



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 21. Juli 2011 / ml

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2011 / 23

### Planungskredit von 240'000 Franken für den Umbau der Liegenschaft Kirchweg 70 im Goldiland

#### Das Wichtigste in Kürze

Mit der Rückweisung der Vorlage „Einführung von Tagesstrukturen“ beauftragte der Einwohnerrat den Gemeinderat, zusätzliche Abklärungen zum Platzangebot und vor allem zur vorgeschlagenen Pavillonlösung zu machen.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Goldiland bietet sich der Gemeinde eine hervorragende Gelegenheit, die Tagesstrukturen auf definitive Art und Weise realisieren zu können. Damit entfallen die Pavillonprovisorien. Um die räumliche Nutzung und die Eignung im Detail planen zu können, beantragt der Gemeinderat einen Planungskredit von 240'000 Franken. Vorgesehen ist, den Wohnungsteil im westlichen Teil der Liegenschaft unverändert zu belassen und zu vermieten. Sämtliche Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen können im östlichen Scheunenteil untergebracht werden. Ob der Ausbau im Rahmen der Variante 1 oder 2 erfolgt, wird in den kommenden Planungsschritten entschieden.

Vorgesehen ist, dass dem Einwohnerrat in der März- oder Junisitzung 2012 ein Baukredit zum Umbau der Liegenschaft Goldiland vorgelegt wird. Zum gleichen Zeitpunkt wird auch die überarbeitete Vorlage „Einführung von Tagesstrukturen“ vorliegen. Damit kann der Einwohnerrat an der gleichen Sitzung sowohl über die Betriebs- als auch Investitionskosten befinden. Falls dieser Terminplan eingehalten werden kann, ist die Inbetriebnahme der Tagesstrukturen auf den Schulbeginn Sommer 2013 möglich.

Obersiggenthal hat im Bereich der Kindertagesstätte ein grosses Nachfragemanko. Die Strategie wie dieses Manko behoben werden kann, wird dem Einwohnerrat ebenfalls im kommenden Jahr vorgelegt.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Für den Umbau der Liegenschaft Goldiland wird ein Planungskredit von 240'000 Franken genehmigt.**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

An der Sitzung vom 28. Oktober 2010 hat der Einwohnerrat die Vorlage „Einführung von Tagesstrukturen“ an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. In der damaligen Vorlage war vorgesehen, den notwendigen Raumbedarf mittels Pavillons auf der nördlichen Seite des Parkplatzes beim OSOS zu realisieren. Bei einer damals angenommenen Fläche von gesamthaft 600m<sup>2</sup> sind die Investitionskosten für die Pavillons mit 1.3 Mio. Franken ausgewiesen worden.

Im Herbst 2010 sind die seit Jahren bestehenden Kontakte mit den Eigentümern der Liegenschaft Kirchweg 70 intensiviert worden. Sie führten im Juni 2011 zu einem Vertragsabschluss. Der Kauf dieser Liegenschaft wird dem Einwohnerrat am 1. September 2011 zur Beschlussfassung unterbreitet. Um die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft aufzeigen zu können, ist bei bischof.blass.architekten, Baden, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben worden. Diese dient gleichzeitig als Basis für den vorliegenden Antrag eines Planungskredites.

Wichtig ist der Hinweis, das Obersiggenthal nicht nur bei den Tagesstrukturen, sondern auch im Bereich der Kindertagesstätte einen grossen Nachholbedarf aufweist. Dem Einwohnerrat wird dazu im kommenden Jahr ein Strategiepapier vorgelegt.

Aktenaufgabe: Nr. 1 Machbarkeitsstudie bischof.blass.architekten, Juni 2011

## 2 Projektbeschreibung

Die Liegenschaft im Goldiland setzt sich aus dem nach Westen ausgerichteten Wohnungsteil und der östlich angebauten Scheune zusammen. Diese wird im Erdgeschoss heute als mechanische Werkstatt genutzt. Der Zustand und die Nutzung der Liegenschaft sind in der Schätzung des Hauseigentümergebietes vom Frühling 2011 detailliert dokumentiert. Die beiden sanierten Wohnungen befinden sich in einem sehr guten Zustand. Abklärungen haben ergeben, dass eine Umnutzung dieser Flächen für Tagesstrukturen oder eine Kindertagesstätte nicht sinnvoll ist. Zum heutigen Zeitpunkt ist vorgesehen, die Wohnungen unverändert zu belassen und zu vermieten.

Die Tragkonstruktion und die Hülle der Scheune sind ebenfalls in einem guten baulichen Zustand. In der vorliegenden Machbarkeitsstudie sind zwei Nutzungsvarianten untersucht worden. Die Variante 1 sieht einen eigenständigen Einbau vor, der die äussere Hülle (Dach und Aussenwände) beinahe unverändert lässt. Bei der Variante 2 mit einer grösseren Nutzfläche müsste die Hülle bearbeitet werden. Welche Variante weiter zu verfolgen ist, wird sich im Rahmen der weiteren Planung zeigen. In jedem Fall genügt das vorhandene Volumen zum Einbau der Tagesstrukturen.

Die verschiedenen Planungsschritte sind in der Machbarkeitsstudie in Phasen und Varianten dargestellt. Der vorliegende Planungskredit von 240'000 Franken beschränkt sich im Wesentlichen auf die Phase 1, Einbau Tagesstrukturen, und, in reduzierter Weise, auf die Phase 2, Kindertagesstätte, die heute bekanntlich in der Liegenschaft Landstr. 130 untergebracht ist. Der Grund, den Planungskredit für beide Phasen einzuholen, liegt darin, dass wesentliche organisatorische und betriebliche Überschneidungen vorliegen, die in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe bereits zum heutigen Zeitpunkt bearbeitet werden müssen.

### **Variante 1, „Haus im Haus“**

In dieser Variante werden die notwendigen Flächen für die Tagesstrukturen als eigenständige Baukörper in die Scheune gestellt. Die Hülle muss nicht oder nur geringfügig bearbeitet werden. Die Nett Nutzfläche beträgt rund 420m<sup>2</sup>. Damit können aus heutiger Sicht alle Anforderungen der Tagesstrukturen abgedeckt werden.

### **Variante 2, „Piano Nobile“**

Diese Variante zeigt eine leicht grössere Nutzfläche von rund 460m<sup>2</sup> auf. Dabei muss die Hülle, also Dachflächen und Aussenwände, umgebaut werden.

### **Weitere Bauten**

Wie die vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt, können in östlicher Fortsetzung weitere Bauten (bezeichnet als Phasen 2 und 3) realisiert werden. Hier steht vor allem die Verlegung der Kindertagesstätte Strübelihus zur Diskussion. Diese ist heute voll belegt und hat keine Ausbaumöglichkeiten mehr. Demgegenüber ist ein grosses Nachfragemanko vorhanden. Mit der Realisierung eines erweiterten Angebotes an diesem Ort können grosse Synergien mit den Tagesstrukturen realisiert werden.

### **Spielplatz und Aussenflächen**

Als Aussenraum für die Tagesstrukturen und die angedachte Kindertagesstätte bietet sich in idealer Weise der Streifen entlang des Kirchweges bis zur Wälschmattstrasse an. Der bestehende Parkplatz beim OSOS kann im Sinne einer Mehrfachnutzung verwendet werden.

Aktenauflage:	Nr. 2	Plan Sportanlagen des Landschaftsarchitekten Christoph Burger, Rombach
	Nr. 3	Plan der heutigen Grundeigentümer
	Nr. 4	Auszug Katasterplan

## **3 Kosten**

Der beantragte Planungskredit umfasst die Phase 1, Tagesstrukturen mit 60 Betreuungsplätzen, und die Phase 2, Kindertagesstätte mit 32 (heute 20) Betreuungsplätzen. Der zu erbringenden Leistungsanteil der Architekten umfasst 36% gemäss Honorarordnung des SIA. Im Gesamtbeitrag von 240'000 Franken sind auch die zu erbringenden Leistungen der übrigen Fachplaner wie Bauingenieur, Bauphysiker und andere enthalten. Der Berechnung des Planungskredites ist eine Bausumme der Tagesstrukturen von rund 1 Mio. Franken zugrunde gelegt. Der Genauigkeitsgrad dieser Schätzung beträgt +/- 25%.

## **4. Gesamtbeurteilung**

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Goldiland kann die Gemeinde Obersiggenthal in weitsichtiger Art das Areal der angrenzenden Schul- und Sportanlagen arrondieren. Auf die Erstellung von Pavillonprovisorien wird definitiv verzichtet. Die beiden Wohnungen im Westteil der Liegenschaft werden vermietet und für die Tagesstrukturen steht der Scheunenteil zur Verfügung.

Zu einem noch nicht präzise bestimmbareren Zeitpunkt ist vorgesehen, in östlicher Richtung weitere Bauten zu realisieren. Im Vordergrund steht dabei vor allem die Kindertagesstätte. Der Gemeinderat weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass die Nachfrage in Obersiggenthal nach Kinderbetreuungsplätzen laufend ansteigt. Leider kann zum heutigen Zeitpunkt darauf nicht reagiert werden, da die Kita im Strübelihus komplett belegt ist. Eine Erweiterung in der Liegenschaft an der Landstr. 130 ist nicht möglich. Aus diesen Gründen muss nach den Beschlüssen zum Projekt Tagesstrukturen die Planung einer Erweiterung der Kita zügig vorangetrieben werden. Die Standortqualität einer Gemeinde hängt in zunehmendem

Masse vom Angebot an Kinderbetreuungsplätzen ab. Obersiggenthal hat in dieser Beziehung einen Nachholbedarf. Das im Mai 2011 gestartete Projekt „Strategie Vorschulbetreuung“ in den vier Poolgemeinden zeigt denn auch auf, dass im Bereich Kindertagesstätte ein Ausbau notwendig wird. Erste Resultate der Nachfrageschätzung und des Benchmarks mit Referenzgemeinden liegen vor. Das Nachfragemanko an Plätzen ist für unsere Gemeinde hoch. Die Strategie und deren Umsetzungsmassnahmen werden dem Einwohnerrat im Jahr 2012 an der Junisitzung vorgelegt.

## 5. Realisierung

Es ist vorgesehen, den Baukredit für die Tagesstrukturen in der März- oder Junisitzung 2012 gemeinsam mit der Vorlage „Einführung von Tagesstrukturen“ dem Einwohnerrat vorzulegen. Mit einer Bauzeit von einem Jahr sollte es möglich sein, den Betrieb der Tagesstrukturen im Sommer 2013 aufnehmen zu können.

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat

Max Läng

Anton Meier