonisch überzeugendes und wirtschaftliches Projekt für den Neubau des Dreifachkindergartens zu erarbeiten, einschliesslich eines verbindlichen Kostenangebots.
Die anonym eingereichten Vorschläge wurden durch eine Jury unter dem Vorsitz des Basler Architekten Hanspeter Müller sowohl qualitativ (Gestaltung und Funktionalität) als auch quantitativ (Kosten für Erstellung und Bewirtschaftung) bewertet. Als Siegerprojekt ging der Vorschlag des Totalunternehmers Birchmeier Baumanagement AG (Rheinfelden) mit Brandenberger Kloter Architekten AG (Basel) und Hasler Gartenbau GmbH (Zuzgen) hervor. Mit dem detaillierten Projekt liegt, als Grundlage dieser Ausgabenbewilligung, auch bereits ein konkretes Preisangebot für das fertige Bauwerk vor.

3. Rahmenbedingungen Nutzer

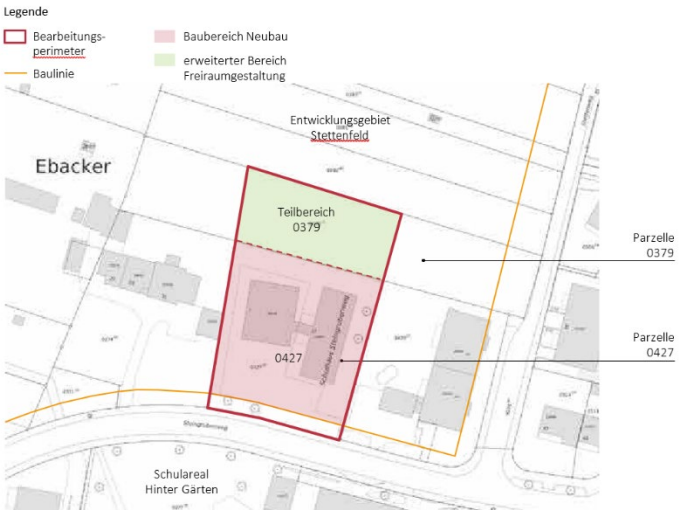
Im Primarschulhaus Hinter Gärten werden derzeit 14 Klassen unterrichtet. Im Zuge der zukünftigen Entwicklung des Standorts soll die Kapazität auf 18 Klassen erhöht werden. Damit steigt auch der Bedarf an Kindergartenplätzen: Anstelle der bisherigen fünf Kindergartengruppen werden künftig sechs benötigt. Aktuell befinden sich drei der fünf Kindergärten dezentral in Liegenschaften im Quartier. Ein Kindergarten ist in einem der beiden Schulprovisorien auf dem Schulareal untergebracht, das im Rahmen der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses zurückgebaut werden soll. Der fünfte Kindergarten befindet sich gemeinsam mit dem Tagesstrukturangebot im Gebäude am Steingrubenweg. Dieses wird seit über 50 Jahren als Provisorium genutzt und muss aufgrund seines baulichen Zustands dringend ersetzt werden. Damit müssen zwei bestehende Kindergärten ersetzt und gleichzeitig die räumlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Kindergartengruppe geschaffen werden. Aus diesem Grund wurde der Neubau eines Kindergartens mit drei Einheiten vorgeschlagen. Dieser soll den zukünftigen Bedarf am Standort abdecken und eine zeitgemässe, bedarfsgerechte Betreuung und Förderung der Kinder ermöglichen. Die drei Kindergarteneinheiten sind gemäss den geltenden Raumstandards hindernisfrei zu gestalten und auf eine Klassengrösse von 16 bis 20 Kindern auszurichten. Jede Einheit benötigt einen Hauptraum und einen Gruppenraum mit integrierten Spiel-, Arbeits- und Staubereichen sowie einen Arbeitsbereich für die Lehr- und Fachpersonen. Die Einheiten sollen innerhalb des Gebäudes so miteinander verbunden sein, dass eine flexible Nutzung und eine enge Zusammenarbeit möglich sind. Zu jeder Einheit gehören zudem eine Garderobe für 22 Kinder, zwei Toiletten, ein Materialraum sowie eine kleine Kochnische. Die Garderobe soll über die reine Erschliessungsfunktion hinaus als zusätzlicher Aufenthalts- und Spielbereich genutzt werden können und möglichst einen direkten Zugang ins Freie bieten. Der Materialraum muss direkt vom Haupt- oder Gruppenraum zugänglich sein. Eine der drei Kindergarteneinheiten wird als Integrationskindergarten geführt. Um den besonderen Anforderungen dieses Angebots gerecht zu werden, sind dafür zusätzliche Räumlichkeiten in Form eines Gruppenraums sowie eine hindernisfreie Toilette erforderlich.

4. Projekt

Das Siegerprojekt «Orsino tre più» des Totalunternehmers Birchmeier Baumanagement AG (Rheinfelden) mit Brandenberger Kloter Architekten AG (Basel) und Hasler Gartenbau GmbH (Zuzgen) überzeugt insbesondere durch seine städtebauliche Einbindung innerhalb des Quartiers mit dem grosszügigen Freiraum sowie durch seine funktionalen und räumlichen Qualitäten. Im Folgenden wird das Projekt beschrieben.

4.1 Situation

Der Planungs-Perimeter für den Neubau des Dreifachkindergartens Steingrubenweg umfasst die Parzelle RF 0427 mit einer Fläche von 1‘832 m² sowie den in ihrer Verlängerung liegenden Teil der Parzelle RF 0379 mit einer Fläche von rund 850 m². Insgesamt umfasst der Bearbeitungsperimeter eine Fläche von rund 2‘682 m².



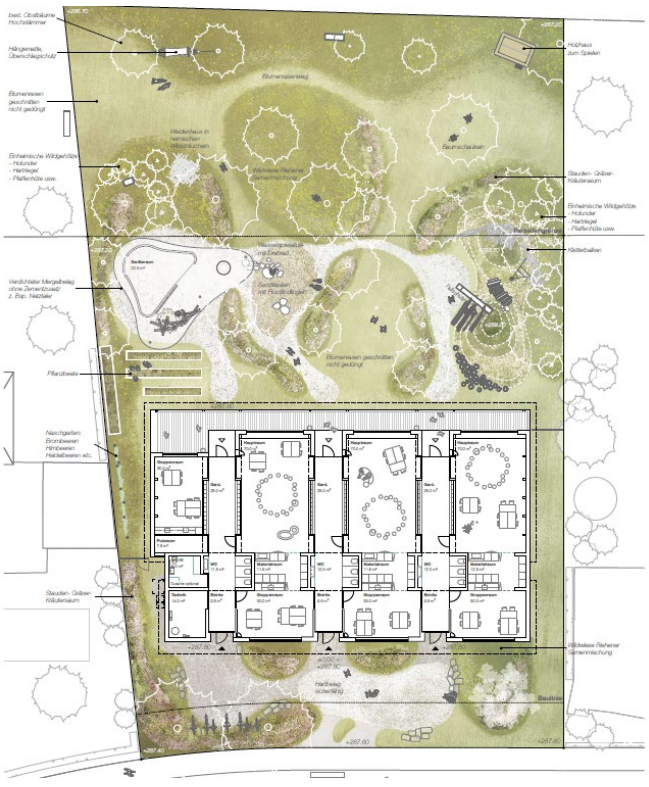
Der Bereich für den Neubau des Kindergartens liegt ausschliesslich innerhalb der Parzellengrenzen von RF 0427.
Der Teilbereich der Parzelle RF 0379 ist ausschliesslich für die Freiraumgestaltung des Kindergartens vorgesehen. Der übrige Teil der Parzelle RF 0379 ist Bestandteil des *Entwicklungsgebiets Stettenfeld* und war nicht Inhalt des Gesamtleistungswettbewerbs.

4.2 Baulinie

Zur Bebaubarkeit der Parzelle RF 0427 musste die Baulinie angepasst werden, welche bisher nicht geschlossen war und daher den Planungsspielraum stark eingeschränkt hätte. Die Änderung ist bereits vor Start des Wettbewerbs in Kraft getreten und ermöglicht nun eine bessere Bebauung der Parzelle.

4.3 Städtebau und Freiraum

Der neue Dreifachkindergarten wird parallel zum Schulhaus Hinter Gärten ausgerichtet. Durch seine Lage entlang der Strasse entstehen ein klar gestalteter Eingangsbereich und ein grosszügiger und naturnah gestalteter Garten auf der Nordseite.
Der Vorplatz mit den beiden bestehenden Kastanienbäumen bietet Platz für das gemeinsame Ankommen und Verlassen des Areals. Ein kleiner Platz in der Mitte dient als geschützter Aufenthalts- und Begegnungsort abseits der Strasse. Die drei Kindergärten verfügen über eigene, gut erkennbare Eingänge, die leicht in das Gebäude zurückversetzt sind.
Auf der Rückseite entsteht ein zusammenhängender Freiraum, der den Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen, Bewegen und Entdecken bietet.



Die Gestaltung orientiert sich am bestehenden Gelände. Geschwungene Wege, unterschiedliche Bepflanzungen sowie verschiedene Spielgeräte und Sitzgelegenheiten gliedern den naturnahen Garten und ermöglichen eine abwechslungsreiche Nutzung.

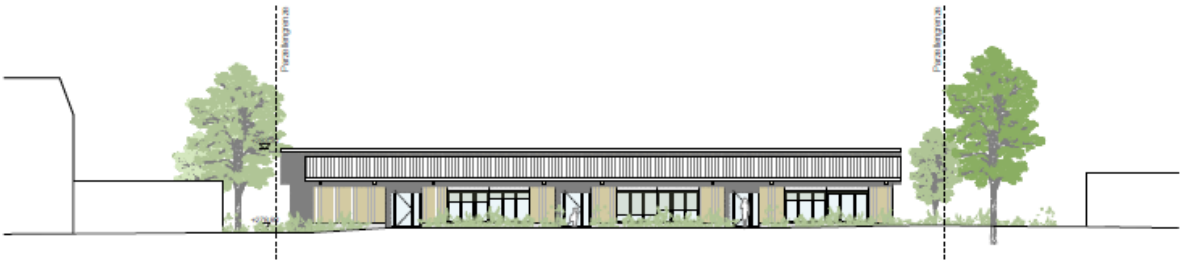
4.4 Architektur



Der Neubau ermöglicht mit seiner Schnittfigur eine beidseitige Belichtung der Räume und zugleich eine Querlüftung für die Nachtauskühlung. Strassenseitig wird das langgestreckte Gebäude durch die drei Hauptzugänge sowie die grossen Fensteröffnungen der Gruppenräume gegliedert.

Ansicht Zugang Kindergarten

Die gartenseitig angeordnete Veranda verbindet Innen- und Aussenraum.
Die Garderoben verbinden den Eingang auf der Strassenseite mit dem Zugang zum Garten und erleichtern so den Alltag im Kindergarten. Die einzelnen Kindergärten können unabhängig voneinander genutzt und die verschiedenen Räume frei bespielt werden. Von den Garderoben aus werden jeweils sowohl der Hauptraum als auch der Gruppenraum direkt erschlossen. Zusätzlich besteht entlang des Materialraums eine direkte Verbindung zwischen Haupt- und Gruppenraum.
Ausserdem ist auch eine gruppenübergreifende Zusammenarbeit leicht möglich. Benachbarte Haupt- oder Gruppenräume können über gegenüberliegende Türen verbunden und zu Spiel- und Lernlandschaften zusammengeschlossen werden.
Ostseitig, an jener Stelle, an der sich die Parzelle verbreitert, sind strassenseitig der Technikraum sowie gartenseitig der zusätzliche Gruppenraum für den Integrationskindergarten sinnvoll angeordnet.



Ansicht Südfassade



Ansicht Ostfassade 1:200

4.5 Sicht der Nutzenden

Durch die Positionierung des Gebäudes entsteht ein grosszügiger, zusammenhängender Freiraum, der den Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen, Bewegen, Entdecken und Erleben der Natur bietet. Die naturnahe Gestaltung, die Wegführung, die unterschiedlichen Bepflanzungen sowie vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche unterstützen die motorische Entwicklung der Kinder. Der direkte Zugang vom Aussenraum zu jeder Garderobe ermöglicht einen unkomplizierten Wechsel zwischen Innen- und Aussenbereich.



Blick in den Gruppenraum



Blick in den Hauptraum

Jede Kindergarteneinheit verfügt über einen eigenen Zugang mit Garderobe und WC-Anlagen. Von der Garderobe aus sind sowohl der Hauptraum als auch der Gruppenraum direkt erreichbar. Eine zusätzliche Verbindung entlang des Materialraums ermöglicht den Wechsel zwischen den beiden Räumen. Dadurch werden unterschiedliche Unterrichtsformen sowie gemeinschaftliche und individuelle Lern- und Spielaktivitäten unterstützt. Die Garderoben können zugleich als Verbindungen zwischen den Kindergarteneinheiten dienen. Der zusätzliche Gruppenraum für den Integrationskindergarten erweitert das Raumangebot für Kinder mit speziellen Bedürfnissen. Er schafft Möglichkeiten für gezielte Förderung, Kleingruppenarbeit und individuelle Betreuung.

4.6 Konstruktion und Materialisierung

Die eingeschossige Bauweise ermöglicht eine direkte und effiziente Konstruktion, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Stützen, Primärträgern und einer mit einer Dreischichtplatte kraftschlüssig verbundenen Sparrenlage sowie massiven, aussteifenden Betonkernen.



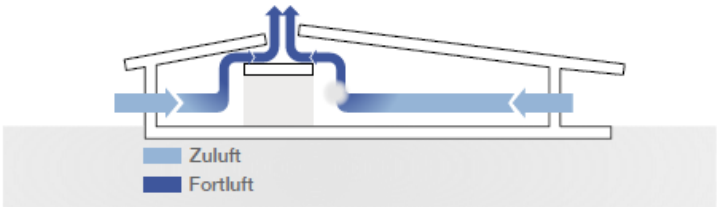
Veranda mit Blick in Garten

Die Fassaden sind mit einer hinterlüfteten Lärchenschalung bekleidet. Ein Betonsockel stellt den Spritzschutz sicher und grosse Vordächer schützen die Holzfenster. Die Innenräume sind geprägt von Eichenböden in den Haupträumen und terrazzoartig geschliffenen Zementböden in den Gangbereichen, furnierten Spanplatten für die Schreinerarbeiten, Chromstahl für Abdeckungen sowie robuste Steinzeugplatten in den WC-Anlagen.

4.7 Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik

Die gewählte Holzbauweise erfüllt die hohen, dem Minergie-P-Standard entsprechenden Anforderungen an eine gut gedämmte Gebäudehülle und reduziert die Emission grauer Energie. Ein aussenliegender Sonnenschutz und weit auskragende Vordächer wirken einer Überhitzung im Sommer entgegen.

Die Gebäudetechnik ist auf ein sinnvolles Mass reduziert. Nur die innenliegenden Räume werden mechanisch belüftet. Für die anderen Räume wird eine natürliche Querlüftung und Nachtauskühlung mittels entsprechend platzierter Lüftungsflügel, beziehungsweise über kippbare Oberlichter ermöglicht. In der Nacht entweicht die warme Luft jeweils am höchsten Punkt der Innenräume über motorisierte Kippflügel, währenddem durch die in den eingezogenen Eingangspartien bodennah platzierten und geschützten Lüftungsflügel kühle Luft nachströmt und für eine gute Durchströmung des Innenraums sorgt. Mit diesem natürlichen Prinzip wird eine effektive Nachtauskühlung erreicht.



Nachtauskühlung

Ausserdem gewährleisten die Oberlichter, im Zusammenspiel mit den Fenstern, auch in der Gebäudetiefe einen hohen Tageslichtanteil.

Der Neubau wird an das Fernwärmenetz angeschlossen, mittels Bodenheizung beheizt und mit einer PV-Anlage zur Eigenstromnutzung ausgestattet.

4.8 Photovoltaikanlage

Im Wettbewerbsprojekt war eine PV-Anlage auf den gesamten geneigten Dachflächen vorgesehen. Aus Gründen der Kostenoptimierung wurde diese im Zuge der Bereinigungsstufe auf das gesetzlich vorgeschriebene Minimum von 54 Modulen mit einer Leistung von 24 kWp reduziert.
Die PV-Anlage kann optional wieder auf die ursprünglich vorgesehenen 105 Module mit einer Leistung von 45 kWp erweitert werden. In diesem Fall müsste zusätzlich auch wieder eine Blitzschutzanlage vorgesehen und ein entsprechend dimensionierter Batteriespeicher an Stelle eines einfachen Umformers verbaut werden. Insgesamt würde dies zu Zusatzkosten von CHF 45’160 inkl. MwSt. führen.

4.9 Flächenvergleich

Der Flächenvergleich stellt die geforderten Flächen («Soll»), gemäss Raumstandard Kindergärten, den im Projektvorschlag ausgewiesenen Flächen («Ist») gegenüber.

Raumstandard Kindergarten Riehen				**Projekt Steingrubenweg**		
Soll				Ist		
	m^2	Anzahl	m^2	m^2	Anzahl	m^2
Hauptraum	70	3	210	70	3	210
Gruppenraum	30	3	90	30	3	90
Gruppenraum IK	30	1	30	30	1	30
Garderobe	25	3	75	25	3	75
WC	k.A.	3	--	--	3	erfüllt
WC barrierefrei	k.A.	1	--	--	1	erfüllt
Materialraum	10	3	30	12	3	36
Putzraum	5	2	10	8	1	8
Total	**170**		**445**			**449**

Aufgrund der räumlichen Nähe und der kurzen Verbindungswege im Gebäude wurde das Projekt in der Bereinigungsstufe um je eine WC-Einheit auf zwei Einheiten reduziert. Die Minderkosten für den Entfall der WCs sind in der Übersicht unter 5.1 ausgewiesen.

5. Kosten

5.1 Erstellungskosten, TU-Angebot

Das TU-Angebot (s. Beilage 2, TU-Angebot) für die Erstellung des Kindergarten-Neubaus, inkl. Projektierungskosten und Rückbau der bestehenden Kindergarten- und Tagesstrukturgebäude, setzt sich wie folgt zusammen:

Neubau Dreifachkindergarten Steingrubenweg Kostenzusammenstellung TU Angebot ohne/mit Einsparoptionen				
BKP			TU Angebot 17.07.2026	TU Angebot optimiert 03.09.2026
0	Grundstück	CHF	0	0
1	Vorbereitung	CHF	277’003	277’003
2	Gebäude	CHF	2'956’205	2'798’980
	Option Verzicht Minergie Zertifizierung	CHF		-11’193
	Option Verzicht Lüftung	CHF		-62’812
	Option Verzicht Blitzschutz	CHF		-14’986
	Option Verzicht PV auf gesetzl. Minimum	CHF		-22’997
	Option Verzicht Batteriespeicher zu PV	CHF		-3’793
	Option Verzicht Energiesteuerung	CHF		-9’528
	Option Verzicht in Holz statt Holz-Metall	CHF		-11’008
	Option Reduktion Anzahl WC u. Ausstattung	CHF		-4’995
	Option Entfall Küche Gruppenraum	CHF		-19’611
	Option Sideboard statt Küche	CHF		3’700
3	Betriebseinrichtungen	CHF	0	0
4	Umgebung	CHF	350’800	276’609
	Option Reduktion Aussengeräteraum	CHF		-74’191
5	Baunebenkosten	CHF	30’000	30’000
6	TU Honorar	CHF	663’100	663’100
7	TU Risiko	CHF	181’650	181’650
9	Ausstattung	CHF	0	0
Total gemäss Ausschreibung, Festpreis exkl. MwSt.		CHF	4'458’758	4'227’342
Mehrwertsteuer 8,1 %		CHF	361’159	342’415
Total gem. Ausschreibung, Festpreis inkl. MwSt.		**CHF**	4'819’917	**4'569’757**

In der Kostenübersicht ist unter BKP 7 das «TU Risiko» abgebildet. Damit wird der TU dafür abgegolten, dass er für die Einhaltung der angebotenen Kosten garantiert und Kostensteigerungen nicht an den Bauherrn weitergeben kann.

In der Bereinigungsstufe wurde unter Einbezug des Nutzers festgelegt, wie Einsparungen durch Reduktion oder Entfall vorgenommen werden können, ohne dass der Kindergartenbetrieb oder die bauliche Qualität dadurch beeinträchtigt werden.

Es wurde festgelegt, dass diese Einsparungen als in sich geschlossene Kostenblöcke jeweils als Option anzugeben sind. Das bedeutet, dass darin auch die Kosten für die jeweilige Anpassung der Planung enthalten sind.
Als Resultat liegt ein revidiertes Angebot vom 3. September 2026 vor, nach Abzug der Einsparungen belaufen sich die reinen Erstellungskosten auf CHF 4`569'757 inkl. Mehrwertsteuer.

5.2 Kosten Mobiliar und Ausstattung, Umzug

Von den drei Kindergärten, die in den Neubau einziehen werden, verfügen zwei bereits über Mobiliar und Material, das teilweise ergänzt werden muss. Der dritte Kindergarten wird vollständig neu ausgestattet. Für die Neuausstattung des dritten Kindergartens sowie die Ergänzung von Mobiliar und Material in den beiden bestehenden Kindergärten werden insgesamt CHF 90'000 veranschlagt. Für bewegliches Mobiliar im Aussenraum sind zusätzlich CHF 30'000 vorgesehen. Für die Umzüge sowie etwaige Lagerkosten werden CHF 20'000 budgetiert.
Damit belaufen sich die Gesamtkosten für die Kindergarten-Ausstattung auf total CHF 140'000 inkl. Mehrwertsteuer.

5.3 Gesamtkosten

Zusätzlich zu den Erstellungskosten durch den TU sind noch weitere Kosten berücksichtigt.
Die Bauherrenreserve ist für allfällige Optimierungen und Ergänzungen im Ausbau oder Aussenraum vorgesehen, welche im Lauf der anstehenden Detailplanung unter Umständen ausgelöst werden.
Die Position Verfahrensrisiken soll die für juristische Vertretung und Gerichtsverfahren anfallende Kosten abdecken, die durch mögliche Einsprachen entstehen können. Im Falle des TU-Angebots betrifft dies ausschliesslich die Verfahrensrisiken im Baubewilligungsverfahren oder durch ein Referendum nach dem politischen Entscheid.
Die Kosten für die neue Kindergartenausstattung (Möblierung) sind ebenfalls zu budgetieren.
Die Gesamtkosten belaufen sich somit gerundet auf CHF 4‘960'000 inkl. MwSt. und setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Dreifachkindergarten Steingrubenweg Gesamtkosten «Variante optimiert»		
Erstellungskosten inkl. Projektierung	CHF inkl. MwSt.	4`569'757
Bauherrenreserve (4 % aus BKP 2)	CHF inkl. MwSt.	121'027
Verfahrensrisiken (3,5 % aus BKP 1, 2 und 4)	CHF inkl. MwSt.	126’845
Ausstattung Kindergarten	CHF inkl. MwSt.	140'000
Gesamttotal inkl. Mehrwertsteuer	CHF inkl. MwSt.	4'957’629

Gesamttotal inkl. Mehrwertsteuer, gerundet	**CHF inkl. MwSt.**	**4'960'000**

Im Vergleich wies der Dreifachkindergarten Paradiesstrasse, resp. Doppelkindergarten mit Tagesstruktur, Erstellungskosten von 6,6 Mio. Franken inkl. MwSt. aus (Baupreisindex Nordwestschweiz / Hochbau, Stand April 2026).
Zudem fallen beim vorliegenden Projekt aufgrund des gewählten Vorgehens weniger interne Vorgänge an, was die Realisierung des Dreifachkindergarten Steingrubenweg für die Gemeindeverwaltung vereinfachen sollte.

5.4 Kennwerte Gebäude

Die Kennzahlen des Vergleichsobjekts sind teuerungsbereinigt und entsprechen dem aktuellen Baupreisindex Nordwestschweiz (April 2026).

Projekt: Neubau Dreifachkindergarten Steingrubenweg Architekt: Brandenberger Kloter Architekten	
Geschossflächen (GF) m^2	616
Gebäudevolumen (GV) m^3	2’294
Baujahr	vorgesehene Fertigstellung 2029
Kennwerte	
	exkl. MwSt.
BKP 1-9 (exkl. Reserven)	4'227’342
BKP 2 (inkl. Honorare)	3'504’237
BKP 2 CHF/m²	5’689
BKP 2 CHF/m³	1’528

Projekt: Neubau Dreifachkindergarten, Grisons Architekt: ARGE Ruprecht Architekten und Roman Singer Architekten, Zürich	
Geschossflächen (GF) m^2	580
Gebäudevolumen (GV) m^3	1’988
Baujahr	2009
Kennwerte	
	exkl. MwSt.
BKP 1-9 (exkl. Reserven)	3'665’605
BKP 2 (inkl. Honorare)	2'966’000
BKP 2 CHF/m²	5’114
BKP 2 CHF/m³	1’492

6. Finanzierung

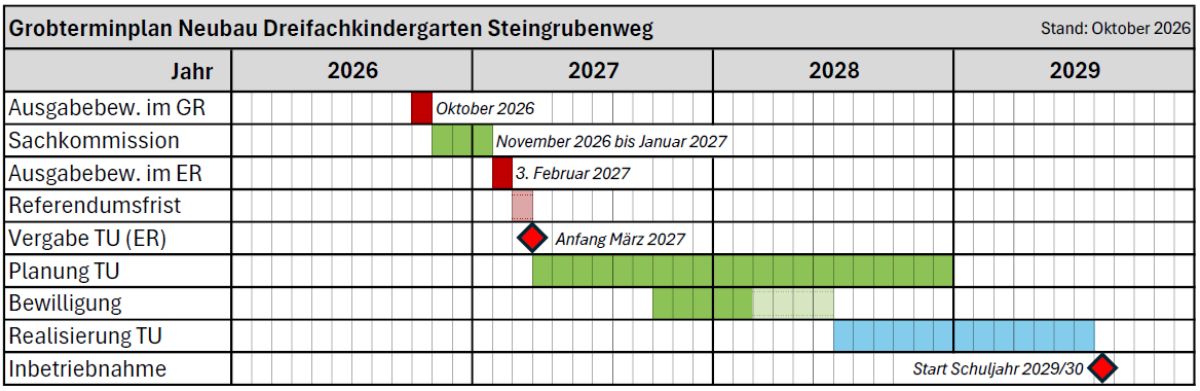
Die Kosten für die Erstellung von CHF 4’820'000 werden aktiviert und mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich auf CHF 96’400 und gehen zulasten der Liegenschaftskostenstelle.
Die Kosten für die Ausstattung Kindergarten von CHF 140'000 werden aktiviert und mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich auf CHF 14'000 und gehen zulasten der Kostenstelle Betrieb Kindergarten.
Die Investition und die Folgekosten sind im AFP 2027–2030 mit 5,45 Mio. Franken berücksichtigt. Die Anpassungen werden im nächsten AFP vorgenommen.

7. Termine

Nach Ablauf der Referendumsfrist zum Einwohnerratsbeschluss kann die Vergabe an den Totalunternehmer Anfang März 2027 erfolgen und mit der Projektierung unmittelbar begonnen

werden. Um die vorgesehenen Termine nicht zu gefährden, muss der TU im März 2027 mit den weiteren Arbeiten beauftragt werden können.

Der Baustart ist mit Beginn der Sommerferien 2028 vorgesehen, die Inbetriebnahme soll zum Beginn des Schuljahres 2029/2030 erfolgen.
Das grösste zeitliche Risiko liegt beim Bewilligungsverfahren, dessen Verfahrensdauer nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann.



8. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die Erstellung des Dreifachkindergartens Steingrubenweg 37 eine Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 4'960’000 inkl. Mehrwertsteuer zu bewilligen.

Riehen, 10. November 2026

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:

Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beilagen: Beschlussentwurf
Pläne Beilage 1
Kosten Beilage 2

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Neubau Dreifachkindergarten Steingrubenweg 37, Ausgabenbewilligung für die Erstellung des Kindergartens

«Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommissionen Bildung und Familie (SBF) sowie Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) für die Erstellung des Dreifachkindergartens Steingrubenweg eine Ausgabenbewilligung von CHF 4’960'000 inkl. MwSt.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.»

Riehen, Datum

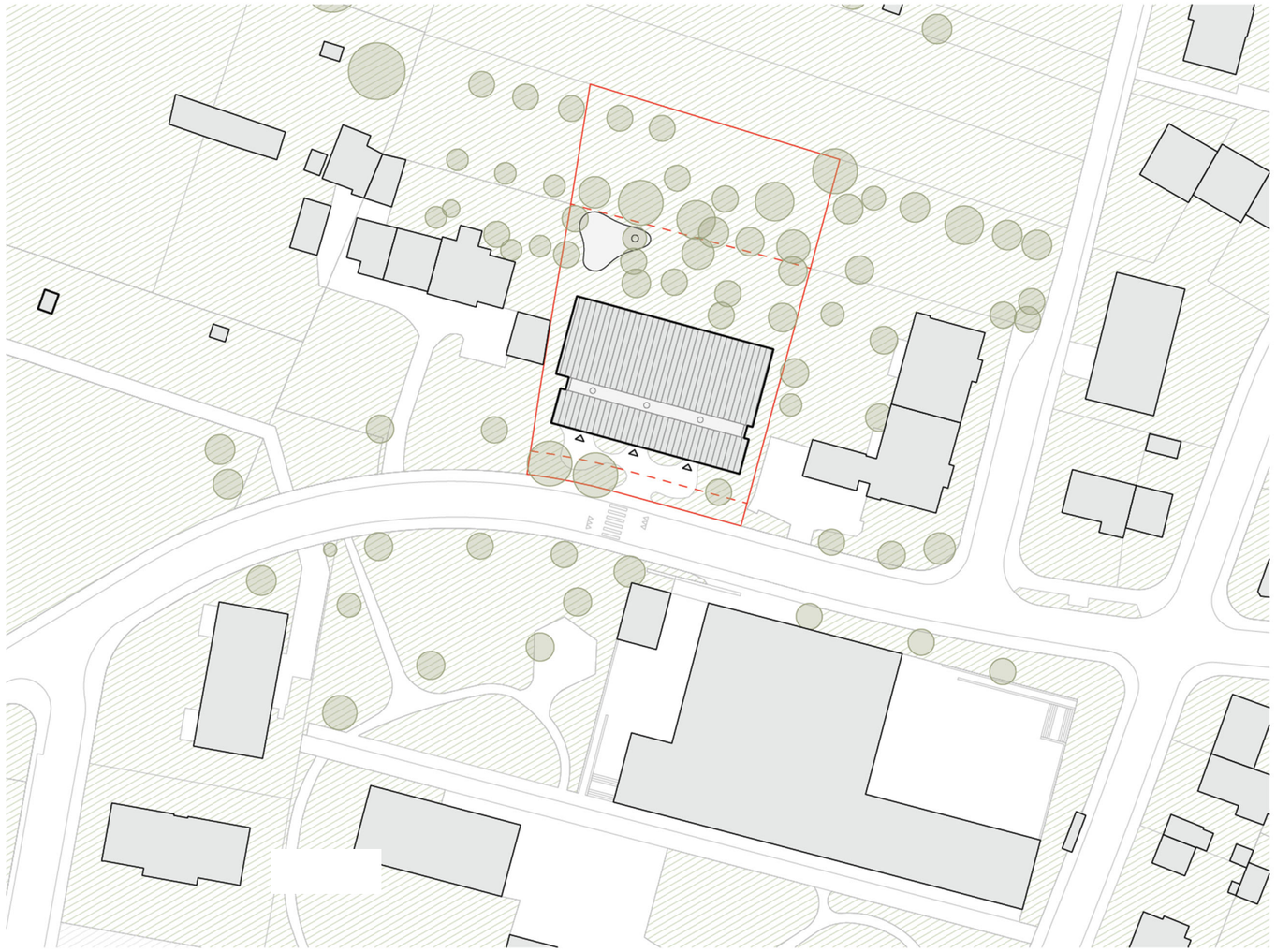
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:	Der Ratssekretär:
Daniele Agnolazza	David Studer Matter

(Ablauf der Referendumsfrist:)

Neubau Dreifachkindergarten Steingruben, Gesamtleistungswettbewerb

Beilage 1 Situation



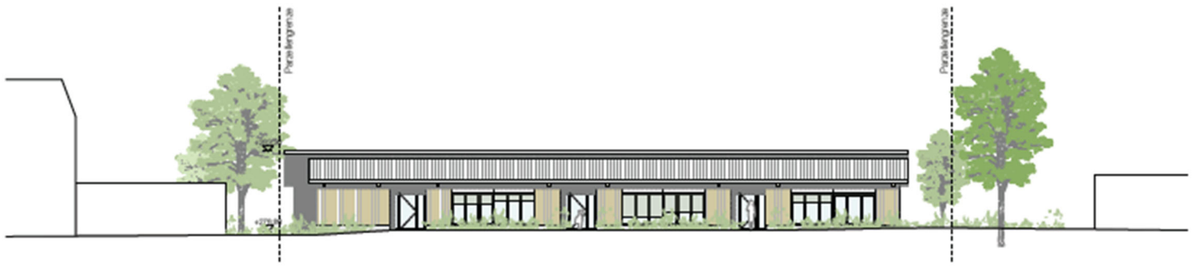
Situationsplan 1:1000

Neubau Dreifachkindergarten Steingruben, Gesamtleistungswettbewerb

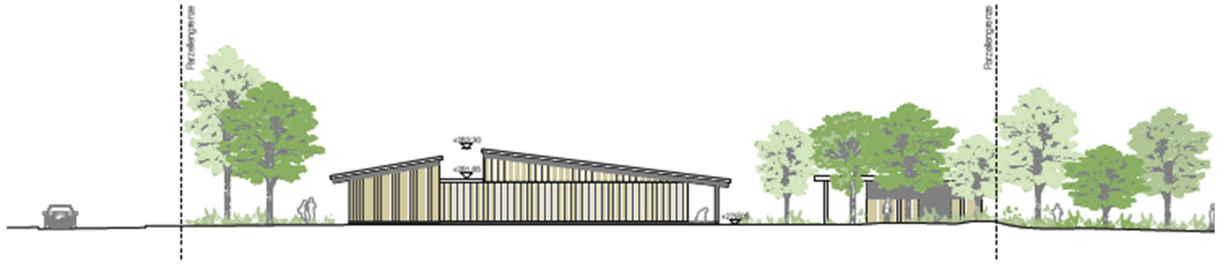
Beilage 1 Grundriss und Fassadenansichten



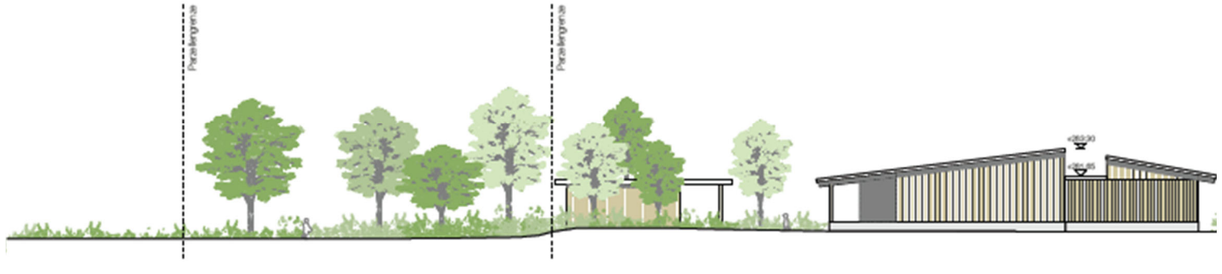
Ansicht Nordfassade 1:200



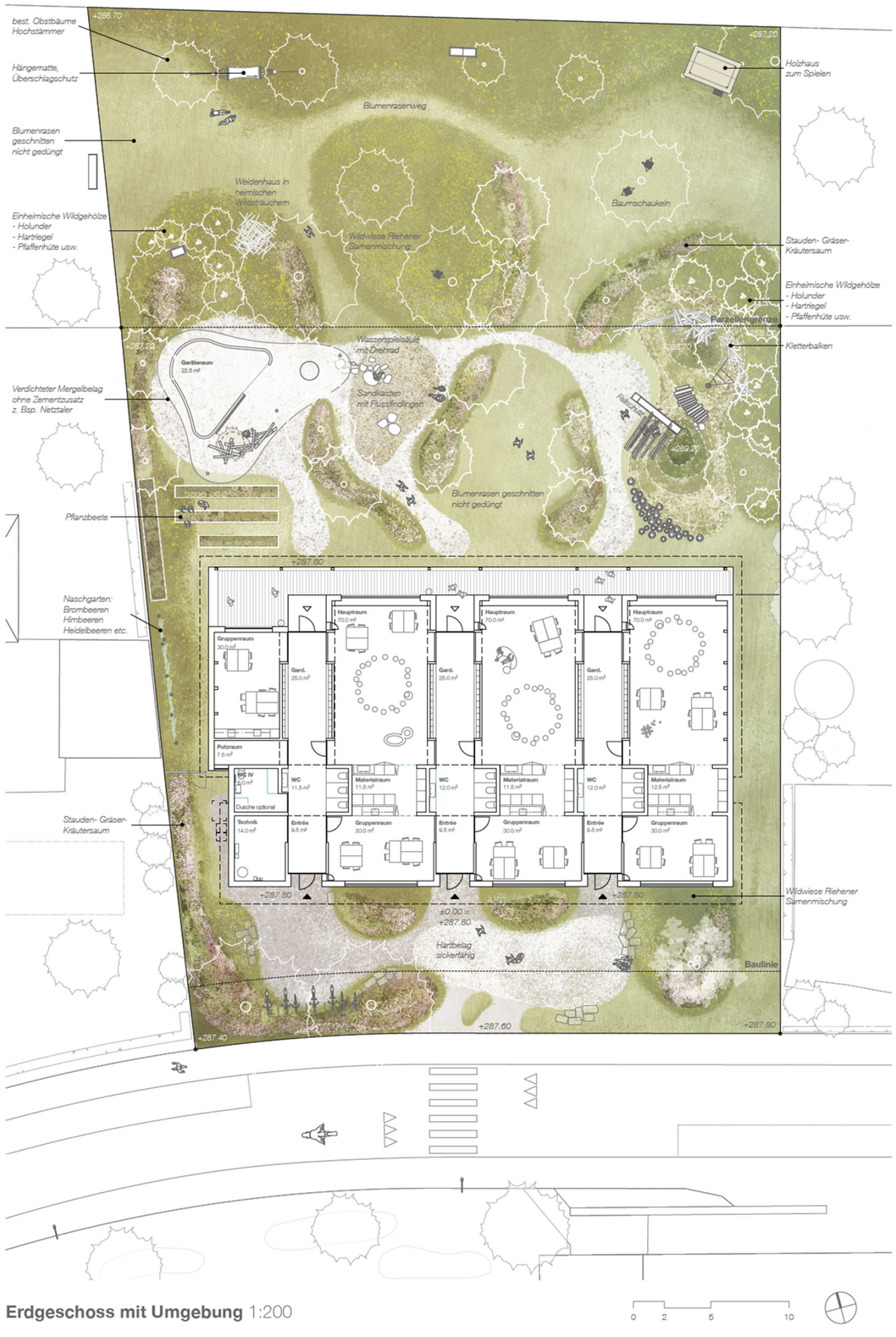
Ansicht Südfassade 1:200



Ansicht Ostfassade 1:200



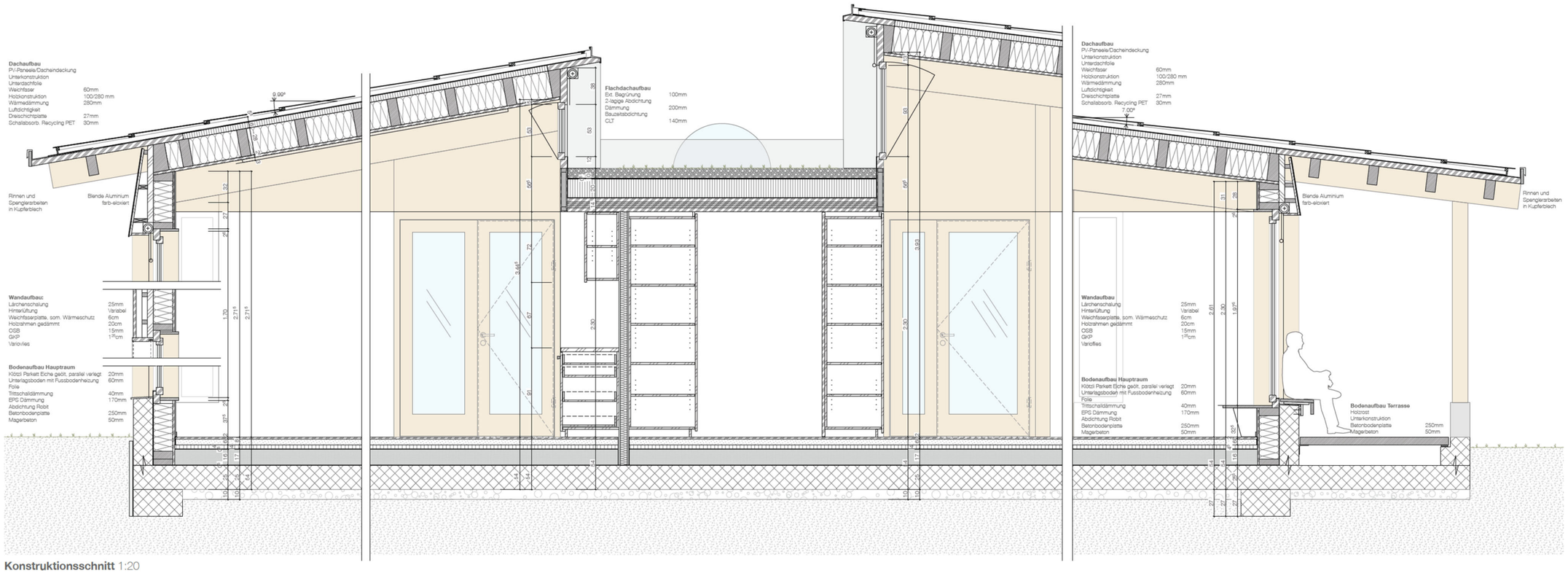
Ansicht Westfassade 1:200



Erdgeschoss mit Umgebung 1:200

Neubau Dreifachkindergarten Steingruben, Gesamtleistungswettbewerb

Beilage 1 Schnitt und Ansichten



Konstruktionsschnitt 1:20



Visualisierung, Zugang vom Steingrubenweg



Visualisierung, Nordseite mit Varanda und Garten

Neubau Dreifachkindergarten Steingruben, Gesamtleistungswettbewerb

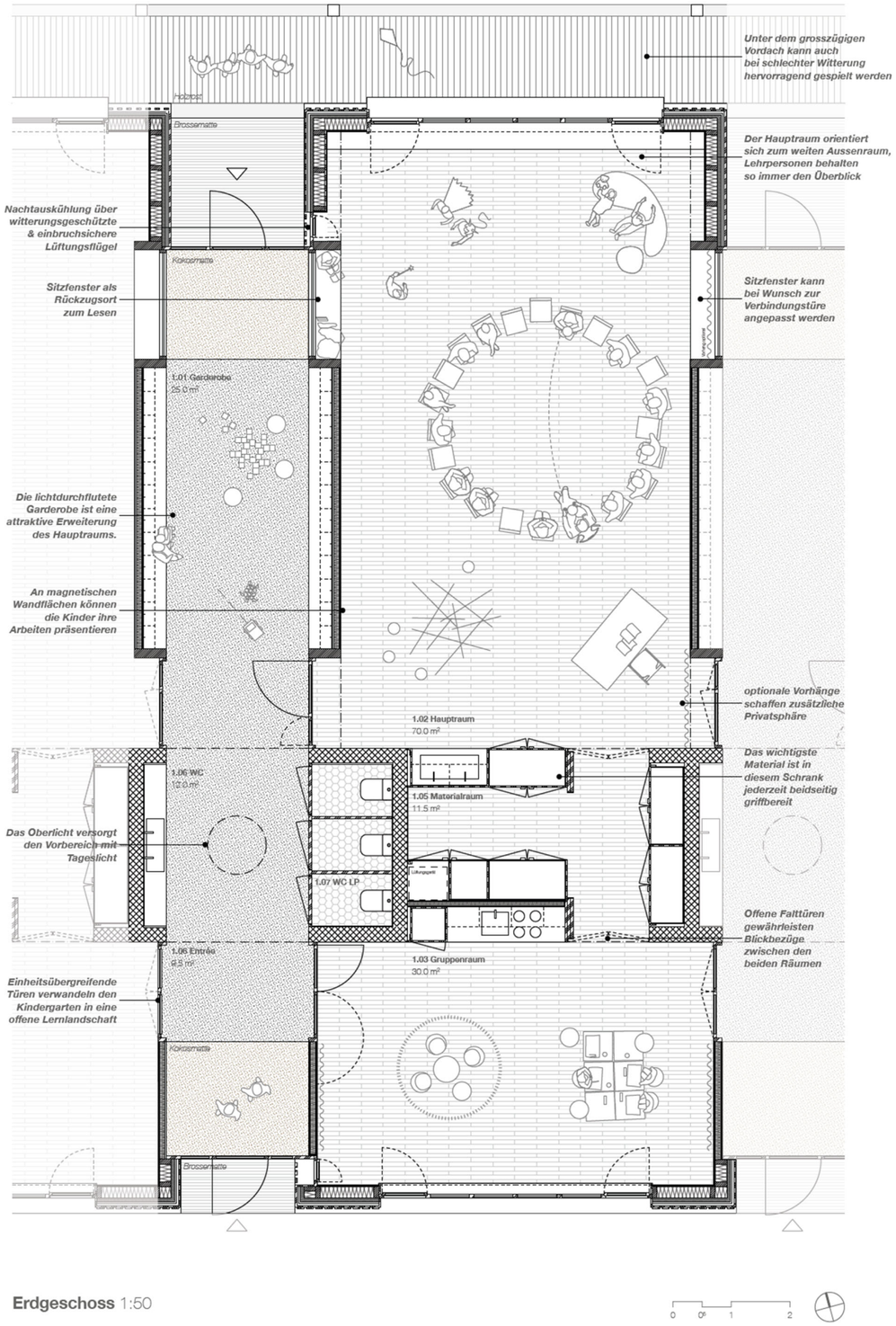
Beilage 1 Erdgeschoss mit Umgebung/ Garten und Innenansichten



Visualisierung, Blick in Hauptraum



Visualisierung, Blick in Gruppenraum



Beilage zur Vorlage Ausgabebewilligung Nr. 26-30.018.01

Neubau Dreifachkindergarten Steingrubenweg, Riehen

BIRCHMEIER BAUMANAGEMENT AG

TU Angebot nach BKP

BKP	Text		Menge	EH	Preis
	Total exkl. MWSt	CHF	1	pl	4'458'758
	Mehrwertsteuer	CHF	8.1%	pl	361'159
	Total inkl. Mehrwertsteuer	CHF	1	pl	4'819'917
0	Grundstück	CHF	1	pl	0
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1	pl	277'003
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	1	pl	163'315
12	Sicherungen, Provisorien	CHF	1	pl	6'500
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	CHF	1	pl	62'301
15	Anpassungen an bestehen Erschliessungsanlagen	CHF	1	pl	30'085
2	Gebäude	CHF	1	pl	2'956'205
21	Rohbau 1	CHF	1	pl	1'269'700
22	Rohbau 2	CHF	1	pl	397'010
23	Elektroanlagen	CHF	1	pl	322'200
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	CHF	1	pl	176'263
25	Sanitäranlagen	CHF	1	pl	180'000
27	Ausbau 1	CHF	1	pl	232'285
28	Ausbau 2	CHF	1	pl	316'747
4	Umgebung	CHF	1	pl	350'800
40	Terraingestaltung	CHF	1	pl	64'700
42	Gartenanlagen	CHF	1	pl	263'400
44	Installationen	CHF	1	pl	5'200
45	Leitungen innerhalb Grundstück	CHF	1	pl	17'500
5	Baunebenkosten	CHF	1	pl	30'000
6	TU Honorar	CHF	1	pl	663'100
7	TU Risiko	CHF	1	pl	181'650
8	TU Ergänzungspositionen	CHF	1	pl	0

Projekt
Gemeinde Riehen Gesammtleistungswettbewerb
Neubau Steingruben Kindergarten

BIRCHMEIER

Zusammenfassung Optimierung vom 17.07.2026 / 03.09.2026

Alle Beträge inkl. MwSt

Kostenzusammenstellung gemäss Eingabe TU Wettbewerb		**4'819'917.00**

Optionen Liste (gemäss Besprechung vom 17.07.2026 / 03.09.2026):

Verzicht auf Zertifizierung «Minergie» mit entsprechender Wahlmöglichkeit bei den verwendeten Materialien.		
Aufwand Bauleitung Zertifizierung (Dämmwerte etc. werden trotzdem eingehalten)	Minderpreis	**-12'100.00**
Anpassung Lüftungsanlagen.		
Lüftung nur noch bei gefangenen Räumen	Minderpreis	**-67'900.00**
Verzicht auf Blitzschutz, sofern keine Auflage durch die PV-Anlage entsteht.		
Entfall Blitzschutzanlage	Minderpreis	**-16'200.00**
Reduktion PV auf das gesetzliche Minimum, eine Integrierte Anlage ist als Option auszuweisen.		
TU-Offerte eingerechnet 105 Module (Siehe Beilage)		
Gesetzliches Minimum 54 Module (Siehe Beilage)	Minderpreis	**-24'860.00**
Entfall Batteriespeicher dafür Montage Umformer	Minderpreis	**-4'100.00**
Energiesteuerung auf ein Minimum reduziert.		
Intelligente Steuerung Nachtauskühlung / Storen etc.	Minderpreis	**-10'300.00**
Fenster in Holz, nicht Holz-Metall. Bauherr erachtet konstruktiven Wetterschutz als ausreichend.		
Fichten-Tannenfenster keilverzinkt	Minderpreis	**-11'900.00**
Toiletten Lehrpersonen, Kindergarten 1, 2, 3 Anstelle WC, neu Putzraum (Putzraum keine Wand- und Bodenplatten)		
Anstelle WCs neu Putzraum	Minderpreis	**-5'400.00**
Entfall Küche Gruppenraum Kindergarten 1.		
Küche Gruppenraum	Minderpreis	**-21'200.00**
Neu Sidebord anstelle Küche	Mehrpreis	**4'000.00**
Materialraum Aussenbereich reduzieren keine gedeckte Spielfläche.		
Materialraum neu Budgetbetrag SFr. 20'000.00	Minderpreis	**-80'200.00**

Kostenzusammenstellung neu mit Optionen		**4'569'757.00**
	Minderpreise Total	*-254'160.00*
	Mehrpreise Total	*4'000.00*

Freundliche Grüsse
BIRCHMEIER BAUMANAGEMENT AG

Ilario Babbi
Niederlassungsleiter
Birchmeier Baumanagement AG

Markus Mathis
Organisationsentwicklung / Akquisition
Birchmeier Baumanagement AG