

2019-0097

Kreditbegehren von Fr. 1'565'000.00 (inkl. MwSt.) zur Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft Schartenstrasse 42

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Schule Wettingen ist auf die Schaffung zusätzlicher Plätze für die Tagesstrukturen dringend angewiesen. Insbesondere im Schulhaus Altenburg genügt der vorhandene Platz für die grosse Zahl angemeldeter Kinder bereits heute nicht mehr.

Zur Schaffung zusätzlicher Plätze für die Tagesstrukturen an der Schartenstrasse 42 spricht die Nähe zum angrenzenden Doppel-Kindergarten Langenstein, deren Kinder zurzeit das Tagesstruktur-Angebot im Schulhaus Altenburg in Anspruch nehmen.

Der Verein Chinderschlössli ist am 1. August 2005 in den Altbau an der Schartenstrasse 42 eingezogen. Im Herbst 2014 fand der Zusammenschluss mit der Kinderkrippe Baden zum Verein Kita Baden/Wettingen statt. Der Verein Kita Baden/Wettingen betreut die Krippenkinder in zwei Liegenschaften, die durch die Schartenstrasse voneinander getrennt sind. Diese Situation ist für den Verein wegen des hohen personellen und organisatorischen Aufwands sehr unwirtschaftlich.

Die Erweiterung des Altbaus um einen Neubau würde auf einen Schlag sowohl das Problem der Tagesstrukturen als auch das Problem des Vereins Kita Baden/Wettingen lösen.

Die Gemeinde Wettingen hat sich im Leitsatz 4 der energiepolitischen Leitsätze des Energieleitbilds verpflichtet, bei eigenen Bauten und Anlagen energetisch vorbildliche und wirtschaftlich tragbare Lösungen zu planen und umzusetzen. Deshalb wird anstelle der vorhandenen Elektroheizung eine Wärmepumpenheizung für beide Gebäudeteile eingebaut.



1. Einleitung / Ausgangslage

Bereits im Frühling 2017 war der Verein Kita Baden/Wettingen mit dem Anliegen einer Erweiterung ihrer vorhandenen Räumlichkeiten an die Bau- und Planungsabteilung herangetreten. Damals wurde, unter Einbezug von Alt-Vizeammann Antoinette Eckert, die Möglichkeit einer Erweiterung im Areal der Villa Fluck kurz angedacht, aber wieder verworfen.

Daraufhin beauftragte der Verein im Herbst 2017 ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines Vorprojekts für die Erweiterung des Altbaus an der Schartenstrasse 42. Das Büro schlug in ihrem Vorprojekt einen Anbau in Leichtbauweise aus Holz, der an den Altbau anschliesst, vor.

Da sich der Altbau in einem schlechten baulichen Zustand befindet, wurde im Juni 2018 nicht nur ein Betrag für den Neubau, sondern auch ein Betrag für die Instandsetzung des Altbaus, zusammen Fr. 1'020'000.00, in den Investitionsplan eingefügt.

Im Wissen darum, dass sich der Engpass beim vorhandenen Platz für die Tagesstrukturen im Altenburg ab Sommer 2019 weiter zuspitzt, ist im Juli 2018 der Geschäftsleiter Schule an die Betriebsleiterin der Kita herangetreten mit der Idee eines zusätzlichen Bereichs für die Tagesstrukturen im geplanten Neubau. Darauf aufbauend haben der Geschäftsleiter Schule und die Betriebsleiterin der Kita das ursprüngliche Vorprojekt um einen Bereich für die Tagesstrukturen erweitert.

2. Problemstellung

Die Kita Baden/Wettingen ist Mitglied des Krippenpools der Region Baden. Die Betreuung der Kinder in zwei voneinander getrennten Liegenschaften ist sehr unwirtschaftlich. Auch die Dauer des Mietverhältnisses mit der privaten Vermieterin ist ungewiss.

Mit den wachsenden Schülerzahlen sollten die Klassenzimmer im Schulhaus Altenburg künftig wieder ausschliesslich zu Unterrichtszwecken genutzt werden. Daher ist für die Kinder aus dem Doppel-Kindergarten Langenstein eine Tagesstruktur-Lösung in der Nähe des Kindergartens anzustreben.

| Auslastung Tagesstruktur Altenburg (jeweils Mo/Di/Mi/Do/Fr) | November 2013 | September 2016 | September 2017 | September 2018 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Standort Hauswartwohnung | | | | |
| Frühbetreuung 07.00 - 08.15 Uhr | 0/2/4/3/3 | 0/5/0/7/0 | 0/3/0/4/0 | 0/5/0/5/0 |
| Mittagsbetreuung 11.50 - 13.30 Uhr | 28/30/13/30/28 | 44/43/13/44/22 | 27/39/0/39/19 | 40/58/0/58/16 |
| Nachmittagsbetreuung 13.30 - 15.15 Uhr | kein Angebot | kein Angebot | kein Angebot | kein Angebot |
| Spätnachmittagsbetreuung 15.15 - 18.00 Uhr | kein Angebot | 18/23/0/16/3 | 13/17/0/13/0 | 22/33/0/23/0 |
| Standort Villa Fluck | | | | |
| Frühbetreuung 07.00 - 08.15 Uhr | kein Angebot | | | |
| Mittagsbetreuung 11.50 - 13.30 Uhr | 7/8/0/5/10 | | | |
| Nachmittagsbetreuung 13.30 - 15.15 Uhr | 7/3/0/1/10 | | | |
| Spätnachmittagsbetreuung 15.15 - 18.00 Uhr | 1/8/0/10/2 | | | |
| Standort Klassenzimmer/Korridor | | | | |
| Mittagsbetreuung 11.50 - 13.30 Uhr | | 23/25/4/25/24 | 23/24/17/23/24 | 25/25/21/23/24 |
| Nachmittagsbetreuung 13.30 - 15.15 Uhr | | 19/21/6/8/24 | 16/13/13/11/22 | 18/22/16/13/20 |
| Spätnachmittagsbetreuung 15.15 - 18.00 Uhr | | 5/3/0/12/1 | 9/8/0/3/3 | 6/3/0/8/5 |

Vertragspartnerin der Gemeinde für den Standort an der Schartenstrasse 42 soll, sowohl für den Bereich der Kinderkrippe als auch für den Bereich der Tagesstrukturen, der Verein Kita Baden/Wettingen sein.

Im Bauprojekt wurde mit 38 Plätzen gerechnet (Platz für 7 Säuglinge und 16 Kleinkinder im Bereich der Kinderkrippe sowie 15 Kindergartenkinder im Bereich der Tagesstrukturen). Genutzt werden kann das Angebot von bis zu 80 Kindern.

Die projektierte Grundfläche des Neubaus von 5 m² pro Kind entspricht der minimalen Vorgabe der Kibesuisse, des Verbands für die Kinderbetreuung in der Schweiz. Auch der Bereich der Tagesstrukturen erfüllt lediglich die Minimalanforderung an die Fläche gemäss Betriebsbewilligung mit dem Tagesstern Wettingen. Es ist keine Raumreserve geplant.

3. Lösungsansatz

Die geschilderten Probleme, bei den Tagesstrukturen mit dem fehlenden Platz und bei der Kinderkrippe mit der mangelnden Wirtschaftlichkeit, können nur mit der Erweiterung des Altbaus um einen Neubau an der Schartenstrasse 42 gelöst werden. Aufgrund der kurzen Bauzeit kommt nur ein eingeschossiger Bau in standardisierter Holzelementbauweise in Frage.

4. Finanzen

a) Architektenauftrag

Für die Erarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wurde im Herbst letzten Jahres eine Honorarsubmission unter drei Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis der Submission wurde das Architekturbüro EGLIN SCHWEIZER ARCHITEKTEN, Baden, mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts beauftragt. Dieses Büro gewann bereits den Architekturwettbewerb für die Aufstockungen in der Schulanlage Margeläcker.

b) Bauvolumen

Aus Spargründen und um Zeit zu sparen, wird auf ein Untergeschoss verzichtet. Weiter wird der eingeschossige Neubau nicht für eine spätere Aufstockung vorbereitet, ebenfalls um Kosten zu sparen.

c) Bauweise

Der Neubau ist, wie der Doppel-Kindergarten im Langäcker, in Holzelement-Bauweise geplant.

d) Heizungsanlage

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

e) 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. Am Bau und Betrieb einer Photovoltaikanlage hätte die EWW AG Interesse, doch soll mit deren Installation bis zum Lebensende des Baums in ca. zehn Jahren zugewartet werden.

f) Hindernisfreiheit

Sowohl der Neubau als auch das Erdgeschoss des Altbaus sind hindernisfrei geplant.

g) Umgebungsarbeiten

Um auch die Kosten der Umgebungsarbeiten tief zu halten, soll die Umgebung der Nachbarliegenschaft der Jugendarbeit Wettingen an der Schartenstrasse 40 nicht verändert werden.

h) Altbau

Die Kosten des Altbaus beinhalten eine sanfte Instandsetzung mit einer neuen, wassergeführten Heizungsanlage, der Erneuerung der Elektroinstallationen sowie neue Boden-, Wand- und Deckenmaterialien. Ausserdem ist der Grundriss des Erdgeschosses im Altbau wegen der Anbindung an den Neubau anzupassen. Aussen soll die Fassade des Neubaus neu gestrichen und die maroden Fensterläden ersetzt werden.

i) Materialisierung

Sowohl im Neubau als auch im Altbau sind im Innenausbau günstige Materialien eingerechnet, wie z. B. Bodenbeläge aus Linoleum sowie konventionelle Anstriche auf Wänden und Decken.

j) Ausstattung

Um die Ausstattung im Bereich der Kita kümmert sich der Verein, sowohl gestalterisch als auch finanziell. Für die Ausstattung im Bereich der Tagesstrukturen ist die Gemeinde zuständig.

k) Kosten

Die Kosten wurden mit Hilfe von Kennzahlen vergleichbarer Bauten ermittelt:

| | | |
|---|------------|------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 24'000 |
| <i>BKP 10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</i> | <i>Fr.</i> | <i>9'000</i> |
| <i>BKP 11 Räumungen, Terrainvorbereitungen</i> | <i>Fr.</i> | <i>15'000</i> |
| BKP 2 Gebäude | Fr. | 1'365'000 |
| <i>BKP 21 Rohbau 1</i> | <i>Fr.</i> | <i>425'000</i> |
| <i>BKP 22 Rohbau 2</i> | <i>Fr.</i> | <i>159'000</i> |
| <i>BKP 23 Elektroanlagen</i> | <i>Fr.</i> | <i>80'000</i> |
| <i>BKP 24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation</i> | <i>Fr.</i> | <i>107'000</i> |
| <i>BKP 25 Sanitäranlagen</i> | <i>Fr.</i> | <i>65'000</i> |
| <i>BKP 27 Ausbau 1</i> | <i>Fr.</i> | <i>70'000</i> |
| <i>BKP 28 Ausbau 2</i> | <i>Fr.</i> | <i>165'000</i> |
| <i>BKP 29 Honorare</i> | <i>Fr.</i> | <i>294'000</i> |
| BKP 4 Umgebung | Fr. | 80'000 |
| <i>BKP 41 Rohbau- und Ausbauarbeiten</i> | <i>Fr.</i> | <i>57'000</i> |
| <i>BKP 42 Gartenanlagen</i> | <i>Fr.</i> | <i>23'000</i> |
| BKP 5 Baunebenkosten | Fr. | 45'000 |
| <i>BKP 51 Bewilligungen, Gebühren</i> | <i>Fr.</i> | <i>23'000</i> |
| <i>BKP 52 Dokumentation, und Präsentation</i> | <i>Fr.</i> | <i>15'000</i> |
| <i>BKP 53 Versicherungen</i> | <i>Fr.</i> | <i>2'500</i> |
| <i>BKP 56 Übrige Baunebenkosten</i> | <i>Fr.</i> | <i>4'500</i> |

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| BKP 6 Reserve | Fr. | 30'000 |
| BKP 9 Ausstattung | Fr. | 21'000 |
| <i>BKP 90 Möbel</i> | <i>Fr.</i> | <i>21'000</i> |
| Total (inkl. MwSt.) | Fr. | 1'565'000 |

l) Erstellungskosten Gemeinde

Die Erstellungskosten des ersten Vorprojekts wurden vom Architekturbüro mit Fr. 1'775'000.00 veranschlagt. Durch die Reduktion der Fläche und die Vereinfachung der Konstruktion konnte der Betrag auf Fr. 1'565'000.00 reduziert werden. In diesem Betrag sind die Baukosten des Neubaus und des Altbaus enthalten. Der Anteil des Altbaus an den Gesamtkosten beträgt Fr. 236'000.00.

m) Mietzins

Die Miete für den Altbau beträgt seit Mietbeginn im Jahr 2005 Fr. 1'000.00/Mt. Gemäss Verein Kita Baden/Wettingen liegt die Höchstgrenze beim neuen Mietzins für den Altbau und den Neubau zusammen bei Fr. 5'500.00/Mt. Dies würde einem Quadratmeterpreis von Fr. 125.00 für den Bereich der Tagesstrukturen und Fr. 215.00 für den Bereich der Kita bzw. einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Fr. 187.50 für beide Bereiche zusammen entsprechen. Der Betrag von Fr. 125.00/m² entspricht dem Mietzins für den Tagesstrukturenraum im Langacker.

n) Eigenmittel Verein

Die Finanzierung der Innenausstattung für das pädagogische Bewegungskonzept der Kita und der Tagesstrukturen im Betrag von ca. Fr. 145'000.00 übernimmt der Verein Kita Baden/ Wettingen. Dieser ist deshalb nicht im Baukredit enthalten. Ebenfalls ist der Verein bereit, mit Spendengeldern einen Beitrag an die Umgebungsgestaltung zu leisten.

5. Zeitplan

| | |
|--|------------------|
| Genehmigung Baukredit durch Einwohnerrat | 16. Mai 2019 |
| Bewilligungsverfahren | Juli/August 2019 |
| Baubeginn Erweiterung (Neubau) | September 2019 |
| Bauvollendung Neubau | Dezember 2019 |
| Baubeginn Instandsetzung (Altbau) | Januar 2020 |
| Bauvollendung Altbau | April 2020 |

6. Folgekosten

Nachweis der Folgekosten gemäss § 90g GG

| <i>Investitionskosten einmalig</i> | <i>CHF (brutto)</i> |
|--|---------------------|
| Investitionskosten extern | 1'565'000 |
| Investitionsbeiträge / Subventionen (ohne Vorzeichen erfassen) | |
| Total externe Kosten | 1'565'000 |
| interne Kosten | |
| Gesamtkosten | 1'565'000 |

| <i>Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)</i> | <i>CHF (brutto)</i> | |
|---|---------------------|--------------|
| Kapitalfolgekosten | | |
| 1/2 der externen Investitionsausgaben (in TCHF) | 783 | |
| Verzinsung (zum aktuell gültiger hypothekarischer Referenzsatz) | 1.50% | 11'738 |
| Abschreibung | | |
| Gebäude, Hochbauten | 35 | 44'714 |
| Betriebliche Folgekosten | | - |
| Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen) | | 54'000 |
| Total Investitionsfolgekosten jährlich | | 2'452 |
| 2180 Tagesstrukturen | | |

Die zusätzlichen Kapitalfolgekosten und Abschreibungen werden so weit möglich durch höhere Mieteinnahmen kompensiert. Netto fallen deshalb praktisch keine Folgekosten an.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Kreditbegehren von Fr. 1'565'000.00 (inkl. MwSt.) zur Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft Schartenstrasse 42 wird genehmigt.

Wettingen, 4. April 2019

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin

Aktenauflage

– Planunterlagen