



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 11. November 2013

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2013/ 33

### Nachtragskredit Planung Goldiland; Tagesstrukturen und Kindertagesstätte

#### Das Wichtigste in Kürze

Der vom Einwohnerrat am 30. August 2012 bewilligt Planungskredit reicht nicht aus, weil aufgrund des Wettbewerbes mit deutlich höheren Baukosten gerechnet werden muss. Die Kostenentwicklung hat verschiedene Gründe. So wurde in der Vorbereitungsphase der Abbruch der bestehenden Liegenschaften nicht eingerechnet, das grössere Bauvolumen mit höheren Räumen verursacht höhere Kosten, die Betriebseinrichtungen, die Spielflächen, die Geräte und Bepflanzungen waren nicht eingerechnet, und, nicht unwesentlich, der anvisierte Energiestandard Minergie-Eco verursacht ebenfalls höhere Kosten.

Der Gemeinderat hat zusammen mit den Architekten im Rahmen des Vorprojekts Einsparpotential ausfindig gemacht und unter anderem entschieden, vorläufig auf die Aussengarderoben für den Sportplatz zu verzichten, obwohl bereits heute dafür eine Nachfrage der Sportvereine besteht.

Weitere Einsparungen am Projekt sind ohne Qualitätseinbussen und vor allem auch ohne Einschränkungen im Betrieb kaum möglich. Es handelt sich um ein wertvolles Objekt, das auch architektonisch hohen Ansprüchen genügt. Bei einem Verzicht auf die Weiterbearbeitung wären die bereits getätigten Investitionen verloren, zudem ist bei einem neuen Projekt mit Kosten in ähnlicher Höhe zu rechnen.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Für die Planung der Tagesstrukturen und der Kindertagesstätte Goldiland wird ein Nachtragskredit von CHF 270'00 bewilligt. Der Gesamtkredit erhöht sich somit von CHF 240'000 auf CHF 510'000**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Ausgangslage

Am 28. Oktober 2010 hat der Einwohnerrat eine erste Vorlage des Gemeinderats zur Einführung von Tagesstrukturen in Pavillons beim OSOS zurückgewiesen. Kurze Zeit danach bot sich die Gelegenheit, die ehemalige landwirtschaftliche Liegenschaft im Goldiland zu erwerben. Der Einwohnerrat stimmte dem Kauf am 1. September 2011 zu einem Preis von CHF 1.35 Mio. zu. Gleichzeitig bewilligte er einen Planungskredit von CHF 240'000 zur Schaffung von Räumen für die Tagesstrukturen in der bestehende Scheune.

Bei der weiteren Bearbeitung zeigte es sich, dass mit einem Zusammenzug von Tagesstrukturen und Kindertagesstätte vor allem im Betrieb Synergien erzielt werden können. Aus diesem Grund prüfte man zusätzlich zum Scheunenausbau eine Erweiterung in Form eines Anbaus in östlicher Richtung. Die Machbarkeitsstudie der Architekten Bischof Blass zeigte auf, dass ein derartiges Projekt nur mit vielen Einschränkungen umgesetzt werden könnte. Die nutzbaren Räume wären bei beiden Abteilungen über drei Geschosse angeordnet. Kreativ- und „Gumpiraum“ könnten nur im Keller, ohne Tageslicht, untergebracht werden. In den meisten Räumen gäbe es zu wenig Tageslicht. Allfällige feuerpolizeiliche Auflagen wurden noch nicht abgeklärt. Deshalb empfahl die damalige Baukommission „Goldiland“ dem Gemeinderat in einem Zwischenbericht vom 15. April 2012, von einem Einbau der Tagesstrukturen in die bestehende Scheune und einem Anbau für die Kita abzusehen. Für die hohen Umbaukosten müssten zu viele Einschränkungen und Nachteile in Kauf genommen werden.

Die Baukommission hatte auf der Basis der Empfehlungen des Verbandes „KitaS“ (Verband Kindertagesstätten Schweiz), durch Besichtigungen von Referenzobjekten und der Beratung durch Sergio Tassinari ein detailliertes Raumprogramm für die Schaffung von Tagesstruktur- und Kitaräumen erarbeitet. Dieses wurde so schlank wie möglich gehalten. Die definierten Nutzflächen für die Kinder waren dann die Grundlage für den Wettbewerb und wurden nicht verändert.

An der Sitzung vom 30. August 2012 bewilligte der Einwohnerrat für das Goldiland einen Wettbewerbskredit von CHF 150'000 und einen Planungskredit von CHF 240'000. Die Planungskosten beruhten auf einer kubischen Kostenschätzung der Architekten Bischof Blass. Für den Scheunenumbau und den Anbau einer Kita schätzen die Architekten einen Betrag von CHF 4.08 Mio. Franken. Darin enthalten waren nur die reinen Gebäudekosten ohne Betriebseinrichtungen, Aussenspielplatz, Garderobe, Unvorhergesehenes und anderes mehr. Der Einwohnerrat nahm Kenntnis von den Resultaten der Vorabklärungen und stimmte dem Totalrückbau von Scheune und Wohnhaus zu. Sie basieren für die Tagesstrukturen auf der mit der Zustimmung des Einwohnerrats und der an der Volksabstimmung vom 21. Oktober 2012 genehmigten Vorlage mit 60 Plätzen. Schon heute nutzen bis zu 80 Kinder den Mittagstisch und mit 20 Plätzen sind die provisorischen Tagesstrukturen bereits sehr gut ausgelastet. Für die Kita sind das aktuell genutzte Angebot (30 Plätze) und weitere Nachfrageschätzungen massgebend.

Aktenauflage	Nr. 1	Zwischenbericht Baukommission Goldiland vom 15.4.2012
	Nr. 2	Einwohnerratsvorlage vom 30.8.2012

## 2 Wettbewerb

Bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms wurde das Raumprogramm noch einmal überprüft. Hinzugefügt worden sind die Aussengarderoben für einen später zu realisierenden Sportplatz, um auch dafür Synergien nutzen zu können. Ein gleichzeitiger Bau der Aussengarderoben wäre wünschenswert, weil in der Sporthalle ein Mangel an Garderoben besteht. Das führt beim Fussballbetrieb immer wieder zu Problemen. Weitere Vorgabe für den Wettbewerb war eine kostengünstige Bauweise; für die Spielplatzgestaltung wurden Fachplaner verlangt.

Die nutzbare Fläche für die Kita und die Tagesstrukturen wurde nicht verändert. Das Raumprogramm stützt sich auf die Richtlinien des Verbandes KitaS ab. Im Krippenpool der Region Baden werden die gleichen Richtlinien zwingend angewendet.

Nach der ersten Jurierungsrunde sind die drei an der Spitze liegenden Projekte durch das Büro e'xact bezüglich der Baukosten untersucht worden. Die Anonymität im Rahmen der Überprüfung wurde beibehalten. Bei der Couvertöffnung am Schluss der Jurierung zeigte es sich, dass das erstprämierte Projekt der Architekten Meier Leder gleichzeitig das kostengünstigste war. Bei diesem Projekt wird die Summe der Hauptnutzfläche gegenüber den Erfahrungswerten um 120 m<sup>2</sup> unterschritten (siehe Tabelle unten).

Betreuungstyp	Nutzbare Fläche für Kinder	Anvisiertes Platzangebot	Erforderliche nutzbare Fläche für Kinder	Hochrechnung auf Hauptnutzflächen nach SIA = Faktor 2 (Erfahrungsfaktor)
Kinderkrippe	6 m <sup>2</sup> /pro Platz	36 Plätze	216 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>
Tagesstruktur	4 m <sup>2</sup> /pro Platz	60 Plätze	240 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
Total				912 m <sup>2</sup>
<b>Effektive Hauptnutzflächen KITA gemäss Projekt Meier Leder</b>				<b>792 m<sup>2</sup> HNF SIA 416</b>

Aktenauflage

Nr. 3

Bericht des Preisgerichts Tagesstrukturen und Kindertagesstätte vom Mai 2013

## 3 Begründung des Nachtragskredits

Ein Vergleich zwischen der Kostenschätzung der Architekten Bischof Blass in der Höhe von 4.08 Mio. Franken und den vom Büro e'xact berechneten Kosten von 7.03 Mio. Franken zeigt eine Differenz von 2.95 Mio. Franken. Auch die anlässlich der ersten Baukommissionssitzung Goldiland im Juni 2013 in Auftrag gegebene Grobkostenschätzung der Architekten Meier Leder des prämierte Projekts „chum ine, es ghört dine“ bestätigte dabei im Wesentlichen die Zahlen des Büros e'xact.

In der weiteren Projektbearbeitung sind die Erstellungskosten unter Einbezug der Fachplaner mit einer Grobkostenschätzung ermittelt worden. Die ausgewiesenen Erstellungskosten betragen gemäss Grobkostenschätzung vom 1. November 2013 CHF 6.94 Mio. Der Kostengenauigkeitsgrad beträgt  $\pm 20\%$ .

Im Projekt Meier Leder sind gegenüber der Studie Bischof folgende Elemente neu dazugekommen (Beilage: Kostenvergleich Husistein vom 1. Nov. 2013):

- Abbruch der Scheune mit Wohnhaus inkl. Vorbereitungsarbeiten
- Grössere Bauvolumen durch höhere Räume mit entsprechenden Kostenkennwerten
- Spielflächen, Geräte und Bepflanzungen (In der Studie Bischof Blass nicht enthalten)
- Betriebseinrichtungen (In der Studie Bischof Blass nicht enthalten)
- Energiestand Minergie-Eco (Wäre beim Projekt Bischof Blass nicht möglich gewesen)
- Garderobengebäude für Sportplatz

Beilage

Nr. 1

Kostenvergleich Husistein vom 1. November 2013

#### 4 Einsparpotentiale

Der Gemeinderat und die Baukommission haben die Architekten beauftragt, Einsparungen aufzuzeigen. Dies mit dem Vorbehalt, dass weder bei Funktionalität noch bei Bauqualität Einbussen entstehen dürfen.

Eine Gegenüberstellung mit vergleichbaren Bauten wie die Tagesstrukturen Ennetbaden, der Kindergarten in Untersiggenthal und anderen, zeigt, dass die Kosten für den Bau im Goldiland durchaus im Rahmen liegen.

Objekt. Ort	Kennwert Volumen	Kennwert Fläche
	BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416 indexiert, inkl. MwSt.	BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416 indexiert, inkl. MwSt.
Tagesstrukturen Obersiggenthal	957 Fr./m <sup>3</sup>	3'766 Fr./m <sup>2</sup>
Tagesstrukturen Ennetbaden	874 Fr./m <sup>3</sup>	3'714 Fr./m <sup>2</sup>
Kindergarten Zelgli Untersiggenthal	1'247 Fr./m <sup>3</sup>	5'819 Fr./m <sup>2</sup>

Aktenauflage

Nr. 4

Empfehlungen zur Machbarkeitsstudie Tassinari Beratungen

Der Vergleich mit ähnlich gelagerten Projekten zeigt, dass ein substanzielles Einsparpotential mit dem vorgegebenen Raumprogramm nicht vorhanden ist. Die Gemeinden Wettingen, Baden und Ennetbaden richten sich ebenfalls danach (Krippenpool). Die Räume können, wie dies in den anderen Gemeinden üblich ist, durch die Schule und schulnahe Angebote (Atelier, Aufgabenhilfe, Randstundenbetreuung etc.) genutzt werden. Damit lassen sich weitere Synergien erzielen.

Der Gemeinderat hat entschieden, die Garderobe jetzt nicht zu realisieren. Aufgrund der räumlichen Anordnung im Projekt Meier Leder kann diese zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Dadurch ergeben sich Einsparungen von CHF 590'000. Eine nachträgliche Erstellung der Garderoben wird allerdings zu Mehrkosten führen.

## 5 Kosten

Aufgrund der höheren Baukosten ergeben sich grössere Planungskosten. Es wird deshalb ein Nachtragskredit beantragt.

Baukosten <b>inkl.</b> Garderoben (Basis Kostenschätzung 1. Nov. 2013, Meier Leder)	CHF	6.94 Mio.
Baukosten <b>exkl.</b> Garderoben (Basis Kostenschätzung 1. Nov. 2013, Meier Leder)	CHF	6.35 Mio.
Total Planungskredit, Bausumme CHF 6.35 Mio.	CHF	510'000
Abzüglich bewilligter Projektierungskredit, Bausumme CHF 4.08 Mio.	CHF	240'000
<b>Nachtrag Planungskredit</b>	<b>CHF</b>	<b>270'000</b>

Aktenauflage Nr. 5 Kosten Projektierungskredit vom 1. November 2013, Meier Leder

## 6 Realisierung

Bei einer Zustimmung zum Planungskredit ist vorgesehen, dem Einwohnerrat im kommenden Jahr einen Baukredit vorzulegen. Anschliessend ist eine Volksabstimmung nötig, da die Bausumme von CHF 6.35 Mio. die Kompetenzsumme des Einwohnerrates von CHF 2 Mio. übersteigt.

## 7 Auswirkungen bei einer Ablehnung des Planungskredits

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Obersiggenthal haben am 21. Oktober 2012 der Einführung von Tagesstrukturen für Schulkinder zugestimmt. Massgebend für die Investitionskosten ist in erster Linie das Raumprogramm. Dieses kann im Goldiland auf gemeindeeigenen Flächen realisiert werden. Eine Verschiebung an einen anderen Ort in der Gemeinde führt nicht zu einem kostengünstigeren Projekt.

Substanzielle Einsparungen beim vorliegenden Projekt können nur durch eine Reduktion beim Raumprogramm erzielt werden. Dies würde aber bedeuten, dass aufgrund der heutigen Fakten bereits vor Baubeginn zu wenig Raum für den Mittagstisch und eine zu geringe Anzahl Plätze für die Kindertagesstätte zur Verfügung stehen würde (Nachfrageschätzung und Wartelisten).

Eine Reduktion des Raumprogramms hätte weiter zur Folge, dass zusätzlich zum Neubau im Goldiland die bisherigen Standorte (Krippe im Strübelihus, Tagesstrukturen in der reformierten Kirche usw.) weitergeführt werden müssten. Das angestrebte Ziel, die Konzentration auf einen Standort, und damit Synergien zu erzielen, könnte nicht erreicht werden. Die Kosten einer dezentralen Lösung müssten dem heutigen Projekt gegenüber gestellt werden. Bei diesem Vorgehen nicht beantwortet ist auch die Frage, wie Sanierungskosten im Strübelihus, die früher oder später anfallen werden, beurteilt werden.

Eine Ablehnung des beantragten Planungskredits hätte zur Folge, dass das vorliegende Wettbewerbsprojekt nicht mehr weiter verwendet werden könnte. Damit verbunden wäre ein kompletter Neustart auf allen Ebenen mit entsprechend grossen Zeitverzögerungen und Kostenfolgen.

**NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL**

Der Gemeindeammann:      Der Gemeindeschreiber:

Max Läng

Anton Meier