

2024-1964

Kreditbegehren von Fr. 434'600 (inkl. MwSt.) für den Innenausbau des Rohbaus Kindergarten Klosterbrühl; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Mit der Masterplanung "Schulrauminfrastruktur" wurde für die Schullandschaft Wettingen der aktuelle und zukünftige Bedarf bis 2040 betrachtet.

Im Schulkreis Altenburg steigt der Schulraumbedarf wegen der zahlreichen Wohnüberbauungen bereits ab dem Jahr 2026 markant an. Die Wohnüberbauung Klosterbrühl mit 222 neuen Wohnungen ist bereits im Bau. Der Baubeginn für die Gebäude im Bahnhofareal folgt in diesem Jahr. Die vorhandenen acht Abteilungen im Schulkreis Altenburg sind bereits heute ausgelastet.

Daraus resultierend wurde mit der Genossenschaft "Lägern Wohnen" vereinbart, dass ein Einfach-Kindergarten in der Überbauung geplant werden soll. Es wurde festgelegt, dass der Rohbau zulasten der Genossenschaft zu erstellen ist und die Kosten des Innenausbau durch die Gemeinde zu übernehmen sind.

Das Kreditbegehren umfasst die Kosten für den Innenausbau des Kindergartens (ab Rohbau) und inklusive Mobiliar.

Der Neubau des Kindergartens Klosterbrühl ermöglicht es, einen Teil des zusätzlichen Bedarfs an Kindergartenflächen abzudecken. Der Kindergarten soll ab dem 1. Juni 2026 betriebsbereit sein und gemietet werden.

1. Ausgangslage und Problemstellung

Die Masterplanung "Schulrauminfrastruktur" vom 8. September 2022 hat den Raumbedarf für alle Schulen und Kindergärten in Wettingen analysiert und ein strategisches Vorgehen bis 2040 entwickelt. Für die Kindergärten wurde dabei ein Bedarf von insgesamt fünf zusätzlichen Abteilungen bis zum Jahr 2040 errechnet.

Der aktuelle Stand und hinzukommend die Prognose der Masterplanung zeigen anhaltend hohe Kinderzahlen im Schulkreis Altenburg. Die prognostizierte markante Zunahme der Kinderzahlen ist insbesondere auf die Wohnüberbauungen Klosterbrühl und Bahnhofareal zurückzuführen.

Allein die Genossenschaft "Lägern Wohnen" erstellt in zwei Etappen 222 neue Wohnungen direkt neben der Schulanlage Altenburg. Die erste Etappe der Überbauung wird im Sommer 2026

fertiggestellt. Die Fertigstellung der zweiten Etappe folgt im Sommer 2028. Im Bahnhofareal entstehen voraussichtlich bis 2029 insgesamt 380 neue Wohnungen, welche durch die SBB, die Avadis Anlagestiftung und die Post erstellt werden.

Der erhöhte Bedarf an Kindergartenflächen im Quartier Altenburg und Bahnhofareal ist anhand der neuen familienfreundlichen Wohnungen der Genossenschaft "Lägern Wohnen" nachgewiesen. Die Kindergärten im Schulkreis Altenburg unterrichten heute insgesamt in acht Abteilungen und sind bereits ausgelastet. Mit der zusätzlichen Nutzung des Kindergartens Klosterbrühl kann dem steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen im Schulkreis Altenburg entgegengekommen werden.

Die Masterplanung empfiehlt daher dringend, im Verlauf der nächsten Jahre vier neue Kindergärten südlich der Landstrasse zu schaffen.

2. Lösungsansatz

Um den steigenden Kinderzahlen in Wettingen gerecht zu werden, wurde bereits im Jahr 2011 kurzfristig ein zusätzlicher Einfach-Kindergarten gebaut, der Kindergarten Altenburg 3. Eine weitere Kindergartenabteilung soll nun im Wohnquartier Klosterbrühl erstellt werden.

Im Jahr 2012 hat die Genossenschaft "Lägern Wohnen" entschieden, die alte Siedlung aus den fünfziger Jahren durch eine neue Wohnüberbauung mit höherer Verdichtung und zeitgemässen Wohnungen zu ersetzen. Schon kurz nach dem Bauentscheid hat die Gemeinde Wettingen mit der Genossenschaft vereinbart, in der Überbauung einen Kindergarten zu realisieren.

Die Genossenschaft "Lägern Wohnen" erstellt für die Gemeinde Wettingen auf eigene Kosten den Rohbau für einen Einfach-Kindergarten. Die Kosten für den Innenausbau inkl. der Elektroinstallationen, der Gebäudetechnik, der IT-Infrastruktur und des Mobiliars gehen zulasten der Gemeinde Wettingen. Für die Einwohnergemeinde hat sich das Mietmodell ab Rohbau bereits im Quartierkindergarten Lindenstrasse 1 als pragmatisch und kosteneffizient erwiesen. Somit kann auf günstige Art zusätzlich benötigter Schulraum generiert werden, ohne das Land der Gemeinde zu beanspruchen. Der Mietvertrag ist auf 35 Jahre projektiert. Der Zeitraum ist kongruent mit der Abschreibungsdauer.

Die Einwohnergemeinde wird um den Innenausbau und das Mobiliar besorgt sein. Die ARGE Galli Rudolf Architekten AG und Konstrukt AG wurden beauftragt, den Innenausbau zu planen. Das Vorprojekt wurde in Zusammenarbeit mit den Abteilungen Bau und Planung sowie Bildung gemeinsam erarbeitet. Die Baubewilligung wurde im Jahr 2024 erteilt und weiter die nötigen Bauleistungen ausgeschrieben.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen die Räume an die Einwohnergemeinde vermietet werden. Das Mietverhältnis für den Einfach-Kindergarten in der Überbauung Klosterbrühl beginnt am 1. Juni 2026.

Der Kredit soll die Leistungen der Phase Ausführungsplanung, Realisierung bis Inbetriebnahme ermöglichen.

3. Bauvorhaben

Als eigenständiger Solitär fügt sich das Gebäude des neuen Kindergartens gut in die Wohnsiedlung Klosterbrühl ein.

Die geplanten Aussenanlagen sind durchgängig begrünt und bieten zusätzliche Freiräume für Spielplätze und flexibles Spielgeschehen. Die Innenhöfe können vollständig vom Kindergarten mitbenutzt werden. Das autofreie Areal bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder und Eltern. Die Familien haben somit sehr kurze Wege zum Kindergarten, zur Primarschulanlage Altenburg und zum Bahnhof, was die Attraktivität von Wettingen als Generationen- und Gartenstadt erhöht. Darüber hinaus ist der Standort gut von den Hauptverkehrsstrassen abgegrenzt und erhöht die Sicherheit der Kinder. An den Standort des Kindergartens grenzt eine gering befahrene Quartierstrasse.

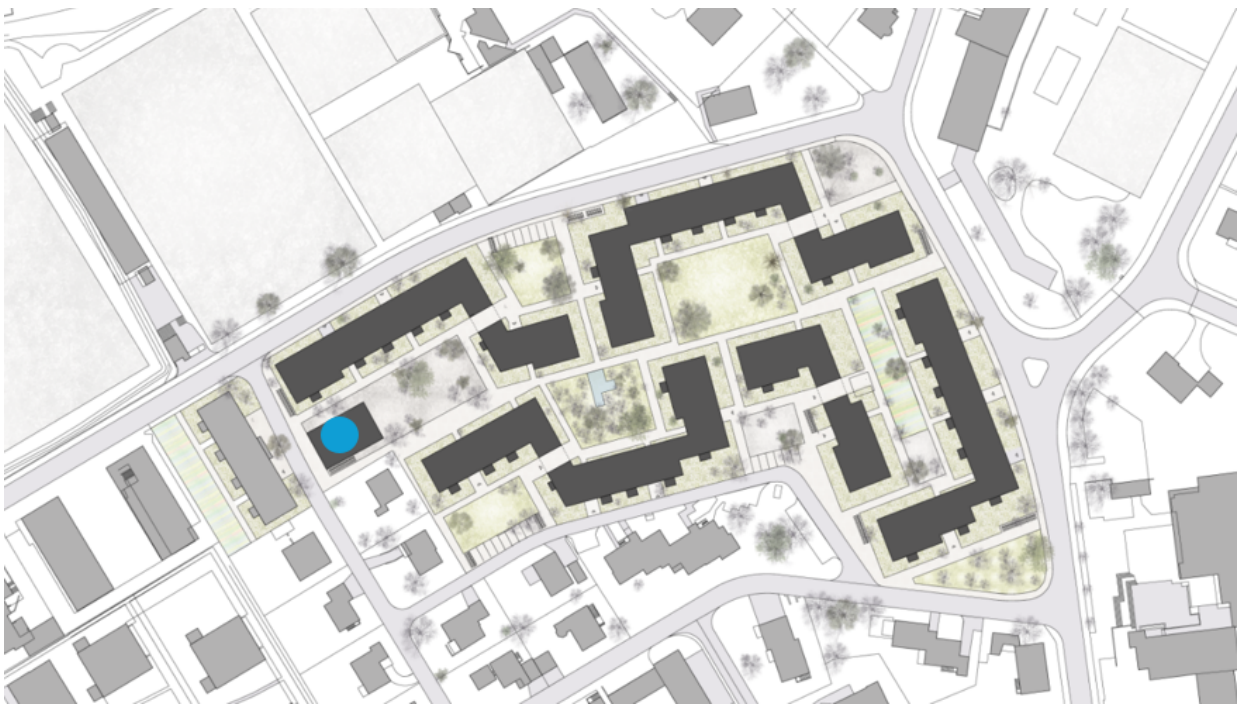


Abb. 1: Lageplan, neues Wohnquartier Klosterbrühl, Kindergarten blau markiert (Quelle: Galli Rudolf Architekten AG)

Die Bauherrschaft beauftragte die ARGE Galli Rudolf Architekten AG und Konstrukt AG mit der Planung und Realisierung der gesamten Wohnüberbauung. Dieselbe ARGE ist verantwortlich für den Grundriss und die Gestaltung des Kindergartens. Das gemeinsam erarbeitete Bauprojekt diente als Grundlage für die Planung und Ausschreibung des Innenausbaus sowie zur Ermittlung der Kosten für den Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$).

Sowohl die Grundfläche als auch das Angebot der verschiedenen Raumnutzungen erfüllen die Empfehlungen des Kantons Aargau an Kindergärten. Der Grundriss enthält einen Haupt- und Gruppenraum sowie ein Büro für die Lehrperson, welches zusätzlich für Elterngespräche genutzt werden kann. Nebenräume wie Garderobe, Lager und Sanitärräume finden ebenfalls Platz. Die Garderobe kann zusätzlich als Gruppenraum genutzt werden. Zum Ausbauprojekt gehören auch die technischen Installationen, eine Kochstelle als auch die vollständige Möblierung.

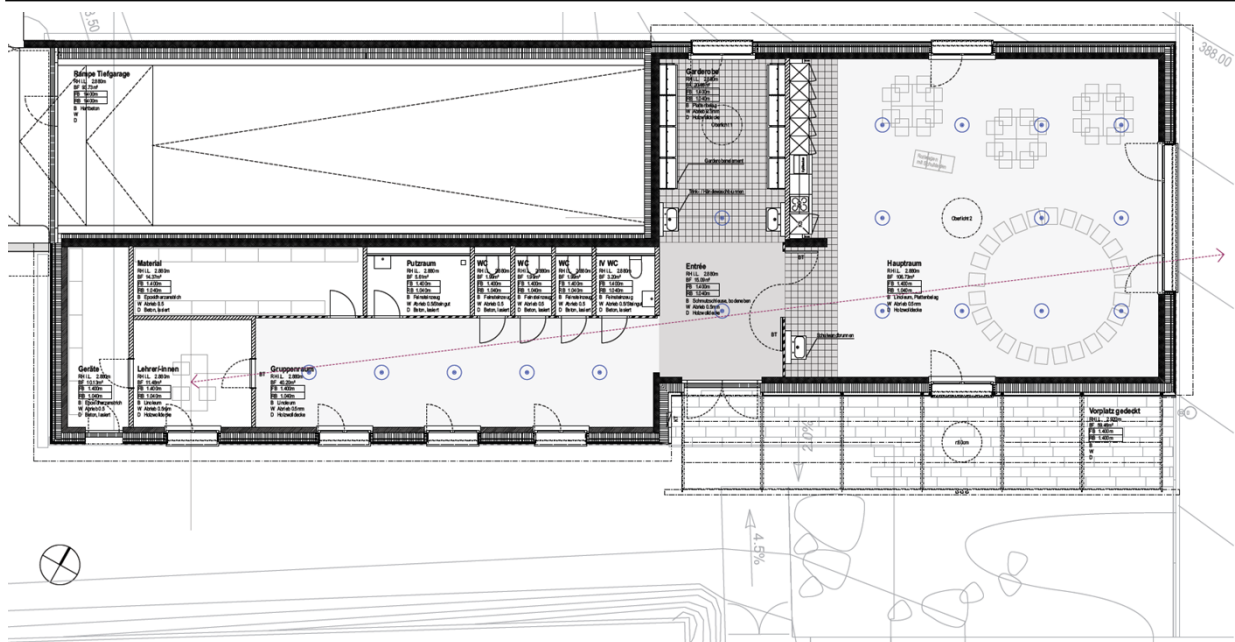


Abb. 2: Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Galli Rudolf Architekten AG)

Die Energie für Heizung und Warmwasser wird über eine Grundwasserwärmepumpe geliefert. Auf dem Dach des Kindergartens ist zusätzlich eine Photovoltaikanlage geplant. Diese Installationen gehören zur Genossenschaft und werden von dieser finanziert.

Das Gebäude entspricht den Minergie-Anforderungen (Stand 2016). Eine Zertifizierung wird von der Genossenschaft jedoch nicht angestrebt.

4. Finanzen

Mit dem Kreditbegehren sollen die Kosten für den Innenausbau und das Mobiliar finanziert werden. Enthalten sind die Ausführungsplanung, die Realisierung, die Inbetriebnahme und die vollständige Grundausstattung inklusive Mobiliar.

Die von der ARGE erarbeitete Kostenübersicht ($\pm 10\%$) stellt sich wie folgt dar:

Kostenübersicht Kindergarten Klosterbrühl $\pm 10\%$ inkl. MwSt.			
Haustechnik	Elektro	75'000	98'800
	Sanitär	23'800	
Ausbau	Gipser	38'000	248'200
	Schreiner	83'500	
	Beläge	32'700	
	Deckenbekleidungen	24'300	
	Maler	11'900	
	Honorar	24'600	
	Ausstattung	33'200	
Diverses	Umgebung	54'100	87'600
	Baunebenkosten	5'400	
	Unvorhergesehenes	28'100	
Gesamtkosten inkl. MwSt.			434'600

Im Aufgaben- und Finanzplan 2024 - 2033 sind Fr. 495'000 für den Kostenanteil der Bauphasen Ausführung und Inbetriebnahme vorgemerkt.

Die Differenz von Fr. 60'400 ist auf folgende Punkte zurückzuführen:

Die Abteilung Bau und Planung und das beauftragte Planerteam sind bemüht, eine solide und kostengünstige Planung und Realisierung umzusetzen. Der Fokus liegt darauf, nur die notwendige Grundausstattung für den Kindergarten zu realisieren. Durch die schlanke Planung konnten bereits die Baukosten gesenkt werden.

Darüber hinaus wurden durch die bereits erfolgten Ausschreibungen Vergabeerfolge erzielt. Der Innenausbau des Kindergartens wird vom Planerteam zusammen mit der neuen Wohnanlage Klosterbrühl ausgeschrieben, sodass insgesamt niedrigere Einzelpreise erzielt werden.

Nachweis der Folgekosten gemäss §90g GG

Investitionskosten einmalig	Fr. (brutto)
Investitionskosten	434'600
Total externe Kosten	434'600
interne Kosten	
Gesamtkosten	434'600

Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)		Fr. (brutto)
Kapitalfolgekosten		
1/2 der externen Investitionsausgaben (in TFr.)	217	
Verzinsung	1.50%	3'260
		-
Abschreibung		
Gebäude, Hochbauten	35	12'417
	-	-
Betriebliche Folgekosten ⁽¹⁾		6'519
Betriebliche Folgeerträge (ohne Vorzeichen erfassen)		-
Total Investitionsfolgekosten jährlich		15'677
		-
Total Investitionsfolgekosten jährlich		15'677
222 Bauverwaltung		

⁽¹⁾ Die «Betrieblichen Folgekosten» für den Innenausbau sind mit Fr. 6'519 jährlich berechnet. Die betrieblichen Folgekosten für den Rohbau und die Rohbauinstallationen gehen zu Lasten der Vermieterin, der Genossenschaft "Lägern Wohnen".

Im Rahmen der Vereinbarung mit der Bauherrin wurden die Mietkosten kalkulatorisch festgehalten. Ein entsprechender Mietvertrag muss noch erstellt und unterzeichnet werden. Die jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten lassen sich wie folgt prognostizieren:

Mietzins jährlich	Fr. 48'720
Nebenkosten (inkl. Strom, Wasser, Reinigung, Hauswartung, Versicherung etc.)	Fr. 33'945
Gesamtkosten pro Jahr	Fr. 82'665

5. Zeitplan

Fertigstellung Rohbau, Fassade, Rohinstallation durch Genossenschaft	2. Quartal 2025
Entscheid Einwohnerrat	15. Mai 2025
Start Mieterausbau	3. Quartal 2025
Fertigstellung	Mai 2026
Inbetriebnahme	Schuljahr 2026 / 2027

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Das Kreditbegehren von Fr. 434'600 für den Innenausbau des Kindergartens Klosterbrühl wird genehmigt.

Wettingen, 27. März 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster	Sandra Thut
Gemeindeammann	Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- Kiga Planunterlagen
- Kostenvoranschlag
- Schnittstellendefinition