

Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 22.08.2023/ ml/dz

3369 Sondervorlage Kredit von CHF 4'000'000 für den Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Aegelmatt mit dem zugehörigen Kindergarten wurde im Jahre 1971 erstellt. Somit sind die Haustechnik, die Tragstruktur und Erdbebensicherung, sowie die Gebäudehülle hinsichtlich der Wärmedämmung und generell auch die Gebäudesicherheit nach über 52 Jahren Nutzungsdauer weit entfernt von den heutigen Anforderungen und am Ende ihrer Lebensdauer.

Da die Gemeinde Pratteln ab 2023 für das neue Gemeindezentrum die Bauten «Provisorien Hexmatt» für rund 3 Jahre als Verwaltungsstandort nutzt, können diese Provisorien erst nach diesem Zeitraum als Ausweichstandort für die Schulanlage Aegelmatt dienen. Die geplante Sanierung der Schulanlage Aegelmatt wurde aus diesem Grund durch den Gemeinderat etappiert weiterverfolgt. Damit die geplanten und notwendigen Instandstellungen der Schulbauten der Gemeinde Pratteln während dieser Dauer weitergeführt werden können, hat der Gemeinderat strategisch festgelegt, dass bei der Planung Sanierung Schulanlage Aegelmatt das Teilprojekt Ersatzneubau Kindergarten forciert werden soll. Das Projekt wurde im Investitionsprogramm der Gemeinde Pratteln entsprechend erfasst.

Eine Sanierung des bisherigen eingeschossigen bestehenden Kindergartenbaus kann aufgrund der Tragstruktur, welche nicht auf eine Aufstockung ausgelegt war, sowie der geringeren Nutzungsfläche nicht aufwandsgerecht umgesetzt werden. Ein Rückbau des bestehenden Kindergartens ist somit, aus Sicht der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt und den beigezogenen Planern, unumgänglich. Eine Ersatzneubaute basierend auf einem Holzelementbau kann, losgelöst von einer Gesamtsanierung der Schulanlage, in kürzerer Zeit und zu geringerem finanziellen Aufwand, den Anforderungen entsprechend, sinnvoll umgesetzt werden.

Für die bestehende Schulanlage und das Turnhallengebäude wurden eine statische Beurteilung erstellt, welche die Weiternutzung der vorhandenen Tragstruktur prüfte.

Diese Beurteilung zeigt eine Weiterverwendung der Struktur mit punktuellen Verbesserungen und Verstärkungen bezüglich der Erdbebensicherheit. Dies zeigt auf, dass kein kompletter Ersatzneubau der Schulanlage notwendig ist, sondern ermöglicht eine ökonomische, wie ökologische Sanierung der Bestandsbaute im Sinne der Gemeinde Pratteln.

2. Erwägungen

Zur Schulanlage Aegelmatt gehören drei Kindergärten. Aktuell befinden sich zwei Kindergärten im eingeschossigen Kindergartengebäude, ein weiterer Kindergarten wurde provisorisch ins Schulhaus integriert. Beim Ersatzneubau werden alle drei Kindergärten im Erdgeschoss zusammengeführt. Dies ermöglicht zum einen eine bessere Ausnutzung der gemeinsamen Infrastruktur und die Vereinfachung der Zusammenarbeit der Kindergärten. Zudem ergibt sich im Schulhaus weiterer Unterrichtsraum, der für die kommenden Schuljahre von der Arbeitsgruppe Schulraumplanung als dringend erforderlich angesehen wird (siehe auch 2.1).

In der rund einjährigen Bauzeit ist ein einfaches Provisorium für die beiden Kindergärten vorgesehen. Das Provisorium soll auf der Spielwiese vis-à-vis platziert werden. Das ermöglicht wei-

terhin eine Nutzung der übrigen Infrastruktur der Schulanlage, eine Zusammenarbeit mit dem dritten Kindergarten und für die KindergärtnerInnen ein nahezu gleicher Schulweg.

Der Kindergarten wird im 1. Obergeschoss mit Flächen für die Tagesstruktur (betrieben durch die FITA) ergänzt. Die FITA Pratteln ist aktuell in der St. Jakobstrasse 43 eingemietet und benötigt aufgrund des vorgesehenen Eigenbedarfs der Gemeinde an diesem Standort (geplanter Doppelkindergarten St. Jakobstrasse) neue Flächen. Der Betreiber (FITA) hat alternative Flächen für einen neuen Standort auch unabhängig von Gemeindeliegenschaften gesucht, wurde jedoch nicht fündig. Das 1. Obergeschoss im Ersatzneubau Aegelmatt wird für einen eigenen Mieterausbau zu angemessenen Mietkonditionen zur Verfügung gestellt. Nach dem Umzug an den Standort in der Schulanlage Aegelmatt soll am jetzigen Standort der FITA (ehem. Sportamt) der Doppelkindergarten St. Jakobstrasse umgesetzt werden und die bisherigen Kindergartenstandorte Vogelmann und (Provisorium-) Hexmatt ablösen. Somit sind auch die beiden Parzellen bereit zum Verkauf, wie an der entsprechenden Volksabstimmung aus dem Jahre 2019 bestimmt.

Die Umsetzung der dringend anstehenden Schulraumsanierungen der Gemeinde Pratteln kann während des Projektes Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek und der weiteren beschriebenen Abhängigkeiten sinnvoll weiter etappenweise umgesetzt werden. Dies kann ohne Verzögerungen mithilfe der vorgesehenen Etappe des Ersatzneubaus Kindergarten gelöst werden. Durch die räumliche Trennung der Baute Kindergarten werden die baulichen Massnahmen auch bei weiterer Schulnutzung im Bestand Aegelmatt möglich bleiben. Die Sicherheit für die Nutzenden kann durch diese Trennung für beide Bauetappen sichergestellt werden. Die vorgesehene Holz-Elementkonstruktion kann Lärmemissionen massiv verringern.

Eine Volksabstimmung wird für die 2. Etappe Sanierung der gesamten Schulanlage geplant und vorgesehen. Für eine möglichst speditiven Umsetzung des Ersatzneubaus Kindergarten beantragt der Gemeinderat die vorgesehene Bausumme von CHF 4'000'000, welche kein obligatorisches Referendum erfordert.

2.1. Information Sanierung Schulanlage Aegelmatt

Wie in der Ausgangslage beschrieben ist die Schulanlage am Ende der Lebensdauer angelangt und zeigt erhebliche Defizite in den Bereichen Haustechnik, Tragstruktur / Erdbebensicherung und energetischer Gesichtspunkte. Eine vollumfängliche Sanierung ist für diese Liegenschaft notwendig und hinsichtlich der steigenden Unterhalts- und Reparaturkosten sinnvoll.

Zudem zeigte sich im Rahmen der Schulraumplanung, dass jährlich mehr SchülerInnen an diesem Standort untergebracht werden müssten und bereits immer wieder für Verschiebungen in andere Schulstandorte sorgen. Die prognostizierten Schülerzahlen werden durch die geplanten Arealüberbauungen in der Gemeinde Pratteln zudem noch weiter ansteigen. Im Einzugsgebiet der Schulanlage Aegelmatt ist dies konkret mit dem Areal Gleis Süd (ex-Rohner) relevant.

Aufgrund der umfassend notwendigen Sanierungsmassnahmen und dem zusätzlichen Schulraumbedarf ist ein Ausbau auf ein doppelzügiges Schulhaus (2 x 1.-6.Klasse + 2 Einführungsklassen) vorgesehen. Die vorgesehene Erweiterung von 3 Klassen reduziert den Bedarf des Schulhausneubaus Münchacker und ermöglicht das die Einzugsgebiete nach Möglichkeit nicht über die SBB-Gleise führen müssen. Die Freiflächen im Erdgeschoss und die unternutzten Kellerräume werden dem Schulraum zugeschlagen. Eine Passarelle zwischen dem Schulhaus und Turnhallegebäude soll eine interne Verbindung der beiden Gebäude schaffen und zusätzliche Flächen generieren. Eine zur Verfügung stehende Dachfläche auf dem Garderobentrakt des Turnhallegebäudes kann als Dachterrasse genutzt werden. Mit dieser Terrassenlösung wird Aufenthalts- und Pausenfläche geschaffen, welche den höheren Schülerzahlen geschuldet sind. Der Fussabdruck der Baute bleibt nahezu identisch.

Zum Ersatzneubau soll ebenfalls ein Fugenbau entstehen, um auch hier eine Verbindung zu schaffen und die notwendige Infrastruktur für alle Nutzungen zu vereinen.

Ein für dieses Schulhaus charakteristisches Stückwerk soll nach Vollendung der Gesamtsanierung zu einem einheitlich nutzbarer Schulraum mit zusätzlichen qualitativ aufgewerteten Aufenthaltsflächen werden. Fachräume und für die heutige Unterrichtsform zeitgemässen Zusatzflächen sollen ergänzt werden.

Mit dem Ersatzneubau Kindergarten gibt es in der Ausführung einige Berührungspunkte, die in der ersten Etappe zurückgestellt werden und dann einheitlich und vollumfänglich in der Gesamtsanierung der Schulanlage ausgeführt werden. Unter dem Punkt 2.2 werden diese ausführlich erläutert.

2.2. Projektbeschreibung Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt

In der Ausgangslage wurde aufgeführt, dass ein Rückbau des bestehenden eingeschossigen Kindergartengebäudes unumgänglich ist.

Die Ersatzneubaute soll im Holzelementebau ausgeführt werden. Wie im Bestand, wird auf ein kostenintensives Untergeschoss verzichtet und aus Gründen der besseren Belichtung der Innenräume, Blickbezüge vom Innen- zum Aussenraum und der Übernahme der Geschosse zum bestehenden Schulhausbau eine leichte Eingrabung in das Erdreich vorgesehen. Somit sind die Geschossdecken 1.OG im Kindergarten wie auch im sanierten Schulhaus ebenerdig und werden zum Schluss mit der Fugenbaute erschlossen.

Im Erdgeschoss sind drei neue identische Flächen für die Kindergartenutzung geplant. Die Grundfläche beträgt jeweils rund 180 m² und ist somit von den Flächen her mit den neuen Doppelkindergärten der Gemeinde vergleichbar. Die neue Erschliessung erfolgt von der südlichen Seite der Parzelle und entflechtet neu die Zugangssituation altersstufengerecht. Im Übergangsbereich zum Schulhaus und in direkter Verbindung mit dem späteren Fugenbau befindet sich das Treppenhaus und eine Lifterschliessung (IV-Zugang).

Im ersten Obergeschoss wird dasselbe Raster der Tragstruktur wie im Erdgeschoss vorgesehen. Die Nutzung der Tagesstruktur soll hier eine vergleichbare Nutzfläche des bisherigen Standorts (St. Jakobstrasse 43) erhalten. Das Geschoss soll nicht ausgebaut übergeben werden, sondern als Mieterausbau und zu angemessenen Mietkonditionen vorgesehen werden. Die Unterbringung der Tagesstruktur hat für die Schulanlage einen gegenseitigen Nutzen. Durch den Umzug der Tagesstruktur an die Liegenschaft auf dem Schulareal Aegelmatt werden die Abhängigkeiten der weiteren geplanten Kindergartenneubauten der Gemeinde aufgelöst. Die Infrastruktur der Schulanlage kann von der Tagesstruktur mitgenutzt und eine grössere Ausnutzung erzielt werden, da die Betreuungszeiten vor allem an den von der Schule weniger frequentierten Nachmittagszeiten und in den Schulferien angeboten werden. Für die Schülerinnen entstehen, vor allem aus dem Schulhaus Aegelmatt kurze und bekannte Schulwege. Ein Angebot von Tagesstrukturen ist zeitgemäss, erfährt eine grosse Nachfrage und wird auch in den umliegenden Gemeinden ausgebaut. Im Hinblick auf die zusätzlichen Wohnungsbauflächen, die in Pratteln entstehen werden, ist ein Anstieg dieser Nachfrage zu erwarten. Sollte die Fläche wider erwarten nicht durch die Nutzung Tagesstruktur beansprucht werden, kann sie durch dieselbe Flächenanordnung problemlos in die Schulnutzung integriert werden.

Die Fassaden des zweigeschossigen Ersatzneubaus Kindergarten werden für eine innovative PV Anlage vorbereitet, die gleichzeitig als Schattenspender und Witterungsschutz fungiert. Die Dachfläche wird ebenfalls vollumfänglich mit einer gemeindeeigenen PV-Anlage vorgesehen.

Zu den unter Punkt 2.1 erwähnten Berührungspunkten der Gesamtsanierung Schulhaus / Turnhallegebäude und Ersatzneubau Kindergarten gehören die Umgebungsarbeiten, die dann für die ganze Parzelle einheitlich und zusammenhängend geplant und erstellt werden, die Installation einer PV-Anlage für die gesamte Liegenschaft und der Fugenbau, der erst nach der Fertigstellung der Schulhaussanierung eine relevante Verbindung zum Ersatzneubau des Kindergartens darstellt. Das Zurückstellen dieses Gebäudeelementes ermöglicht zudem eine saubere Trennung der Baufelder in den einzelnen Ausführungsetappen und gewährleistet während der Bauphasen die Sicherheit der Kinder und aller weiteren Nutzerinnen und Nutzer.

2.3. Kostenzusammenstellung

Das Projekt Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt ist zum Stand vom Vorprojekt schon sehr detailliert ausgearbeitet worden. So wurden bereits Untersuchungen hinsichtlich dem Baugrund, der Schadstoffe und Erdbebensicherheit ausgeführt, sowie Konzepte für Bauphysik, Tragwerk, Elektro, Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär (HIKS), Energie und Brandschutz erstellt.

Grundrisse, Schnitte und Ansichten zeichnen schon ein ausführliches Bild der nutzbaren Flächen und der möglichen gestalterischen Ausführung.

Die erforderlichen Kosten für das beschriebene Projekt Ersatzneubau Kindergarten stellt sich wie folgt zusammen:

Kostengenauigkeit +/- 15% - Kostenstand per Juli 2023

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	169'270.00
BKP 2.0	Aushubarbeiten	93'700.00
BKP 2.1	Rohbau 1	1'723'460.00
BKP 2.2	Rohbau 2	542'980.00
BKP 2.3	Elektro	174'110.00
BKP 2.4	Heizungen	64'620.00
BKP 2.5	Sanitär	145'740.00
BKP 2.6-7	Ausbau 1	339'830.00
BKP 2.8	Ausbau 2	266'380.00
BKP 2.9	Honorare	367'590.00
BKP 4	Umgebung	26'930.00
BKP 5.1	Gebühren / Bewilligungen	25'850.00
<u>BKP 5.2</u>	<u>Versicherungen / Kopien</u>	<u>11'177.00</u>
Total		3'951'637.00
		inkl. MwSt. 8.1%

Baukredit Ersatzneubau mit Rundungsreserve (1.2 %) **4'000'000.00**

In den Gesamtkosten von ca. CHF 4 Mio. sind, wie schon beschrieben, folgende Arbeiten nicht enthalten:

- Ausbau und Möblierung im 1.OG für die Nutzung der Tagesstruktur (Mieterausbau)
- Ausbau der PV-Flächen
- Ausgearbeitete Umgebungsarbeiten
- Fugenbau zwischen Kindergarten und Schulhaus

Für den Betrieb des Kindergartens sind die aufgezählten Rückstellungen nicht notwendig und sind aus den unter Punkt 2.2 aufgeführten Gründen für die Einhaltung des beantragten Kredites essentiell.

2.4. Terminplanung

Um die Abhängigkeiten der einzelnen Schulraumsanierungen vertieft zu erläutern, bleibt die Ausgangslage, dass eine Sanierung des Schulhauses Aegelmatt frühestens nach Fertigstellung des Neubaus der Gemeindeverwaltung begonnen werden kann (aktuell Oktober 2026). Zudem ist der Kindergarten Vogelmatt bereits komplett am Ende der Nutzungsdauer angelangt (siehe auch die Gebäudeanalyse des neuen digitalen Werterhaltungsprogramms der Gemeinde Pratteln im Anhang). Jährlich ist bei diesem Gebäude mit Reparaturaufwendungen einer eigentlich längst abbruchreifen Liegenschaft zu rechnen. Es ist wahrscheinlich, dass grössere Instandhaltungskosten entstehen, wenn das Gebäude weiterhin genutzt werden muss. Der Kindergarten Hexmatt musste im vergangenen Jahr nach einem Brand rückgebaut werden. Die Gemeinde konnte ein Provisorium als Ersatz realisieren. Es besitzt jedoch eine Betriebsbewilligung für eine begrenzte Dauer.

Bei einer Genehmigung der Sondervorlage für den Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt ergibt sich folgende terminliche Abfolge:

1. Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt:

Sondervorlage Einwohnerrat	Herbst 2023
Möglicher Baubeginn Ersatzneubau Kindergarten	Herbst 2024
Mögliche Bauvollendung Ersatzneubau Kindergarten	Herbst 2025

2. Ersatzneubau Kindergarten Vogelmatt und Hexmatt im ehem. Sportamt

Möglicher Baubeginn Neubau DKIGA St. Jakobstrasse	Ende 2025
Mögliche Bauvollendung Neubau DKIGA St. Jakobstrasse	Sommer 2027

3. Sanierung Schulanlage Aegelmatt

Sondervorlage Einwohnerrat Sanierung Aegelmatt	Anfang 2025
Volksabstimmung Baukredit Sanierung Schulhaus Aegelmatt	Anfang 2026
Möglicher Baubeginn Sanierung Schulhaus Aegelmatt	Anfang 2027
Mögliche Bauvollendung Sanierung Schulhaus Aegelmatt	Sommer 2028

2.5. Projektumsetzung

Um die erforderlichen und gesetzlich vorgegebenen Submissionsprozesse mit dem ambitionierten Umsetzungsterminplan zu ermöglichen, sieht der Gemeinderat vor, das Projekt wie vorliegend als Totalunternehmer (TU) – Projekt auszuschreiben und umzusetzen. Der gute Stand des Vorprojektes lässt eine präzise Submission unter Federführung eines Holzbauunternehmens zu, welche die weiteren Gewerke unter Vertrag nimmt. Eine enge Begleitung der Gemeinde soll im Vorfeld offene Punkte klären und so Nachtragsforderungen nahezu ausschliessen. Die Beteiligung von lokalen Unternehmungen zur Offertstellung soll in den Ausschrei-

bungsunterlagen eingearbeitet werden. Auch ein Vorschlagsrecht der mitbietenden Unternehmen durch die Gemeinde Pratteln wird in die Submission eingearbeitet.

Der Ersatzbau wird mit Standart Minergie vorgesehen, jedoch ohne eine Zertifizierung. Im Endausbau soll, durch die vorgesehenen PV-Anlagen auf der Dachfläche und im Fassadenbereich (kombiniert mit Beschattung), eine möglichst grosse Eigenproduktion der Energie ermöglicht werden.

3. Beschluss

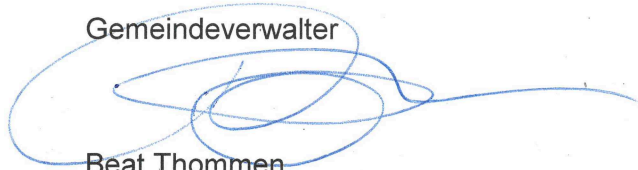
Der Kredit, mit einem Kostendach von CHF 4'000'000 für den Ersatzneubau Kindergarten Aegelmatt, wird genehmigt.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter



Beat Thommen

Beilagen

- KIAE Dossier Vorprojekt
- Baubeschrieb VP KIAE
- Objektauswertung Kindergarten Vogelmat