

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 3987

Gesamtstrategie "Unser neues Schulhaus"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 12. Januar 2011



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Schülerprognose Gemeinde Allschwil 2010-2035 der Firma Wüest & Partner AG	4
3. Standortstrategie	6
4. Schulraumstrategie	7
5. Kindergärten	8
6. Tagesschule auf Primarstufe	8
7. Musikschule	9
8. UBS-Sportanlage am Hegenheimermattweg	10
8.1 Erwerb der Anlage	10
8.2 Anpassmassnahmen	11
8.3 Betrieb und Unterhalt	12
9. Unser neues Schulhaus auf dem Gartenhofareal	13
9.1 Architekturwettbewerb	13
9.2 Planungsphase	14
10. Mögliche Finanzierung	15
11. Personelle Ressourcen	16
11.1 Gesamtprojektleitung	16
11.2 Projektadministration / Sekretariat	16
11.3 Bauleitung	16
12. Termine	17
13. Anträge	18

Beilagen

Anhang 1: Schülerprognose inkl. Foliensatz

Anhang 2: Mitwirkungsbericht über den Workshop vom 7. Juni 2010

Anhang 3: Schulraumstrategie für die Primarschule

Anhang 4: Standortstrategie für die Kindergärten

Anhang 5: SCHLUSSBERICHT – Empfehlungen an den Gemeinderat

1. Ausgangslage

In Allschwil hat in den vergangenen Jahren eine sehr grosse Entwicklung stattgefunden. Einerseits sind im linksufrigen Bachgrabengebiet viele neue Arbeitsplätze entstanden, andererseits wurden einige Wohnüberbauungen realisiert. Bei der Genehmigung des Quartierplans "Ziegeleiareal" war vorgesehen, dass dies die Baulandreserve der Gemeinde Allschwil für die nächsten 20 bis 25 Jahre sei. Die Personenfreizügigkeit mit der EU und die starke Zunahme an neuen Arbeitsplätzen in der Region ermöglichte erst das in den vergangenen Jahren festgestellte Wachstum mit der entsprechenden Bevölkerungszunahme. Die Zunahme der Anzahl von Kindergartenkindern auf das Schuljahr 2010/11 veranlasste den Gemeinderat, bei der Firma Wüest & Partner AG in Zürich eine Prognose für die Entwicklung der Schülerzahlen bis 2035 zu erstellen (Anhang 1).

Nach der Übergabe der Sekundarschulbauten an den Kanton Basel-Landschaft verbleiben die Schulanlagen Schönenbuchstrasse, Gartenstrasse, Schulzentrum Neuallschwil und Bettenacker im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil. Bis zur Einführung des Schulsystems HarmoS¹ wird der Kanton im Schulhaus Bettenacker die Trakte B und C für die Sekundarstufe Niveau A weiterhin mieten. Mit HarmoS wird sich die Sekundarschule auf die Anlagen Breite und Lettenweg inkl. Turnhalle Gartenhof konzentrieren. Somit steht ab diesem Zeitpunkt das Schulhaus Bettenacker der Gemeinde vollständig für die Primarschule zur Verfügung.

Aus bautechnischer Sicht sind die beiden Schulanlagen Schönenbuchstrasse und Schulzentrum Neuallschwil in einem guten Zustand und müssen erst zu einem späteren Zeitpunkt umfassend saniert werden. In den Schulhäusern Gartenstrasse und Bettenacker haben die haustechnischen Anlagen inkl. der Verteilerleitungen ihr zu erwartendes Lebensalter erreicht. Die Wärmedämmung ist bei beiden Anlagen diejenige, welche bei der Erstellung eingebaut worden ist und entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Bei einer Sanierung sind beide Gebäude bis auf die Grundmauern rückzubauen und zu erneuern. Mit dem Einbau der heute notwendigen Erdbebensicherheitsmassnahmen sind die Sanierungskosten mit denjenigen eines Neubaus vergleichbar.

Die geschilderte Ausgangslage veranlasste den Gemeinderat, das Thema Schulbauten grundsätzlich zu überdenken. Am 28. April 2010 stellte er dem Einwohnerrat die ersten Gedanken dazu vor. An einem breit angelegten Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Vereinen, Schule und Öffentlichkeit wurde die Konzeptidee am 7. Juni 2010 in der Turn- und Konzerthalle unter dem Titel "Unser neues Schulhaus" weiter erarbeitet. Die Konzeptidee wurde vertieft, Vor- und Nachteile abgewogen und nach Alternativen gesucht. Das Ergebnis ist im Anhang 2 "Mitwirkungsbericht über den Workshop vom 7. Juni 2010" detailliert nachzulesen. Aus den Teilnehmenden des Workshops wurde eine Arbeitsgruppe gebildet mit dem Auftrag, eine Schulraumstrategie zu erarbeiten.

Die Arbeitsgruppe definierte an ihren drei Sitzungen vom 16. August 2010, 13. September 2010 und 11. Oktober 2010 die Schulraumstrategie für die Primarschule sowie die Standortstrategie für die Kindergärten. Beide sind im Anhang 3 respektive im Anhang 4 enthalten. Der Gemeinderat hat anlässlich seines Workshops auf dem Weissenstein vom 12. und 13. November 2010 das Projekt beraten und die Empfehlungen der Arbeitsgruppe einstimmig genehmigt.

¹ HarmoS bedeutet die schweizweite Harmonisierung der obligatorischen Schule (6 Jahre Primarschule und 3 Jahre Sekundarschule)

2. Schülerprognose Gemeinde Allschwil 2010-2035 der Firma Wüest & Partner AG

Der beiliegende Bericht (Anhang 1) zeigt die Schülerprognose für die Gemeinde Allschwil im Zeithorizont 2010 bis 2035 auf.

Darin wurden drei Szenarien abgebildet. Das obere und das mittlere Szenario zeigen die mögliche Bandbreite der künftigen Entwicklung auf. Für die weiterführende Planung sind grundsätzlich die Daten aus dem mittleren Szenario zu verwenden. Das obere wie auch das untere Szenario zeigen für die kommenden sechs bis sieben Jahre ähnliche Kinderzahlen auf, sie unterscheiden sich im Wesentlichen im Zeitbereich ab 2020.

Bei der Modellierung wurden die Bevölkerung der Gemeinde Allschwil, deren Entwicklung und Altersstruktur, die Geburtenrate, die Überlebenswahrscheinlichkeit, die Zu- und Wegzüge sowie die Einbürgerungen und bereits bewilligte und geplante Wohnneubauprojekte berücksichtigt. Die drei Szenarien bilden unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen, vor allem ausgelöst durch Zu- und Wegzüge. Die Wohnneubauprojekte gingen in den Szenarien mit verschiedenen Wahrscheinlichkeiten ihrer Realisierung ein.

Die untenstehende Tabelle liefert eine Übersicht über die prognostizierten Schülerzahlen (5- bis 11-Jährige) gemäss mittlerem Szenario. Die Anzahl der 5- bis 6-Jährigen (Kindergartenkinder) steigt von 317 im Jahr 2009 auf 383 im Jahr 2035; die Anzahl der 7- bis 11-Jährigen (Primarschüler/innen) steigt von 713 im Jahr 2009 auf 1'009 im Jahr 2035.

Die gemäss Prognose besonders starke Zunahme der Schülerzahlen in den Jahren 2010 bis 2015 ist auf die hohe Anzahl Zuzüge durch Neubauprojekte mit Bezug ab 2010/2011 zurückzuführen. Etwa ab dem Jahr 2020 steigt die Gesamtzahl der 5- bis 11-Jährigen gemäss Prognose nur noch marginal an und erreicht im Jahr 2035 einen Wert von 1'393 (gegenüber 1'030 im Jahr 2009). Die prozentuale Schülerzahl der Ausländerkinder (36.9 Prozent) wächst gemäss Prognose zwischen 2009 und 2035 etwas stärker als die der Schweizer Kinder (34.4 Prozent) und erreicht im Jahr 2035 einen Wert von 412 (gegenüber 301 im Jahr 2009).

Jahr	Schweizer			Ausländer			Gesamttotal		
	5-6 Jahre	7-11 Jahre	Total	5-6 Jahre	7-11 Jahre	Total	5-6 Jahre	7-11 Jahre	Total
2000	222	717	939	66	168	234	288	885	1'173
2005	210	603	813	73	191	264	283	794	1'077
2009	203	526	729	114	187	301	317	713	1'030
2010	223	503	726	110	203	313	333	706	1'039
2015	250	623	873	161	299	460	411	921	1'332
2020	249	605	854	152	395	547	401	1'000	1'401
2025	285	666	951	133	364	497	418	1'030	1'448
2030	290	731	1'021	118	310	428	408	1'041	1'449
2035	262	718	980	121	291	412	383	1'099	1'393

Tabelle 1: Prognostizierte Entwicklung der 5- bis 11-Jährigen gemäss mittlerem Szenario²

² Die Zahlen zur Entwicklung für die Jahre 2000 bis 2009 stammen aus der Statistik zur ständigen Wohnbevölkerung gemäss Einwohnerkontrolle Allschwil; die Zahlen ab 2010 sind Prognosewerte.

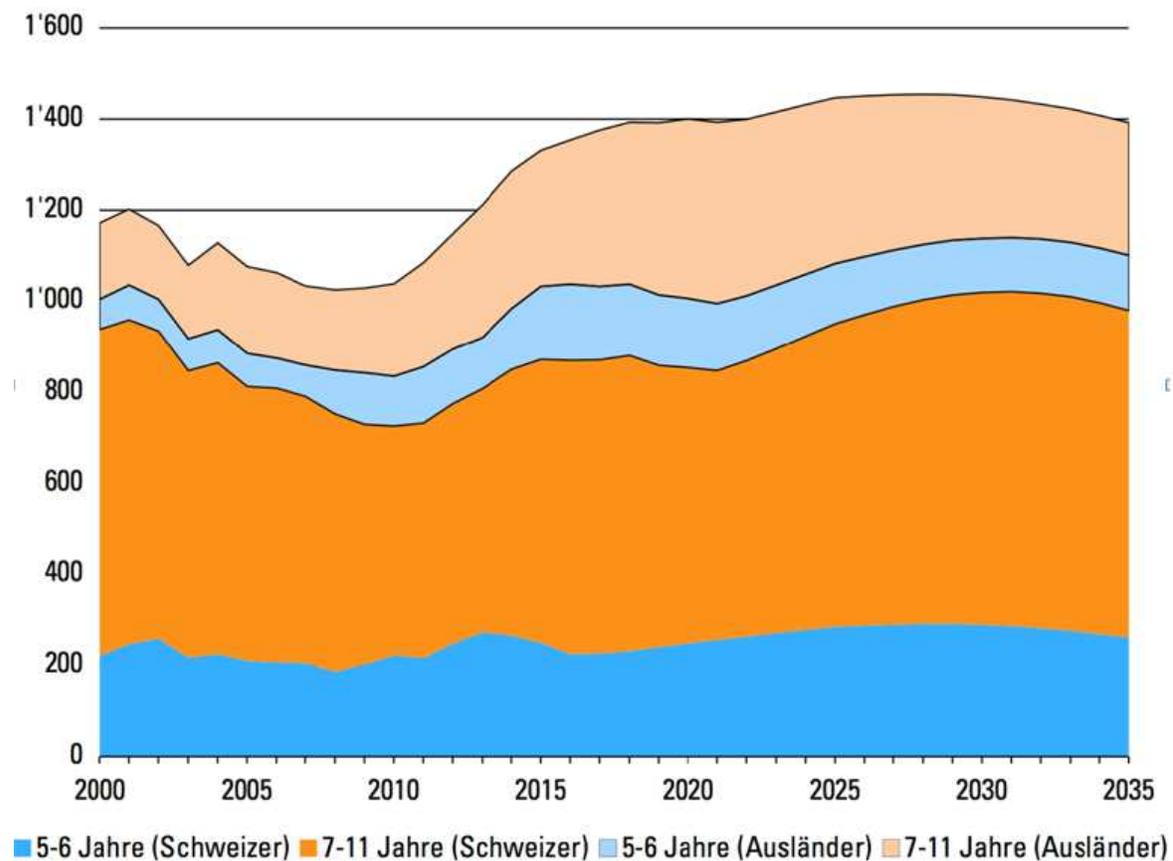


Abb. 1: Mittleres Szenario (Anzahl Schweizer- und Ausländer-Kinder)³

Die ab 2016/2017 prognostizierte Schülerzahl benötigt Schulräume für neun Klassenzüge (1. bis und mit 6. Primarklasse gemäss HarmoS). Mit der heute vorhandenen Schulinfrastruktur sind jedoch nur sieben Klassenzüge möglich. Folglich ist die Primarschulkapazität um zwei Klassenzüge zu erhöhen.

Im Bereich der Kindergärten führt diese Kinderzunahme dazu, dass die gegenwärtigen 16 Kindergärten um drei erhöht werden müssen.

³ Quelle: Schülerprognose 2010-2035

3. Standortstrategie

Die Arbeitsgruppe respektive der Gemeinderat empfiehlt die folgende Standortstrategie: Die Primarschule soll weiterhin dezentral betrieben werden, so dass die Schulwege für die Kleinen möglichst kurz und ungefährlich sind. Für die Quartiere nördlich der Baslerstrasse stehen primär die Schulanlagen Schönenbuchstrasse und Schulzentrum Neuallschwil zur Verfügung. Für die Quartiere südlich der Baslerstrasse inkl. Ziegeleiareal soll auf dem Gartenhof ein neues Schulhaus für vier Klassenzüge inkl. einer Dreifach-Turnhalle und Aula errichtet werden. Für das Schulhaus Gartenstrasse und die Turn- und Konzerthalle soll eine Nachnutzung gefunden werden. Diese Nachnutzung ist Gegenstand eines separaten Konzeptes. Das Schulhaus Bettenacker wird nach Bezug des neuen Schulhauses abgebrochen und der Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes soll für die Finanzierung des neuen Schulhauses verwendet werden. Als weitere Standorte wurden auch das Wegmattenareal am Baselmattweg und das Areal Sturzenegger an der Spitzwaldstrasse geprüft. Diese wurden aufgrund der längeren Schulwege und der räumlichen Verteilung innerhalb des Siedlungsraumes von Allschwil verworfen.

Die Sportanlage Gartenhof wird mit der Übergabe der Sekundarschulbauten an den Kanton Basel-Landschaft aufgeteilt. Die künftige Trennungslinie soll vom Lettenweg zur Binningerstrasse auf der Höhe des Zaunes zwischen Rotgrund und Turnhalle Gartenhof verlaufen. Die Turnhalle inkl. Aussenplatz und ca. ein Drittel des Rasenfeldes gehen in das Eigentum des Kantons Basel-Landschaft über. Der Rotgrund und die angrenzenden zwei Drittel des Fussballfeldes verbleiben im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil. Auf diesem Teilstück soll das künftige Schulhaus realisiert werden.



Abb. 2: Areal Gartenhof

Von Seiten der UBS AG wurde der Gemeinde Allschwil die Sportanlage am Hegenheimer-mattweg zum Kauf angeboten. Die Arbeitsgruppe empfiehlt, das Grundstück zu erwerben und darauf die notwendigen Ersatzflächen für den Sportplatz Gartenhof zu erstellen.

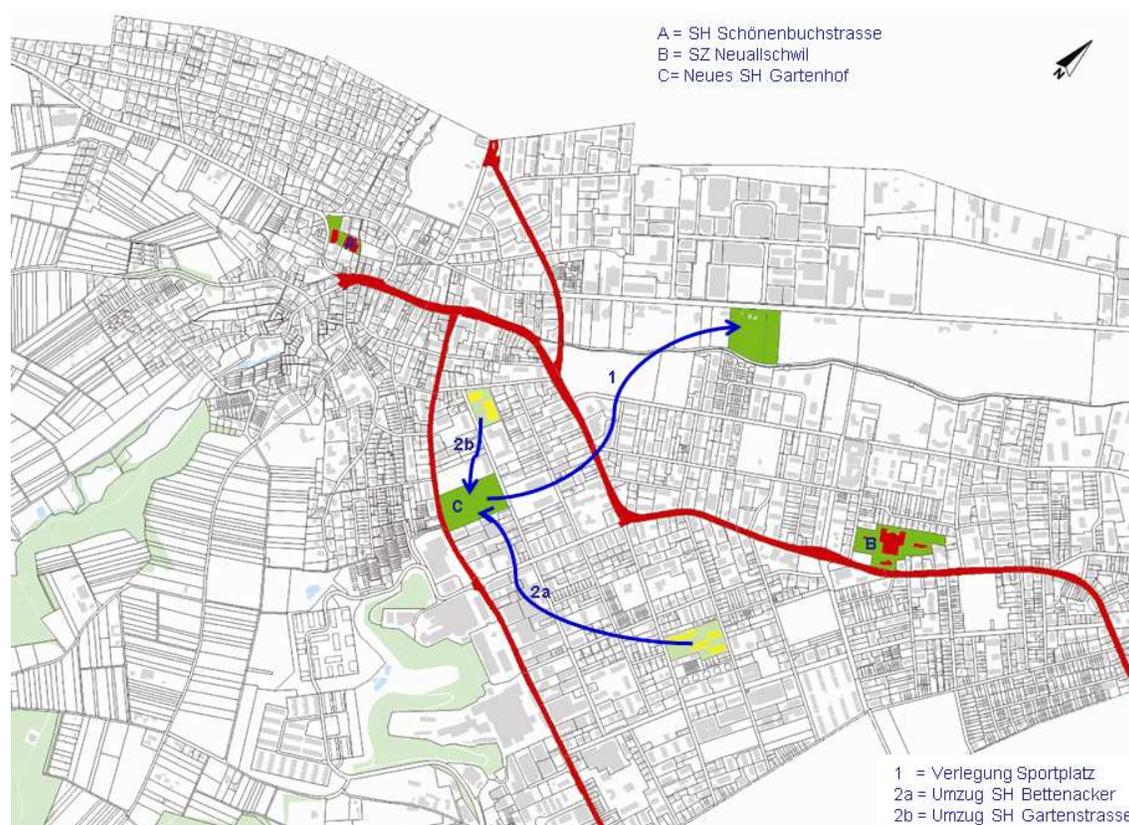


Abb. 3: Standortstrategie der Schulhäuser

4. Schulraumstrategie

Seit der Erbauung der ersten Schulhäuser in Allschwil haben sich die Bedürfnisse der Schulen sehr stark verändert. Früher waren in einem Dorf die Schülerinnen und Schüler in Bezug auf das Allgemeinwissen und die Weltanschauung noch einheitlich. So fand dementsprechend auch der Unterricht in einem Klassenverband mit bis zu und mehr als 30 Schülern statt. Der Unterricht fand als sogenannter Frontalunterricht statt, in dem die Lehrkraft vor der ganzen Klasse stand und dozierte. Heute steht die Lehrerschaft einer sehr heterogenen Schülerschaft gegenüber. Bedingt durch die heutigen Medien wie Internet, Fernseher etc. verfügen einige Kinder über ein umfassendes Wissen und haben einen enormen Vorsprung auf andere gleichaltrige Jugendliche. Denen gegenüber stehen diejenigen mit einer anderen Muttersprache oder diejenigen, die durch dieselben Medien derart übersättigt sind, dass sie den Unterrichtsstoff kaum mehr aufnehmen können. Bedingt durch die grossen Unterschiede müssen die heutigen Kinder viel individueller unterrichtet werden, was zu anderen Raumbedürfnissen führt. Neben den herkömmlichen Klassenzimmern sind daher zusätzliche Gruppen- und Spezialräume notwendig. Dies führt zu einem zusätzlichen Raumbedarf, den es zu berücksichtigen gilt.

"Unser neues Schulhaus" soll genügend Räume bieten für vier Klassenzüge der Primarschule mit HarmoS. Hinzu kommen die notwendigen Räume für die Einführungs- und Kleinklassen. Dementsprechend sind im neuen Schulhaus die folgenden Räume zu realisieren:

	<u>Anzahl</u>
- Klassenzimmer inkl. je ein Gruppenraum	32
- Halbklassenzimmer und Spezialförderräume	13
- Werkräume inkl. Materialräume	10
- Grundkurs	2
- Aula mit Bühne und Foyer	
- Räume für die Tagesschule	
- Dreifach-Turnhalle inkl. Garderoben	
- Gymnastikraum	
- Räume für die Primarschulleitung (optional)*	
- Räume für die Lehrpersonen	
- Allgemeine Räume etc.	

*Diese Option wird im Rahmen der Weiterbearbeitung mit der Schulleitung vertieft.

5. Kindergärten

Entsprechend der Schülerzahl auf der Primarstufe wird sich in den kommenden Jahren auch die Zahl der Kindergartenkinder erhöhen. Im Schuljahr 2010/2011 betreibt die Gemeinde Allschwil 16 Kindergartenabteilungen. Für das kommende Schuljahr werden voraussichtlich bereits 17 Abteilungen benötigt. Diese zusätzliche Kindergartenklasse kann im Schulzentrum Neuallschwil nur untergebracht werden, wenn der Vorschulheilpädagogische Dienst ausgelagert wird. Somit sind die Raumreserven ausgeschöpft. Gemäss der Studie der Firma Wüest & Partner AG sind bis ins Jahr 2016 total 19 Kindergartenabteilungen notwendig. Hinzuzurechnen sind die Kindergartenabteilungen, die heute in den Schulanlagen Schönenbuchstrasse und Schulzentrum Neuallschwil untergebracht sind. Diese müssen für den zusätzlichen Raumbedarf der 6. Primarschulklasse (HarmoS) aus den Schulhäusern ausgelagert werden. Demzufolge sind bis ins Jahr 2016 Räumlichkeiten für total sechs neue Kindergartenabteilungen zu schaffen. In einer ersten Phase sollen die bei den Quartierplänen "Sandweg" und "Ziegeleiareal" geschaffenen Optionen realisiert werden. Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert ist, inwieweit die Kindergärten gemietet oder allenfalls selber erstellt werden müssen, ist deren Beschaffung bei dieser Vorlage ausgeklammert. Weitere Informationen können im Anhang 4 "Standortstrategie für die Kindergärten" entnommen werden.

6. Tagesschule auf Primarstufe

Gemeinderat und Einwohnerrat haben sich zu einer öffentlichen, freiwilligen Tagesschule auf Primarstufe bekannt. Tagesschulen sind freiwillige, in die Volksschule integrierte pädagogische Einrichtungen zum Betreuen schulpflichtiger Kinder ausserhalb der Unterrichtszeiten. Sie erhöhen die Bildungsqualität der Institution Schule und verbessern die Chancengerechtigkeit für

die Schülerinnen und Schüler. Sie bieten nicht nur Unterricht, sondern zusätzlich eine ganztägige Begleitung und Betreuung der Kinder. Das pädagogisch qualifizierte Personal, der pädagogisch wie schulorganisatorisch umfassend gestaltete Rahmen und die ausgedehnte Aufenthaltszeit in einer Tagesschule ermöglichen eine ganzheitliche und individuelle Förderung der Kinder – sowohl im Unterricht als auch in der unterrichtsfreien Zeit. Das Angebot ergänzt die bestehenden Blockzeiten an der Primarschule und bietet einen Mittagstisch von Montag bis Freitag sowie eine erweiterte Nachmittagsbetreuung. Die Tagesschule soll von 08.00 bis 18.00 Uhr (Montag bis Freitag) an insgesamt 225 Betriebstagen pro Schuljahr geöffnet sein und bei einem Klassenzug (1. bis und mit 6. Primarklasse gemäss HarmoS) insgesamt rund 130 Kindern Platz bieten.

Durch die längere Aufenthaltszeit und somit die erhöhte Präsenz in der Schule sind geeignete Räumlichkeiten einzuplanen wie etwa ein genügend grosser Raum, in dem die Tagesschulkinder gemeinsam das Mittagessen einnehmen können, eine Küche für die Bereitstellung der Mahlzeiten (eventuell in Verbindung mit der Aula), mehrere Räume für Hausaufgaben und stilles Arbeiten sowie für Spiel und Bewegung. Dabei muss auch der Gestaltung des Aussenraumes (Pausenhof, Spielmöglichkeiten im Freien etc.) die gebührende Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Sofern die Allschwiler Stimmberechtigten am 13. Februar 2011 der Einführung einer freiwilligen öffentlichen Tagesschule auf Primarstufe zustimmen, beabsichtigt der Gemeinderat, diese vorerst provisorisch im Schulhaus Gartenstrasse unterzubringen; dies im Sinne einer Übergangslösung. Im neuen Schulhaus soll die Tagesschule fest eingerichtet werden. Die gemachten Erfahrungen während des Betriebes im Schulhaus Gartenstrasse sollen laufend in die vorliegende Planung einfließen. Eine abschliessende Beurteilung bezüglich der Räumlichkeiten ist somit zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

7. Musikschule

In den Jahren 2004/2005 wurde das alte Schulhaus Baslerstrasse 255 für die Musikschule sowie für den Schulpsychologischen Dienst und die Erziehungsberatung umgebaut und saniert. Zum damaligen Zeitpunkt konnten für die Musikschule alle Bedürfnisse mit Ausnahme einer Aula abgedeckt werden. Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse insofern verändert, dass immer mehr Jugendliche den Wunsch äussern, Schlagzeug zu spielen. Gleichzeitig zeigte sich, dass die Schlagzeugräume im Keller, bedingt durch die Feuchtigkeit, nicht optimal sind. So sind aus heutiger Sicht neben einer Aula zusätzlich zwei bis drei Schlagzeugräume notwendig. Der Musikschule stehen heute die Aula im Schulzentrum Neuallschwil und die Aula der Sekundarschule am Lettenweg zur Verfügung. Diese zwei Aulen werden heute ebenfalls durch die Schulen und Vereine genutzt. Infolge Überbelegungen müssen immer wieder Schülerkonzerte abgesagt werden, weil zu wenig geeignete Räume zur Verfügung stehen. Mit einer neuen und zusätzlichen Aula im neuen Schulhaus können die heutigen Bedürfnisse an Konzert- und Vortragsräumlichkeiten abgedeckt werden. Mit der von der Firma Wüest & Partner AG erarbeiteten Schülerprognose aufgezeigten Zunahme an schulpflichtigen Jugendlichen kann von einer proportionalen Zunahme von Jugendmusikschülerinnen und -schülern ausgegangen werden. Diese Bedürfnisse sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert. Es ist auch nicht vorgesehen, diese Räume im neuen Schulhaus zu integrieren und bildet somit auch nicht Gegenstand dieser Vorlage.

8. UBS-Sportanlage am Hegenheimermattweg

8.1 Erwerb der Anlage

Die UBS AG besitzt zurzeit in der Schweiz noch drei Sportanlagen. Diese stehen im Verhältnis zur Gesamtzahl an Mitarbeitenden nur einigen wenigen zur Verfügung. Inskünftig beabsichtigt die UBS AG, die sportliche Betätigung ihrer Mitarbeitenden ausserhalb des Betriebes zu ermöglichen. Deshalb wird die UBS AG alle Sportanlagen veräussern. Die Anlage am Hegenheimermattweg ist auf zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 15'672 m² angelegt. Die Parzelle A 103 ist im Eigentum der UBS AG und weist eine Fläche von 10'976 m² auf. Die Parzelle A 100 mit einer Fläche von 4'696 m² gehört einer Privatperson und die UBS AG verfügt über einen Baurechtsvertrag, der in fünf Jahren ausläuft. Auf der Anlage befindet sich ein Fussballfeld mit den Abmessungen 46 m x 80 m; dieses ist für den offiziellen 11er-Fussball zu klein und kann nur zu Trainingszwecken verwendet werden. Daneben befinden sich fünf Tennisplätze und eine Boccia-Anlage sowie ein Clubhaus mit Restaurant, Garderoben und Sauna. Die Anlage macht bei der ersten Besichtigung einen gepflegten Eindruck. Bei einer Weiterführung des Clublokals sind in den nächsten fünf Jahren neben den ordentlichen Unterhaltsarbeiten die Fassade und das Dach zu erneuern. Die UBS AG schätzt diese Kosten auf ca. CHF 500'000.



Legende:

- 1 = UBS-Areal
- 2 = Privates Grundstück

Abb. 4: Standortstrategie am Hegenheimermattweg

Das Angebot der UBS AG für die Parzelle A 103 inkl. aller Bauten und Anlagen beträgt CHF 2'900'000. Der private Grundeigentümer der Parzelle A 100 ist gewillt, sein Grundstück für CHF 1'000'000 zu verkaufen. Die Handänderungssteuer vom privaten Grundeigentümer von 2.5% (CHF 25'000) wird von der Käuferin übernommen. Die Gemeinde übernimmt die gesamte Anlage zu einem Preis von CHF 3'925'000 – frei von jeglichen Verpflichtungen. Das Pachtverhältnis mit dem Restaurantbetreiber wird termingerecht aufgelöst und gegenüber den Sporttreibenden besteht keine Verpflichtung, die Plätze weiterhin zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinderat ist jedoch gewillt, die Anlage der heutigen Benutzerschaft unter Einhaltung der Bedingungen von Seiten der Gemeinde bis zum Zeitpunkt des Eigenbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat erachtet die beiden Angebote als angemessen und beantragt dem Einwohnerrat, die Kosten in Höhe von CHF 3'925'000 für den Erwerb der Anlage durch die Einwohnergemeinde zu genehmigen.

8.2 Anpassmassnahmen

Durch den Neubau eines Schulhauses auf dem Areal des Gartenhofs verliert die Gemeinde Allschwil das dort vorhandene Rasenspielfeld. Entsprechend hat der Gemeinderat durch das im Sportplatzbau spezialisierte Büro Wolf Hunziker AG eine detaillierte Kapazitätsanalyse der verbleibenden Fussballanlagen durchführen lassen. In dieser Studie wurde auf Basis der bestehenden Trainings- und Matchplänen des FC Allschwil der Bedarf in Form von so genannten Belastungsstunden unter Berücksichtigung der Spielerkategorien (5er, 7er, 9er und 11er-Fussball) berechnet. Dieser Bedarf wurde anschliessend mit den Leistungskapazitäten der bestehenden Plätze (Elefantenacker, Sportanlage im Brühl und UBS-Rasenfeld) gegenübergestellt. Die Kapazitäten wurden dabei auf der Grundlage von Feldaufnahmen und Laboruntersuchungen ermittelt. Es ergibt sich folgendes Bild:

Monat	Leistungskapazität in Std/Woche					Bedarf in Std pro Woche	Differenz Kapazität/ Bedarf
	Elefantenacker	Kunstrasen im Brühl	Naturrasen im Brühl	UBS-Anlage	Total		
August	18	38	23	28	107	71	36
September	18	38	23	28	107	96	11
Oktober	8	38	13	18	77	89	-12
November	8	38	13	18	77	81	-4

Die Analyse zeigt, dass mit dem Wegfall der Anlage auf dem Gartenhof und unter Berücksichtigung des neuen, aber zu kleinen Spielfelds der UBS-Anlage der Trainings- und Matchbetrieb des FC Allschwil vor allem im Herbst nicht mehr gewährleistet werden kann. Dies ist dadurch begründet, dass in dieser Jahreszeit aufgrund der nassen Witterung die Rasenspielfelder weniger stark bespielt werden können. Zudem fehlt nebst der reinen Spielfeld-Leistungskapazität auch ein Amateurliga-taugliches Wettkampfspielfeld.

Für die Erhöhung der Leistungskapazität bestehen drei Varianten:

1. Sanierung des Elefantenackers
2. Einmietung bei den benachbarten Sportplätzen des Sportamts Basel-Stadt
3. Neubau eines 11er-Fussballfelds auf der UBS-Anlage

Die Sanierung des Elefantenackers würde aufgrund der erforderlichen Investitionen eine längerfristige Bindung an diesen Spielort bedeuten. Diese Variante entfällt somit, da das Wegmatten-Areal bekanntlich das "Filetstück" der Gemeinde darstellt und einer anderen Nutzung (z.B. für betreutes Wohnen) zugeführt werden soll.

Die Möglichkeit der Einmietung bei den benachbarten Sportplätzen des Sportamts Basel-Stadt gemäss Variante 2 ist noch unbekannt und bedarf noch detaillierter Abklärungen und Verhandlungen.

Der Gemeinderat favorisiert daher nach heutigem Wissensstand einen Neubau eines 11er-Fussballfelds auf der UBS-Anlage. Im 2011 ist vorgesehen, von einem externen Fachplaner ein entsprechendes Projekt ausarbeiten zu lassen. Die Honorarkosten für die Ausarbeitung des Vorprojekts und Bauprojekts betragen CHF 90'000.

Mit der Übernahme der UBS-Anlage gehen zudem auch insgesamt fünf Tennisplätze in das Eigentum der Gemeinde über. Es ist vorgesehen, einen Teil dieser Anlagen dem CIBA-Tennisclub bzw. generell dem Tennissport zur Verfügung zu stellen. Die genauen Kapazitätsbedürfnisse sind noch zu eruieren. Durch den Neubau des Rasenfelds müssen unter Umständen diese fünf Tennisplätze oder einen Teil davon neu angeordnet werden. Das Garderobengebäude kann aller Voraussicht nach bestehen bleiben.

Die Kosten für das neue Rasenfeld inklusiv der Anpassung der Tennisplätze betragen je nach Anzahl erforderlicher Tennisplätze zwischen CHF 1.3 bis 1.6 Mio.

Inwiefern noch weitere allfällige Spiel- und Sportbedürfnisse der ehemaligen Firmensportvereine abgedeckt werden können, muss noch näher geprüft werden.

8.3 Betrieb und Unterhalt

Mit dem Erwerb der UBS-Sportanlage am Hegenheimerweg übernimmt die Einwohnergemeinde Allschwil auch alle Rechte und Pflichten. Da im Budget 2011 keine Beträge für den Betrieb und Unterhalt enthalten sind, sollen diese nachträglich durch den Einwohnerrat bewilligt werden. Die UBS AG hat die Hauswartung sowie die Pflege und den Unterhalt der Aussenanlage (Tennis, Fussball, Pétanque und Umgebungsarbeiten) an eine Drittfirma vergeben. Neben den erwähnten Kosten fallen noch die Energie-, Wasser- und Abwasserkosten an. Zurzeit fehlen die notwendigen personellen Ressourcen in den Regiebetrieben, um die Pflege der Aussenanlage zu übernehmen. Im Rahmen des Budgetprozesses für das Jahr 2012 wird überprüft, inwieweit und welche Leistungen inhouse erledigt werden können und entsprechend budgetiert. Es ist geplant, für das Jahr 2011 den Unterhalt analog der UBS AG weiterzuführen. Dementsprechend sind die heutigen Unterhaltskosten pro rata zu genehmigen.

Bei einer Zustimmung des Einwohnerrates ist geplant, dass per 1. Mai 2011 die Anlage in die Verantwortung der Gemeinde Allschwil übergeht.

Aufwendung	Pro Jahr		Mai-Dezember 2011	
Leistungen Drittfirma	CHF	190'000	CHF	126'700
Wasser-/Abwasser	CHF	10'300	CHF	6'900
Gas	CHF	14'000	CHF	9'350
Strom	CHF	21'000	CHF	14'000
Reinigung Gebäude	CHF	30'000	CHF	20'000
Kleinere Reparaturen/Unvorhergesehenes/Reserve			CHF	15'050
Total Betriebskosten (inkl. MWST)			CHF	192'000

In dieser Position sind die direkten Kosten enthalten; nicht eingerechnet sind die Zins- und Abschreibungskosten.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten für die Periode Mai bis Dezember 2011 betragen total CHF 192'000 (inkl. MWST).

9. Unser neues Schulhaus auf dem Gartenhofareal

Aufgrund der Ergebnisse der Schulraumstrategie und der Schülerprognose 2010-2035 beabsichtigt der Gemeinderat, auf dem im Eigentum der Einwohnergemeinde Allschwil verbleibenden Teil des Gartenhofareals ein neues Schulhaus für vier Klassenzüge (mit Tagesschule), Dreifach-Turnhalle und Aula zu realisieren.

Zur Findung des optimalen Schulhausprojektes erwägt der Gemeinderat, einen Architekturwettbewerb gemäss SIA Norm 142 durchzuführen. Im Pflichtenheft für die teilnehmenden Architekten werden alle projektrelevanten Punkte vorgegeben. Dies sind ohne abschliessende Aufzählung:

- Das Bauvorhaben muss genügend Räume für vier Klassenzüge und Tagesstrukturen (Tagesschule) haben.
- Das Bauvorhaben muss etappierbar sein.
- Die Gemeinde Allschwil will ein wirtschaftliches Gebäude; auf eine unterhaltsame Bauweise wird grossen Wert gelegt.
- Das Schulhaus muss pflegeleicht sein.
- Eine ökologische und umweltschonende Bauweise ist ein Muss.

Für die Festlegung des Raumprogramms diene als Basis die kantonale Verordnung über die Sekundarschulbauten. In Zusammenarbeit mit der Schulleitung der Primarschule wurde diese auf die Bedürfnisse unserer Schule angepasst.

Das Wettbewerbsergebnis soll, sofern der Einwohnerrat dieser Vorlage zustimmt, bis im Mai 2012 vorliegen. Anschliessend wird das Projekt überarbeitet und die Baukosten ermittelt. Nach Abschluss dieser Phase wird das Projekt erneut dem Einwohnerrat und dem Souverän zur Kreditgenehmigung vorgelegt.

9.1 Architekturwettbewerb

Warum ein Architekturwettbewerb?

Nur mit einem Architekturwettbewerb können Projekte, das heisst die beste Lösung für Allschwil, ausgewählt werden, da jede Bewerberin und jeder Bewerber einen konkreten Vorschlag für die Bedürfnisse der Gemeinde Allschwil präsentieren muss. Eine vom Gemeinderat gewählte Jury wird aufgrund der vorgegebenen Kriterien die Lösungsvorschläge bewerten und das für Allschwil beste und geeignetste Projekt zur Weiterbearbeitung empfehlen. Für jedes andere Submissionsverfahren zur Planerevaluation muss über imaginäre Kostenschätzungen ein Planungshonorar offeriert werden, ohne dass eine konkrete Lösung vorliegt. Mit dem ausgewählten Planer wird in der Folge das Projekt gemeinsam entwickelt. Dieses Vorgehen ergibt nie dieselbe Gewissheit wie bei einem Wettbewerb, das optimale Projekt zu finden. Bei einer Vergabe ohne Wettbewerb zahlt man zwar ein günstiges Planerhonorar, es besteht jedoch die Gefahr, einen teuren Bau zu erhalten. Die Erstellungssowie die späteren Unterhalts- und Betriebskosten sind Beurteilungskriterien. Es ist vorgesehen, dass bei den sechs bis acht besten Projekten die Baukosten durch ein externes Baukostenplanungsbüro ermittelt werden. Nur somit lässt sich ein effektiver und aussagekräftiger Vergleich erstellen. Im Anschluss an diesen Zwischenschritt erfolgt die endgültige Jurierung.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses entscheidet der Gemeinderat über das weitere Vorgehen, wie beispielsweise das Projekt etappiert werden soll sowie über die Art und Weise der Realisierung. Je nach Beschaffenheit des Siegerbüros wird entschieden, ob konventionell mit einem Architekturbüro, Generalunternehmer oder Totalunternehmer die Schulanlage realisiert wird.

Bei der Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs fallen die nachfolgenden Aufwendungen an. Als erstens ist für den Wettbewerb ein Pflichtenheft zu erstellen, das von einer vom Gemeinderat gewählten Jury genehmigt wird. Das Pflichtenheft wird zusammen mit einem Gipsmodell der vorhandenen Umgebung an die teilnehmenden Architektinnen und Architekten abgegeben. Je nach Wirtschaftslage können dies mehr als 80 Teilnehmende sein. Nach dem Abgabetermin müssen die eingereichten Projekte im Rahmen einer Vorprüfung in Bezug auf Vollständigkeit, Gesetzeskonformität und Funktionalität überprüft werden. Da diese Arbeit innerhalb kürzester Zeit erledigt werden muss, soll die Verwaltung durch ein externes Büro unterstützt werden. Vor der letzten Jurierungsrunde der sechs bis acht besten Projekte ist eine Baukostenanalyse erstellen zu lassen. Nach der Jurierung sind ein Jurybericht und eine Ausstellung der Projekte vorgesehen.

Kostenzusammenstellung Architekturwettbewerb:

- 80 Gipsmodelle	CHF	13'000
- Externe Unterstützung (bei 80 Projekten)*	CHF	48'600
- Honorar Jurymitglieder	CHF	60'000
- Preisgeld gemäss SIA 144	CHF	210'000
- Baukostenschätzung	CHF	30'000
- Juryberichte und Ausstellung	CHF	10'000
- Reserve 10%	CHF	<u>37'400</u>
Total Wettbewerbskosten (inkl. MWST)	CHF	<u>409'000</u>

*Die Unterstützung wird pro Projekt abgerechnet. Mehr- oder Minderpreis ist CHF 216 / Projekt

9.2 Planungsphase

Nach Abschluss der Wettbewerbsphase liegt ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ vor (Mai 2012). Dies genügt nicht den Anforderungen für eine Kreditgenehmigung. In der Vergangenheit wurde in der Regel bei allen Vorlagen an den Einwohnerrat eine Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ ausgewiesen. Dafür ist eine zusätzliche Planungsphase notwendig, in der das Vorprojekt bezüglich Nutzungsanforderungen und technische Bauausführung weiter präzisiert wird. Dieses Ergebnis (Bauprojekt) ermöglicht erst die gewünschten Kostenberechnungen mit der geforderten Kostengenauigkeit. Diese Phase wird voraussichtlich im Sommer 2013 abgeschlossen sein. Die Honorare für diese Phase sind nicht Gegenstand dieses Berichts. Diese Planungskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt beim Einwohnerrat zur Genehmigung beantragt, respektive ordentlich budgetiert.

10. Mögliche Finanzierung

Die Finanzierung kann in Anbetracht der umfassenden Gesamtstrategie nicht nur auf ein Objekt reduziert werden, sondern sie sollte auch aus dem gleichen Blickwinkel und somit langfristig und umfassend betrachtet werden. Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Gesamtschau über Finanzierungsmöglichkeiten des gleichen Planungshorizonts. Die Umsetzung von einzelnen Desinvestitionen liegt in der Kompetenz des Einwohnerrates. Sie stellen deshalb im heutigen Zeitpunkt erst Lösungsansätze dar. Für die Finanzierung stellt einerseits der Finanzplan eine wichtige Grundlage dar und andererseits können für eine langfristige Betrachtung folgende wesentlichen Elemente aufgeführt werden:

Mögliche Finanzierungen / Desinvestitionen	Jahr	in Mio. CHF
Vorfinanzierung	2008	8.3
Zusätzliche Abschreibungen	2009	10.7
Verkaufserlös Sekundarschulanlagen	2011	5.0
Veräusserung Parzelle A 3453, Breiti	2015	1.0
Veräusserung Parzelle A 1164, Areal Sturzenegger	2016	8.5
Veräusserung / QP Bettenacker-Areal	2018	12.0
Total		45.5

Gemäss Schätzung (Stufe Projektstudie) belaufen sich die Kosten für einen Schulhausneubau für vier Klassenzüge mit Aula und einer Dreifach-Turnhalle auf rund CHF 48 Mio. (+/- 20%).

Anhand dieser Aufstellung kann grob aufgezeigt werden, dass die Realisation dieser grossen Investition fast vollständig aus eigener Kraft und somit langfristig ohne Neuverschuldung finanziert werden kann.

Für die Finanzierung des Erwerbs des UBS-Areals werden Infrastrukturbeiträge aus der Quartierplanung "Duradero" (ehem. CIBA Sportanlage am Baselmattweg) im Umfang von mindestens CHF 4 Mio. erwartet.

Zu erwähnen bleibt, dass mit der Umsetzung dieser Finanzierungsmöglichkeiten das "Filetstück Wegmatten" nicht einbezogen wurde und unangetastet bleibt. Selbstverständlich kann – sofern der politische Wille vorhanden ist – diese Parzelle in die Finanzierungsplanung einbezogen werden. Der Gemeinderat beschränkte sich jedoch auf diejenigen Objekte, welche aus seiner Sicht mit realistischen Chancen für eine Finanzierung herangezogen werden können.

11. Personelle Ressourcen

11.1 Gesamtprojektleitung

Die detaillierte Planung und Umsetzung der Gesamtstrategie erfordert eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von jeweils drei oder mehr Departementen. Die Leitung eines derart komplexen Projekts bedarf zusätzlicher Ressourcen und grosser Projektleitungserfahrung. In der Gemeindeverwaltung stehen diese im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. Der Gemeinderat will deshalb die Gesamtleitung des Projekts als Auftrag extern vergeben und hat im Dezember 2010 acht potenzielle Firmen zur Submission eingeladen. Die Auftragserteilung umfasst zwei Phasen:

- Phase 1 Initialisierungsphase
Einarbeitung ins Projekt, Bereinigung der Projektorganisation, Ausarbeitung des Projekthandbuchs. Diese Phase dauert vom 10. Februar bis 31. März 2011. Die Kosten wurden in gemeinderätlicher Kompetenz bewilligt.
- Phase 2 Projektbearbeitung
Erst mit der Beschlussfassung des Einwohnerrates vom 30. März 2011 steht voraussichtlich ein Planungskredit zur Verfügung. Ab diesem Zeitpunkt bis zur geplanten Volksabstimmung im September 2013 erfolgt die detaillierte Planung sowie in Teilprojekten die Umsetzungsphase. Der Aufwand für den Projektleiter wird auf einen Tag pro Woche geschätzt, das heisst rund 380 Stunden pro Jahr oder total rund 920 Stunden. Die Leistungen werden nach Aufwand im Stundenansatz verrechnet. Für die Gesamtkosten ist ein Kostendach von max. CHF 250'000 (inkl. MWST) vorgesehen. Vom 1. April – 31. Dezember 2011 betragen die Kosten CHF 80'000. Diese Kosten sind im Budget 2011 nicht enthalten und bedürfen der Genehmigung des Einwohnerrates.

11.2 Projektadministration / Sekretariat

Für die Projektadministration (Protokollführung, Terminplanung, etc.) sind ebenfalls zusätzliche personelle Ressourcen erforderlich. Grundsätzlich können diese Ressourcen im Auftragsverhältnis oder im Anstellungsverhältnis beschafft werden. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile kommt der Gemeinderat zur Erkenntnis, dass diese Ressourcen durch eine Aufstockung des Personals (Anstellung) geschaffen werden sollen. Nach einem zustimmenden Entscheid des Einwohnerrates zum Planungskredit wird der Gemeinderat eine zusätzliche Sekretariatsstelle mit einem Pensum von voraussichtlich 30 – 50% schaffen.

11.3 Bauleitung

Für die Realisation der verschiedenen Bauobjekte wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft, ob auch in der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung weitere Ressourcen erforderlich sein werden. Es ist noch offen, ob die Bauten mit eigener Bauleitung, General- oder Totalunternehmen realisiert werden.

12. Termine

Das Projekt "Unser neues Schulhaus" ist das grösste, das von der Einwohnergemeinde je realisiert wird. Neben den zeitlich engen Vorgaben, die durch die stark wachsenden Schülerzahlen verursacht werden, hat dieses Projekt verschiedene Abhängigkeiten, die gleichzeitig gelöst werden müssen. Da das neue Schulhaus auf den heutigen Gartenhof zu stehen kommt, ist vor Baubeginn die gegenwärtige Nutzung des Areals zu dislozieren. Gleichzeitig ist zusätzlicher Raum für die Kindergärten zu erstellen. All diese Abhängigkeiten führen zu nachfolgendem Terminplan:

a) Schulhaus

Beratung im Einwohnerrat	März 2011
Vorbereitung und Durchführung Architekturwettbewerb bis	Mai 2012
Projektbereinigung und Kostenermittlung Schulhaus	Dezember 2012
Verpflichtungskredit Neubau Schulhaus im Einwohnerrat	Juni 2013
Volksabstimmung	September 2013
Planung und Baubewilligung Schulhaus bis	April 2014
Baubeginn	Mai 2014
Bezug neues Schulhaus	März 2016

b) Sportplatz

Kauf der UBS-Sportanlage	Mai 2011
Planung Anpassung UBS-Anlage	Mai-Dezember 2011
Genehmigung Projekt und Kredit durch den Gemeinderat, Bericht an den Einwohnerrat erstellen	Januar 2012-Februar 2012
Genehmigung durch Einwohnerrat	Mai 2012
Ausführungsplanung und Baubewilligung	Juni 2012-November 2012
Baubeginn der Anpassungsmassnahmen	März 2013
Bezug	November 2013

c) Kindergärten

Verhandlungen mit Grundeigentümerschaften der Quartierplanungen "Sandweg" und "Ziegeleiareal" führen	Ab Januar 2011
Bau erste Etappe (Sandweg und Ziegelei)	Ab März 2012

13. Anträge

Das Projekt "Unser neues Schulhaus" ist das grösste, das in der Geschichte Allschwils jemals von der Einwohnergemeinde in Angriff genommen wurde. Dies nicht nur in Bezug auf den geplanten Schulhausneubau, sondern auch in Bezug auf die verschiedenen Abhängigkeiten und Neben- und Folgeprojekte. Damit die gemäss der Studie der Firma Wüest & Partner AG erforderlichen Schulräume erstellt werden können, sind mehrere Beschlüsse notwendig, um die Ersatzflächen zu schaffen respektive sind Grundlagen zu den einzelnen Teilprojekten zu erarbeiten.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Die Gesamtstrategie "Unser neues Schulhaus" (siehe Schulraumstrategie) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Kindergartenstandortstrategie "Unser neues Schulhaus" wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Schlussbericht "Unser neues Schulhaus" wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Für die Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs für ein neues Schulhaus mit Dreifach-Turnhalle und Aula auf dem Gartenhof wird ein Verpflichtungskredit von CHF 409'000 (inkl. MWST) bewilligt.
5. Für den Kauf der UBS-Sportanlage am Hegenheimermattweg (Parzelle A 103) mit einer Fläche von 10'976 m² inkl. Bauten und Anlagen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 2'900'000 (inkl. MWST) bewilligt.
6. Für den Kauf der Parzelle A 100 am Hegenheimermattweg (Teil der UBS-Sportanlage) von einem privaten Grundeigentümer mit einer Fläche von 4'696 m² inkl. Bauten und Anlagen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'025'000 (inkl. 2.5% Handänderungssteuer und MWST) bewilligt.
7. Für den betrieblichen Unterhalt (Sicherstellung des Betriebes, Pflege und Unterhalt sowie Energie- und Wasserkosten) auf den beiden Parzellen während des Jahres 2011 wird der zusätzliche Bruttoaufwand zu Lasten der laufenden Rechnung von CHF 192'000 (inkl. MWST) bewilligt.
8. Für die Planung der baulichen Ersatzmassnahmen für die entfallende Sportanlage Gartenhof wird für die gesamte UBS-Anlage ein Verpflichtungskredit von CHF 90'000 (inkl. MWST) bewilligt.
9. Für die externe Projektleitung im Auftragsverhältnis werden für die Phase 2 CHF 80'000 (inkl. MWST) für das Jahr 2011 bewilligt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Präsident Verwalterin

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner