



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 22.10.2024/ ml

3460 Sondervorlage über CHF 2`600`000 als Kostendach für den Neubau Doppelkindergarten St. Jakobstrasse

1. Ausgangslage

1.1 Einführung

Die Gemeinde Pratteln hat im Jahr 2019 die Parzelle 1891, St. Jakobstrasse 43 (ehemaliges Sportamt BL) vom Kanton Basel-Landschaft erworben. Auf dieser Parzelle wurde die Erstellung eines weiteren Doppelkindergartens, analog den vier bisherigen Kindergärten Münchacker, Zweien, Gehrenacker und Grossmatt, geplant. Der neue Standort St. Jakobstrasse sollte die beiden bisherigen Kindergartenstandorte Hexmatt und Vogelmann zusammenführen und ablösen. Der Verkauf der beiden Kindergärten und den zugehörigen Parzellen sollten die Investitionen des Kindergarten-Neubaus kompensieren, der Einwohnerrat stimmte der entsprechenden Vorlage (3189 «Verkauf Liegenschaften Kindergärten Hexmatt und Vogelmann») am 18. November 2019 zu. Daraufhin wurde gegen diesen Entscheid das Behördenreferendum ergriffen, das die Prattler Bevölkerung am 27. September 2020 ablehnte und damit den Verkauf der Liegenschaften bestätigte.

In der Zwischenzeit wurde der Kindergarten Hexmatt an Ostern 2022 durch einen Brand schwer beschädigt und musste für die Übergangszeit durch ein Provisorium ersetzt werden. In der Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 wurde kurzfristig eine Zwischennutzung eines Tagesstrukturangebotes (FITA Pratteln) ermöglicht. Die Umsetzungsplanungen der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) hat unter der Auslegung einer optimierten Finanzplanung einen Ablauf der Umsetzungen aller Schulprojekte definiert. Dabei wurde der Ersatzneubau des Kindergartens Aegelmatt aufgrund der Verfügbarkeit und Belegung der gemeindeeigenen Provisorien vorgezogen. Neben dem Ersatz der bisherigen drei Kindergartenklassen im Einzugsgebiet Aegelmatt, wird im neuen Obergeschoss eine Fläche für das Angebot der Tagesstruktur realisiert. Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus Kindergarten Aegelmatt im Sommer 2026 können die Zwischennutzungen in der Liegenschaft St. Jakobstrasse 43 beendet und somit der Neubau des Doppelkindergarten St. Jakobstrasse gestartet werden. So ist der Zusammenzug der bisherigen Kindergärten Hexmatt und Vogelmann nach der Fertigstellung des Neubaus St. Jakobstrasse im Sommer 2027 geplant.

1.2 Ziel der Vorlage

Ziel der Sondervorlage ist die Genehmigung des Ausführungskredites des Neubaus «Doppelkindergarten St. Jakobstrasse» durch den Einwohnerrat. Die Bauteile sind nahezu identisch wie die bisherigen vier Doppelkindergärten. Die Erfahrungen aus den Nutzungen der bisher realisierten Doppelkindergärten fließen in die Planung und Bestellung des Totalunternehmers (TU)-Auftrages mit ein. Dies betrifft in erster Linie zusätzliche Massnahmen für eine Nachtauskühlung

des Kindergartens, welche mit zusätzlich obenliegenden Fensteröffnungen sichergestellt werden soll.

Neben den Neubau des Kindergartens soll im bestehenden Untergeschoss, welches sich in einem baulich guten Zustand befindet, zum Beispiel ein Einbau eines Quartiertreffs «Aegelmatt/Vogelmatt» oder eine noch nicht definierte Nutzung realisiert werden. Dieser wird mit einem separaten Zugang vorgesehen werden und unabhängig vom Doppelkindergarten funktionieren.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Für die Erstellung des neuen Doppelkindergarten sind die Erfahrungen aus den Bewilligungsprozessen der bisherigen umgesetzten Projekte eingeflossen. Seit der Realisierung des letzten Doppelkindergarten Grossmatt im Jahre 2020, wurde von den gesetzlichen Vorgaben die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand in Bezug auf die Nachhaltigkeit (Nachweis oder Zertifizierung von Baumaterialien, Haustechnik und Mobilität der Nutzenden) verschärft. Die Gemeinde Pratteln hat diesen Umstand jedoch bereits in den Bewilligungsprozessen zum Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek und dem Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt erfahren und integriert diese Anforderungen in der vorliegenden Sondervorlage.

Die Bestellung eines zusätzlichen Doppelkindergarten beim bisherigen TU- Unternehmen ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen (Termin und Kostenbewusstsein) angezeigt und für die Gemeinde Pratteln vorteilhaft. Die gesetzlichen Anforderungen an das öffentliche Beschaffungsgesetz wurden mit der Zentralen Beschaffungsstelle des Kantons Basel-Landschaft geklärt und als konform beurteilt.

2. Erwägungen

2.1 Allgemeine Erwägungen

Wie in der Einführung beschrieben, soll der neue Doppelkindergarten St. Jakobstrasse die bestehenden Kindergärten Hexmatt und Vogelmatt ablösen. Der Kindergarten Hexmatt ist seit dem Brand von Ostern 2022 in einem Occasion-Provisorium platziert. Dieser Betrieb ist bis zur Bauvollendung des Doppelkindergarten möglich und geplant. Das Occasion-Provisorium im Besitz der Gemeinde kann einer noch nicht definierten neuen Nutzung zugeführt oder veräussert werden.



Bild Provisorium KIGA Hexmatt

Der Kindergarten Vogelmatt ist am Ende seiner Lebensdauer, der Betrieb ist noch bis zum geplanten Umzug in den neuen Doppelkindergarten mit einem minimierten finanziellen Aufwand sichergestellt.



Bild KIGA Vogelmatt

Der Aussenraum des geplanten Doppelkindergarten St. Jakobstrasse erhält eine hochwertige Spielfläche für die Förderung von Bewegung, Balancieren und Klettern und soll möglichst naturnah ausgeführt werden. Die bestehende grosse Linde und die Föhre sollen während der Bauzeit geschützt und für den weiteren Bestand erhalten werden.

Die Dachfläche wird mit einem Contractinganbieter mit einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) ausgestattet werden. In einem Energieabnahmevertrag soll der Stromverbrauch des neuen Doppelkindergarten St. Jakobstrasse die direkt vor Ort produzierte Energie regeln.

2.2 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Durch den Zusammenzug von zwei bisherigen Kindergartenstandorte sind für die Lehrpersonen, die Hauswartung und Gebäudereinigung keine zusätzlichen Aufwände angezeigt. Die Unterhalts- und Betriebskosten können durch den Neubau ebenfalls reduziert werden. Der Betrieb des Untergeschosses als möglicher Treffpunkt soll durch die Quartiervereine erfolgen.

Ein Rückbau des bestehenden Untergeschosses und der Verzicht dieses Volumens ist aufgrund der Höhenplatzierung des neuen Doppelkindergartens kostenneutral, da ansonsten die Höhendifferenz zwischen dem Untergeschoss und dem geplanten Erdgeschoss mit zugeführtem Material ausgeglichen werden müsste. Die ermittelten Baukosten des Neubaus Doppelkindergarten St. Jakobstrasse sind aufgrund der bisher ausgeführten Objekte abgeglichen und der hinsichtlich der Baupreisentwicklung aufindexiert (Stand Herbst 2024). Die Umgebungsarbeiten sind wie bei den bisherigen Umsetzungen mit einem Quadratmeterpreis aufgerechnet. Für den Erhalt des bisherigen Untergeschosses wurde beim Doppelkindergarten Zweien, damals für die weitere Nutzung von bestehenden Schutzraumplätzen, Erfahrungen bezüglich Kosten und Umsetzung gemacht.

Durch den ER- Beschluss 3189 «Verkauf Liegenschaften Kindergarten Hexmatt und Vogel-matt» kann die Finanzierung des Bauvorhabens zum grössten Teil kompensiert (Annahme bei der ER Vorlage 3189 aufgeführt) werden. Die Abschreibungsdauer für den neuen Doppelkindergarten «St. Jakobstrasse» erfolgt gemäss den Vorgaben des Finanzhandbuchs für die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft über eine Zeitdauer von 30 Jahren.

2.2.1 Kostenzusammenstellung

Kostenzusammenstellung des TU-Unternehmens und des beauftragten Architekten erstellt mit den bisherigen Umsetzungen, mit Indexierung (Schweizerischer Baupreisindex) Vergleich TU-Preis 2016 (101.7 Punkte) gegenüber Index April 2024 (118.9 Punkte), Richtofferten für weitere Gewerke, Abbruch und Basisausbau Untergeschoss)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten / Abbruch	CHF	340'000
BKP 2	Gebäudeerstellung DKIGA	CHF	1'745'000
BKP 4	Umgebungsarbeiten	CHF	230'000
BKP 5	Baunebenkosten / Gebühren	CHF	25'000
<i>Mehrwertsteuer 8,1%</i>		<i>CHF</i>	<i>189'540</i>
Rundung / Teuerungszuschlag und Reserve		<u>CHF</u>	<u>70'460</u>
Kosten inklusive Mehrwertsteuer und Reserven als Kostendach		CHF	2'600'000

In den Gesamtkosten sind die Zusatzbestellungen der bisherigen Doppelkindergärten (Gardero-ben und Ausstattungsarbeiten) und die beschriebene Nachtauskühlung inkludiert. Aufgrund

der Erfahrungen der bisher ausgeführten Kindergärten kann der Baukredit mit einem Kostendach vorgeschlagen werden.

2.3 Termine

Folgende Grobterminplanung ist für die Umsetzung des Neubaus Doppelkindergarten St. Jakobstrasse vorgesehen. Für die Umsetzungen sind keine Provisorien notwendig, da die bisher genutzten Liegenschaften bis zur Fertigstellung in Betrieb bleiben. Die Zwischennutzung an der St. Jakobstrasse 43, Tagesstruktur / FITA, wird nach Fertigstellung des Ersatzneubaus Kindergarten «Aegelmatt» an diesem Standort fortgeführt.

Einwohnerratsbeschluss für Sondervorlage:	Frühjahr 2025
Ausarbeitung Baueingabeprojekt:	Herbst 2025
Erwartete Baubewilligung:	Frühjahr 2026
Ende Zwischennutzung St. Jakobstrasse (FITA):	Sommer 2026
Baustart Neubau DKIGA St. Jakobstrasse:	Sommer 2026
Bauende und Bezug Neubau DIGKA St. Jakobstrasse:	Sommer 2027

3. Beschluss

Der Kredit von CHF 2'600'000 (als Kostendach) für den Neubau Doppelkindergarten St. Jakobstrasse wird genehmigt.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwalter



Beat Thommen

Beilagen

- Vorabzuspäne Baueingabe Neubau DKIGA St. Jakobstrasse