

GEMEINDERAT



Geschäft 4528B

**Freizeithaus Allschwil
Ersatzbau Pavillon
Sanierung und Optimierung H76
Hegenheimermattweg 76**

Zusatzbericht an den Einwohnerrat
vom 28. April 2021

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Projektpositionen	3
2.1 Erdbebenschutz Stufe 3 für best. Gebäude Hegenheimerweg 76	3
2.2 Maximal mögliche Photovoltaikanlage H76 inkl. Erweiterungsbau	4
2.3 Zusammenschluss zum Eigenverbrauch H66, H70 und H76	4
3. Finanzielles	5
3.1 Kostenschätzung Ersatzbau Holzpavillon	5
3.2 Kostenschätzung Sanierung und Optimierung H76	5
3.3 Kostenschätzung Total Ersatzbau Holzpavillon + Umbau H76	5
3.4 Volksabstimmung	6
4. Anträge	6

Beilagen

- Keine

1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 14. April 2021 das Geschäft betreffend Freizeithaus Allschwil Ersatzbau Pavillon – Sanierung und Optimierung H76 – Hegenheimermattweg gemäss Ordnungsantrag von Frau Melina Schellenberg, SP-Fraktion, mit 19 Ja und 12 Nein bei 5 Enthaltungen an den Gemeinderat zurückgewiesen und auf die Maisitzung verschoben.

Gründe für die Verschiebung des Geschäfts waren zusätzlich gewünschte Kostenangaben zu folgenden Positionen:

- Erdbebenschutz der Stufe 3 für bestehendes Gebäude Hegenheimermattweg 76
- Maximal mögliche Photovoltaikanlage H76 inkl. Erweiterungsbau
- Zusammenschluss zum Eigenverbrauch der drei Liegenschaften H66, H70 und H76

2. Projektpositionen

2.1 Erdbebenschutz der Stufe 3 für bestehendes Gebäude Hegenheimermattweg 76

Für das Bestandsgebäude Hegenheimermattweg 76 wurde die Erdbebensicherheit im Rahmen der konzeptionellen Reihenuntersuchung gemäss SIA 269/8 im Jahre 2020 durch die auf Erdbebensicherheit spezialisierte Firma Gruner AG geprüft.

Gemäss dieser Beurteilung liegt das bestehende Gebäude oberhalb des Mindest Erfüllungsfaktors und es sind Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit nach SIA 269/8 zu prüfen. Für den Erdbebenschutz der Stufe 1 belaufen sich diese maximal verhältnismässigen Sicherungskosten auf ca. CHF 5'385.00 inkl. MWST.

Die Kostenschätzung für eine detaillierte Überprüfung (Stufe 3) des Jugend- und Freizeithauses beläuft sich gesamthaft auf etwa CHF 10'770.00 inkl. MWST. Diese Angabe umfasst einen Honoraraufwand von CHF 6'462.00 und Fremdkosten von CHF 4'308.00 für notwendige Sondierungen vor Ort, da keine Ingenieurpläne des Bestandes vorliegen. Die Firma Gruner AG geht davon aus, dass bei einer detaillierten Überprüfung ein Erfüllungsfaktor nachgewiesen werden kann, welcher über dem Mindest Erfüllungsfaktor gemäss SIA 269/8 liegt. Demnach wären auch in dieser Stufe nur Verstärkungsmassnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit umzusetzen. Gemäss SIA 269/8 liegen die maximal verhältnismässigen Sicherungskosten bei etwa CHF 53'850.00 inkl. MWST (gesamte Sicherungskosten; d.h. Rohbaukosten inkl. Ausbaurkosten und Wiederherstellung der Sondieröffnungen).

Honorar Stufe 3 (Erdbebensimulation, Begleitung Sondagen, Bericht)	CHF	6'462.00
Sondagen Stufe 3	CHF	4'308.00
Verstärkungsmassnahmen (Rohbau und Ausbau)	CHF	53'850.00
Total Erdbebenschutz Stufe 3 inkl. 7.7% MWST	CHF	64'620.00

Der Gemeinderat schlägt dem Einwohnerrat vor, den Erdbebenschutz der Stufe 1 (ca. CHF 5'385.00 inkl. MWST) im Rahmen des laufenden Unterhalts auszuführen, unabhängig von der Einwohnerrats-Sondervorlage.

Um auch bei einer allfällig gewünschten und über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Umsetzung der Stufe 3 vom Entscheid zum Projekt „Pavillon Freizeithaus“ unabhängig zu bleiben, wird empfohlen, auch die Kosten der Stufe 3 im Rahmen des laufenden Unterhalts zu budgetieren, da diese nach HRM2 nicht als wertvermehrende Investition budgetiert werden darf.

2.2 Maximal mögliche Photovoltaikanlage H76 inkl. Erweiterungsbau

Die bereits existierende Photovoltaikanlage auf dem Bestandsgebäude wird aufgrund des guten bestehenden Vertragsverhältnisses mit einer entsprechend hohen Rückvergütung belassen.

Die bis anhin projektierte minimale PV-Anlage (Leistung 4.5 kW) auf dem Erweiterungsbau wird auf eine Maximalausnutzung der Dachfläche zu einer 35 kW-Anlage vergrössert. Im Hinblick auf die aktuell vorherrschenden niedrigen Rückvergütungspreise und einen optimierten Eigenverbrauchsanteil ist ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) mit dem Familien-Freizeithaus und der Tagesstruktur geplant (nähere Erläuterung siehe Punkt 2.3).

Die Gesamtkosten für die maximal mögliche Photovoltaikanlage umfassen die Erstellungskosten (PV-Anlage + Elektroinstallationen) in Höhe von CHF 62'927.00, Honorare in Höhe von CHF 15'000.00 sowie Kosten für Gebühren und Reserve in der Höhe von CHF 7'000.00. Daraus resultierenden Gesamtkosten in der Höhe von CHF 84'927.00 inkl. MWST, welche in die Kostenübersicht des Projektes (Punkt 3) hinzugefügt sind.

BKP 2 PV-Anlage (Richtofferte)	CHF	54'927.00
BKP 2 Elektroinstallationen	CHF	8'000.00
BKP 2 Honorare (Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur)	CHF	15'000.00
BKP 5 Gebühren ESTI	CHF	3'000.00
BKP 6 Nebenkosten (Reserve für Unvorhergesehenes)	CHF	4'000.00
Total	maximal mögliche PV-Anlage H76 inkl. 7.7% MWST	CHF 84'927.00

2.3 Zusammenschluss zum Eigenverbrauch der drei Liegenschaften H66, H70 + H76

Mit dem Ziel, den Eigenverbrauchsanteil zu erhöhen und eine damit einhergehende Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage zu erreichen, wird eine Verbrauchergemeinschaft der drei Liegenschaften H66 (Tagesstruktur), H70 (Familien Freizeithaus) und H76 (Jugend Freizeithaus) angestrebt. Die Verbrauchsprofile der einzelnen Nutzungen ergänzen sich optimal, da in der Tagesstruktur und dem Familien-Freizeithaus vor allem tagsüber und im Jugend- und Freizeithaus vorwiegend in den Abendstunden die Energie benötigt wird.

Für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) wird eine Verbindungsleitung zwischen den drei Liegenschaften benötigt. Die Erstellung des entsprechenden Energieverbindungskanals ist zusammen mit einer Verbindung für andere Medien bereits budgetiert sowie projektiert und wird im Laufe des Jahres 2021 durch die Abteilung Facility Management aus dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt realisiert. Das eigentliche Einziehen der Verbindungsleitungen wird im Folgenden ausgewiesen:

Verbindungsleitung ZEV	CHF	15'000.00
Total	Verbindungsleitung H66, H70 + H76 inkl. 7.7% MWST	CHF 15'000.00

3. Finanzielles

Als Basis für die Kostenschätzung diente das erarbeitete Vorprojekt. Die Kosten weisen eine Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ auf.

Die Kostenschätzung aus dem Bericht an den Einwohnerrat vom 11. November 2020 wird um die Kosten der maximal ausgelegten PV-Anlage ergänzt.

3.1 Kostenschätzung Ersatzbau Holzpavillon

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	61'400.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	CHF	2'059'437.00
BKP 4	Umgebung	CHF	104'600.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	23'100.00
BKP 6	Reserven	CHF	89'875.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	37'500.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	2'375'912.00

3.2 Kostenschätzung Sanierung und Optimierung H76

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	57'550.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	CHF	770'389.00
BKP 4	Umgebung	CHF	51'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	8'400.00
BKP 6	Reserven	CHF	36'803.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	3'000.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	927'142.00

3.3 Kostenschätzung Total Ersatzbau Holzpavillon + Umbau H76

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	118'950.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	CHF	2'829'826.00
BKP 4	Umgebung	CHF	155'600.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	31'500.00
BKP 6	Reserven	CHF	126'678.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	40'500.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	3'303'054.00

3.4 Volksabstimmung:

Gemäss § 12 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Allschwil vom 11. November 1998 unterliegen folgende Beschlüsse des Einwohnerrates der Urnenabstimmung (obligatorisches Referendum):

g. neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 3'000'000.00

In § 16 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Allschwil vom 11. November 1998 GO wird präzisiert, dass der Betrag von CHF 3'000'000.00 indexiert ist, was zum heutigen Stand einen tatsächlichen Schwellenwert von CHF 3'305'000.00 inkl. MWST ergibt.

4. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 4.1 Für den Ersatzbau Holzpavillon und den Umbau H76 wird ein Ausführungskredit von Total CHF 3'303'054.00 inkl. 7.7% MWST bewilligt.
- 4.2 Die Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ wird zur Kenntnis genommen.
- 4.3 Eine allfällige Baukostenteuerung (Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, April 2020 = 99.6 Punkte, Basis Oktober 2015 = 100 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill