

2020-2045

Kreditabrechnung von Fr. 1'682'027.80 (inkl. MwSt.) zur Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft Schartenstrasse 42

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Ziel der Erweiterung war die Schaffung zusätzlicher Plätze für die Kita Baden/Wettingen und die Tagesstrukturen in kurzer Distanz zum angrenzenden Doppel-Kindergarten Langenstein.

Die Gemeinde Wettingen hat sich in ihrem Energieleitbild verpflichtet, bei ihren eigenen Bauten und Anlagen energetisch vorbildliche Lösungen umzusetzen. Deshalb wurde anstelle der vorhandenen Elektroheizung im Altbau an gleicher Stelle eine Wärmepumpenheizung für die Erweiterung und den Altbau eingebaut.

Aus Spargründen wurde bei der Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf eine energetische Instandsetzung des Altbaus verzichtet. Es wurden lediglich die erforderlichen Grundrissanpassungen im Rahmen des baulichen Brandschutzes, ein Ersatz der Elektroinstallationen, der Einbau einer wassergeführten Wärmeverteilung sowie eine "Pinselfernhaltung" ausgeführt.

Den Baukredit von Fr. 1'695'000.00 (inkl. MwSt.) für die Erweiterung und Teilinstandsetzung des Altbaus hat der Einwohnerrat im Mai 2019 genehmigt.

Mit der Abrechnungssumme von Fr. 1'682'027.80 (inkl. MwSt.) beträgt die Kostenunterschreitung Fr. 12'972.20 (inkl. MwSt.)

Mit Bezug des Neubaus hat sich der bisherige Mietertrag von Fr. 12'000.00 pro Jahr markant auf Fr. 66'000.00 pro Jahr erhöht. So hat sich die Investition in die Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft mit einem markant höheren Zinsertrag bezahlt gemacht.

Spatenstich für den Neubau der Erweiterung war im Oktober 2019. Bezugsbereit war die Erweiterung zum Schuljahresbeginn im August 2020.

1. Einleitung / Ausgangslage

Im Wissen darum, dass sich der Engpass beim vorhandenen Platz für die Tagesstrukturen im Altenburg ab dem Sommer 2019 weiter zuspitzt, hat der Gemeinderat entschieden, die geplante Erweiterung der Kita um einen zusätzlichen Bereich für die Tagesstrukturen zu erweitern.

2. Ausführung

a) Bauvolumen

Aus Spargründen und um Zeit zu sparen, wurde bei der Erweiterung auf ein Untergeschoss verzichtet.

Auf Antrag der Finanzkommission hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung im Mai 2019 einen Nachtrag von Fr. 130'000.00 zur Vorbereitung des Neubaus für eine zukünftige Aufstockung genehmigt.

b) Bauweise

Erweiterung:

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Zeitersparnis wurde eine eingeschossige Holzelement-Bauweise für den Neubau gewählt. Die Holzbauweise wurde sowohl im Inneren als auch an der Fassade klar zum Ausdruck gebracht. Einzig die Fensterläden sind wegen der Wartungsfreiheit aus Leichtmetall gefertigt. Eine extensive Begrünung auf dem Flachdach bildet den oberen Abschluss. Dank einer Rampe ist die Erweiterung hindernisfrei zugänglich.

Altbau:

Zusammen mit der Erweiterung wurde eine sanfte Instandsetzung des bestehenden Gebäudes mit einer neuen, wassergeführten Heizungsanlage, einem Ersatz der Elektroinstallationen sowie neuer Bodenbeläge und neu gestrichener Wände und Decken umgesetzt. Ausserdem war der Grundriss des Erdgeschosses im Altbau wegen des baulichen Brandschutzes und der Anbindung an den Neubau anzupassen.

c) Heizungsanlage

Anstelle der vorhandenen Elektroheizung im Altbau ist für beide Gebäudeteile eine Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung eingebaut worden. Die Wärme wird im Neubau über eine Fussbodenheizung und im Altbau über Heizwände an den Raum übertragen. Auf eine kontrollierte Lüftung wurde aus Spargründen verzichtet.

d) Photovoltaik

In der Umgebung des Neubaus steht ein mächtiger Zuckerahorn, dem weiterhin Sorge getragen werden soll. Die stattliche Baumkrone hat einerseits den Vorteil, die Kinder im Sommer vor Sonneneinstrahlung zu schützen, andererseits den Nachteil, eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Neubaus zu beschatten.

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist vorbereitet. Mit deren Realisierung soll bis zum Lebensende des Baums in ca. fünf Jahren zugewartet werden.

e) Umgebungsarbeiten

Um die Kosten der Umgebungsarbeiten tief zu halten, ist die Umgebung der Erweiterung nicht verändert worden.

3. Abrechnung

Arbeitsgattung	Antrag	Abrechnung	Abweichung	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	24'000	21'928.30	- 2'071.70	- 8.6%
BKP 2 Gebäude	1'495'000	1'595'002.15	+ 100'002.15	+ 6.7%
BKP 21 Rohbau 1	555'000	623'763.40	+ 68'763.40	+ 12.4%
BKP 22 Rohbau 2	159'000	141'628.50	- 17'371.50	- 10.9%
BKP 23 Elektroanlagen	80'000	82'511.20	+ 2'511.20	+ 3.1%
BKP 24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	107'000	109'301.10	+ 2'301.10	+ 2.2%
BKP 25 Sanitäranlagen	65'000	56'521.10	- 8'478.90	- 13.0%
BKP 27 Ausbau 1	70'000	221'199.15	+ 151'199.15	+ 216.0%
BKP 28 Ausbau 2	165'000	72'587.30	- 92'412.70	- 56.0%
BKP 29 Honorare	294'000	287'490.40	- 6'509.60	- 2.2%
BKP 4 Umgebung	80'000	23'025.55	- 56'974.45	- 71.2%
BKP 5 Baunebenkosten	45'000	39'945.50	- 5'054.50	- 11.2%

BKP 6 Reserve	30'000	0.00	- 30'000.00	- 100.0%
BKP 9 Ausstattung	21'000	2'126.30	- 18'873.70	- 89.9%
Total (inkl. MwSt.)	1'695'000	1'682'027.80	-12'972.20	- 0.8%

Wesentliche Abweichungen von der Kostenschätzung (+/-15 %)

BKP 21, Rohbau 1

Die Kostenüberschreitung ist auf eine zusätzliche Asbestsanierung, aufwändigere Kanalisationsarbeiten und umfangreichere Rückbauten im Altbau zurückzuführen.

BKP 22, Rohbau 2

Aus Spargründen wurde auf in der Höhe geteilte Fensterläden verzichtet und stattdessen Geländer vor den Fenstern eingebaut.

BKP 25, Sanitäranlagen

Es wurden günstigere Sanitärapparate eingebaut, als ursprünglich vorgesehen. Ausserdem wurde an der Sanitärausstattung gespart.

BKP 27, Ausbau 1

Die Auflagen der Aargauische Gebäudeversicherung zum baulichen Brandschutz beim Übergang vom Neubau in den Altbau waren in der Kostenschätzung unter BKP 28 eingerechnet gewesen. Ausgeführt wurden die Brandschutzmassnahmen schliesslich vom Schreiner und dem Gipser unter BKP 273.

Die Garderobenanlagen wurden vom Schreiner ausgeführt und nicht als Fertigprodukt unter der BKP 9 hinzugekauft.

BKP 28, Ausbau 2

Die Wand- und Deckenbekleidungen wurden durch die Holzbaufirma unter BKP 21 und nicht den Schreiner und Gipser unter BKP 27 ausgeführt.

BKP 4, Umgebung

Beim Altbau wurde auf die im Baukredit enthaltene Terrasse verzichtet. Diese wurde erst mit der Fassadenerneuerung des Altbaus im Jahr 2022 ausgeführt.

Die Umgebungsarbeiten mit der Sandkastenanlage wurden von der Kita Baden/Wettingen mit Hilfe von Spendengeldern ausgeführt. Die Gemeinde Wettingen hat der Kita hierzu einen kleinen Beitrag gewährt und die Montage eines Zauns an der Rosengartenstrasse übernommen.

BKP 5, Baunebenkosten

Die Bewilligungen und Gebühren waren günstiger als in der Kostenschätzung veranschlagt.

BKP 6, Reserve

Es sind keine unvorhergesehenen baulichen Aufwendungen aufgetreten, die durch die Reserve hätten abgedeckt werden müssen.

BKP 9, Ausstattung

Die Finanzierung der Innenausstattung für das pädagogische Bewegungskonzept der Kita und der Tagesstrukturen hat der Verein Kita Baden/ Wettingen übernommen. Dem Baukredit wurde lediglich die Montage eines Vorhangs belastet.

Die Garderobenanlagen wurden nicht als Fertigprodukt hinzugekauft, sondern als Schreinerarbeit unter der BKP 273 ausgeführt.

Mietzins

Der Mietertrag für den Altbau betrug seit Mietbeginn im Jahr 2005 Fr. 12'000.00 pro Jahr. Seit dem Bezug des Neubaus zahlt der Verein Kita Baden/Wettingen der Einwohnergemeinde Wettingen einen Mietzins von Fr. 66'000.00 pro Jahr. So hat sich die Investition in die Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft mit einem markant höheren Zinsertrag bezahlt gemacht.



Süd- und Westfassade Neubau

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 1'682'027.80 (inkl. MwSt.) zur Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft Scharthenstrasse 42 wird genehmigt.

Wettingen, 6. April 2023

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiberin