



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 30. Juli 2012

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2012 / 23

Neubau von Tagesstrukturen und Kindertagesstätte im „Goldiland“ Wettbewerbskredit von CHF 150'000 Planungskredit von CHF 240'000

Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Salathé im Goldiland hat sich bezüglich Tagesstrukturen und Kindertagesstätte eine neue Situation ergeben. Die Baukommission Goldiland ist zum Schluss gelangt, dass mit der Zusammenlegung der beiden Organisationen Synergien möglich sind, die sich vorteilhaft auf die Investitions- und Betriebskosten auswirken.

Mit dem laufenden Einzonungsverfahren werden die notwendigen raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen. Mit der rechtsgültigen Einzonung kann anfang 2013 gerechnet werden.

Der Gemeinderat hat entschieden für das Vorhaben Goldiland einen Wettbewerb auf Einladung mit sieben Architekturbüros und einem Ersatz durchzuführen. Als Vorgabe hat er festgelegt, dass die bestehenden Gebäudeteile, Wohnhaus und Scheune, komplett abgebrochen werden sollen. Der Wettbewerb kann erst nach der Zustimmung (Abstimmung vom 21. Oktober 2012) durch die Bevölkerung zu den Kosten der Tagesstrukturen im November 2012 gestartet werden.

Gleichzeitig mit dem Wettbewerbskredit in der Höhe von CHF 150'000 beantragt der Gemeinderat auch einen Planungskredit von CHF 240'000. Mit diesem koordinierten Vorgehen kann Zeit eingespart werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Der Wettbewerbskredit in der Höhe von 150'000 Franken wird bewilligt.**
- 2. Der Planungskredit in der Höhe von 240'000 Franken wird bewilligt.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Genehmigung eines Wettbewerbskredits und eines Planungskredits für den Neubau von Tagesstrukturen und Kindertagesstätte im „Goldiland“ folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

An der Einwohnerratssitzung vom 28. Oktober 2010 ist die Vorlage „Einführung von Tagesstrukturen in der Gemeinde Obersiggenthal“ an den Gemeinderat zurückgewiesen worden. Bemängelt wurden die hohen Kosten der Pavillonbauten (Provisorium) auf dem Parkplatz OSOS und die fehlenden Grundlagen zur Entscheidungsfindung über die Tagesstrukturen. Dem Gemeinderat wurde ein umfangreicher Fragenkatalog zur Beantwortung übergeben.

Im September 2011 genehmigte der Einwohnerrat den Erwerb der Liegenschaft Salathé, Kirchweg 70, im Goldland einstimmig. Mit dieser Entscheidung eröffneten sich bezüglich der Unterbringung der Tagesstrukturen (und Kindertagesstätte) neue Perspektiven. An der gleichen Sitzung genehmigte der Einwohnerrat auch einen Planungskredit von 240'000 Franken für den Umbau der Liegenschaft Salathé. Das Projekt der Pavillons als Provisorium wurde nicht mehr weiter bearbeitet.

Abklärungen bei kantonalen Stellen zeigten, dass ohne vorgängige Umzonung die Liegenschaft Salathé für den Einbau der Tagesstrukturen nicht genutzt werden kann. Nach der Vorprüfung konnte das Umzonungsgesuch in der Zwischenzeit vom 4. Mai bis 4. Juni 2012 öffentlich aufgelegt werden. Während der gleichzeitigen Auflage und Mitwirkung sind keine Einwendungen eingegangen. Der Einwohnerrat entscheidet an seiner Sitzung vom 30. August 2012 über die Teilzonenplanänderung. Ein abschliessender Umzonungsentscheid seitens des Kantons ist Anfangs 2013 zu erwarten.

Die Baukommission Goldiland hat sich intensiv mit dem durch die Arbeitsgruppe Tagesstrukturen erarbeiteten Raumprogramm auseinandergesetzt. Zum gleichen Zeitpunkt sind Überlegungen zur Kindertagesstätte – heute im „Strübelihuus“ untergebracht – angestellt worden. Nach der Besichtigung von verschiedenen Einrichtungen von Tagesstrukturen und Kindertagesstätten ist die Baukommission Goldiland zum Schluss gekommen, dass mit dem Zusammenlegen der beiden Einrichtungen Synergieeffekte erzielt werden können.

Zusätzliche Abklärungen – und ebenfalls die Entwicklung beim Mittagstisch – zeigen, dass in den nächsten Jahren im Bereich der Tagesstrukturen mit einer wachsenden Nachfrage zu rechnen ist. Ebenso wird der Bericht zur „Strategie Betreuung von Vorschulkindern in den Gemeinden Baden, Ennetbaden, Wettingen und Obersiggenthal“ aufzeigen, dass in der Region ein wachsendes Defizit an Krippenplätzen vorhanden ist (Die Strategie wird an der Dezembersitzung im Einwohnerrat behandelt). Auch beim „Strübelihuus“ bestehen Wartelisten. Diese Liegenschaft kann nicht mehr ausgebaut werden. Die Bausubstanz ist zu alt, Sanierungen lohnen sich nicht mehr.

Die Baukommission ist zum Schluss gekommen, die Tagesstrukturen und die Kindertagesstätte im Goldiland zusammenzulegen. Dafür sprechen der zentrale Standort, gemeinsam nutzbare Räume und Einrichtungen und die Erkenntnis, dass die Gemeinde in diesem Bereich nun endlich handeln muss, um nicht Gefahr zu laufen, an Standortattraktivität zu verlieren. Es ist eine Tatsache, dass die Nachfrage nach familienergänzender Kinderbetreuung wächst. Die „alten“ Familienstrukturen gibt es nur noch in begrenztem Ausmass. Das Angebot an familienergänzender Kinderbetreuung trägt wesentlich zur Aufrechterhaltung und Steigerung der Att-

raktivität der Gemeinden als Wohnort bei. Heute siedeln sich immer mehr junge Familien dort an, wo auch eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf möglich ist.

Aktenauflage	Nr. 1	Zwischenbericht Baukommission Goldiland vom 15. April 2012
	Nr. 2	Machbarkeitsstudie bischoff.blass.architekten Dezember 2011
	Nr. 3	Empfehlungen zur Machbarkeitsstudie von Tassinari Beratungen vom 5. Januar 2012
	Nr. 4	Wirtschaftlichkeitsberechnung Infrastruktur Küche Kindertagesstätte Goldiland vom 9. März 2012, rev. 23. März 2012
	Nr. 5	Def. Raumprogramm vom 19. März 2012 (Baukommission Goldiland)

2 Projektbeschrieb Wettbewerb

Die Erkenntnisse der Baukommission Goldiland haben den Gemeinderat bewogen, die Projektierungsarbeiten für die Tagesstrukturen der Architekten Bischoff und Blass abzubereiten. Dem Einwohnerrat werden anstelle dessen ein Wettbewerbs- und ein Planungskredit vorgelegt. Dieses Vorgehen kann deshalb verantwortet werden, weil auf Grund der umfangreichen Studien der genannten Architekten sowohl ein präzises Raumprogramm, als auch verlässliche Baukosten vorliegen. Vom bewilligten Kredit in der Höhe von 240'000 Franken sind bisher lediglich rund 10'000 Franken beansprucht worden.

2.1 Wettbewerbsverfahren

Der einstufige anonyme Projektwettbewerb im Sinne der SIA 142 wird im Konkurrenzverfahren mit 7 Teilnehmern und einem Ersatz durchgeführt. Das Verfahren untersteht dem Submissionsdekret des Kantons Aargau, Verfahrensart ist das Einladungsverfahren. Das Preisgericht empfiehlt eine Teambildung aus Architekten und Landschaftsarchitekten. Der Gemeinderat beabsichtigt dem Gewinner des Projektwettbewerbs den Auftrag gemäss der Leistungstabelle Honorarordnung SIA 102 zur weiteren Bearbeitung zu erteilen.

Im Wettbewerbsprogramm, das vom Preisgericht noch zu verabschieden ist, sind das Verfahren und die Anforderungen im Detail beschrieben. Die Jurierung ist anfang des kommenden Jahres vorgesehen. Anschliessend wird das Projekt weiterbearbeitet mit dem Ziel, dem Einwohnerrat im Sommer 2013 einen Baukredit zu unterbreiten. Gemäss Gemeindeordnung unterliegen Investitionen über 2 Mio. Franken der obligatorischen Volksabstimmung.

2.2 Wettbewerbsvorgabe Abbruch

Das von der Arbeitsgruppe Tagesstrukturen und der Baukommission erarbeitete Raumprogramm zeigt auf, dass die vorhandenen Flächen in der Scheune für die Tagesstrukturen und die Kita nicht ausreichen. Ebenso haben Abklärungen ergeben, dass die Wohnungen für andere Verwendungszwecke nicht geeignet sind. Dies führte zur wichtigen Grundsatzfrage, welche Vorgaben den Wettbewerbsteilnehmern gemacht werden sollen: die Scheune abbrechen und das Wohnhaus stehen lassen, oder die komplette Liegenschaft inkl. Wohnhaus abbrechen?

Der Gemeinderat erachtet es als ausserordentlich wichtig in dieser Frage klare Vorgaben für die Wettbewerbsteilnehmer zu schaffen. Ist dies nicht der Fall, besteht die Gefahr, dass die Wettbewerbsbeiträge nicht vergleichbar sind und die Bau- (Altbausanierung!) mit Folgekosten äusserst schwer abschätzbar sind.

Das den Wettbewerb vorbereitende Architekturbüro Husstein & Partner hat die Beurteilung aufgrund von drei Kriterien vorgenommen (Zitate):

Bausubstanz:

„Das Gebäude scheint derzeit gut zu funktionieren, der Energieverbrauch dürfte sich in Grenzen halten. Sobald jedoch etwas an oder um die Grundsubstanz des Hauses verändert werden soll oder muss, löst dies starke Veränderungen im Ausbau und damit auch im gesamten Raumprogramm des Hauses aus. Sehr schnell werden dann Grenzen der Ausbaumöglichkeiten klar, bei einer professionellen Bauweise verbunden mit hohen Kosten.“

Planerische Betrachtung:

„Der bestehende, nach dem Rückbau der übrigen Gebäudeteile etwas verloren stehende Wohnteil ist solitär und isoliert mitten in der OeB-Zone gelegen. Für das anstehende Verfahren der Tagesstrukturen und der Kindertagesstätte stellt der Erhalt des Hauses eine nicht zu unterschätzende Einschränkung in der Entwicklung guter Aussenräume und klarer Verbindungen, insbesondere zu den Sportanlagen dar.“

Wirtschaftliche Betrachtung

„Der Erhalt des Hauses bedingt entweder entsprechende Abstände (...) oder führt – unter anderem – zu Anbauten mit entsprechenden Risiken was Unterfangungen und Sicherungen anbelangt. Diese Kosten dürften die Kosten für den gesamten Rückbau deutlich übersteigen.“

Der Gemeinderat schliesst sich der Argumentation der Architekten an, die empfehlen, die Liegenschaft komplett abzubrechen, weil (wörtlich zitiert):

*„Das Gebäude nur eine eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit hat,
das Gebäude keine wertvolle Substanz aufweist,
der Erhalt mit Risiken und Kosten verbunden ist,
der Erhalt einen zu starken Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit der Neubauprojekte hat,
es wirtschaftlich gesehen keine lukrative Option ist“*

Wettbewerb-Beurteilungskriterien

Es ist dem Gemeinderat wichtig, die Architekten auf die ständig steigenden Belastungen der Gemeinden bei der Realisierung von Bauinvestitionen hinzuweisen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich eine günstige Bauweise verlangt. Ebenso wichtig ist der Hinweis, dass eine optimale Anordnung der Räumlichkeiten sich massgeblich auf die Höhe der Betriebskosten auswirkt. Mit der Vorgabe Minergie-Eco anzuwenden wird der Anforderung möglichst sparsam mit der Energie umzugehen, nachgekommen. Die Liegenschaft Goldiland ist bereits an die umweltfreundliche Fernwärme angeschlossen. Die Fernwärme Siggenthal könnte im Sommerhalbjahr wesentlich mehr Energie liefern, als sie heute absetzen kann. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Warmwassererzeugung auf den Dachflächen nicht opportun.

Aktenauflage	Nr. 6	Wettbewerbsprogramm
	Nr. 7	Begründungen Gebäude erhalten, Ja oder Nein
	Nr. 8	Informationen zu Minergie-ECO

3 Wettbewerb- und Planungskredite

3.1 Wettbewerbskosten

Begleitung	Husistein & Partner	CHF 36'200
Jurierung	5 Sachpreisrichter, 5 Fachpreisrichter	CHF 17'280
Vorprüfung	Kostenvergleich: in Position Begleitung enthalten	
Wettbewerbsbericht	Bericht Fachpreisrichter	CHF 3'360
Preissumme		CHF 75'000
Nebenkosten	Urmodell, Gipsabgüsse, Bericht, Ausstellung, Kopierkosten	CHF 11'000
Reserve		CHF 5'000
Total gerundet		CHF 150'000

3.2 Planungskredit

Die mutmasslichen Planungskosten basieren auf der Schätzung der Baukosten von 4.05 Mio. Franken. Der Genauigkeitsgrad der Kostenschätzung beträgt +/- 20%, alle Zahlen inkl. MwSt. In der Baukostenschätzung enthalten sind Garderoben, Duschen und Materialräume für den geplanten Sportplatz.

Architekt	Phasen 4.31 /4.32 17% Teilleistungen	CHF 140'000
Ingenieur	Vorprojekt / Projekt	CHF 27'000
HLKK/S	Vorprojekt / Projekt	CHF 21'000
Elektro	Vorprojekt / Projekt	CHF 10'000
Geologie		CHF 3'500
Bauphysik / Energieberatung		CHF 7'500
Nebenkosten		CHF 20'000
Reserve		CHF 11'000
Total		CHF 240'000
Gesamtkosten Wettbewerb und Planungskredit		CHF 390'000

Aktenauflage	Nr. 9	Verfahrenskosten Wettbewerb, Husistein & Partner
	Nr. 10	Planungskredit Phase I, Husistein & Partner
	Nr. 11	Kostenschätzung Husistein & Partner vom 30. Juli 2012

3 Realisierung

Bevor der Wettbewerb gestartet werden kann, muss die Zustimmung des Einwohnerrates zu den Tagesstrukturen vorliegen. Gemäss Gemeindeordnung § 6 sind jährlich wiederkehrende Kosten, die 200'000 Franken pro Jahr übersteigen, zwingend den Stimmberechtigten zum Entscheid vorzulegen. Diese Abstimmung wird am 21. Oktober 2012 stattfinden und die Jurierung des Wettbewerbs anfangs 2013. Die nächsten Schritte werden die Projektbearbeitung und die Vorlage des Baukredits an den Einwohnerrat sein, gefolgt von der Volksabstimmung. Ein möglicher Baubeginn könnte 2014 erfolgen und der Bezug 2015/2016.

Aktenaufgabe Nr. 12 Terminprogramm Husistein & Partner

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiber-Stv.:

Max Läng

Romana Giandico-Hächler