



Vorlage Stadtparlament

vom 19. Mai 2015

Nr. 3069

211.35.12 Freiwillige Schulhausangebote, Mittagstische

Provisorium für den Mittagstisch Schulhaus Feldli am Gerbeweg**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Projekt für das Provisorium für den Mittagstisch Schulhaus Feldli am Gerbeweg im Kostenbetrag von CHF 473'000 wird gutgeheissen und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Rosenfeldweg 12 ist eine ehemalige Wohnliegenschaft und gehört zum Finanzvermögen der Stadt, sie liegt in der Wohnzone. Als Finanzliegenschaft kann sie für zonenkonforme Nutzungen durch die Stadt oder durch Dritte vermietet bzw. zur Verfügung gestellt werden, sie kann aber auch im Rahmen eines Liegenschaftengeschäftes im Bau-recht oder über einen Tausch abgegeben werden.

Das ehemalige Wohngebäude liegt in unmittelbarer Nähe der Schulanlage Feldli. Als Übergangslösung wird sie derzeit für den Mittagstisch der Schule genutzt, dies bis zu einer definitiven Lösung für die Tagesbetreuung in diesem Schulquartier. Derzeit stehen der familien-ergänzenden Betreuung am Rosenfeldweg 12 für den Mittagstisch rund 122 m2 Nettobetreuungsfläche zur Verfügung. Die maximale Belegung beträgt heute 24 Kinder. Gemäss den städtischen Richtlinien ist für einen Mittagstisch pro Kind eine Fläche von 4 m2 notwendig, sofern keine schulischen Räume mitbenutzt werden können. Die Nutzfläche am Rosenfeldweg 12 genügt somit den aktuellen Bedürfnissen auch dann, wenn noch zusätzliche Kinder den Mittagstisch besuchen.

Im Rahmen des Erwerbes der Liegenschaften im Gebiet Bahnhof Nord mit dem Spanischen Klubhaus und den weiteren dortigen Gebäuden und Grundstücken musste die Stadt auch



das Eigentum an der Liegenschaft Lagerstrasse 8 erhalten, andernfalls wäre ohne diese Parzelle inmitten des Gebietes das ganze Bodengeschäft sinnlos gewesen. Bei den Verhandlungen über diese Liegenschaft mit dem privaten Eigentümer zeigte es sich, dass die Lagerstrasse 8 nur im Tausch erhältlich ist. Deshalb wurden verschiedene mögliche Tauschangebote seitens der Stadt geprüft. Eine erste Möglichkeit im Osten der Stadt wurde eingehend bis zur Ausarbeitung erster Baupläne abgeklärt, musste aber schliesslich aufgegeben werden. Als einzige geeignete und vom Eigentümer der Lagerstrasse 8 akzeptierte Lösung verblieb die Liegenschaft Rosenfeldweg 12, in der heute der provisorische Mittagstisch für das Schulhaus Feldli untergebracht ist.

Gemäss den Bestimmungen des abgeschlossenen Vertrages muss der Tausch bis Ende 2015 vorgenommen und somit die Liegenschaft Rosenfeldweg 12 bis Ende dieses Jahres geräumt werden. Damit ist für die bisherige Nutzung des Mittagstischs noch in diesem Jahr ein Ersatz zu realisieren. Dieser Ersatz kann aufgrund des zeitlichen Drucks wiederum nur eine Übergangslösung sein.

2 Abklärungen für ein Provisorium

Die Abklärungen für ein Provisorium für den Mittagstisch wurden aufgenommen, als sich die Möglichkeit des Abtausches des Rosenfeldweges 12 abzeichnete. Diese ersten Prüfungen mussten parallel zu den Verhandlungen mit dem Eigentümer Lagerstrasse 8 und mit den Ausgleichskassen zum Kauf des Spanischen Klubhauses und der Lagerstrasse 10 erfolgen. Es bestanden für die gesamten Verhandlungen und Abklärungen ein hoher Zeitdruck und ein enges Zeitfenster bis Ende März. Die Befristung galt für den Kauf des Klubhauses und der Lagerstrasse 10, damit aber auch für den Tausch Lagerstrasse 8 und Rosenfeldweg 12.

Das Provisorium für den Mittagstisch wird voraussichtlich für einen Zeitraum von fünf Jahren nötig sein. Es wurden verschiedenste Alternativen geprüft, zunächst auch die provisorische Nutzung von Wohnungen im Quartier. Dies kam jedoch aus betrieblicher Sicht nicht in Frage.

Als realistische Lösung zeigte sich die Installation von Containern im Aussenraum der Tagesbetreuung am Gerbeweg 15. Das Grundstück gehört der Stadt, liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist in Gehdistanz von der Schulanlage Feldli erreichbar. Zwar wird die freie Gartenfläche dadurch vermindert, dies ist aber gemäss Angaben der Tagesbetreuung für ein Provisorium von ca. fünf Jahren vertretbar. Für eine solche Containerlösung bestanden wiederum verschiedene Varianten, so mit Containern der Conecta oder mit bestehenden Containern des Blindenheims an der Bruggwaldstrasse.

Die in der kurzen damals zur Verfügung stehenden Zeit, noch während den Verkaufs- und Tauschverhandlungen, getroffenen Abklärungen basierten auf den heutigen Nutzflächen und einer kostengünstigen Lösung mit Containern. Für diesen „1:1-Ersatz“ musste der Nach-



weis erbracht werden, dass eine Lösung – wiederum in der Form eines Provisoriums – in der Kompetenz des Stadtrates möglich ist. Ansonsten wäre die mit dem Tauschvertrag eingegangene Verpflichtung nicht zu erfüllen. Dieser Nachweis wurde erbracht, ein reiner, kostengünstiger Ersatz des heutigen Angebotes mit Containern wäre machbar, wenn auch mit gewissen Nachteilen und Einschränkungen. Die Kauf- und Tauschverträge im Areal Bahnhof Nord konnten somit rechtsgültig abgeschlossen werden. Der Stadtrat und die Liegenschaftskommission genehmigten die Verträge.

Die detaillierte Planung und Projektierung konnte dann im Anschluss an die Zustimmung des Stadtrates und der Liegenschaftskommission zu den Kauf- und Tauschverträgen Bahnhof Nord durchgeführt werden. Im Rahmen dieser weiteren Abklärungen zeigte es sich, dass nicht nur ein „1:1-Ersatz“, sondern ein Ausbau des Angebotes angegangen werden sollte. Das Schulamt rechnet mit steigenden Schülerzahlen in den hier relevanten kommenden fünf Jahren – die im Übrigen Ausbaumassnahmen auch bei einem Verbleib des Mittagstisches am Rosenfeldweg 12 nötig gemacht hätten. Bei diesem zusätzlichen Ausbau wird jedoch eine Kostensumme erreicht, die über der Zuständigkeit des Stadtrates liegt. Deshalb wird das Projekt dem Stadtparlament unterbreitet.

3 Projekt

Für das Provisorium sollen 12 Wohncontainer, die der Blindenfürsorge-Verein kostenlos zur Verfügung stellt, wiederverwendet werden. Die bestehenden Container werden auseinandergebaut, die einzelnen Bauteile auf Lastwagen verladen und am Gerbeweg auf den dafür vorbereiteten Fundamenten wieder neu zusammengefügt. Einige Module können unverändert übernommen werden, andere müssen den neuen Bedürfnissen angepasst werden.

Vorgesehen ist ein eingeschossiger Pavillon mit einer Geschossfläche von 220 m², davon 150 m² Hauptnutzfläche. Das Provisorium umfasst einen Ess- und Aufenthaltsraum sowie die dazugehörigen Nebenräume wie Garderobe, WC und Lager. Die direkte Anbindung an die Tagesbetreuung Gerbeweg macht eine Doppelnutzung der bestehenden Küche möglich. Allerdings müssen nun zwei- bis dreimal mehr Mittagessen produziert werden. Die Küche muss deshalb erweitert werden: zwei Kühlschränke, ein Steamer und ein Geschirrspüler sollen im Provisorium eingebaut werden. Zu Gunsten möglichst effizienter Betriebsabläufe muss ein Durchgang zum neuen Pavillon erstellt werden. Ausserdem sind aufgrund der grösseren Anzahl Mahlzeiten bei der bestehenden Küche in der Tagesbetreuung Anpassungen an der Lüftung und den sanitären Installationen nötig. Aufgrund des Speiseangebots ist der Hygiene besondere Beachtung zu schenken. Ansonsten erfolgt der Innenausbau so einfach wie möglich.

Um das Provisorium an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen, sind Grabarbeiten nötig. Wasser und Strom werden von der bestehenden Tagesbetreuung bezogen. Die Beheizung



erfolgt über eine Luftwärmepumpe, welche die Räume rasch aufwärmen kann. Der Pavillon wird an Wochentagen zwischen 11 bis 18 Uhr genutzt. In der übrigen Zeit wird das Gebäude auf Frostschutztemperatur gehalten. Damit wird der Einsatz von Heizenergie optimiert.

Damit das Dachwasser versickern kann, ist unter dem Pavillon ein Kieskoffer notwendig. Auch die Fundamente unter den Stahlschwellen werden als Kieskoffer ausgebildet. Dies hat nebst der höheren Sickerfähigkeit den Vorteil, dass die Fundamente nach Ablauf der Nutzungszeit ohne weiteres wieder ausgehoben und wiederverwendet werden können. Zudem ist keinerlei Zement notwendig, was den Bedarf an Grauenergie und damit die Umweltbelastung verringert.

Der bestehende Hartplatz, der insbesondere für Kinder der Unterstufe ein wichtiger Spielplatz ist, muss dem Provisorium weichen. Deshalb soll südlich der bestehenden Tagesbetreuung ein angemessener Ersatz geschaffen werden.

4 Kosten

Für die Errichtung des Provisoriums ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Mai 2015):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitung	5'000
2	Gebäude	390'000
211	Baumeister	60'000
214	Zimmermann	5'000
214.1	Pavillon	310'000
25	Anpassungen am bestehenden Hort	15'000
5	Baunebenkosten	5'000
6	Reserven	30'000
7	Bauherrenleistung	23'000
9	Ausstattung	20'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	473'000

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Container zwar „gratis“ sind, die Kosten für den Rückbau, den Transport und den Wiederaufbau jedoch zu Lasten der Stadt gehen.



5 Kennzahlen und Richtwerte

Als Vergleich kann der mobile Kindergarten beigezogen werden, der im Jahre 1997 an der Schönaustrasse aufgestellt wurde. Die Erstellungskosten betrugen damals CHF 237'704. Ausgehend von einer Bauteuerung bis April 2014 von + 25.8 % belaufen sich die bereinigten Kosten auf CHF 299'032. Dies entspricht einem Preis von CHF 3'987 / m² Hauptnutzfläche, im Vergleich zu rund CHF 3'000 / m² bei der hier vorgeschlagenen Lösung.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

Situationsplan, Grundriss, Querschnitt

