

## Vorlage Stadtparlament

Datum	1. März 2022
Beschluss Nr.	1514
Aktenplan	211.35 Familienergänzende Betreuung

### **Primarschule Rotmonten-Gerhalde, Iddastrasse 25, Neubau Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung; Projektierungs- und Ausführungskredit**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für den Neubau eines Dreifachkindertens und einer Tagesbetreuung der Primarschule Rotmonten-Gerhalde an der Iddastrasse 25 wird ein Verpflichtungskredit von CHF 9'515'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

#### **1 Ausgangslage**

Das Stadtparlament hat am 18. September 2018 einen Kredit über CHF 495'000 für den Projektwettbewerb «Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung Iddastrasse 25» sowie für die Ausarbeitung eines entsprechenden Vorprojekts mit Kostenermittlung genehmigt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 2037 vom 21. August 2018](#)).

Für den anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren wurden 185 Projekte eingereicht. Nach Urteil des Preisgerichts hat der Beitrag «Katsura» die Wettbewerbsaufgabe am überzeugendsten gelöst. Das Preisgericht empfahl den Beitrag zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Der Stadtrat nahm den Jurybericht zum Projektwettbewerb «Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung, Neubau Iddastrasse 25» am 20. Oktober 2020 zustimmend zur Kenntnis und beauftragte die Verfasserin von «Katsura», die Forrer Stieger Architekten AG, St.Gallen, mit der Weiterbearbeitung.

Die Nachfrageentwicklung machte im November 2020 eine Beststellungsänderung nötig. Die damals aktuelle Prognose der Zahl der Schülerinnen und Schüler der Fachstelle für Statistik für das Schuljahr 2027/28 rechnete am Spitzentag mit 85 teilnehmenden Kindern. Dem Wettbewerb waren noch 60 Betreuungsplätze zugrunde gelegt worden. Aufgrund dieser Beststellungsänderung hat die für das Siegerprojekt verantwortliche Forrer Stieger Architekten AG die nötige Vergrösserung der Tagesbetreuung Iddastrasse in zwei Varianten geprüft. Die eine Variante sah eine Verbreiterung vor, die andere eine Erhöhung des Gebäudes um ein Geschoss. Der Stadtrat sprach sich am 17. August 2021 für die Verbreiterung des Gebäudes aus.

## **2 Bedarfsplanung**

### **2.1 Kindergärten im Schuleinzugsgebiet**

Im Einzugsgebiet der Primarschule Rotmonten-Gerhalde werden zurzeit sieben Kindergärten betrieben. Drei befinden sich an der Waldgutstrasse, zwei an der Iddastrasse, einer als Betriebsprovisorium auf dem Pausenplatz der Primarschule Gerhalde und einer an der Goethestrasse 15. Die aktuelle Prognose der Zahl der Schülerinnen und Schüler geht für das Ende des absehbaren Prognosehorizonts im Schuljahr 2028/29 von 145 Kindergartenkindern im Einzugsgebiet der Primarschule Rotmonten-Gerhalde aus. Gemäss der Vorgabe des Stadtrats zur Klassenbildung mit einer Klassengrösse von durchschnittlich 18 Kindern besteht ein Bedarf von acht Kindergärten. Sofern den drei beantragten Kindergärten an der Iddastrasse 25 zugestimmt wird, stehen im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde sieben Kindergärten zur Verfügung.<sup>1</sup> Das bedeutet, dass mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Kindergarten benötigt wird. Dazu werden Lösungsoptionen erarbeitet.

In unmittelbarer Nähe zum Primarschulhaus Gerhalde befindet sich der Kindergarten Iddastrasse 25. Das Gebäude wurde 1963 in Massivbauweise erstellt. Die Gebäudehülle genügt in energetischer Hinsicht den heutigen Standards nicht mehr. In direkter Nachbarschaft, an der Iddastrasse 23, betreibt die Stadt einen zweiten Kindergarten. Diese Liegenschaft befindet sich im Besitz des Vereins Jugend und Familie Heiligkreuz. Die von der Stadt gemieteten Räumlichkeiten sind für den Betrieb einer Kindergartenklasse nicht mehr zeitgemäss. Sie erfüllen die kantonalen Vorgaben in verschiedener Hinsicht nicht. Im Jahr 2011 erwog die Eigentümerin, der Verein Jugend und Familie Heiligkreuz, einen Ersatzneubau als Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Die Stadt prüfte im Rahmen des Neubaus ein erneutes Mietverhältnis. Die Geschossflächen wären jedoch für eine Kindergartennutzung ungeeignet, zu klein und zu verwinkelt ausgefallen. Zudem war der verbleibende Aussenraum unzureichend dimensioniert. Die Stadt hat das Mietangebot der Besitzerin deshalb ausgeschlagen. Zwischenzeitlich sind die Neubauüberlegungen der Besitzerin in den Hintergrund gerückt. Die Stadt bemühte sich deshalb, die Parzelle Iddastrasse 23 zu erwerben. Eine Einigung kam nicht zustande, die entsprechenden Verhandlungen wurden eingestellt. Nach der Realisierung des neuen Dreifachkindergartens wird das Mietverhältnis für den städtische Kindergarten an Iddastrasse 23 deshalb aufgelöst.

### **2.2 Tagesbetreuung im Schuleinzugsgebiet**

Für die Bedarfsplanung der Tagesbetreuung werden die im Postulatsbericht «Planung und Ausbau der FSA+-Angebote» vom 24. Januar 2017 ([Vorlage des Stadtrats Nr. 75](#), nachfolgend Postulatsbericht FSA+) aufgeführten Grundlagen angewendet. Diese sehen vor, dass langfristig 50 % der Kinder eines Schulhauses und der dazugehörigen Kindergärten ein Betreuungsangebot in Anspruch nehmen und davon wiederum 70 % am Spitzentag gleichzeitig das Angebot besuchen. Diese Grundlagen (Modell 50 / 70) wurden auch für die Bedarfsplanung der Tagesbetreuung im Einzugsgebiet der Primarschule Rotmonten-Gerhalde angewendet. Im Postulatsbericht FSA+ wurde für dieses Schuleinzugsgebiet am Ende des damaligen Prognosehorizonts (Schuljahr 2022/23) mit 181 Kindern am Spitzentag gerechnet.

Mit der [Vorlage Nr. 2037 vom 21. August 2018](#) für den Verpflichtungskredit für einen Wettbewerb mit Vorprojekt zur Erstellung eines Neubaus eines Dreifachkindergartens und einer Tagesbetreuung an der Iddastrasse 25 hat der Stadtrat die Bedarfsplanung präzisiert. Es zeigte sich, dass bis zum Ende des damaligen Prognosehorizonts im Schuljahr 2024/25 die räumlichen Kapazitäten der städtischen Tagesbetreuung unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen (Modell 50 / 70) auf insgesamt 183

---

<sup>1</sup> Der bestehende Einzelkindergarten an der Iddastrasse 25 wird im Zuge des vorliegenden Projekts zurückgebaut.

Kinder auszurichten waren. Der Raumbedarf sollte am bestehenden Standort an der Kirchlistrasse (90 Kinder am Spitzentag) sowie schliesslich im Neubau an der Iddastrasse (60 Kinder am Spitzentag) abgedeckt werden. Bis zum Bezug des Neubaus an der Iddastrasse sollte vorübergehend im Schulhaus Gerhalde ein Angebot bereitstehen (30 Kinder). Ein weiterführendes Wachstum sollte, so die damalige Planung, dereinst als Tagesbetreuungsstandort auf dem Perimeter der Schulanlage Rotmonten realisiert werden. Bereits während der Wettbewerbsphase für den Neubau an der Iddastrasse 25, Anfang des Jahres 2019, zeichnete sich ab, dass im Einzugsgebiet der Primarschule Rotmonten-Gerhalde allenfalls mehr als 180 Tagesbetreuungsplätze notwendig sein könnten. Jetzt, etwas mehr als zwei Jahre später, bestätigt und akzentuiert sich diese Einschätzung. Sie fusst einerseits auf der überdurchschnittlich hohen Nachfrage nach Tagesbetreuung im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde und andererseits auf der Entwicklung der Prognose der Zahl der Schülerinnen und Schüler. Die aktuellen Zahlen gehen im Vergleich zu denjenigen vor vier Jahren von einem etwas stärkeren Wachstum aus.

Zum Zeitpunkt der Einführung eines neuen städtischen Tagesbetreuungsangebots liegt die Teilnahmequote erfahrungsgemäss in der Regel deutlich unter den Planwerten (Modell 50 / 70). Nach Einführung steigt die Nachfrage kontinuierlich über einen Zeitraum von mehreren Jahren an, bis sie sich allmählich einpendelt. Im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde ist die Teilnahmequote indes überdurchschnittlich hoch. Am Standort Kirchlistrasse (Kapazität 90 Kinder), der im August 2019 eröffnet wurde, besuchten im Schuljahr 2020/21 an den Spitzentagen 90 Kinder das Angebot. Im laufenden Schuljahr 2021/22 werden 106 Kinder am Spitzentag betreut. Am Standort Gerhalde (Kapazität 30 Kinder) besuchten im Schuljahr 2020/21 an den Spitzentagen 43 Kinder das Angebot, im laufenden Schuljahr 2021/22 sind es 48 Kinder.

Heute sind die verfügbaren Raumkapazitäten der Tagesbetreuung mehr als ausgeschöpft. Die Überbelegung beträgt am Spitzentag aktuell rund 34 Kinder. Der Stadtrat hat als Sofortmassnahme zur Linderung dieser Raumknappheit im April 2021 der befristeten Miete von Räumen im katholischen Pfarreiheim St.Peter und Paul (Rotmonten) für die Tagesbetreuung zugestimmt. Damit können im Sinne einer Übergangslösung bis zum Bezug des Neubaus an der Iddastrasse die benötigten zusätzlichen Betreuungsplätze geschaffen werden. Die Mietslösung schafft Raum für maximal 30 Kinder am Spitzentag. Die Räume im Pfarreiheim können jedoch nicht langfristig gemietet werden. Aus diesem Grund kommen sie nicht als definitive Lösung in Frage.

Die aktuelle Prognose der Zahl der Schülerinnen und Schüler zeigt am Ende des Prognosehorizonts im Schuljahr 2028/29 im Einzugsgebiet der Primarschule Rotmonten-Gerhalde unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen (Modell 50 / 70), dass die räumliche Kapazität auf rund 190 Betreuungsplätze am Spitzentag auszurichten ist. Damit werden die früheren Prognosen in ihrer Grössenordnung bestätigt (181 Betreuungsplätze gemäss Postulatsbericht FSA+ 2016/17 resp. 183 Betreuungsplätze gemäss Planung 2018).

Das Wettbewerbsprogramm legte die Kapazität für die Tagesbetreuung an der Iddastrasse auf 60 Kinder am Spitzentag aus. Mit einer Erweiterung des Wettbewerbsprojekts um 100 m<sup>2</sup> Nettobetreuungsfläche kann der hohen Nachfrage nach Tagesbetreuung nachgekommen werden. Die Kapazität am Tagesbetreuungsstandort Iddastrasse wird damit um 25 Kinder erhöht und beträgt neu insgesamt 85 Kinder am Spitzentag. Nach der Erweiterung besteht im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde Raum für 175 Plätze der städtischen Tagesbetreuung (90 Plätze an der Kirchlistrasse und 85 Plätze an der Iddastrasse). Auf der Basis der Planungswerte (Modell 50 / 70) ist bis zum Schuljahr 2028/29

mit rund 190 Kindern am Spitzentag zu rechnen. Falls die Teilnahmequote im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde weiterhin auf überdurchschnittlich hohem Niveau bleiben sollte, wird dies gegebenenfalls einen weiteren Bedarf an Betreuungsraum nach sich ziehen.

Der Ausweichraum im Dachstock des Schulhauses Gerhalde mit einer Kapazität für 30 Kinder am Spitzentag stellt keine langfristige Lösungsoption für den Betreuungsbetrieb dar. Dieser Raum konnte der Tagesbetreuung dank einer Unterschreitung des Richtraumprogramms der Schule vorübergehend zur Verfügung gestellt werden. Für eine zeitlich beschränkte Phase war und ist das betrieblich zu verantworten. Künftig benötigt die Schule diesen Raum wieder (Dispozimmer, Gruppenräume, Musikunterricht, Religion); dies insbesondere auch deshalb, weil die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den letzten Jahren zugenommen hat und gemäss Prognose auch künftig noch weiter ansteigen wird.

### **3 Projekt**

#### **3.1 Standort und Umgebungsplanung**

Als Standort für den geplanten Neubau des Dreifachkindergartens und der Tagesbetreuung wurde der südwestliche Teil der Schulhausparzelle Nr. F0481 definiert. Die Lage unmittelbar südlich der Schulanlage Gerhalde ermöglicht Synergien mit dem Schulhaus, der Turnhalle und dem Rasenspielfeld. Sie bietet zudem Direktanstoss an den öffentlichen Spielplatz an der Iddastrasse. Das Grundstück wird durch den angrenzenden Wald mit dem topographischen Einschnitt des Tanneichenbachtobels geprägt. Der Neubau für Kindergärten und Betreuung passt sich in den Raum zwischen Spielwiese und Wald ein.

Das neue Gebäude begleitet den Schubertweg. Ein überdeckter Aussenraum bildet den Eingangsbereich und stellt den hindernisfreien Zugang sicher. Durch die winkelförmige Grundfigur entsteht im Südosten ein geschützter und gut besonnener Aussenraum. Eine Treppe verbindet diesen Aussenbereich mit dem bereits bestehenden, öffentlichen Spielplatz an der Iddastrasse. Das Projekt gliedert die Nutzung in vier ins Gelände gestaffelte Längsbaukörper. Der zweigeschossige Kopfbau beherbergt die Tagesbetreuung, die drei eingeschossigen Baukörper nehmen die drei Kindertageeinheiten auf.

Durch die Situierung bleibt der untere Bereich der Parzelle an der Iddastrasse unbebaut und steht somit langfristig als Reservefläche zur Verfügung. Die als erhaltenswert klassierte Sommerlinde am Schubertweg muss dem Neubau weichen, sie wird jedoch durch eine hochwertige Neupflanzung ersetzt.

#### **3.2 Tagesbetreuung**

Die beiden Einheiten der Tagesbetreuung werden über drei Geschosse organisiert. Das Gebäude wird vom Schubertweg über eine offene Korridorsituation schwellenlos erschlossen. Die beiden Eingangsbereiche mit Garderoben und Treppen dienen auch zur Erschliessung der verbindenden Themenräume, der Küche und der Büros. Durch die in einer Achse angeordneten Türen mit seitlicher Festverglasung entsteht eine optische wie auch physische Verbindung durch die gesamte Gebäudelänge.

Die sechs ähnlich grossen Gruppenräume im Obergeschoss sind multifunktional nutzbar und bieten dadurch eine hohe Flexibilität. Grossflächige Fensterfronten prägen die Räume, sorgen für eine natürliche Belichtung und Belüftung und vermitteln zum umliegenden Grünraum. Die beiden grosszügigen

Erschliessungsbereiche sind Teil der Betreuungsflächen und können frei möbliert werden. Der gemeinsame Aussenspielraum auf der Dachterrasse wird über einen Verbindungsgang erschlossen, über welchen auch die Toiletten erreicht werden.

Die drei Geschosse (Unter-, Erd- und Obergeschoss) werden hindernisfrei über einen Lift erschlossen, über welchen auch die Mahlzeiten aus der Küche im Erdgeschoss des Neubaus der Tagesbetreuung für den Mittagstisch geliefert und auf die einzelnen Gruppen verteilt werden. Im Untergeschoss befinden sich ein grosser Bewegungsraum, eine Garderobe für das Personal sowie die für den Betrieb nötigen Lager-, Technik- und Nebenräume.

### **3.3 Kindergärten**

Die drei in das Gelände gestaffelten Kindergarteneinheiten werden über separate Zugänge ab dem Schubertweg erschlossen. Der verbindende Laubengang bietet den wartenden Kindern Schutz vor der Witterung. Die drei separaten Einheiten werden als offene Grossräume ausgebildet. Einbauten unterteilen die Räume in Bereiche wie Gruppenräume, Garderoben und Nebenräume. Als zentrales Element zoniert ein Raumblock mit Materiallager und Toiletten die offene Raumsituation. Er wird als Hochboden (lichte Höhe 1.45 m) ausgebildet und bietet so einen kleinteiligen Rückzugsraum.

Das raumbildende Längsmöbel dient sowohl als Garderobe und Teeküche wie auch als Regal mit viel Stauraum. Jede Kindergarteneinheit verfügt über einen direkten Ausgang zum geschützten Aussenraum.

### **3.4 Konstruktion und Materialisierung**

Das Untergeschoss wird als wasserdichte Betonwanne ausgebildet, die Innenwände im Untergeschoss werden in Kalksandstein aufgemauert. Die Decke darüber sowie die Fundamentplatten der nicht unterkellerten Kindergärten werden in Stahlbeton ausgeführt. Der auf der Betondecke aufgerichtete Holzskelettbau folgt durchgehend demselben Quadratraster. Die Holzkonstruktion prägt die Wahrnehmbarkeit des Gebäudes. Die horizontale Gebäudeaussteifung wird durch die Wand- und Deckenscheiben sichergestellt. Auch der dienende Kern mit Liftschacht und sanitären Anlagen wird in Holzbauweise ausgeführt.

Abgesehen von der Fläche des Aussenspielraums sind sämtliche Dachflächen extensiv begrünt. Die Retention des Dachwassers wird grösstenteils direkt auf der Dachfläche stattfinden. Die Fassaden sind mit einer vertikalen Bretterschalung verkleidet. Durch die grossen Vordächer werden Fassade wie auch Holzfenster vor der Witterung geschützt. Der äussere, textile Sonnenschutz verhindert eine Überhitzung im Sommer. Die Belüftung erfolgt über hohe Fensterflügel und kippbare Wandoberlichter.

Auch im Gebäudeinnern ist die Struktur der Holzkonstruktion sichtbar; die Holzelemente bilden die unmittelbar sichtbaren Wandflächen. Der Kindergartenbetrieb kann die Wand als Pinnwand nutzen. Der einheitliche Bodenbelag aus Linoleum bindet die Räume optisch zusammen.

### **3.5 Haustechnik**

Die Haustechnikanlagen sind im Untergeschoss untergebracht. Eine Erdsondenwärmepumpe sorgt für die Niedrigtemperaturbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung. In den wärmeren Jahreszeiten kann diese als passive Kühlung genutzt werden. Der Bewegungsraum, die Küche und die Toilettenanlagen werden mechanisch be- und entlüftet. In den Betreuungsräumen und Kindergarteneinheiten können die Fensterflügel manuell geöffnet werden. Die Haustechnikinstallationen werden in

zugänglichen Schächten getrennt von der Primärstruktur geführt und sind dadurch für längerfristige Anpassungen gut zugänglich.

### **3.6 Nachhaltigkeit**

Der Neubau orientiert sich am «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS». Der SNBS berücksichtigt gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Themen gleichermaßen.

Abbruchmaterialien werden möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Die Baustoffe sollen langlebig, schadstoffarm und einfach rückbaubar sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Über der extensiv begrünten Dachfläche von rund 880 m<sup>2</sup> wird eine aufgeständerte Fotovoltaikanlage realisiert.

### **3.7 Umgebung**

Die Zugangswege vom Schubertweg zu den überdachten Vorbereichen werden mit Betonbrettern befestigt. Die den Eingängen zugeordneten verschiedenen breiten Kiesplätze als Wartebereiche sind mit Hecken aus vorwiegend heimischen Gehölzen eingefasst. In den hinteren Gartenbereichen der Kindergärten wird je ein kleinkroniger Laubbaum als künftiger Schattenspender gepflanzt. Durch den Grünraum zwischen Neubau und Wald führt ein Kiesweg. Im unteren Teil, zum Waldrand hin, wird eine Doppelschaukel mit entsprechendem Fallschutz angeboten. Die Ausstattung wird natur- und walddnah gehalten. Ein zu einer Laubhütte ausbaubarer Haselkreis und eine Astburg aus vor Ort anfallendem Material sollen Anregungen zum Spiel und zum Weiterbau vermitteln. Über einen durch einen hochstämmigen Laubbaum beschatteten, chaussierten Platz in der Wegverzweigung wird der Anschluss an den bestehenden öffentlichen Spielplatz gewährleistet. Das ehemalige Familiengartenareal im Südosten wird nach der Altlastensanierung urbanisiert und mit einer geeigneten Blumenmischung angesät. Diese Wiese steht dem Schulbetrieb zur freien Nutzung zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit dem Neubau und der durch ihn bedingten Terrainanpassungen müssen ca. zehn Bäume gefällt werden. Als Ersatz werden sechs neue Bäume sowie Hecken im Nordwesten und Nordosten gepflanzt. Der Waldrand wird mit einem vielfältigen Saum aus heimischen Sträuchern aufgewertet. Die Wiesenfläche im Nordosten des für die Tagesbetreuung und die Kindergärten naturnah ausgestalteten Bereichs bildet einen zusätzlichen Beitrag zur Biodiversität im Quartier Iddastrasse-Gerhalde.

### **3.8 Rückbau Kindergarten und Familiengärten**

Der auf dem Grundstück bestehende Einzelkindergarten Iddastrasse 25 wird zurückgebaut. Dies macht ein Bauprovisorium notwendig. Dafür wird das 2020 erstellte Kindergartenprovisorium (I) mit einem zweiten Kindergartenprovisorium (II) ergänzt.

Die Familiengärten im Südosten des Areals wurden per Oktober 2021 aufgehoben. Die Parzelle ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und seit Längerem als Reserve für schulische Bedürfnisse vorgesehen. Der Boden der ehemaligen Schrebergärten ist mit Schwermetallen belastet und muss fachgerecht saniert und entsorgt werden.

#### 4 Kosten und Finanzierung

Gemäss detaillierter Kostenschätzung ist für die Projektierung und Ausführung des Neubaus Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung Iddastrasse 25 mit Kosten von insgesamt CHF 9'515'000 zu rechnen (Kostenstand 2. November 2021; 15 % Kostengenauigkeit). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>804'000</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>6'533'000</b>
21	Rohbau 1	2'530'000
22	Rohbau 2	815'000
23	Elektroanlagen	448'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	270'000
25	Sanitäranlagen	182'000
26	Transportanlagen	50'000
27	Ausbau 1	728'000
28	Ausbau 2	295'000
29	Honorare	1'215'000
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>275'000</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>358'000</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>192'000</b>
<b>6</b>	<b>Reserven</b>	<b>900'000</b>
<b>7</b>	<b>Bauherrenleistung</b>	<b>213'000</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>240'000</b>
<b>0-9</b>	<b>Total (inkl. 7.7 % MWST)</b>	<b>9'515'000</b>

Zum Zeitpunkt, als das Stadtparlament den Kredit über CHF 495'000 für den Projektwettbewerb «Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung Iddastrasse 25» genehmigte, waren dafür in der Investitionsplanung 2019 CHF 7.75 Mio. eingestellt. Mit der Projektänderung für eine Kapazitätserhöhung in der Tagesbetreuung von 60 auf 85 Kinder wurde die Investitionsplanung 2022 auf CHF 8.3 Mio. angepasst (Konto Nr. 962 020 004).

Im Zuge des Vorprojekts wurde die Beschaffenheit des Baugrunds ermittelt. Ein geologisches Gutachten hält fest, dass künstliche Aufschüttungen mit Bauschuttresten bestehen, die gemäss Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) als Deponietyp B entsorgt werden müssen. Der Boden ist zudem stark wassergesättigt, was einen grösseren Aufwand der Baugrubensicherung mittels Filterbeton verlangt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit müssen die nötigen Pfählungen auf Zug- und Druckbelastung ausgerichtet werden. Zudem hat die Schadstoffanalyse ergeben, dass der Oberboden belastet ist und saniert werden muss. Auch das bestehende Kindergartengebäude ist mit Schadstoffen belastet, was vor dem Rückbau eine Schadstoffsanierung mit entsprechender Entsorgung erforderlich macht. Diese Aufwendungen erhöhen die Investitionskosten, sodass der in der Investitionsplanung eingestellte Kostenrahmen nicht eingehalten werden kann. Die Differenz zur Investitionsplanung (CHF 1.215 Mio.) kann wie folgt beziffert werden: Baugrubensicherung mit CHF 245'000, Entsorgung von wassergesättigtem Aushubmaterial: CHF 90'000, Entsorgung und Ersatz bleihaltiger Oberboden CHF 120'000. Die verbleibende Differenz (CHF 760'000)

ergibt sich aus der Kostengenauigkeit der Investitionsplanung 2022. Darin wurden keine Aussengeschossvolumen (Laubengänge, Vordächer und Dachaufbauten wie Terrassen) berücksichtigt. Für diese Leistung müsste ein Äquivalent von 600 m<sup>3</sup> aufgerechnet werden, was einem Betrag von knapp CHF 700'000 entspricht.

Aus dem Energiefonds sind Beiträge an das Gebäude zu erwarten. Gemäss heute gültigen Regelungen kann im Neubauprojekt für die Erdsonden und die Wärmepumpe (Heizung und Warmwasseraufbereitung) sowie für die Wärmerückgewinnung mit einem Beitrag gerechnet werden. Im Verpflichtungskredit wurden keine Beiträge in Abzug gebracht; ein Gesuch kann erst nach Ausarbeitung des Bauprojekts gestellt werden.

Die geschätzten Erstellungskosten für die Fotovoltaikanlage mit einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> betragen rund CHF 120'000 (inkl. MWST). Die Finanzierung erfolgt über den Rahmenkredit für Fotovoltaikanlagen der sgsw.

## 5 Termine

Gemäss dem Projektterminplan sind für den Neubau Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung Id-dastrasse 25 folgende Meilensteine vorgesehen:

Entscheid Stadtparlament und Start Detailplanung	Frühling 2022
Baubeginn	Januar 2023
Inbetriebnahme Neubau	Sommer 2024

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilagen:

- Situation, Fotos, Pläne

Konto: 962 020 004