

Vorlage Stadtparlament

Datum	5. September 2023
Beschluss Nr.	3143
Aktenplan	211.15 Kindergärten

Primarschule Engelwies, Kindergarten Moosstrasse 57a, Ersatzneubau; Projektierungs- und Ausführungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für den Ersatzneubau des Kindergartens Moosstrasse 57a wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'303'000 bewilligt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Im Schuleinzugsgebiet Engelwies werden heute fünf Kindergartenstandorte betrieben. Zwei davon befinden sich an der Moosstrasse (Hausnummern 57a und 57b). Im Gegensatz zum Kindergarten an der Moosstrasse 57b ist der Kindergarten mit der Hausnummer 57a in einem baulich sehr schlechten Zustand. Der Kindergartenpavillon aus dem Jahre 1972 hat seine Lebensdauer längst überschritten. Bautechnische Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandene Bausubstanz (schadstoffbelastete Aussenhülle, ungenügende Wärmedämmung, unterdimensionierte Statik) keine Sanierung mehr zulässt und ein Ersatzneubau nötig wird.

2 Raumbedarf Kindergarten im Schuleinzugsgebiet Engelwies

2.1 Schülerinnen- und Schülerzahlen

Insgesamt weist das Schuleinzugsgebiet Engelwies an den fünf Kindergartenstandorten ein Gesamtbelegungspotential von 88 Kindern auf¹. Im vergangenen Schuljahr 2022/23 wurden 78 Kinder beschult, woraus in den fünf Kindergärten eine durchschnittliche Belegung von 15.6 Schülerinnen und Schülern pro Kindergartenstandort resultiert. Zu Beginn des Schuljahres 2023/24 wurden auf Stufe Kindergarten 89 Kinder unterrichtet. Damit ist mit einer durchschnittlichen Belegung von 17.8 Schülerinnen und Schülern pro Kindergarten zu rechnen. Gemäss der Prognose bewegt sich die Zahl der Kindergartenkinder mittelfristig bis zum Schuljahr 2029/30 zwischen 86 und 98 Kindern. Somit müssen im Schuleinzugsgebiet Engelwies weiterhin fünf Kindergartenstandorte betrieben werden.

2.2 Qualitative Beurteilung Kindergarten Moosstrasse 57a

Der Kindergarten an der Moosstrasse 57a weist eine Nettofläche 80.3 m² auf. Der in der Ausgangslage beschriebene baulich schlechte Zustand dieses Gebäudes stellt nicht das alleinige Defizit dar. Der Kindergarten ist eher kleinräumig, was dazu führt, dass flächen- und raumtechnisch Kompromisse eingegangen werden müssen. Die Garderobensituation ist bereits mit der aktuellen Belegung von 15 Kindern unbefriedigend. Zudem müssen Lektionen der schulischen Heilpädagogin im Garderobenraum gehalten werden. Dabei kommt es zu Störungen, denn die Kinder müssen den Garderobenraum durchqueren, um zu den Toiletten zu gelangen. Weiter gibt es in den bestehenden Räumlichkeiten keine Teeküche, die für die auf der Kindergartenstufe üblichen Tätigkeiten benutzt werden könnte (z.B. Suppe kochen für den Räbeliechtli-Umzug oder Guetzli backen an Weihnachten). Der Arbeitsplatz der Lehrperson kann mangels Fläche zudem nicht im Hauptraum untergebracht werden, was zeitgemässen Arbeitsbedingungen für Lehrpersonen und den Anforderungen an die Sicherheit entgegensteht.

2.3 Fazit

Mit einem Neubau kann zudem auf die veränderten Raumbedürfnisse reagiert werden und unter anderem ein separat nutzbarer Multifunktionsraum bereitgestellt werden. Der Neubau soll per Schuljahr 2024/25 realisiert werden. Mit dem Neubau des Kindergartens an der Moosstrasse 57a wird die mittelfristig benötigte Planungssicherheit für das Schuleinzugsgebiet Engelwies gewährleistet.

¹ Aufgrund diverser Dachschrägen beträgt die maximal vertretbare Belegung des Kindergartens Alpsteinstrasse II 16 Kinder. An den weiteren vier Standorten wurde eine Belegung von 18 Kindern zugrunde gelegt, was der Richtgrösse für Kindergartenklassen entspricht.

3 Projekt

Der Ersatzneubau des Kindergartens Moosstrasse 57a wird als funktionaler, vofabrizierter Holzelementbau konzipiert und ausgeführt. Die bestehende Fundation wird weiterhin genutzt und auf der Nord-Ost-Seite ergänzt, womit eine Flächenerweiterung um ca. 40 m² erreicht werden kann.

Der Ersatzneubau bezieht wie bis anhin die Heiz- und Elektroenergie sowie Wasser über den Kindergarten Moosstrasse 57b. Die Wärmeerzeugung erfolgt bislang mit Gas. Die Kindergärten liegen im Einzugsgebiet der Fernwärme. Eine Prüfung durch die Stadtwerke hat ergeben, dass ein Anschluss an die Fernwärme über das Gebäude der Milizfeuerwehr West möglich ist. Die Grabarbeiten für die Fernwärmeleitung erfolgen über den Spielplatz der Kindergärten, wodurch dieser nach Abschluss der Leitungsarbeiten einige Wochen nicht benutzt werden kann. Da die Grabarbeiten vor dem Kindergarten 57b während des Schulbetriebs ein Sicherheitsrisiko bilden würden, wird der Fernwärmeanschluss in den ersten drei Sommerferienwochen erstellt. Zudem ist eine Photovoltaikanlage als Eigenverbrauchsanlage vorgesehen, die über das Projekt finanziert wird. Die Kanalisation wird im Trennsystem geführt.

Der Elementbau wird durch eine spezialisierte Holzbaufirma inklusive Ausführungsplanung erstellt. Dies führt zu einer effizienten Bauabwicklung, minimiert Schnittstellen während der Umsetzung und verkürzt die Bauzeit vor Ort. Das Auftragsvolumen beinhaltet die Holzbauarbeiten und die komplette Aussenhülle (Bedachungs- und Abdichtungsarbeiten, Fenster, Beschattung und Eingangstüre). Ebenso ist die Koordination aller Einlagen (Elektro, Heizung und Sanitär) Bestandteil des Auftrags.

Um auf ein Kindergartenprovisorium während der Bauzeit verzichten zu können, wird der Rückbau des bestehenden Pavillons ca. fünf Wochen vor Beginn der Sommerferien in Angriff genommen. Der Betrieb des Kindergartens kann während dieser Zeit in Räumlichkeiten des bestehenden Kindergartens Moosstrasse 57b und im Gebäude «Offene Arbeit mit Kindern» an der Wängistrasse 6 durchgeführt werden. Ziel ist es, den Ersatzneubau des Kindergartens Moosstrasse 57a mit Sommerferienende dem Betrieb zu übergeben.

Durch die Gebäudeerweiterung müssen das Gelände auf der Südostseite angepasst und die bestehende Rutschbahn versetzt werden. Der Zugang und Vorplatz zum Kindergarten werden erneuert. Weitere Massnahmen in der Umgebung sind keine geplant und notwendig. Das Angebot ist bereits heute auf zwei Kindergartenklassen ausgelegt.

4 Kosten und Finanzierung

Für die Projektierung und Realisierung des Ersatzneubaus des Kindergartens Moosstrasse 57a ist mit Kosten von insgesamt CHF 1'303'000 zu rechnen (Kostenschätzung Stand 17. März 2023, Genauigkeit $\pm 15\%$). Die Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	57'500
2	Gebäude	948'000
21	Rohbau 1	447'200
22	Rohbau 2	132'800
23	Elektroanlagen	78'000
24	HLKK-Anlagen	80'000
25	Sanitäranlagen	42'000
27	Ausbau 1	57'500
28	Ausbau 2	40'500
29	Honorare	70'000
4	Umgebung	30'000
5	Baunebenkosten	30'000
6	Reserven 15 % über Gesamtbetrag BKP 1-9	170'000
7	Bauherrenleistung	45'500
9	Ausstattung	22'000
1-9	Total (inkl. 7.7 % MWST)	1'303'000

Die Betreuung und Beschulung der Kinder durch die Lehrpersonen wird im Neubau Moosstrasse 57a durch die verbesserte Übersichtlichkeit im Objekt einfacher. Mit zusätzlich notwendigen Personalressourcen ist daher nicht zu rechnen. Das etwas grössere Objektvolumen bringt hinsichtlich Unterhaltsreinigung keine oder nur unwesentlich höhere Arbeitsaufwände mit sich.

In der Investitionsplanung sind für den Ersatzneubau des Kindergartens Moosstrasse 57a der Primarschule Engelwies insgesamt CHF 1'060'000 eingestellt (Konto Nr. 962020087). Die Kostensteigerung ist der aufgelaufenen Teuerung (CHF 140'000), dem neu konzipierten Ersatz der Heizanlage (CHF 80'000) und den zusätzlichen Aufwendungen bei Abbruch und Baustellenerschliessung (CHF 20'000) geschuldet.

5 Termine

Der Terminplan für die Erstellung des Ersatzneubaus sieht folgende Meilensteine vor:

Erarbeitung Vorprojekt / Bauprojekt	Sommer 2023
Ausführungsplanung und Ausschreibung	bis Ende 2023
Bauausführung	bis Sommer 2024

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Situation, Pläne Projekt