

Abnahme Baukredit zur Sanierung und den Ersatzbau für die Kindergärten Girenbad und Gassacher der Primarschulgemeinde Turbenthal

1. Antrag

Die Primarschulpflege Turbenthal beantragt der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024:

1. Den Baukredit von CHF 2'700'000.— zur Sanierung und den Ersatzbau für die Kindergärten Girenbad und Gassacher zu genehmigen.

2. Ausgangslage

Die in die Jahre gekommenen Kindergärten Girenbad (Baujahr 1967) und Gassacher (Baujahr 1986) sind sanierungsbedürftig. Im Jahr 2024 wurde die Substanz beider Gebäude untersucht, dabei zeigte sich, dass die Liegenschaft Gassacherstrasse 13 (Kindergarten Gassacher) grundsätzlich in einem guten, aber veralteten Zustand ist. Das Gebäude soll aus diesem Grund saniert werden. Mittels einer Dachaufbaute soll der Dachraum besser genutzt werden können. Im Dachraum sind Räume für Logopädie, Sonderpädagogik und Schulsozialarbeit vorgesehen. Diese «kleineren» Räume aus der ehemaligen Mietwohnung eignen sich zur Nutzung als Therapiezimmer sehr gut.

Bei der Liegenschaft Gassacher 15 (Kindergarten Girenbad) lohnt sich eine Sanierung nicht und sie soll deshalb am gleichen Standort durch einen Neubau ersetzt werden.

Als Kernstück ist ein Verbindungstrakt zwischen den beiden Kindergärten vorgesehen, welcher einen gemeinsamen Eingangsbereich, Garderoben, sanitäre Anlagen und Lehrpersonen- respektive Sitzungszimmer beinhalten werden. Auch die Umgebung und die Spielanlagen sollen komplett erneuert werden. Desweiteren sind Parkplätze und ein Schulbusparkplatz eingeplant.

Die beiden aktiven Schutzräume (private und öffentliche Schutzplätze) werden im Zuge der Bauarbeiten teilsaniert (PCB, Asbest) und bleiben in ihrer Nutzung erhalten. Auch soll die ganze Anlage von Altlasten befreit werden.

Teile des Verbindungstraktes wie auch der Kindergarten Girenbad werden statisch so vorbereitet, dass die Anlage in späteren Jahren aufgestockt werden könnte.

Auf dem leichten Schrägdach über dem Verbindungstrakt und dem Kindergarten Girenbad wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Pläne zu diesem Vorschlag liegen dem Antrag bei.

3. Vorgehen

Die Kindergärten sollen von Juli 2025 bis Juni 2026 saniert und somit den heutigen pädagogischen Bedürfnissen der Kindergartenstufe gerecht, erweitert werden. Nebst Schulraum für den Kindergarten entstehen Gruppenräume, Therapiezimmer und Sitzungszimmer.

Während der Umbauzeit können die beiden Kindergärten im Schulhaus Hohmatt eingerichtet werden. Auch die Schulsozialarbeit und die Logopädie finden während dieser Zeit Platz im Schulhaus. Diese Lösung ist sehr kostengünstig und kann nur dank der Bereitschaft von Lehrpersonen, Schulleitung und Hauswartungen so eingerichtet werden.

4. Kostenzusammenstellung Anlagekosten

Umbau / Sanierung Kindergarten Gassacher	CHF	990'293.—
Ersatzbau und Verbindungstrakt	CHF	1'466'084.—
Reserven (10 %)	CHF	243'623.—
Total Anlagekosten mit Reserven inkl. MwSt. 8.1 %	CHF	2'700'000.—

4.1 Detail zum Kostenvoranschlag

1	Vorbereitungsarbeiten	Ersatzbau	Umbau	Reserve 10 %	Total
10	Bestandesaufnahmen				
		1'200.00	1'000.00	220.00	2'420.00
11	Räumungen, Abbrüche	52'750.00		5'275.00	58'025.00
		13'750.00	13'750.00	2'750.00	30'250.00
		17'400.00	17'400.00	3'480.00	38'280.00
		21'000.00		2'100.00	23'100.00
			28'000.00	2'800.00	30'800.00
2	Gebäude				
201.1	Erdarbeiten	22'150.00		2'215.00	24'365.00
21	Rohbau 1				
211	Baumeisterarbeiten	130'500.00		13'050.00	143'550.00
			70'500.00	7'050.00	77'550.00
213	Montagebau in Stahl	3'750.00	3'750.00	750.00	8'250.00
		2'275.00		227.50	2'502.50
214	Montagebau in Holz	352'425.00		35'242.50	387'667.50
		5'250.00		525.00	5'775.00
			143'950.00	14'395.00	158'345.00
215.1	Gerüst	11'750.00	8'750.00	2'050.00	22'550.00
22	Rohbau 2				
221	Fenster, Aussentüren, Tore		41'617.60	4'161.76	45'779.36
		80'147.20		8'014.72	88'161.92
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz oder Kunststoff				
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	25'337.33	22'582.64	4'792.00	52'711.97
			6'250.00	625.00	6'875.00
222	Spenglerarbeiten		27'850.00	2'785.00	30'635.00
		11'000.00		1'100.00	12'100.00
223	Blitzschutz	3'750.00	4'500.00	825.00	9'075.00
223	PV-Anlage	41'000.00		4'100.00	45'100.00
224	Bedachungsarbeiten	25'400.00		2'540.00	27'940.00
224.0	Deckungen (Steildächer)		30'700.00	3'070.00	33'770.00
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge	20'750.00		2'075.00	22'825.00
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	1'000.00	650.00	165.00	1'815.00
225.1	Fugendichtungen	3'000.00	3'000.00	600.00	6'600.00
225.4	Brandschutzverkleidungen und dgl.	4'000.00	4'000.00	800.00	8'800.00
226	Fassadenputze				
226.1	Verputzarbeiten (äussere)	15'250.00		1'525.00	16'775.00
		4'750.00		475.00	5'225.00
227	Äussere Oberflächenbehandlungen		22'500.00	2'250.00	24'750.00
228.2	Lamellenstoren	14'750.00	10'500.00	2'525.00	27'775.00
228.4	Storensturz	4'000.00	2'500.00	650.00	7'150.00
23	Elektroanlagen	59'000.00	45'000.00	10'400.00	114'400.00
		15'000.00	10'000.00	2'500.00	27'500.00
		1'700.00	500.00	220.00	2'420.00

24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	41'000.00	41'000.00	8'200.00	90'200.00
		2'000.00		200.00	2'200.00
25	Sanitäranlagen				
251	Allgemeine Sanitärapparate				
251.0	Lieferung	26'000.00	7'600.00	3'360.00	36'960.00
251.1	Montage	5'000.00	5'000.00	1'000.00	11'000.00
254	Sanitärleitungen	15'000.00	11'400.00	2'640.00	29'040.00
256	Sanitärinstallationselemente / Steigzone	3'600.00	950.00	455.00	5'005.00
258	Kücheneinrichtungen		30'000.00	3'000.00	33'000.00
27	Ausbau 1				
271	Gipserarbeiten	25'000.00	27'500.00	5'250.00	57'750.00
272	Metallbauarbeiten		8'000.00	800.00	8'800.00
272.1	Metallbaufertigteile	8'500.00	5'100.00	1'360.00	14'960.00
273.0	Innentüren aus Holz	7'600.00	15'200.00	2'280.00	25'080.00
		2'000.00	8'000.00	1'000.00	11'000.00
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	12'000.00	12'000.00	2'400.00	26'400.00
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	13'500.00	0.00	1'350.00	14'850.00
		10'000.00	15'000.00	2'500.00	27'500.00
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	5'000.00	5'000.00	1'000.00	11'000.00
275	Schliessanlagen	3'500.00	3'500.00	700.00	7'700.00
28	Ausbau 2				
281.0	Unterlagsböden	7'500.00	14'100.00	2'160.00	23'760.00
281	Bodenbeläge	38'500.00	35'560.00	7'406.00	81'466.00
281.9	Sockel	3'300.00	3'048.00	634.80	6'982.80
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	5'000.00	5'000.00	1'000.00	11'000.00
283	Deckenbekleidungen		7'900.00	790.00	8'690.00
		7'000.00	4'000.00	1'100.00	12'100.00
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips		11'000.00	1'100.00	12'100.00
285	Innere Oberflächenbehandlungen	12'500.00	22'500.00	3'500.00	38'500.00
		1'100.00	2'200.00	330.00	3'630.00
285.1	Innere Malerarbeiten		3'000.00	300.00	3'300.00
287	Baureinigung	950.00	950.00	190.00	2'090.00
29	Honorare				
291.1	Projektierung Baueingabe / Baufreigabe	32'750.00	25'500.00	5'825.00	64'075.00
291.2	Bauleitung	32'750.00	25'500.00	5'825.00	64'075.00
292	Bauingenieur	13'000.00	5'500.00	1'850.00	20'350.00
296.3	Bauphysiker	5'000.00	4'500.00	950.00	10'450.00
3	Betriebseinrichtungen	17'500.00		1'750.00	19'250.00
4	Umgebung				
41	Stützmauern	17'900.00	17'900.00	3'580.00	39'380.00
42	Gartenanlage	31'500.00	31'500.00	6'300.00	69'300.00
424	Spiel- u. Sportplätze	42'500.00	42'500.00	8'500.00	93'500.00
422	Gärtnerarbeiten	10'400.00	10'400.00	2'080.00	22'880.00
		3'700.00	3'700.00	740.00	8'140.00
45	Erschliessung durch Leitungen	7'000.00	7'000.00	1'400.00	15'400.00

	Neue Meteorleitungen für Ersatzbau	7'500.00		750.00	8'250.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten				
511	Bewilligungen, (Gebühren)	12'000.00	8'000.00		20'000.00
511.1	Fördergelder von dem Gebäudeprogramm		-22'000.00		-22'000.00
511.1	Förder-Betrag für PV-Anlage	-13'750.00			-13'750.00
512.0	Kanalisation	7'800.00	1'300.00		9'100.00
512.4	Wasser Anbau Neubau	6'800.00	1'135.00		7'935.00
512.7	Geometer	3'500.00	400.00	390.00	4'290.00
512.8	Baugespann stellen	1'000.00	150.00	115.00	1'265.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen				
524	Vervielfältigungen, Plankopien	2'000.00	1'500.00	350.00	3'850.00
531	Bauzeitversicherungen	800.00	800.00	160.00	1'760.00
532	Spezialversicherungen	1'350.00	1'250.00	260.00	2'860.00
Total Kostenvoranschlag (inkl. MwSt. 8.1 %)		1'462'584.53	990'293.24	245'159.28	2'698'037.05

4.2 Folgekosten

Die Betriebskosten werden in etwa der gleichen Höhe wie bis anhin ausfallen. In der Hauswartung und Reinigung können Synergien genutzt werden und die Arbeiten können effizienter ausgeführt werden.

5. Nachhaltigkeit

Das Schlagwort Graue Energie rückt immer mehr in den Fokus. Dies bezeichnet den Energieaufwand, der über den gesamten Lebenszyklus der eingesetzten Materialien benötigt wird. Bei einem Neubau werden entsprechend mehr Ressourcen benötigt und bei einer Sanierung/Umbau deutlich weniger. Wir fänden es deshalb schade, ein Gebäude aus dem Jahr 1986 mit guter Substanz abzurechen und sehen Potential in der Werterhaltung des Kindergarten Gassacher. Nach der energetischen Sanierung ist die Gebäudehülle auf dem Stand eines Neubaus.

6. Bei Ablehnung

Ohne Baukredit kann die Kindergartenanlage nicht saniert werden und es muss ein Ersatzprojekt erarbeitet werden. Die Arbeitsgruppe hat sich auch intensiv mit der Kostenfrage für einen Gesamtneubau befasst. Ein solches Projekt wurde verworfen, weil mit rund 12 % Mehrkosten zu rechnen wäre (Rückbaukosten für das Gebäude Gassacherstr. 13 sind noch nicht eingerechnet).

7. Beilagen

Plansatz (A3 Format)

8. Empfehlung

Die Primarschulpflege empfiehlt dem Stimmbürger den Antrag anzunehmen.

9. Referent

Julian Burkhard, Ressort Liegenschaften, Primarschulpflege Turbenthal