



Kindergarten Frenke; Erweiterung



<p>Kurzinformation</p>	<p>Das Bevölkerungswachstum im Schulkreis Frenke, die Schliessung des Kindergarten Gräubern und des Kindergartens im Primarschulhaus Frenke erfordern eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens Frenke um zwei neue Kindergärten.</p> <p>Das Projekt sieht den Bau eines Doppelkindergartens neben dem bestehenden Kindergarten vor. So können die Räume im Untergeschoss und der Aussenraum des bestehenden Kindergartens gemeinsam genutzt werden. Das neue Gebäude wird in Hybridbauweise (Beton-/Holzbau) erstellt.</p>				
<p>Antrag</p>	<p>Der Einwohnerrat stimmt dem Baukredit (Realisierung, Konto 2.2171.5040.0148) in der Höhe von CHF 1'600'000.- zu.</p>				
	<p>Liestal, 13. Dezember 2016</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table data-bbox="798 1881 1388 1971"><tr><td>Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td>Lukas Ott</td><td>Benedikt Minzer</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Lukas Ott	Benedikt Minzer
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Lukas Ott	Benedikt Minzer				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Ende 2015 hat der Stadtrat im Hinblick auf die Entwicklung der Schülerzahlen und die Verwendung der bestehenden Schulgebäude die Masterplanung Schulraumplanung verabschiedet. In diese Masterplanung eingeflossen ist die Prognose der Schülerzahlen. Sie basiert auf der Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Realisierung der diversen Quartierpläne und auf den Entwicklungen in den Quartieren. Eine weitere wichtige Grundlage für die Masterplanung im Bereich der Kindergärten ist das Ziel, dass in Zukunft möglichst keine Einzelkindergärten mehr betrieben werden sollen. Mit dieser Massnahme wird die betriebliche Sicherheit der Kindergärten und die Organisation deutlich verbessert. Weiter folgt die Masterplanung der Zielsetzung, im zeitlichen Ablauf möglichst wenig provisorische Lösungen zu bauen. Aus diesem Grund wurde die zeitliche Abfolge der einzelnen Baumassnahmen für die Kindergärten sehr detailliert aufeinander abgestimmt und mit den finanziellen Möglichkeiten der Stadt auf der Zeitachse abgeglichen.

Auszug Masterplanung Schulraumplanung 2016-2027, Schulkreis Frenke

Schuljahr 2016/2017:

51 Kindergartenkinder

3 Kindergartenklassen

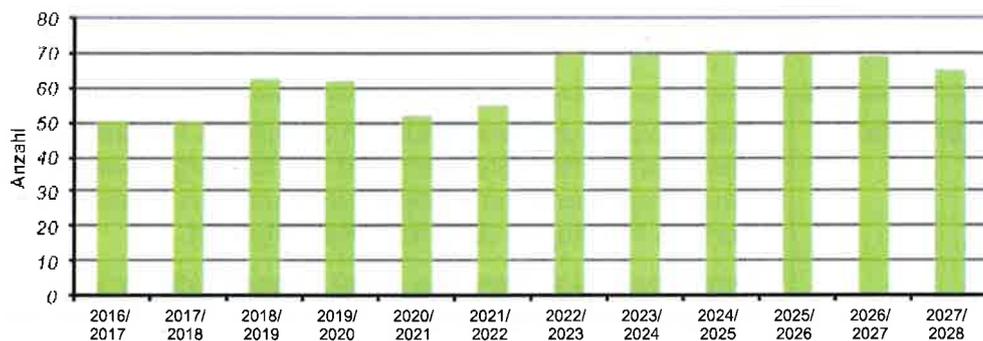
3 Kindergärten bestehend:

Frenke 1, Hanro 1 und 2

Kindergärten ab 18/19:

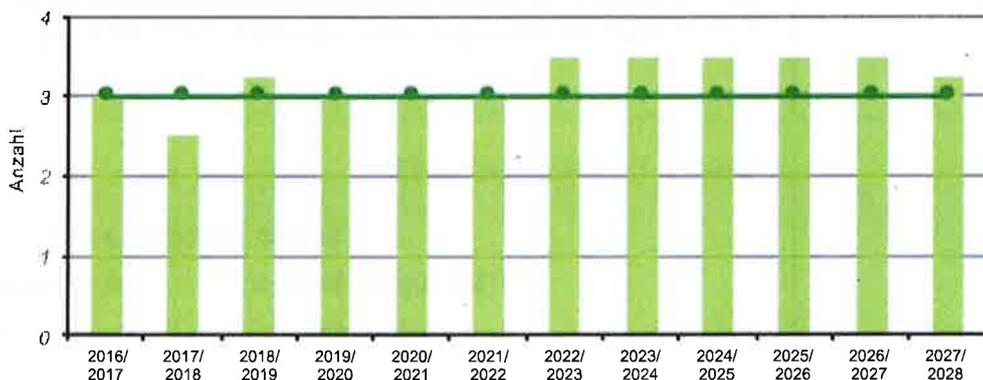
Frenke 1,2,3

Prognose Anzahl Kindergartenkinder im Schulkreis Frenke



In Zukunft wird es im Schulkreis Frenke zwischen 50 und 70 Kindergartenkinder geben.

Prognose der Anzahl Kindergartenklassen im Schulkreis Frenke



Grundsätze aus der Schulraumplanung

- Die Kindergärten werden, wo sinnvoll, bei den Schulhäusern erstellt. Wo sie in den Quartieren verbleiben, sollen aus organisatorischen und sicherheitstechnischen Aspekten zumindest Doppelkindergärten entstehen.
- Kindergärten sollen wenn immer möglich ihren Standort bei den Schulanlagen haben.
- Längerfristig soll es – aus organisatorischen und sicherheitstechnischen Erwägungen heraus - keine Einzelkindergärten mehr geben.
- Die Länge des Schulwegs darf laut Gerichtsentscheid bis 2,5 km betragen, sofern keine zusätzlichen Erschwernisse hinzukommen (Höhenunterschiede, steile Partien, Gefahren). Dies gilt im Grundsatz auch für den Kindergarten. In städtischen Verhältnissen ist auch die Überquerung einer belebteren Strasse zumutbar, sofern die Übergänge gesichert sind. Somit ist in Liestal eine Abdeckung des Stadtgebiets mit vier Schulkreisen möglich.

Kindergärten Hanro 1/2

- Bis zur Erstellung des neuen Kindergarten Frenke 2 und 3 im Jahr 2018/19 können die beiden eingemieteten Kindergärten im Hanroareal verbleiben. Die entsprechenden Mietverträge sind abgeschlossen.
- Längerfristig kann immer ein Kindergarten im Hanroareal eingemietet werden. Dieser Kindergarten würde den Puffer im Schulkreis Frenke bilden. Laut Stand Schulraumplanung 2015 sind in den Schuljahren 2021/22 bis 2024/25 möglicherweise vier Kindergärten notwendig.

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Der Einwohnerrat hat mit dem Budget 2015 dem Budgetkredit für die Planung der Erweiterung des Kindergarten Frenke in der Höhe von CHF 150'000.- zugestimmt. Für die Planung der Erweiterung wurde unter den ortsansässigen Architekturbüros eine Ausschreibung durchgeführt. Der Stadtrat hat am 8. März 2016 das Architekturbüro Artevetro Architekten AG aus Liestal mit der Planung beauftragt.

Das vorliegende Projekt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Bildung/Sport, dem Stadtbauamt und den Architekten erarbeitet.

Ziele des Projektes

- Die Realisierung einer Gesamtanlage für drei Kindergartenklassen.
- Die bestehende Situation (Liegenschaft/Umgebung) soll so gestaltet werden, dass Aussenraum und Bauten viel Spielraum bieten um variantenreich unterrichten zu können.
- Die Zugänglichkeit der Innen- und möglichst vieler Aussenbereiche soll behindertengerecht gestaltet werden.

Bestehender Kindergarten

- Der bestehende Kindergarten ist gemäss Stratus-Bericht in einem guten baulichen Zustand und kann ohne grössere Instandsetzungen für weitere 15 Jahre genutzt werden.
- Im Erdgeschoss liegen der Hauptraum, der Eingangsbereich mit der Garderobe und die Sanitärräume. Angegliedert an den Hauptraum befindet sich ein kleiner Büro- und Materialraum.
- Im Untergeschoss befinden sich zwei Räume, die im Moment noch an die Regionale Musikschule Liestal fremdvermietet sind, die Technik und ein separates WC.
- Die Schadstoffanalyse und statische Überprüfung hat ergeben, dass keine belasteten Baumaterialien verbaut wurden. Das Gebäude muss jedoch im Erd- und Untergeschoss an zwei Stellen erdbebenertüchtigt werden.

Bestehende Zivilschutzanlage (ZSA) der Stadt Liestal

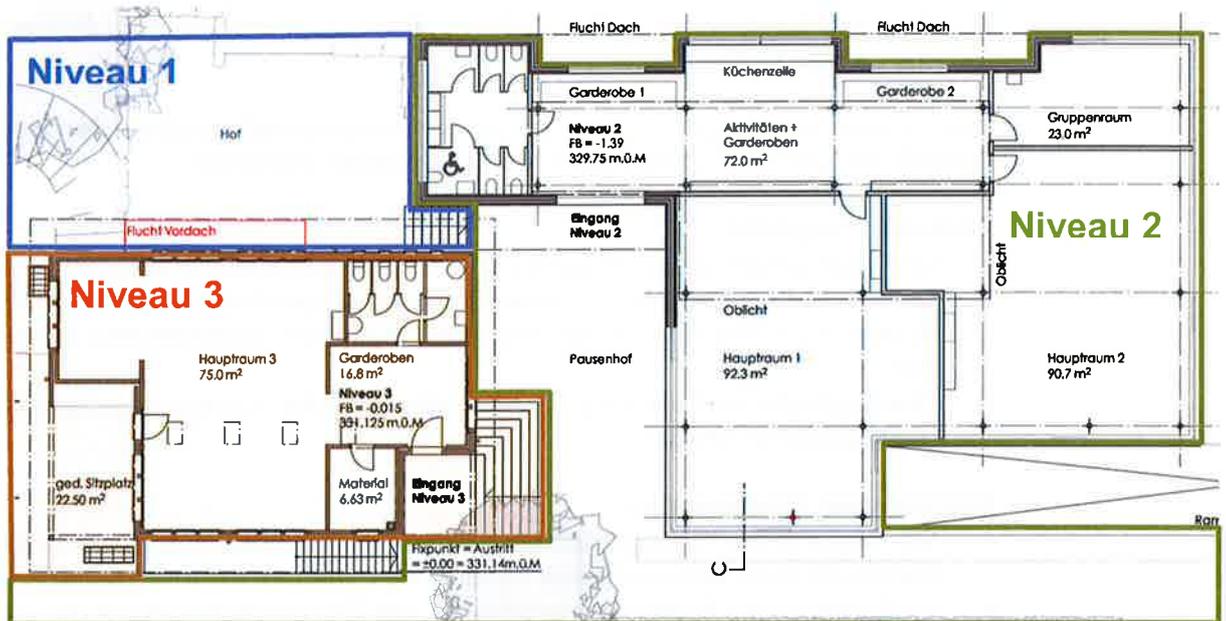
- Unter dem bestehenden Kindergarten und im Bereich bis zum Parkplatz befindet sich eine Zivilschutzanlage mit Zufahrtsrampe.
- Die Zufahrtsrampe benötigt eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m. Die Zufahrtsrampe liegt im Süden der ZSA.
- Der Notausstieg muss frei liegen und die Distanz des Neubaus muss mindestens die halbe Fassadenhöhe betragen.
- Die Parzellengrenze und Zonengrenze fällt im Norden mit der Aussenkante der Zivilschutzanlage zusammen.
- Die Zivilschutzanlage ist in einem guten baulichen Zustand und wird weiter verwendet.

Baubeschrieb des neuen Gebäudes

Mit einem eingeschossigen Neubau werden die benötigten Räumlichkeiten für zwei weitere Kindergärten bereitgestellt. Um Ressourcen zu sparen wurde das Untergeschoss des bestehenden Kindergartens in die Planung mit einbezogen. So entstehen Synergien und räumliche Beziehungen zwischen alt und neu. Dies wiederum senkt die Baukosten und wird den Betrieb in Zukunft vereinfachen.

Lage Gebäude

Das neue Gebäude steht im Kontext zu dem bestehenden Gebäude. Bei der Platzierung des Gebäudes spielen viele Parameter eine Rolle. So muss der Grenzabstand zu der Nachbarparzelle wie auch die Lage der Zivilschutzanlage und deren Rampe berücksichtigt werden. Im Norden des Bauperimeters befindet sich auf der Baurechtsparzelle eine Alterssiedlung. Der Neubau soll so gestaltet sein, dass keine neuen Einträge, wie Näherbaurechte oder Grenzbaurechte in das Grundbuch erforderlich sind.



Niveau 1 = best. Kindergarten UG

Niveau 2 = neue Kindergärten

Niveau 3 = bestehender Kindergarten EG

Neubau

- Im vorliegenden Projekt sind alle neuen Räume auf einer Ebene (Niveau 2) angeordnet.
- Das geplante neue Niveau (Niveau 2) liegt 140 cm unterhalb des bestehenden EG des Kindergartens (Niveau3) und ca. 140cm oberhalb des bestehenden UG (Niveau1).
- Diese Versetzung der Geschosse ermöglicht die Schaffung von Aussenbereichen, die für alle Klassen gut erreichbar sind und die Umgebung wird so optimal in das Gesamtkonzept eingegliedert.
- Zwischen dem bestehendem Kindergarten und Neubau entsteht ein Hof, der einerseits als Pausenhof und andererseits für Aussenaktivitäten genutzt werden kann.
- Im Zentrum ist das Dach erhöht. So kann Tageslicht in die hinteren Bereiche der Haupträume und des Foyers eindringen.
- Im Innern ist ein grosses Foyer geplant, welches vielseitige Nutzungen ermöglicht.
- In diesem lichtdurchfluteten Raum sind die Garderoben angeordnet. Zwischen den Garderoben befindet sich eine polyvalente Zone mit einer Küchenzeile. Dieser Bereich kann für Gruppenaktivitäten und für die Elternabende genutzt werden.
- Die beiden gegen Süden orientierten Gruppenräume sind so gegliedert, dass Spiel- und Aufenthaltszonen individuell gestaltet werden können. Grosse Fensterfronten gegen Süden ermöglichen optimale Tageslichtverhältnisse.
- Vom Foyer erreicht man auch den Gruppenraum, der gegen Osten gerichtet ist.
- In unmittelbarer Nähe des Eingangs sind die Sanitärräume angeordnet, so dass sie auch von aussen gut erreichbar sind.

Hindernisfreiheit

Das gesamte Gebäude wird hindernisfrei geplant. Alle Räume sind hindernisfrei zu erreichen. Auf ein doppelgeschossiges Gebäude wird daher bewusst verzichtet.

Baubiologie

Das Gebäude wird in Hybridbauweise erstellt. Dies bedeutet, dass einzelne Gebäudeteile wie die Bodenplatte vor Ort, in Beton ausgeführt werden. Wände und Dach werden in Holzsystembauweise erstellt. Dies führt zu einem grossen Vorfertigungsgrad und einer raschen Realisierung. Es wird darauf geachtet, dass sämtliche Materialien den Richtlinien der Baubiologie entsprechen und somit sowohl für Mensch als auch für die Umwelt verträglich sind.

Energie

Das Gebäude wird im Minergiestandard P erstellt. Die neuen Räume werden an die bestehende Gasheizung angeschlossen, der zusätzliche Wärmebedarf kann durch diese abgedeckt werden. Sofern der Betrieb im Rahmen der Ausführungsplanung als wirtschaftlich erachtet wird, wird eine Photovoltaik- beziehungsweise eine thermische Solaranlage installiert.

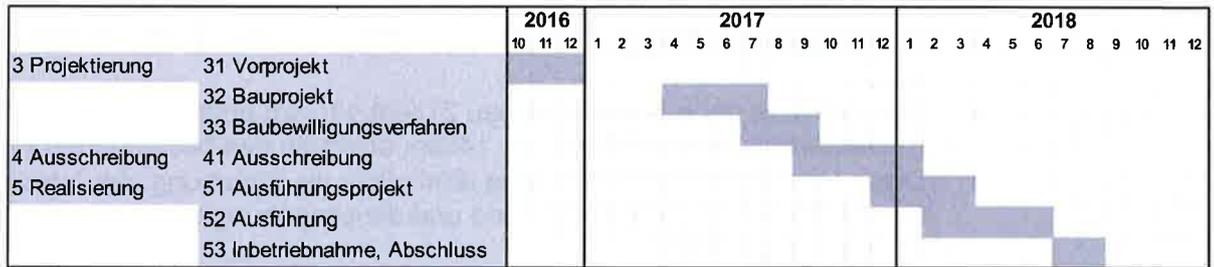
Aussenräume

Der Neubau ist so positioniert, dass neue vielseitige Aussenräume entstehen. Die Zugänge sind behindertengerecht gestaltet. Der Spielplatz wird so umgestaltet, dass er den neusten Vorschriften entspricht. Die unterschiedlichen Erlebnisräume ermöglichen eine vielseitige Unterrichtsgestaltung unter Einbezug der Umgebung der Bepflanzung. Sie bietet damit kindergerechte und attraktive Pausenräume.

3. Massnahmen / Termine

- Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die Ausführungsplanung an die Hand genommen.
- Der Kindergarten soll auf das Schuljahr 2018/2019 bereit stehen.

Terminplan



Bauphasen nach SIA

4. Finanzierung/Kostenvoranschlag (+/- 10%)

BKP Arbeitsgattung			CHF 1'600'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten			CHF 50'000.00
101 Bestandesaufnahmen	CHF	15'000.00	
121 Sicherungen	CHF	5'000.00	
111 Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	10'000.00	
152 Anpassung an bestehende Bauten	CHF	20'000.00	
2 Gebäude			CHF 1'093'000.00
201 Baugrube, Foundationen	CHF	28'000.00	
211 Baumeister	CHF	125'000.00	
213 Metallbau	CHF	20'000.00	
214 Zimmerarbeit, Fassade	CHF	175'000.00	
221 Fenster; Türen	CHF	95'000.00	
222 Spengler, Dachdecker	CHF	65'000.00	
228 Storen	CHF	20'000.00	
230 Elektroanlagen	CHF	60'000.00	
240 Heizungs- und Lüftungsanlagen	CHF	90'000.00	
250 Sanitäranlagen	CHF	40'000.00	
271 Gipser	CHF	60'000.00	
273 Schreiner	CHF	20'000.00	
281 Boden- und Wandbeläge	CHF	55'000.00	
285 Malerarbeiten/ Baureinigung	CHF	20'000.00	
290 Honorare (Architekt, Bauingenieur, Haustechnik)	CHF	220'000.00	
4 Umgebung			CHF 160'000.00
401 Erdbewegungen	CHF	80'000.00	
421 Gärtnerarbeiten	CHF	40'000.00	
423 Spielgeräte	CHF	40'000.00	
5 Baunebenkosten			CHF 139'000.00
511 Bewilligungen	CHF	46'000.00	
512 Anschlussgebühren (Kanal, Strom, Gas, Wasser, Medien)	CHF	40'000.00	
521 Muster, Modelle, Vervielfältigungen	CHF	20'000.00	
531 Versicherungen	CHF	8'000.00	
560 Übrige Baunebenkosten	CHF	25'000.00	
6 Umbauarbeiten Niveau 1 bestehender Kindergarten			CHF 118'000.00
600 Bestandsaufnahmen	CHF	5'000.00	
610 Abbruch, Demontagen, Entsorgung	CHF	18'000.00	
620 Fenster und Türen	CHF	18'000.00	
630 Elektroinstallation - Anpassungen	CHF	10'000.00	
650 Küchenzeile	CHF	10'000.00	
670 Innentüren, Gipser	CHF	12'000.00	
680 Boden-, Wandbeläge, Maler	CHF	30'000.00	
690 Honorare (Architekt, Bauingenieur, Haustechnik)	CHF	15'000.00	
5 Ausstattung			CHF 40'000.00
901 Möblierung	CHF	40'000.00	

Baukosten inkl. MwSt.

Baukostenvergleich

Baukosten BKP 2	CHF	1'093'000.-
Umbauter Raum		1'375 m3
Fläche		337 m2
Erweiterung Kindergarten Frenke	CHF	794.90 m3
	CHF	3'243.30

Vergleichbare Objekte liegen bei CHF 750.- bis 820.- m3.

Abschreibungs- / Zinskosten und Betriebskosten im Vergleich zu Mietkosten

Investitionskosten	CHF	1'600'000.-
Amortisationszeit		30 Jahre
Abschreibung p.A.	CHF	53'000.-
*Zins p.A.	CHF	10'000.-
Kleiner baulicher Unterhalt p.A.	CHF	1'000.-
Total p. A.	CHF	64'000.-

* 1.25% Zins (Zinssatz per 05.12.2016 für ein Darlehen im Betrag CHF 1.6 Mio. mit Laufzeit 30 Jahre). In der Anwendung von statischen Rechenverfahren in der Investitionsrechnung wird der Zins vom Durchschnittskapital berechnet; deshalb hälftige Zinskosten.

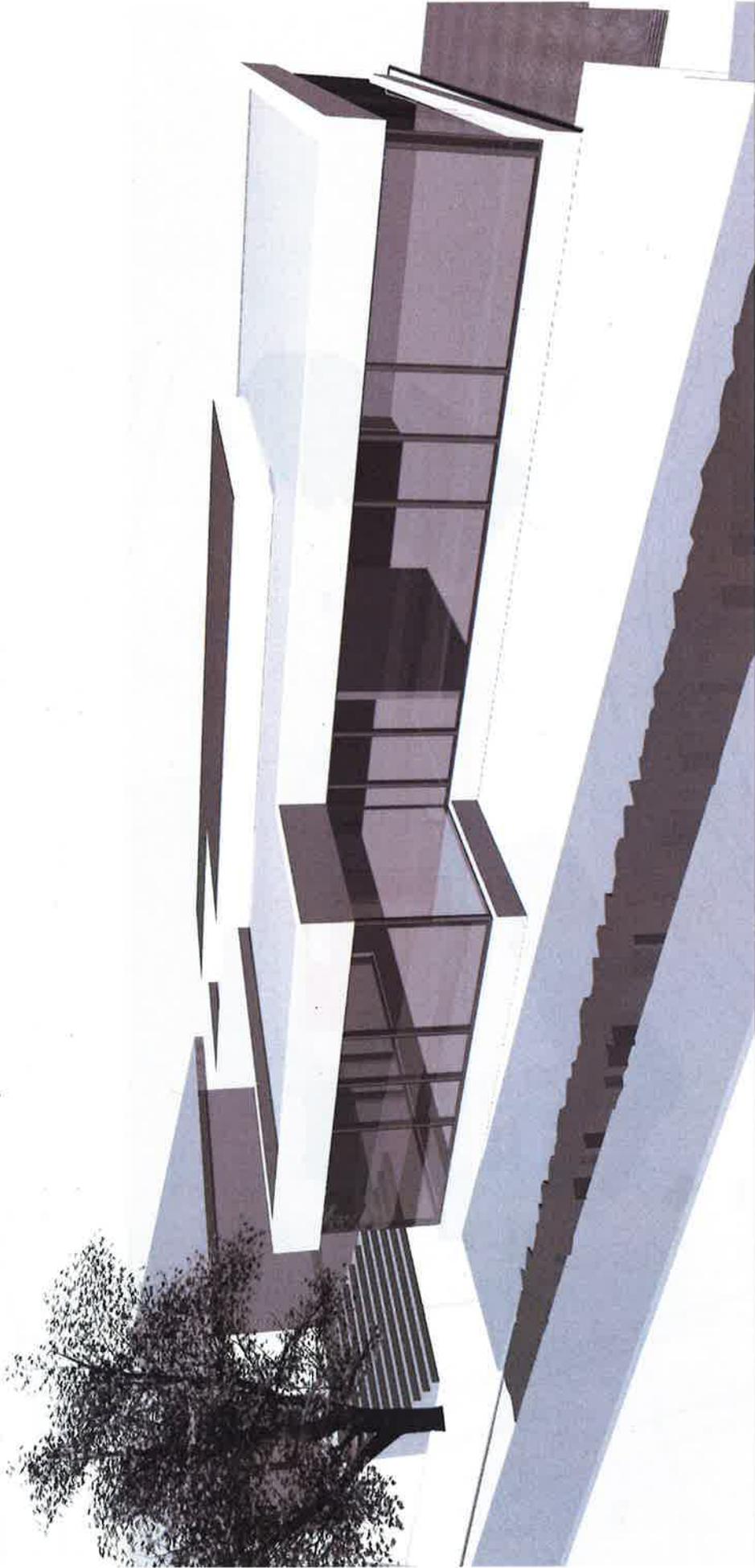
Mietkosten Hanro p.A.	CHF	59'000.-
------------------------------	------------	-----------------

Was spricht für den Neubau:

- Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Liestal und in der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen.
- Mit der Erweiterung sind drei Kindergärten an einem Standort zusammengefasst. Dies entspricht einer Zielsetzung der Schulraumplanung.
- Die beiden in der Hanro eingemieteten Kindergärten weisen eine periphere Lage am Rand des Siedlungsgebiets auf, was zu langen Schulwegen führt.
- Die Nähe der beiden in der Hanro eingemieteten Kindergärten zum Schulhaus Frenke ist nicht gewährleistet.
- Die Lage und Grösse der Aussenräume im Kindergarten Hanro sind unbefriedigend. Die Spielmöglichkeiten sind stark eingeschränkt und entsprechen nicht den pädagogischen Vorgaben.

5. Beilagen / Anhänge

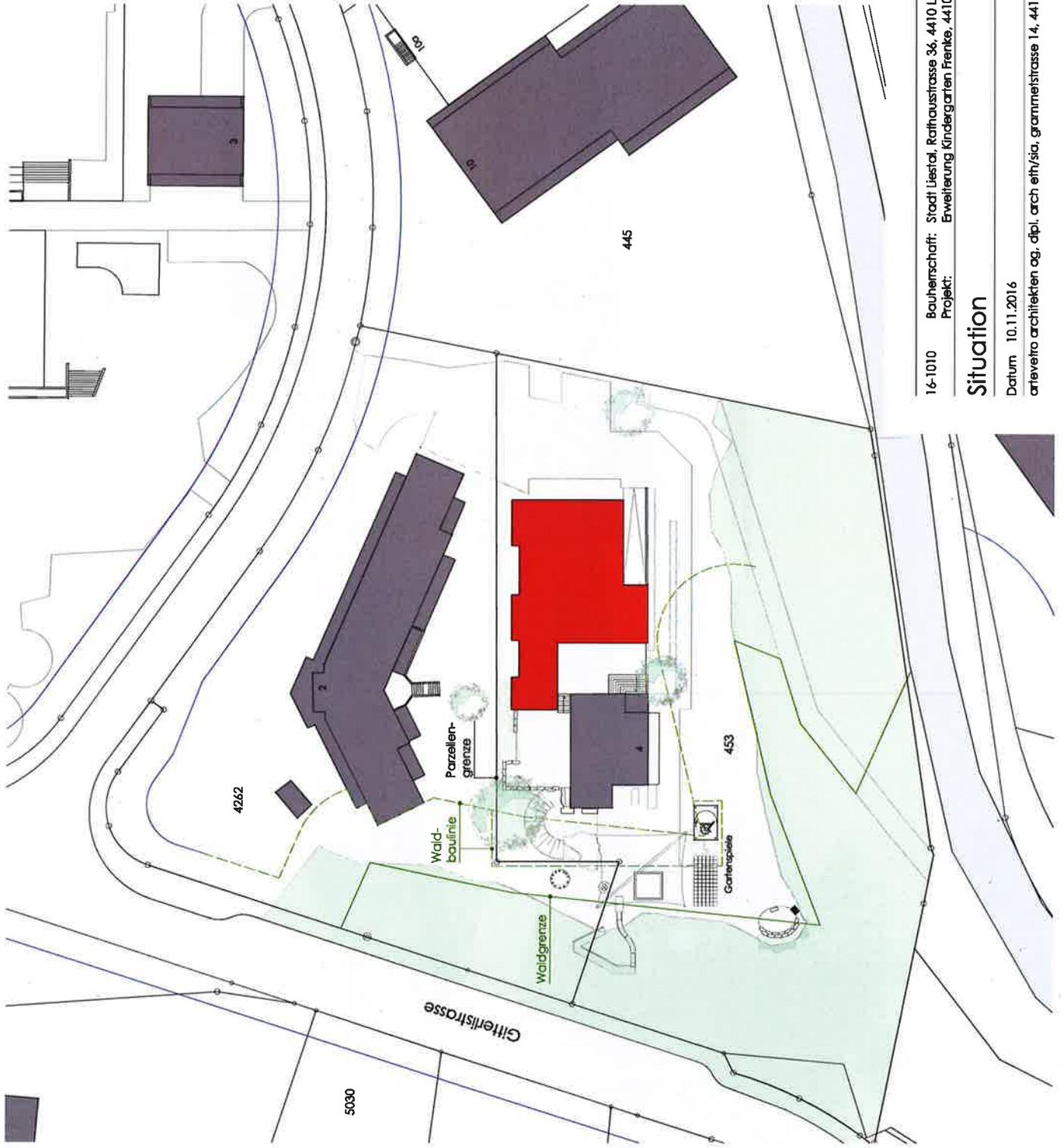
- Plandokumentation



16-1010 Bauerschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
Projekt: Erweiterung Kindergarten Fenke, 4410 Liestal

Pläne für Vorlage

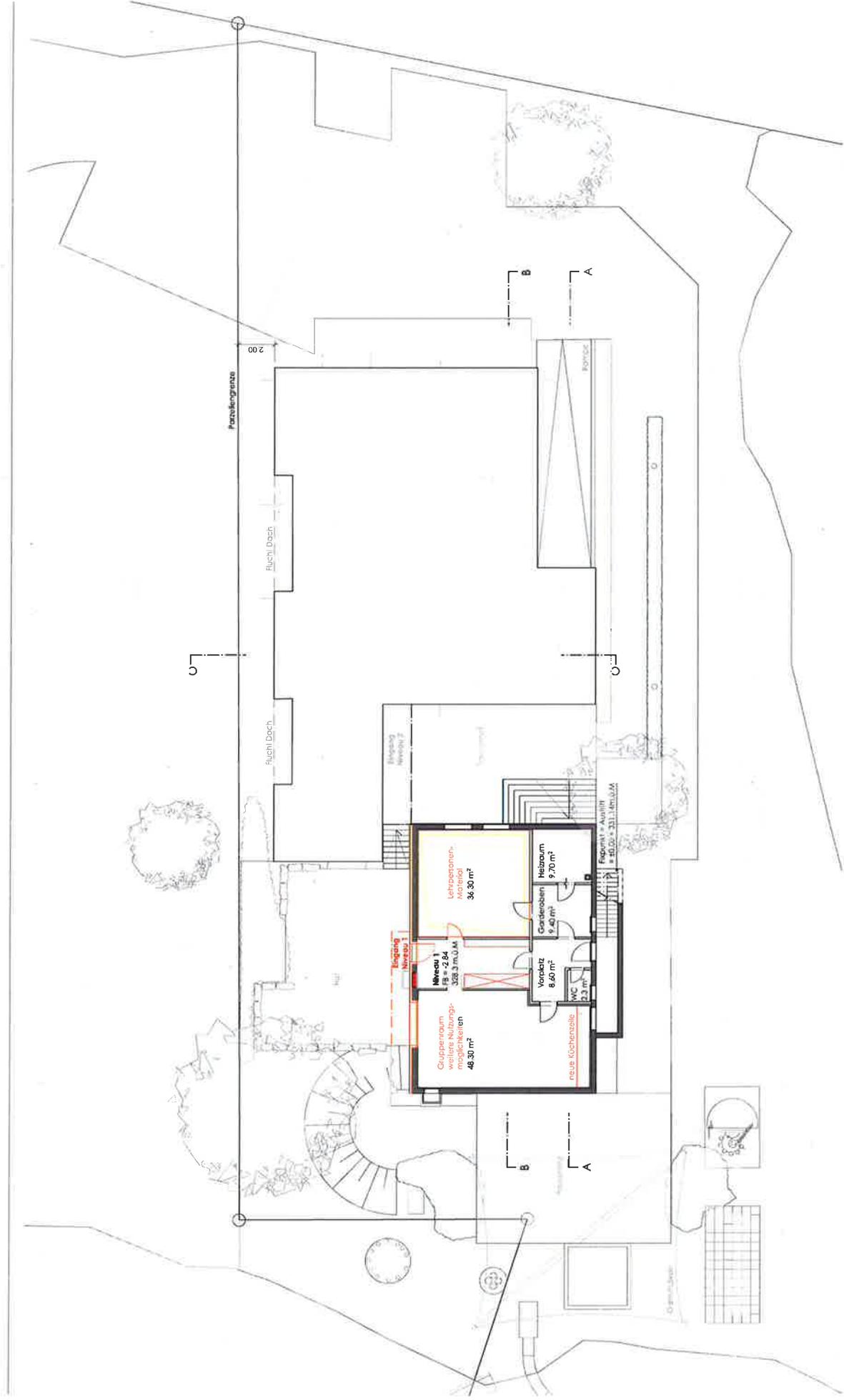
Datum 10.11.2016
arveveitro architekten og, dipl. arch. eth/sia, grammeistrasse 14, 4410 liestal



16-1010 Bauerschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Projekt: Erweiterung Kindergarten Frenke, 4410 Liestal
 Plan für Vorlage Nr. V-001

Situation 1:500

Datum 10.11.2016
 Plan.Grösse A3
 arveitro architekten ag, dipl. arch eith/sia, grammelstrasse 14, 4410 Liestal



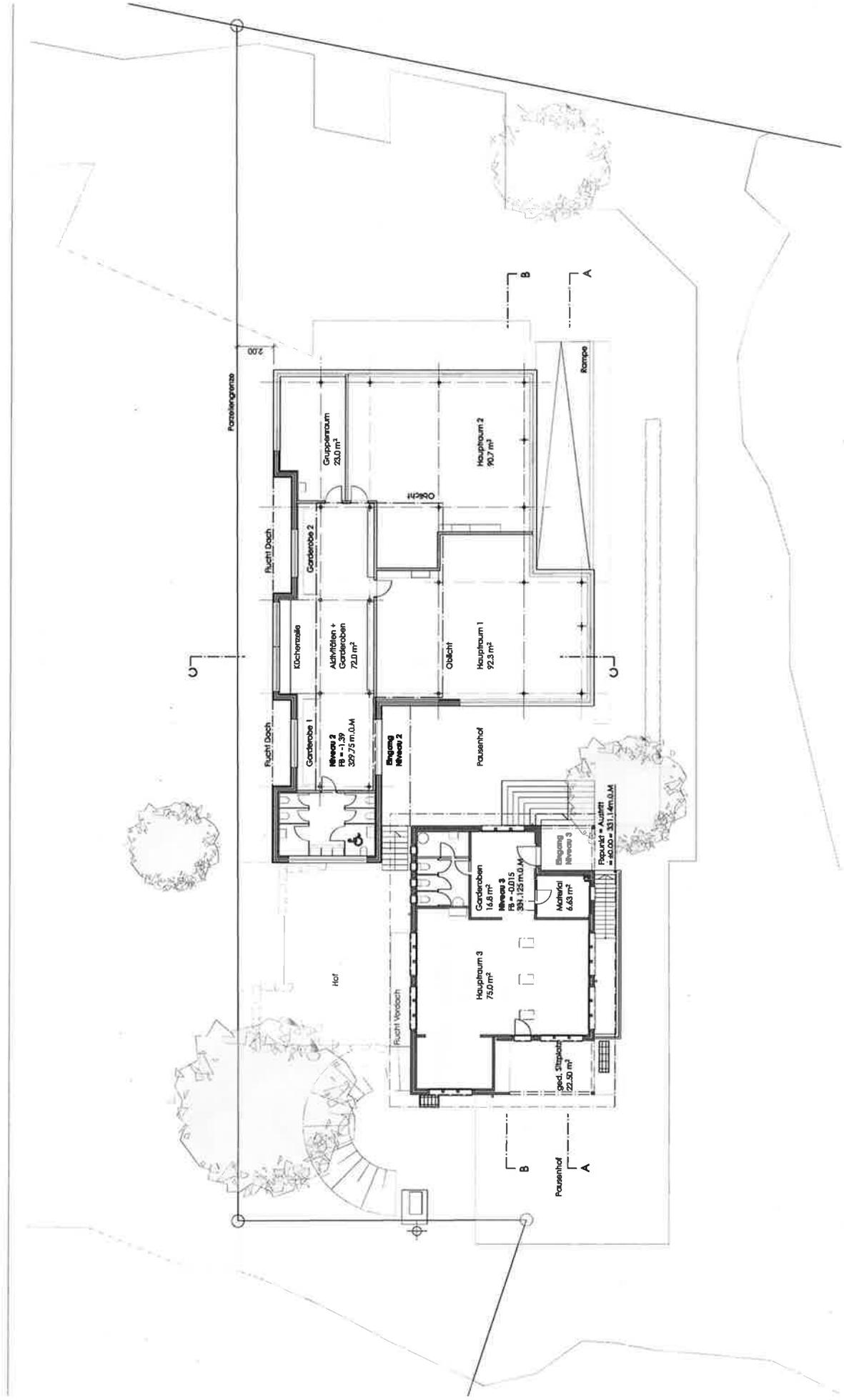
16-1010 Bauherrschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Projekt: Erweiterung Kindergarten Frenke, 4410 Liestal

Plan für Vorlage Nr. V-002

Niveau 1 1:200

Datum 10.11.2016 Plan.Grösse A3

artevelto architekten ag, dipl. arch. eth/sia, grammetlstrasse 14, 4410 liestal

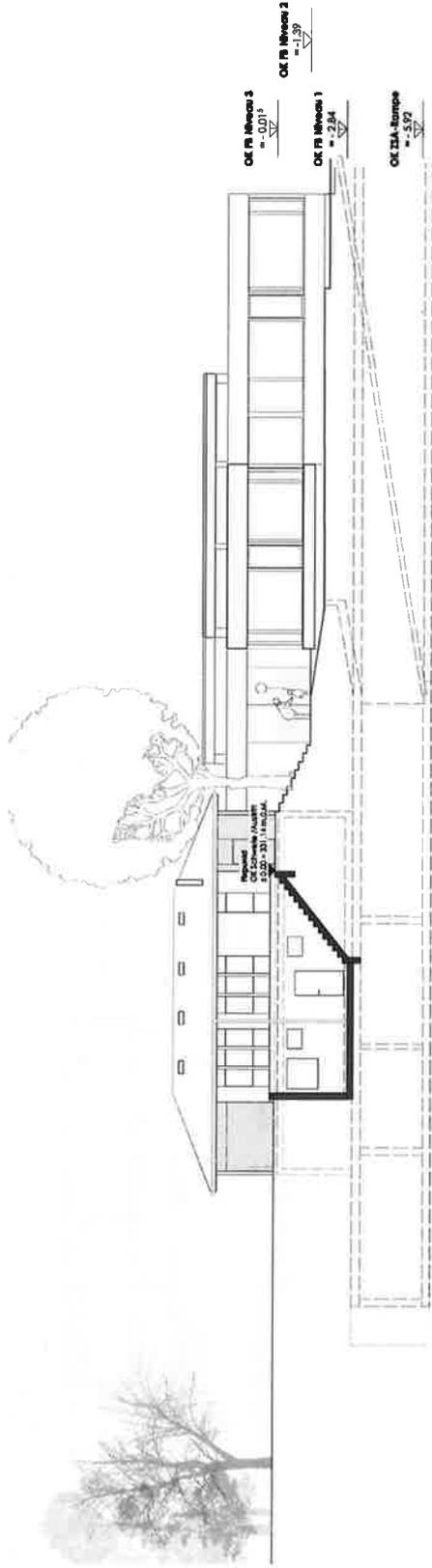


16-1010 Bauerschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Projekt: Erweiterung Kindergarten Frenke, 4410 Liestal

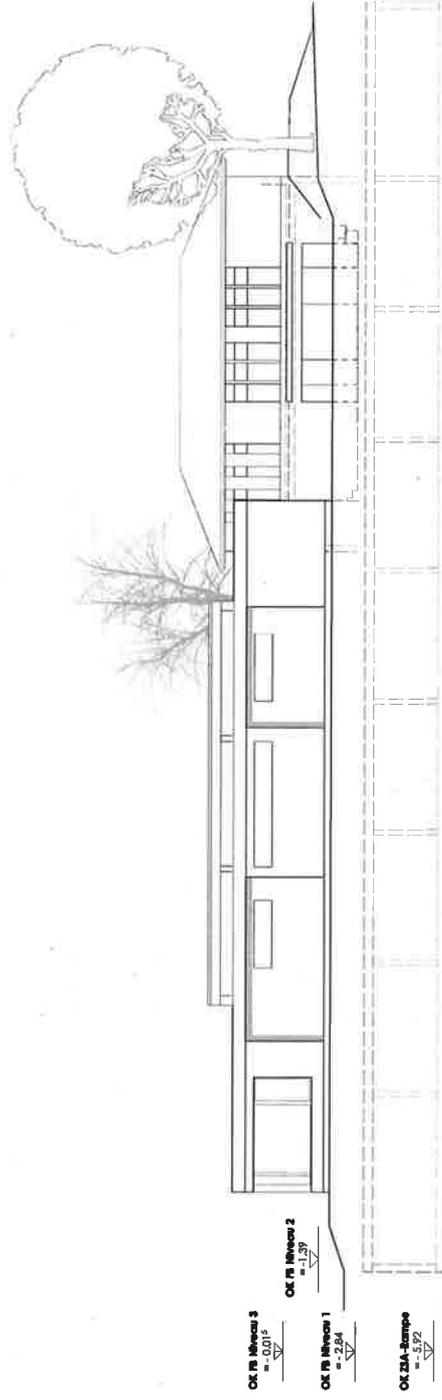
Niveau 2 und 3 1:200

Datum: 10.11.2016
 ardevetro architekten og. dipl. arch. ein/sia, grammetstrasse 14, 4410 Liestal

Plan.Grösse A3



Fassade Süd



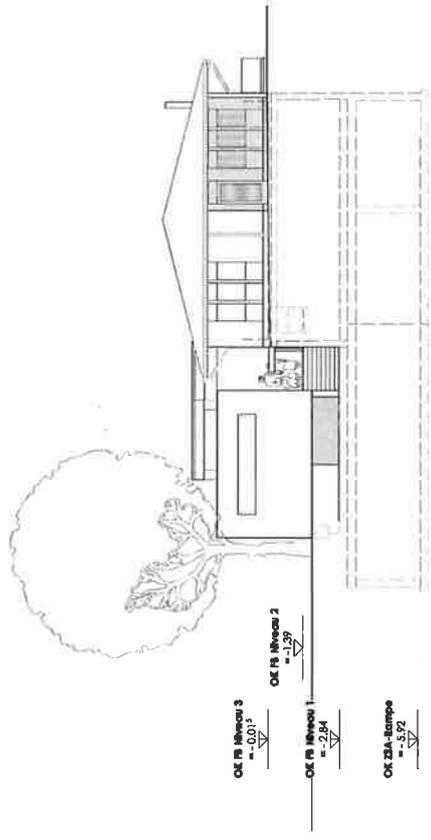
Fassade Nord

16-1010 Bauherrschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Projekt: Erweiterung Kindergarten Freinke, 4410 Liestal
 Plan für Vorlage Nr. V.004

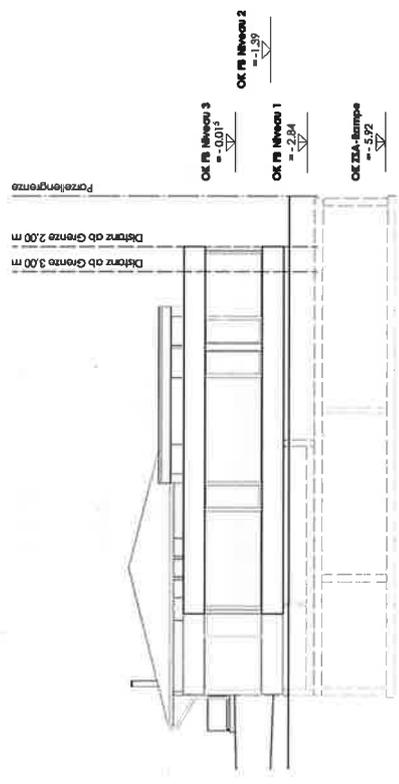
Fassade Süd, Fassade Nord 1:200

Datum 10.11.2016 Plan.Grösse A3

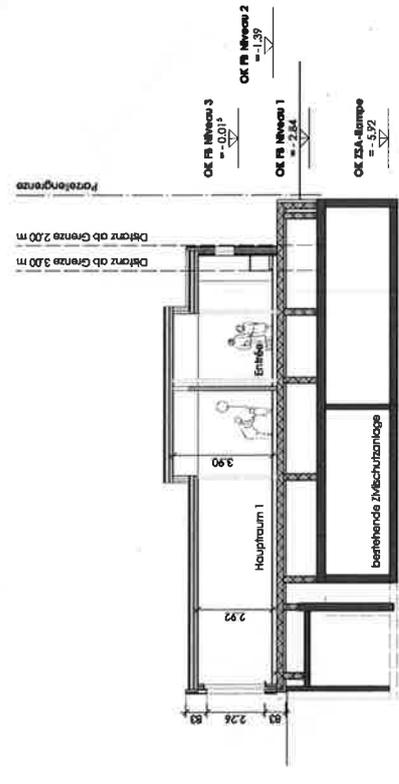
artevetro architekten og, dipl. arch. eith/sia, grammelstrasse 14, 4410 Liestal



Fassade West

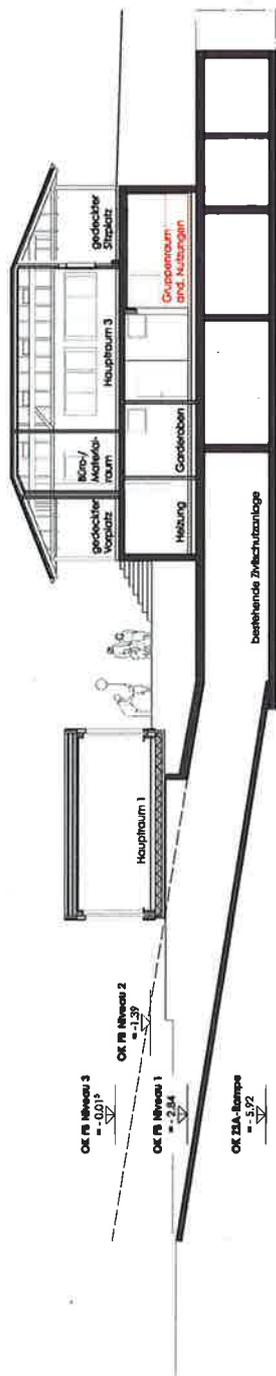


Fassade Ost

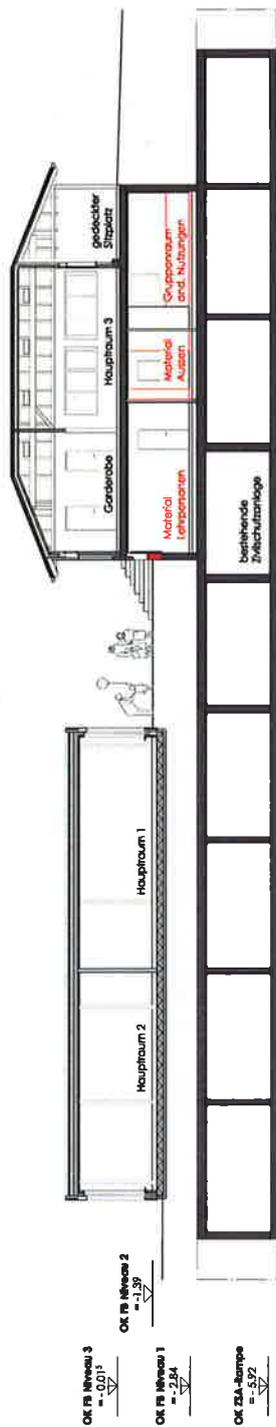


Schnitt C-C

16-1010 Bauhererschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Projekt: Erweiterung Kindergarten Frenke, 4410 Liestal
 Plan für Vorlage Nr. V-005
 Fassade Ost, Fassade West, Schnitt C-C
 Datum 10.11.2016
 ardevito architekten og. dipl. arch. eth/sio. grammelsstrasse 14, 4410 Liestal
 Plan.Grösse A3
 1:200



Schnitt A-A



Schnitt B-B

16-1010 Bauherrschaft: Stadt Liestal, Rathausstrasse 36, 4410 Liestal
 Projekt: Erweiterung Kindergarten Frenke, 4410 Liestal

Plan für Vorlage Nr. V-006

Schnitt A-A, Schnitt B-B

1:200

Datum 10.11.2016

Plan.Grösse A3

arveitno architekten ag, dipl. arch eth/sia, grammeistrasse 14, 4410 Liestal

