

Bericht zur Vorlage 4099 des Gemeinderates „Schulanlage Gartenhof mit Sportplatzenerweiterung im Brüel“

1. Vorbemerkung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK) hat mit zwei Vertretern des Gemeinderates und einem Vertreter von Dietzliker Partner Baumanagement AG, das oben erwähnte Geschäft besprochen. In drei kurzfristig einberufenen Sitzungen innerhalb von 10 Tagen wurde über die Schulanlage Gartenhof mit Sportplatzenerweiterung im Brüel beraten. Unter starkem Zeitdruck wurde das ganze Geschäft beraten.

2. Ausgangslage

Die Ausgangslage zum Geschäft 4099 ist relativ speziell. Dem Bericht des Gemeinderates vorausgegangen ist ein ausgedehnter Architekturwettbewerb mit dem Siegerprojekt „Regenbogen“. Ebenfalls vorausgehend wurden drei Workshops mit Interessierten und Involvierten durchgeführt, die nun in der Form einer begleitenden Kommission weitergeführt wird.

Das Geschäft 4099 besteht eigentlich aus zwei Projekten, dem eigentlichen Schulhausneubau auf dem Areal Rotgrund/Fussballplatz Gartenhof und dem Ersatz des wegfallenden Fussballfeldes am Hegenheimerweg auf dem ehemaligen Tennisgelände der UBS.

Der Bedarf an neuem Schulraum wird durch mehrere Faktoren beeinflusst:

- Um den heutigen Standards gerecht zu werden müssen die Schulräume erdbebensicher und behindertengerecht sein.
- Um Harnos und das Sonderpädagogik-Konkordat umzusetzen zu können, müssen zusätzliche und spezielle Klassenzimmer/Unterrichtsräume zur Verfügung stehen.
- Bevölkerungszunahme in Allschwil und mehr Geburten/Kinder bedingen mehr Schulraum
- Investitionsstau betreffend Bildung in Allschwil (das letzte Schulhaus wurde 1971/72 in Neuallschwil gebaut). Eine Sanierung hätte Ende der 80er/ Anfang 90er Jahre stattfinden müssen.

Aus diesem Gründen ergibt sich ein Bedarf von vier Klassenzügen. Der geplante Neubau ersetzt die beiden bisherigen Schulhäuser Bettenacker und Gartenstrasse. Die Sanierungskosten der beiden Schulhäuser wären höher als der Neubau.

3. Sicht der Kommission

Neue Unterrichtsformen bedingen einen erweiterten Raumbedarf, und der enge Kostenrahmen begünstigt grosse Baukörper, denn die sind billiger. Das grosse Volumen spart Platz.

Harmos und das Sonderpädagogik-Konkordat dedingen eine veränderte Schule und veränderte Schulbauten. Heute gilt: spezifisch fördern statt frontal predigen. Der individuell zu geschnittene Unterricht hat Auswirkungen auf den Grundriss. Gruppenräume, Lernnischen und Arbeitsplätze im Freien ergänzen das Lernen im Klassenzimmer respektive im Schulhaus. Schule ist mehr als lernen: Die Kinder verbringen je nach Unterrichtsmodell heute den ganzen Tag in der Schule. Das Haus muss diesen Bedürfnissen entgegenkommen.

Das Projekt „Regenbogen“ wird anhand eines Baumodells und zusätzlichen Plänen vorgestellt. Das neue Schulhaus Gartenstrasse soll eine Begegnungsstätte und auf dem neustem Standard entsprechen, ohnehin einen Luxusbau auszuarten. Es soll jedoch kein jedoch kein Luxusbau werden. Ein Vergleich mit verschiedenen anderen bereits realisierten oder geplanten Schulhaus-Anlagen zeigt, dass das Siegerprojekt ziemlich in der Mitte liegt. Der Kubikmeterpreis beträgt Fr. 645.- gemäss SIA-Norm 416. Als Faustregel und Mittelwert gilt ein Kubikmeterpreis von Fr. 640.-

Der Komplex wird aus 3 Gebäuden bestehen. Der Tagesschule, der Unterstufe und dem Gebäude für die Mittelstufe (verbunden durch Zwischentreppen) sowie der 3-fach Turnhalle mit der darin im EG sich befindenden Aula mit Gymnastikraum und Küche.

3.1 Schulhaus

Das Schulhaus wird eine Fassade aus horizontalen Metallrohren erhalten, die gleichzeitig als Absturzsicherung der Fluchtbalkonen dient. Die Fluchtwege führen über dies Balkone peripher rings um das Gebäude. Dadurch wird im Innenraum vier Raum und Flexibilität gewonnen. Die Wände der Schulräume sind keine tragenden Elemente, was wiederum die Möglichkeit bezüglich Erweiterungen und mehr Flexibilität bietet. Der Pausenraum ist gedeckt, wobei es im Aussenbereich eine Art Atrium entsteht. Mehrere Zugangswege erschliessen das neue Schulhaus. Die offene Struktur ermöglicht ein lichtdurchflutetes Ambiente.

3.2 Aula/3-fach Turnhalle

Die Aula mit Gymnastikraum und Küche befindet sich im EG, die 3-fach-Turnhalle im Stock darüber. Bedenken, die Lärmimmissionen der Turnhalle (Getrampel) würden die die Aktivitäten in der Aula tangieren, wurden ausgeräumt.

Die Aula hat eine leicht erhöhte, funktionelle Bühne. Für mehrwöchige Projekte wird sie kaum genutzt werden können (z.B. „Schwarzer Giger“), was jedoch Theateraufführungen nicht ausschliesst. Die Höhe wird mit der Beleuchtung etc. 5,5m betragen, ohne 6,20m.

Die Sporthallenmasse entsprechen der heutigen BASPO- Normen, nicht jedoch den anspruchsvollen Wünschen des Badmintonclubs Allschwil.

Die Hallenhöhe beträgt 8m.

Die Aula/3-fach Turnhalle kann sich zu eine Art Begegnungsstätte zwischen Gemeinde und Schule entwickeln. Primär steht die Aula dem Schulbetrieb zur Verfügung, jedoch kann die Aula an schulfreien Wochenenden und in schulfreien Zeitfenstern durch Allschwiler Vereine, Veranstaltungen der Einwohnergemeinde, sowie durch Allschwiler Institutionen und Privatpersonen genutzt werden. Die Aula wird 430 Sitzplätze bieten können, wenn durch den angrenzenden Gymnastikraum ergänzt wird, sind es sogar 700 Plätze.

Die 3- fach Turnhalle kann an Wochenenden oder Abends ebenfalls durch Allschwiler Sportvereine oder von Allschwiler Institutionen genutzt werden. Der Schulbetrieb hat aber auch hier oberste Priorität.

3.2 Schulräume

Ein Schulzimmer wird aus einem Gruppenraum sowie einem Klassenzimmer bestehen. Der Gruppenraum soll für Gruppenarbeiten oder für Förderunterricht genutzt werden. Hier entstand die Diskussion, ob es nicht sinnvoller ist, die Wand zwischen Schulzimmer und Gruppenraum beweglich zu gestalten, damit mehr Flexibilität für den Unterricht erreicht wird. Die neuen Unterrichtsformen bedingen zuweilen mehr Raum für Schüler/innen (grössere Klasse mit zwei Lehrpersonen, Teamteaching). Nachteil, es geht Stauraum verloren und es wird teurer.

Durch eine Lüftungsanlage wird ein kontinuierlicher Frischluftwechsel stattfinden. Diese Anlage trägt dazu bei, dass nur ein geringfügiger Energieverlust verursacht wird. Weiter wird damit eine Lärmbelästigung verhindert, wenn im Sommer beispielsweise das Bedürfniss besteht, die Fenster zu öffnen. Durch die ständige Frischluftzufuhr und eine immer „bewegte Luft“ kann die Konzentration der Schülerinnen und Schüler konstanter gehalten werden.

3.3 Dach

Das Dach wird flach sein und begrünt werden. Es wird so vorbereitet sein, dass eine Fotovoltaikanlage installiert werden kann. Die Gemeinde möchte dafür die Fläche vermieten, da die Investition von Fr. 930'000.- zu teuer ist und sich zu lange Zeit nicht amortisieren liesse. Die VPK ist aber der Ansicht, dass die Vermietung nicht schon jetzt präjudiziert werden sollte und möchte diesen Punkt noch offen lassen, damit besagte Investition nicht verunmöglicht wird.

3.4 Aussenanlage

Die Schulleitung befürwortet mehrere Nischenspielplätze statt einer einzigen grossen Fläche. Eine Umgestaltung sollte immer noch möglich sein. Dafür ist ein Betrag für diesbezügliche Abänderungen der Aussenanlage reserviert.

Die Wertstoffsammelstelle wird möglicherweise versetzt. Genauer ist noch nicht bekannt. Zur Abgrenzung zu den angrenzenden Wohngebäuden wird ein „Lebhag“ in Erwägung gezogen.

3.5. Neue Energiezentrale der EBM

Die heutige 15- jährige Energiezentrale mit Ölkesselheizung im Lettenschulhaus entspricht nicht mehr dem aktuellen ökologischen Bewusstsein. Die EBM erstellt im UG des neuen Schulhauses eine neue Energiezentrale. Diese reicht für das neue Schulhaus und die beiden älteren auf der gegenüber liegenden Seite des Lettenweges, allenfalls auch für angrenzende private Nutzer. Die Schnitzel-/ Pelletsheizung wird der heutigen Energiepolitik entsprechen. Es werden für das neue Schulhaus geringe Heizkosten entstehen, da die Schulhausfassade bestens isolierte Wände/ Mauern aufweist.

3.6 Tiefgarage/ Parkmöglichkeiten

Eine Tiefgarage mit beschränkter Platzzahl für die Lehrpersonen sowie 24 Parkier - möglichkeiten vor dem Schulhaus sollen errichtet werden. Bei Grossanlässen soll möglicherweise der Spielplatz auf dem Gebäudeareal weitere Parkplatzmöglichkeiten bieten. Diese Idee findet bei der VPK keinen Anklang und wird abgelehnt.

Weiter werden 147 Veloabstellplätze vorhanden sein, was die VPK als massiv zu wenig empfindet.

Die Erschliessung zum Schulgebäude wird nur vom Lettenweg her möglich sein. Der Kanton hat beschlossen, dass keine Bewilligung für eine Zufahrtsstrasse erteilt wird.

3.7. Energiestandards

Die Erfüllung von Minergie Standards ist gesetzlich vorgegeben und erwünscht. Es ist KEINE Klimaanlage, sondern eine Frischluftanlage vorgesehen. Eine Minergie- P Variante wurde ebenfalls in Betracht gezogen. Dies hätte jedoch zusätzlich Kosten von Fr. 1'140'000.- verursacht. Die zusätzlichen Energieeinsparungen durch den höheren Minergie-P Standard werden durch das Erstellen einer Photovoltaikanlage mehr als kompensiert. Nach Abwägung aller Erkenntnisse und in Anbetracht der bereits angespannten Kostensituation wird das Schulhaus in Minergie Standard gebaut. Ein Minergie-P Standard hätte auch zur Folge, dass die Fenster und Balkontüren nicht geöffnet werden könnten.

In den Schulzimmern wird es nur Kaltwasser geben, dies auch aus hygienischen Gründen. Die Gemeinde ist um Geräte der Klasse A, inklusive der Beleuchtung, bemüht.

3.8 Sportplatz- Erweiterung im Brüel

Durch den Bau des neuen Schulhauses Gartenhof entfällt der Rotgrund und der Fussballplatz Gartenhof. Der zwingende Ersatz soll auf dem ehemaligen UBS- Sportplatz im Brüel erstellt werden.

Der Sportplatz im Brüel ist von der Basellandschaftlichen Kantonalbank bereits treuhänderisch gekauft worden, jedoch muss das Volk darüber noch im Gesamt - kontext abstimmen.

4. Finanzierung

Die Finanzierung des ganzen Projekts ist der Knackpunkt der ganzen Vorlage. Die Finanzierungsstrategie des Gemeinderats ist äusserst ambitiös und funktioniert wirklich nur, wenn die entsprechenden Deinvestitionen getätigt werden können. Das heisst, folgende Areale müssen kurz bis mittelfristig veräussert werden : Dorfplatz 3, Klarastrasse 4, Mühlebachweg 41 (Rest. Mühle), Areal Sturzenegger, Areal Bettenacker, Areal Gartenstrasse.

In diesem Zusammenhang wird auch der Anspruch laut, dass die Gemeinde erst das Freiraumkonzept vorlegen muss, bevor alles oben erwähnten Areale veräussert werden.

Ausserdem stellt sich innerhalb der VPK die Frage, ob man dafür die letzten Land - reserven opfern darf.

5. Auftrag der VPK

Mit 4:2 Stimmen beschliesst die VPK, die Kosten für flexible Wände zwischen Kassenzimmer und Gruppenraum berechnen zu lassen.

6. Änderungsanträge der VPK

Die VPK stellt mit 5 : 2 Stimmen den Antrag, dass die Fotovoltaikanlage auf der Schulanlage noch nicht fix extern zu vergeben. Die Gemeinde soll zu einem späteren Zeitpunkt nochmals darauf zurückkommen.

7. Anträge der Kommission

Die VPK empfiehlt dem Einwohnerrat (6:0), den Anträgen 1 - 3 des Gemeinderates zuzustimmen.

Der Antrag 4 ist sehr umstritten (2 Ja, 2 Nein, 2 Enthaltungen) und wird knapp mit Stichentscheid des Präsidenten zur Annahme empfohlen.

**Kommission für Verkehrs-
und Planungsfragen**
der Präsident:



Armin R. Bieri
24.02.2013

An den Beratungen haben teilgenommen:

VPK : Ch. Benz (EVP/Grüne)2x, A. Bieri (SP)3x, B. Gadola (SP)2x
K. Gürtler (FDP)2x, E. Roth-Räber (CVP)3x, N. Ulusoy (GLP/BDP/Partl. N.U.)3x,
S. Zimmermann (SVP)2x
J. Vogt (FDP, ohne Stimmrecht)1x, F. Spiegel (SVP, ohne Stimmrecht)

Gemeinderat : F. Pausa 2x, Ch. Morat 2x

Gemeindeverwaltung : S. Siegrist, Protokoll 3x

dietzliker Partner Baumanagement AG : U. Schönenberger 3x