

Schulanlage Gartenhof mit Sportplatzenerweiterung im Brüel

Bericht an den Einwohnerrat
vom 16. Januar 2013



Inhalt	Seite
1. Einleitung	5
2. Ausgangslage	5
2.1. Gesamtstrategie	6
2.2. Sportplatz-Erweiterung im Brüel	6
2.3. Projektwettbewerb Schulhaus	7
2.4. Vorprojekt	7
3. Anforderungen an die Schul- und Sportinfrastrukturen	8
3.1. Neue Herausforderungen im Schulbereich	8
3.2. Schulische Anforderungen an die räumliche Umsetzung	9
3.3. Tagesschule auf Primarstufe	11
3.4. Aula als Veranstaltungsraum für schulische und andere Anlässe	12
3.5. Dreifachsporthalle	12
3.6. Sportplatz (Fussballfeld) – Erweiterung im Brüel	12
3.6.1. Fussballplatz	12
3.6.2. Quartierplan Langmatten II	13
4. Projekt	14
4.1. Schulhaus Gartenhof Projektwettbewerb	14
4.1.1. Projektbeschreibung	14
4.1.2. Projektorganisation	19
4.2. Sportplatz – Erweiterung im Brüel	20
4.2.1. Projektbeschreibung Gemeindeanlagen	20
4.2.2. Projektbeschreibung Vereinsanlagen	21
4.2.3. Projektorganisation Sportplatzerweiterung im Brüel	21
5. Kosten	22
5.1. Schulanlage Gartenhof mit Sportplatzerweiterung im Brüel	22
5.1.1. Gesamtkostenaufstellung nach Baukostenplan	23
5.1.2. Kennwerte	23
5.1.3. Minergie-P	24
5.1.4. Photovoltaikanlage	24
5.1.5. Finanzierung Sportplatzerweiterung	24
5.2. Infrastrukturbeitrag für QP Langmatten II	25
5.3. Nebeninvestitionen	25
5.4. Nicht enthaltene Kosten	25
5.5. Betrieb und Unterhalt	25
5.6. Finanzierung	26
5.6.1. Aktuelle Planungsgrundlage (Finanzplan 2013-2017)	26
5.6.2. Aktueller Stand der Vorfinanzierung	27
5.6.3. Finanzierungsquelle	28
5.6.4. Fazit und angestrebte Finanzierungslösung	31

5.7. Nachnutzungen	31
5.7.1. Schulhaus Gartenstrasse	31
5.7.2. Schulhaus Bettenacker	31
6. Termine	32
6.1. Vorbereitung Sportplatz – Erweiterung im Brüel / Planung Schulhaus	32
6.2. Realisation Schulhaus	32
6.3. Übergabe und Bezug	32
7. Anträge	33
8. Beilagen	33

Zusammenfassung

Wirtschaftliches Wachstum mit moderater Bevölkerungszunahme, die Einführung von HarmoS (HarmoS bezeichnet die schweizweite Harmonisierung der obligatorischen Schule – 6 Jahre Primarschule und 3 Jahre Sekundarschule) sowie eine zum Teil veraltete Schulinfrastruktur veranlasste den Gemeinderat, das Thema Schulbauten grundsätzlich zu überdenken. Nach einer breiten Vernehmlassung setzte er eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag ein, eine Schulraumstrategie für die Primarschule sowie eine Standortstrategie für die Kindergärten zu definieren. In der Folge genehmigte der Einwohnerrat sowohl die Gesamtstrategie „unser neues Schulhaus“ („UnS“) wie auch im März 2011 diverse Landgeschäfte und Massnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „UnS“. Der Einwohnerrat beschloss u.a. zwei Verpflichtungskredite: Einen für die Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs für ein neues Schulhaus mit Dreifach-Turnhalle und Aula auf dem Gartenhof. Einen zweiten für den treuhänderischen Kauf der Parzellen A 103 und A 100 am Hegenheimerweg, wo eine neue Sport- und Freizeitanlage entstehen soll.

„Regenbogen“ als Projektsieger

Das Projekt „Regenbogen“ der Arbeitsgemeinschaft Birchmeier Uhlmann und Carlos Rabinovich Architekten aus Zürich gewann den Projektwettbewerb „UnS“. Das Siegerprojekt vereinigte am besten die Vorzüge des Städtebaus mit den Bedürfnissen der Schule. Zu berücksichtigen galt es insbesondere die neuen Herausforderungen im Schulbereich und deren räumliche Umsetzung. Eine übersichtliche Organisation der Anlage, die gut nutzbaren Aussenräume und die ideale Positionierung des Gebäudes mit öffentlicher Nutzung (Aula und Dreifach-Turnhalle) am richtigen Ort überzeugten die Jury. Unter Einbindung der Nutzer wurde zusammen mit den Architekten das Projekt verfeinert und bis zu einem Vorprojekt zuhanden des Gemeinderates und Einwohnerrates vorangetrieben.

Ersatz-Fussballfeld am Hegenheimerweg

Durch den geplanten Neubau des Schulhauses auf dem Areal des Gartenhofs verliert die Gemeinde Allschwil das dort vorhandene Fussball-Rasenspielfeld. Eine detaillierte Kapazitätsanalyse der verbleibenden Fussballanlagen ergab, dass ein Ersatz-Fussballfeld für den Verlust des Gartenhofs zwingend notwendig ist; dieses soll am Hegenheimerweg bereitgestellt werden.

Finanzierung durch verschiedene Quellen

Die Kosten für das neue Schulhaus und die Sportplatzweiterung im Brüel betragen nach dem Bruttoprinzip gerechnet CHF 60'320'000.00 für die Schulanlage Gartenhof und CHF 3'970'000.00 für Nebeninvestitionen. Die Sportplatzweiterung im Brüel kostet CHF 5'310'000.00.

Die Finanzierung des neuen Schulhauses erfolgt durch eine ausgewogene Kombination von verschiedenen Finanzierungsquellen. Diese setzt sich rund zu je einem Drittel aus der Vorfinanzierung, einem Drittel aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie einem Drittel aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital zusammen. Es ist geplant, bestehendes Finanz- und Verwaltungsvermögen im Umfang von rund CHF 20 bis 25 Mio. zu veräussern. Basierend auf der aktuellen Einschätzung des Gemeinderates liegt die Priorität in der Veräusserung der Areale Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker. Diese Areale werden allerdings erst nach der Fertigstellung der neuen Schulanlage veräussert werden können, sodass eine Zwischenfinanzierung mit zusätzlichem Fremdkapital notwendig sein wird.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit in der Höhe von brutto CHF 69'600'000.00, bzw. netto CHF 66'500'000.00 und die Ermächtigung, die Veräusserung der Areale Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker voranzutreiben.

1. Einleitung

Bestandteil dieser Vorlage sind die neue Schulanlage auf dem Gartenhof mit Tagesschule, Dreifach-Turnhalle sowie Aula, der Sportplatz am Hegenheimermattweg sowie die Zivilschutzanlage.

2. Ausgangslage

In Allschwil hat in den vergangenen Jahren eine grosse Entwicklung stattgefunden. Einerseits sind im linksufrigen Bachgrabengebiet viele neue Arbeitsplätze entstanden, andererseits wurden einige neue Wohnüberbauungen realisiert. Die Personenfreizügigkeit mit der EU und die starke Zunahme an neuen Arbeitsplätzen in der Region unterstützte das festgestellte Wachstum mit entsprechender Bevölkerungszunahme.

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 HarmoS 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.

Neubau versus hohe Sanierungskosten

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 inklusive der Verteilerleitungen ihr zu erwartendes Lebensalter erreicht. Bei einer Sanierung wären Gebäude bis auf die Grundstrukturen rückzubauen und zu erneuern. Mit dem Einbau notwendiger Erdbebensicherheitsmassnahmen wären die Sanierungskosten für die beiden Schulhäuser höher als ein Neubau.

Diese Ausgangslage veranlasste den Gemeinderat, das Thema Schulbauten eingehend zu überdenken. Am 28. April 2010 stellte er dem Einwohnerrat erste 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" („UnS“) weiter erarbeitet. Die Konzeptidee wurde vertieft, Vor- und Nachteile abgewogen und nach Alternativen gesucht.

Aus den Teilnehmenden des Workshops wurde eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag gebildet, 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. Der Gemeinderat hat anlässlich eines Workshops auf dem Weissenstein vom 12. und 13. November 2010 das Projekt beraten und die Empfehlungen der Arbeitsgruppe einstimmig genehmigt. Im Januar 2011 erfolgte mit dem Geschäft Nr. 3987 Gesamtstrategie „UnS“ der Bericht zu Händen des Einwohnerrats mit all oben stehenden Erwägungen.

Einwohnerrat befürwortet Strategie

Der Einwohnerrat stimmte der Schulraum- und der Standortstrategie zu und favorisierte einen Neubau, da ein solcher bedeutend nachhaltiger ist und wesentlich günstiger zu stehen kommt, als die Totalsanierung der Schulhäuser Gartenstrasse und Bettenacker. Weder die haustechnischen Anlagen noch die Gebäudehülle oder die Wärmetechnik entsprechen den heutigen (gesetzlichen) Anforderungen. Selbst nach einer Totalsanierung würden die beiden Schulhäuser noch immer nicht dem heutigen Anspruch an einen modernen, pädagogisch optimierten Schulraum gerecht.

2.1. Gesamtstrategie

Mit den Einwohnerratsbeschlüssen vom 30. März 2011 betreffend den Bericht des Gemeinderates „UnS“ wurden folgende Strategien und weitere Massnahmen genehmigt:

- Die Gesamtstrategie "Unser neues Schulhaus" wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Für die Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs für ein neues Schulhaus mit Dreifach-Turnhalle und Aula auf dem Gartenhof wird ein Verpflichtungskredit von CHF 409'000.00 (inkl. MWST) bewilligt.
- Für den Kauf der UBS-Sportanlage am Hegenheimerweg (Parzelle A 103) mit einer Fläche von 10'976 m² inkl. Bauten und Anlagen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 2'900'000.00 (inkl. MWST) bewilligt.
- Für den Kauf der Parzelle A 100 am Hegenheimerweg (Teil der UBS-Sportanlage) von einem privaten Grundeigentümer mit einer Fläche von 4'696 m² inkl. Bauten und Anlagen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'025'000.00 (inkl. 2.5% Handänderungssteuer und MWST) bewilligt.
- Für die Planung der baulichen Ersatzmassnahmen für die entfallende Sportanlage Gartenhof wird für die gesamte UBS-Anlage ein Verpflichtungskredit von CHF 90'000.00 (inkl. MWST) bewilligt.
- Für die externe Projektleitung im Auftragsverhältnis werden für die Phase 2 CHF 80'000.00 (inkl. MWST) für das Jahr 2011 bewilligt.

Neues Schulhaus auf dem Gartenhof

Der Gemeinderat empfahl folgende Standortstrategie für das Schulhaus, welcher der Einwohnerrat am 30. März 2011 zustimmte: Die Primarschule soll weiterhin an mehreren Standorten betrieben werden, so dass die Schulwege für die Kinder 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 sollen auf dem Gartenhof ein neues Schulhaus für vier Klassenzüge (24 Klassen) sowie zusätzliche Räume für Einführungs- und Kleinklassen, inklusive Dreifach-Turnhalle und Aula errichtet werden. Für den Gartenhof sprechen die kurzen Schulwege, die räumliche Verteilung innerhalb des Siedlungsraumes sowie die ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr; in Gehdistanz zum Gartenhof befinden sich die Haltestellen Gartenhof (Bus 33), Letten (Bus 64) sowie Ziegelei (Tram 6 und Bus 48 und 64).

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 zirka 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.

2.2. Sportplatz-Erweiterung im Brüel

Da das neue Schulhaus auf dem Gartenhof geplant ist und das dort bestehende Fussballrasenfeld wegfällt, musste die Gemeinde Ersatz für das Rasenspielfeld schaffen. Da kam es gelegen, dass die UBS im Jahr 2010 die Verkaufsabsichten ihrer Sportanlage am Hegenheimerweg kommunizierte, auf der bereits ein kleines Rasenspielfeld sowie Tennisplätze existieren. Nach dem Beschluss des Einwohnerrats am 30. März 2011 erwarb die Basellandschaftliche Kantonalbank für die Einwohnergemeinde Allschwil treuhänderisch diese Anlage in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Parzellen A-100 und A-103).

2.3. Projektwettbewerb Schulhaus

Am 29. August 2011 konstituierte sich im Auftrag der Einwohnergemeinde Allschwil eine 11-köpfige Wettbewerbsjury zur Durchführung des offenen Projektwettbewerbs nach der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) zur Ermittlung des neuen Schulhauses. Die Veranstalterin schrieb den Wettbewerb gemäss Art. 6.1 der Ordnung SIA 142 öffentlich aus. 101 Büros meldeten sich für den Wettbewerb an. 61 Büros gaben unter Einhaltung der Abgabefristen ihre Arbeiten ab.

Aufgrund der umfassenden Vorprüfung beschloss die Jury auf Antrag des Prüfers alle Projekte zur Jurierung zuzulassen. Zur Beurteilung der Projekte wurden folgende Kriterien gemäss Wettbewerbsprogramm angewandt:

- A Städtebau und Gestaltung
 - Städtebauliches Konzept, Identität und Ausstrahlung der Gesamtanlage
 - Architektonischer Ausdruck; formale Qualität der Bauten
 - Aussenraumgestaltung, Verkehrsführung, Grünraum, Freiraum
- B Qualitäten für die Nutzer
 - Funktionalität
 - Sicherheit, Geborgenheit, Orientierungs- und Identifikationsmöglichkeiten
 - Flexibilität im Hinblick auf sich verändernde Nutzungsanforderungen (siehe auch Kapitel 3)
- C Kosten und Nachhaltigkeit
 - Erstellungskosten
 - Zu erwartende Betriebs- und Unterhaltskosten
 - Nachhaltiges Bauen (Energie, Ökologie, Innenraumklima und Lebensdauer)

Am Schluss wurden neun Projekte mit einem Preis ausgezeichnet. Die Rangierung und die Festlegung der Preise erfolgten einstimmig. Die Preissumme betrug CHF 201'000.00.

Die Jury empfahl dem Gemeinderat Allschwil im ersten Rang das Projekt „Regenbogen“ der Arbeitsgemeinschaft Birchmeier Uhlmann und Carlos Rabinovich Architekten aus Zürich. Unter Einbindung der Nutzer (Planbegleitkommission mit Lehrpersonen, Vereinsvertretern, Hauswart etc.) wurde zusammen mit den Architekten in der Folge das Projekt verfeinert und bis zu einem Vorprojekt vorangetrieben.

2.4. Vorprojekt

Für die Erarbeitung des Vorprojektes „UnS“ auf dem Gartenhof bewilligte der Einwohnerrat mit dem Geschäft 4086 am 12. September 2012 einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 889'000.00 (inkl. MWST).

Eine Planungsbegleitkommission unter dem Vorsitz von Gemeinderat Christoph Morat begleitete mit Beteiligung der Architekten das Vorprojekt bis zum nun vorliegenden Bericht an den Einwohnerrat. Im Vordergrund der Arbeiten standen das Verifizieren der Nutzerbedürfnisse und die Kostenermittlung unter Berücksichtigung folgender Inputs aus dem Jurybericht:

a) Funktionale Aspekte

Überprüfung der Eingangs- und Erschliessungssituation des Aula / Turnhallen-Gebäudes mit dem Ziel, für beide Bereiche getrennte, attraktive Eingänge zu erzeugen, wobei der Barrierefreiheit für Menschen mit einer Behinderung Beachtung geschenkt werden muss.

Überarbeitung des Küchen- und Servicebereichs bei der Aula – dies insbesondere, weil die Mitbenutzung der Küche des Mittagstisches kaum möglich sein wird. Zu prüfen ist die Schaffung eines Schmutz- und Saubergangs im Bereich der Turnhallengarderoben.

b) Umgebungsgestaltung

Aufzeigen von oberirdischen Parkierungseinrichtungen als Alternative zur Einstellhalle. Das Parkierungskonzept ausserhalb der Schulzeit ist detailliert nachzuweisen. Die Materialisierung, Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen ist zu präzisieren und auf die Nutzungen abzustimmen. Dem Thema Sicherheit an den Übergängen vom Schulareal zur Binningerstrasse und zum Lettenweg ist die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

c) Energetische Aspekte

Um den Minergie-P-Standard erreichen zu können, ist die Überarbeitung des Projektes in folgenden Bereichen erforderlich: Verkleinerung des Fensteranteils, Minimierung der Wärmebrücken infolge auskragender Fluchtbalkone, Optimierung der Tageslichtnutzung. Die Unterbringung der Installationen für die Komfortlüftung erscheint möglich, muss aber detailliert und im Kontext der Aspekte Brand- und Schallschutz nachgewiesen werden.

3. Anforderungen an die Schul- und Sportinfrastrukturen

3.1. Neue Herausforderungen im Schulbereich

Die wachsenden Schülerzahlen und die Einführung von HarmoS stellen neue Anforderungen an den Schulraumbedarf der Gemeinde Allschwil. Die ab 2016/2017 prognostizierten Schülerzahlen sind mit der heutigen Infrastruktur nicht zu bewältigen. Das neue Schulhaus Gartenhof soll genügend Räume für 4 Klassenzüge (24 Klassen) der Primarschule nach Einführung von HarmoS sowie für Einführungs- und Kleinklassen anbieten.

Zudem haben sich die Anforderungen an das Bildungssystem in den letzten Jahren stark gewandelt. Früher stand die Lehrperson einer homogenen Schülerschaft gegenüber. Die Schülerinnen und Schüler verfügten bei Schuleintritt über in etwa denselben Wissensstand und waren von einer ähnlichen Weltanschauung geprägt. Der Unterricht wurde mehrheitlich im Klassenverband mit bis zu 30 Schülern und nur einer Klassenlehrperson durchgeführt.

Gesellschaftlicher und technologischer Wandel

Aufgrund des gesellschaftlichen und technologischen Wandels sieht die Situation im Klassenzimmer heute etwas anders aus. Die Kinder aus einer modernen und internationalen Gesellschaft bringen unterschiedliches Vorwissen und ungleiche Lernvoraussetzungen mit. Sie stammen aus verschiedenen Kulturen und sozioökonomischen Schichten, sprechen unterschiedliche Sprachen und sind von verschiedenen Weltanschauungen geprägt. Einige Kinder haben durch die neuen Lernmöglichkeiten mittels moderner Medien wie Internet und Fernsehen grosse Wissensvorsprünge. Andere sind durch die enorme Informationsflut derselben im Unterricht kaum mehr aufnahmefähig.

Aus diesem Grund bedarf es vermehrt neuer individueller Lernformen, die auch in den Gesetzesgrundlagen und Lehrplänen der kürzlich eingeleiteten und kommenden Schulformen verankert sind. Für integrative Schulungsformen und individuelle Förderung braucht es neue, multifunktional nutzbare Räume, die flexibel eingesetzt und auch auf die zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden können.

Die moderne Schule ist ein Lern-, Begegnungs- und Aufenthaltsort für Schülerinnen und Schüler mit unterschiedlichen Voraussetzungen sozialer und kultureller Art. Daraus ergeben sich pädagogische und schulorganisatorische Bedürfnisse, die bei der baulichen Gestaltung einer Schule aufzunehmen sind. Das neue Schulhaus Gartenhof soll diesen Aspekten gerecht werden.

3.2. Schulische Anforderungen an die räumliche Umsetzung

Die Schüler und Schülerinnen sowie Lehrpersonen sollen sich im Schulhaus wohlfühlen. Räumliche „Gesundheitsaspekte“ müssen im Bau berücksichtigt werden. So soll für eine gute Akustik eine konsequente Schallreduktion, viel Licht, eine gute Lüftung sowie ausreichend Bewegungsfläche innen und aussen berücksichtigt werden. Die Vorschriften für Brandschutz, Sturzsicherung etc. müssen eingehalten werden, ohne dass sie das pädagogische Programm der Schule behindern. Eine integrative Schule muss zudem für alle Menschen zugänglich und nutzbar sein. Deshalb ist beim neuen Schulhaus Gartenhof auf eine Barrierefreiheit für Schülerinnen und Schüler mit einer Behinderung und auf eine bedürfnisgerechte Ausgestaltung der Schulungsräume und Spezialräume besonderes Augenmerk zu legen.

Der Aussenbereich soll in Ruhe-, Spiel- sowie Sportzonen mit vielfältigen Bewegungsanregungen (Klettergerüst/Kletterwand, Schaukeln, Fussballplatz, Rasenfläche, schattige Sitzgelegenheiten, überdachter Aussenbereich) gegliedert sein. Diese Gliederung in unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen Angeboten ist deshalb besonders wichtig, weil der Aussenbereich von vielen Kindern unterschiedlicher Altersstufen genutzt wird und so die Nutzungsreglementierung einfacher und klarer umgesetzt werden kann. Zudem ist zu beachten, dass das Areal für die Schülerinnen und Schüler ein Ort sein muss, wo sie sich sicher und wohl fühlen können.

Eingehen auf mögliche Gefahrenquellen

Auf die möglichen Gefahrenquellen (Verkehr, Nachbarschaft zur Sekundarschule etc.) muss bei der Ausgestaltung des Areals unbedingt eingegangen werden. Gleiches gilt auch für die verschiedenen Schulwege; ein Schulwegsicherheitskonzept, welches notwendige flankierende Massnahmen definiert, wird in einer nächsten Phase erarbeitet.

Das Zeitalter, in dem die Schule vor allem „Wissen“ vermittelt hat, ist vorbei. Die Halbwertszeit wissenschaftlicher Erkenntnisse liegt unter zehn Jahren. Fast jedes Wissen ist inzwischen vom Internet mit nur einem Click abrufbar. In der Bildung hat ein Paradigmenwechsel vom „Wissen“ zum „Können“ stattgefunden. Das heisst, es geht heute neben dem Wissenserwerb vermehrt auch darum, sich eigenständig Informationen beschaffen zu können, diese Informationen für Problemlösungen zu nutzen, kritisch zu hinterfragen und verständlich weitergeben zu können.

Lernen begründet heute nicht mehr nur auf Nachahmung; es gilt ebenso, verschiedene Zugänge zum Lernen zu ermöglichen, nicht zuletzt deshalb, um den verschiedenen Lern-typen gerecht zu werden. Für dieses Lernen ist der konventionelle „Klassenraum“ mit weiteren Räumen, z.B. Leseplätzen, Präsentations- und Ausstellungsflächen, Medienraum, Bibliothek, vielseitig einsetzbaren Werkräumen mit Tageslicht und einem inspirierenden Aussenraum sinnvoll zu ergänzen.

Bedarf an differenzierten Lernlandschaften

Um individualisierendes Lernen zu ermöglichen und soziale Kompetenzen zu fördern sowie dem Auftrag der integrativen Schulung nachzukommen, bedarf es differenzierter Lernlandschaften. Neue Schulungsformen arbeiten mit wechselnden, unterschiedlichen Gruppengrössen: Einzelarbeit, Lernen in Kleingruppen, in der Halbklassse oder auch im ganzen Klassenverband. Aus diesem Grund soll jeweils einem Klassenzimmer ein Gruppenraum zur Verfügung stehen.

Diese Einheit soll ausserdem mit verschiedenen, multifunktional nutzbaren Zusatzräumen (Halbklassenzimmern, Spezialräumen für Förderunterricht und Sonderschulung, Sprachzimmer für Fremdsprachige) ergänzt werden. Auch die Erschliessungsflächen sollen mit einsehbaren Zwischenräumen und Nischen, Sicht- und Geräuschzonierungen in die Lernlandschaft mit eingebaut werden können.

Diese Unterteilung in verschiedene Einheiten soll auf die ganze Schulanlage angewendet werden. Aufgrund der unterschiedlichen Altersstufen und Anspruchsgruppen, die im neuen Schulhaus unterkommen werden, ist eine Segmentierung des Gebäudes und des Aussenbereichs in verschiedene Teilbereiche wünschenswert. Eine örtliche Unterteilung in Unter- und Mittelstufe, Tagesschule, „Lehrpersoneninsel“ (mit den jeweils dazugehörigen, bedarfsgerechten Aufenthaltsräumen bzw. Aufenthaltszonen und Sanitäranlagen) soll Schülerinnen und Schülern sowie den Lehrpersonen eine „Beheimatung“ bieten und überschaubar sein. Die einzelnen Teilbereiche müssen über separate Zugänge erreichbar und mittels gemeinschaftlichen Zonen, wie z.B. der Mediothek, der Bibliothek, gemeinschaftlichem Pausenplatz und Spezialräumen miteinander verbunden sein. Auch soll das neue Schulhausgebäude über verschiedene Zu- und Ausgänge verfügen, damit – vor allem für den Heimweg – die Schülerströme etwas getrennt werden.

Funktionsfähige Teams verbessern Schulqualität

Ausserdem ist zu beachten, dass die Arbeitsplätze für lehrendes und pädagogisches Personal nicht getrennt angeordnet werden sollen. Die effiziente Zusammenarbeit in funktionsfähigen Teams ist ein Schlüssel zur Verbesserung der Schulqualität. Vom kollektiven Erfahrungsschatz des Kollegiums können alle profitieren.

Die mit dem neuen Verständnis von Unterricht, Lernen und Erziehung verbundenen Anforderungen an den Arbeitsplatz der Lehrpersonen können durch das „klassische“ Lehrerzimmer nicht abgedeckt werden. Bislang sollte das Lehrerzimmer sowohl individuelles Arbeiten und Kommunizieren wie auch Konferenzen vereinen – und war damit funktional weitgehend überfrachtet. Das neue Schulhaus soll eine örtlich kompakte „Lehrpersoneninsel“ mit einem grossen Aufenthalts- und Kommunikationsraum mit einer kleinen Teeküche, je zwei Vorbereitungs- und Besprechungsräume und eine gemeinschaftliche Materialsammlung bzw. Lehrerbibliothek aufweisen. Für Konferenzen kann ein Schulraum genutzt werden, der im Alltag für Unterrichtszwecke zur Verfügung steht. In der „Zone für Lehrpersonen“ soll zudem ein Sanitätszimmer eingerichtet werden.

Das neue Schulhaus Gartenhof soll für die Gemeinde identitätsstiftend sein. Die Schule ist kein in sich geschlossenes System mehr; ihre Türen sollen vermehrt auch der Gemeinschaft offen stehen. Die Teilöffnung von Schulräumen für eine kommunale Nutzung ist nicht nur kostensparend sondern wird zum Gewinn für alle Beteiligten.

Attraktive Mehrfachnutzung auch ausserhalb der Schulzeiten

So sollen zentrale Funktionen der Schule so platziert sein, dass ihre Lage sowie ein effizientes Orientierungssystem eine öffentliche Nutzung unterstützen. Dies betrifft vor allem die Aula, die Turnhallen, den Spielplatz und die Sportanlagen. Aber auch weitere Spezialräume wie zum Beispiel die textilen Werkräume und der Gymnastikraum sollten Bildungspartnern und Vereinen eine attraktive Mehrfachnutzung ausserhalb der Schulzeiten ermöglichen. Auch Arbeitsergebnisse der Schüler sollen dokumentiert und präsentiert werden können, wofür ebenfalls öffentliche Bereiche notwendig sind. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Schule neben diesen öffentlichen Bereichen auch geschützte Bereiche aufweisen muss, wo die Schüler ungestört lernen, arbeiten und spielen können.

Die jedoch wichtigste Anforderung an das neue Schulhaus Gartenhof ist die flexible Anpassungsmöglichkeit an spätere Bedürfnisse. Es ist ungewiss, wie lange die aktuellen Strukturen und Bedürfnisse des Schulwesens Bestand haben werden. Es ist abzusehen, dass sich diese während des Lebenszyklus des Gebäudes verändern.

Deshalb muss beim neuen Schulhaus Gartenhof auf eine flexible Konzeption des Gebäudes geachtet werden, damit eine flexible, zukunftsorientierte Nutzung gewährleistet werden kann.

3.3. Tagesschule auf Primarstufe

Gemeinderat, Einwohnerrat und die Allschwiler Bevölkerung haben sich zu einer öffentlichen, freiwilligen Tagesschule auf Primarstufe bekannt, die im Sommer 2011 ins Leben gerufen wurde. Tagesschulen sind freiwillige, in die Volksschule integrierte pädagogische Einrichtungen zur Betreuung 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 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 sowie eine erweiterte Nachmittagsbetreuung. Die Tagesschule in Allschwil ist von Montag bis Freitag 8.00 bis 18.00 Uhr an insgesamt 225 Betriebstagen pro Schuljahr geöffnet und bietet einem Klassenzug (1. bis und mit 6. Primarklasse gemäss HarmoS) und insgesamt rund 130 Kindern Platz.

Schule als Lern- und Lebensort

In einer Tagesschule wird die Schule zum Lern- und Lebensort. Schule heisst nicht mehr nur lernen, sondern – in deutlich grösserem Umfang – auch bewegen, spielen, toben, verweilen, reden, essen, Aufgaben machen etc. Die Räumlichkeiten der Tagesschule ausserhalb der Unterrichtszeiten müssen auf diese Bedürfnisse ausgerichtet und einladend gestaltet sein. So braucht die Tagesschule neben einer bedarfsgerechten, professionellen Küche einen genügend grossen Verpflegungs- und Aufenthaltsraum, der in zwei verschiedene Bereiche – zum Beispiel einen für die Unterstufe und einen für die Mittelstufe – unterteilt werden kann. Daneben sollen zwei grosszügig konzipierte Spielräume, die ebenfalls den unterschiedlichen Altersgruppen zugeteilt werden können, zur Verfügung stehen. Bei deren Ausgestaltung ist darauf zu achten, dass kleine Nischen und Rückzugsmöglichkeiten für einzelne Kinder oder kleinere Gruppen geschaffen werden. Für das konzentrierte Arbeiten und Erledigen der Hausaufgaben sollen den Kindern zwei verschiedene „stille Räume“ bzw. Arbeitsräume zur Verfügung stehen.

Ausserdem bedarf es einer grossen Garderobe mit abschliessbaren Fächern, die die Kinder und Jugendlichen für ihre privaten Sachen gebrauchen dürfen, einer Zahnputznische sowie einem kleinen Putzraum.

Für das Personal soll ein kleiner Raum für die administrativen Tätigkeiten sowie für die Aufbewahrung der persönlichen Gegenstände zur Verfügung stehen. Die Kinder sollen einen direkten Zugang zu einem geschützten und von der übrigen Schulanlage abgetrennten Aussenraum zur Verfügung haben, der mit diversen Spiel- und Bewegungsangeboten ausgestaltet sein soll.

3.4. Aula als Veranstaltungsraum für schulische und andere Anlässe

Die Aula wird an Wochentagen tagsüber durch den Schulbetrieb genutzt. Abends, an Wochenenden sowie in schulfreien Zeitfenstern wird die Aula durch Allschwiler Vereine (Theater- und Musikdarbietungen, General- und Delegiertenversammlungen u.Ä.), Veranstaltungen der verschiedenen Verwaltungszweige der Einwohnergemeinde Allschwil (Einwohnerratssitzungen, Informationsabende für die Bevölkerung u.Ä.) sowie durch Allschwiler Institutionen und Privatpersonen genutzt. Mit der Nutzung der neuen Aula muss die Aula Lettenweg nicht mehr vom Kanton Basel-Landschaft gemietet werden, die Kosten hierfür entfallen. Ein entsprechendes Betriebs- und Nutzungskonzept wird ausgearbeitet.

Das Bedürfnis an Vortragsraum der Musikschule Allschwil kann mit der aktuellen Infrastruktur kaum mehr befriedigt werden. Mit der neuen Aula werden zusätzliche Kapazitäten geschaffen. Zudem kann auch dem grossen Wunsch nach einer grösseren Zahl von Sitzplätzen nachgekommen werden.

Die Aula mit ihren 430 Konzertbestuhlungsplätzen bzw. ca. 310 Bankettplätzen kann die alte Turn- und Konzerthalle (450 bis 500 Plätze für Konzertbestuhlung und 370 Bankettplätze) ersetzen. Zur Aula gehört auch eine den heutigen Ansprüchen genügende Küche.

Der zusätzliche Gymnastikraum dient nebst dem Schulbetrieb (Turnunterricht) auch der Raumerweiterung bei Grossanlässen. Mit der Öffnung zur Aula hin können bis zu 700 Sitz- bzw. 500 Bankettplätze bereitgestellt werden, was eine markante Erhöhung der Platzzahl gegenüber der alten Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse darstellt. Diverse Gymnastikgruppen, welche momentan noch in der Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse sowie im Schulhaus Bettenacker domiziliert sind, könnten dort ihre Kurse durchführen.

3.5. Dreifachsporthalle

Die Dreifachsporthalle wird an Wochentagen tagsüber durch den Schulbetrieb genutzt. Abends, an Wochenenden sowie in schulfreien Zeitfenstern wird die Halle durch die vielen Allschwiler Sportvereine, aber auch durch Allschwiler Institutionen genutzt werden. Mit der Erstellung der neuen Sporthalle fallen die Turnhallenkapazitäten der Schulhäuser Gartenstrasse und Bettenacker weg. Es gilt nun, zusammen mit den Allschwiler Sportvereinen, die Neuverteilung der verschiedenen Hallen vorzunehmen. Es haben diesbezüglich bereits erste Gespräche stattgefunden. Bei den Betriebseinrichtungen wird den Bedürfnissen der Schule und den Bedürfnissen der die neue Sporthalle benutzenden Vereine (Bodenzeichnung, Geräte) besonders Beachtung geschenkt. Generell werden grössere Kapazitäten für die Gerätbereitstellung und Lagerraum für Vereinsmaterial (separat und abschliessbar) bereitgestellt. Die Turnhalle wird analog der Dreifachturnhalle im Schulzentrum Neuallschwil einen gegossenen Bodenbelag erhalten.

3.6. Sportplatz (Fussballfeld) – Erweiterung im Brüel

3.6.1. Fussballplatz

Durch den geplanten Neubau des Schulhauses auf dem Areal des Gartenhofs verliert die Gemeinde Allschwil das dort vorhandene Fussball-Rasenspielfeld. Entsprechend hat der Gemeinderat durch das im Sportplatzbau spezialisierte Büro Wolf Hunziker AG eine detaillierte Kapazitätsanalyse der verbleibenden, gemeindeeigenen Sportplatzanlagen durchführen lassen (siehe Beilage).

In dieser Studie wurde auf der Basis der bestehenden Trainings- und Matchpläne des FC Allschwil der Bedarf in Form von so genannten Belastungsstunden unter Berücksichtigung der Spielerkategorien (5er, 7er, 9er und 11er-Fussball) berechnet. Der berechnete Bedarf wurde anschliessend mit den Leistungskapazitäten der verbleibenden Plätze verglichen. Die Leistungskapazitäten werden je nach Spielfeldaufbau auf der Grundlage von Feldaufnahmen und Laboruntersuchungen ermittelt. Der Vergleich zwischen Bedarf und Kapazitäten zeigte deutlich, dass die verbleibenden Spielfelder den Bedarf nicht abdecken können. Die Analyse zeigte auch, dass der Trainings- und Matchbetrieb des FC Allschwil vor allem im Herbst nicht mehr gewährleistet werden kann, da in dieser Jahreszeit die Spielfelder aufgrund der nassen Witterung weniger stark bespielt werden können. Ein Ersatz-Fussballfeld für den Verlust des Gartenhofs ist deshalb zwingend notwendig.

Neues Naturrasenfeld deckt Bedarf

Die Kapazitätsanalyse zeigte zudem, dass der Bedarf durch ein Naturrasenfeld abgedeckt werden kann. Neben dem bestehenden, für Nationalliga-A Spiele geeigneten Hauptrrasenfeld, wird das neue Naturrasenfeld in seiner Grösse so festgelegt, dass Spiele bis und mit 2. Liga ausgetragen werden können.

Die Spieler und Spielerinnen des neuen Naturrasenfelds finden im bestehenden Garderobengebäude der Sportanlage im Brüel genügend Platz, um sich dort umkleiden zu können. Entsprechend erübrigt sich der Bau eines zusätzlichen Garderobentrakts. Zur Ermittlung der Anzahl erforderlicher Parkplätze nach den kantonalen Vorgaben wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Für das neue Naturrasenfeld und die Vereinsanlagen ist die Erstellung von 32 Parkplätzen vorgesehen.

3.6.2. Quartierplan Langmatten II

Mit dem Geschäft Nr. 4062 stimmte der Einwohnerrat dem Quartierplan Langmatten II am 14.11.12 zu. Der Quartierplan muss nun noch dem Regierungsrat des Kantons Baselschweiz zur Genehmigung vorgelegt werden. Das Areal am Baselmattweg wird im Moment für Freizeit- und Sportaktivitäten genutzt (Tennisclub Ciba und Bocciacclub Ciba). Mit der Realisierung des Quartierplans müssen die dort ansässigen Sportvereine ihre Anlagen aufgeben.

Da die Einwohnergemeinde nicht die gesamte Fläche der erworbenen UBS-Anlage am Hegenheimermattweg beansprucht, bietet es sich an, auf dieser Anlage den Vereinen ein neues Zuhause zur Verfügung zu stellen. Inzwischen haben der Tennisclub Ciba und der Tennisclub UBS fusioniert und den neuen Tennisclub Allschwil gegründet. Im Rahmen einer eigens gebildeten projektbegleitenden Vereinskommision, die von der Gemeinde geleitet wird und in welcher neben dem Quartierplanersteller der Tennisclub Allschwil, der Bocciacclub Ciba bzw. Boccia Vereinigung beider Basel, der Pétanqueclub Bachgraben und der FC Allschwil Einsitz erhalten haben, wurden die Anforderungen an die neuen Vereinsanlagen definiert.

Die Vereinsanlagen umfassen 5 Tennisplätze inkl. Tenniswand, 4 Pétanquebahnen, eine beheizte Bocciahalle mit 4 Wettkampfbahnen sowie ein neues Clubhaus mit Garderoben, Clubraum und einfacher Kücheneinrichtung. Es ist nicht vorgesehen, dass auf dieser Anlage ein öffentliches Restaurant betrieben wird. Die Planung, Ausführung und Finanzierung dieser Anlagen erfolgt selbstständig und vollumfänglich durch Private (Quartierplanersteller sowie Vereine).

4. Projekt

4.1. Schulhaus Gartenhof Projektwettbewerb

4.1.1. Projektbeschreibung

4.1.1.1 *Typologie und Setzung*

Die Suche nach einer einfachen Lösung mit grosszügigen, qualitativ hochstehenden Aussenräumen und einer zeitgemässen Primarschule, welche das umfangreiche Raumprogramm in eine adäquate städtebauliche Form bringt, hat dazu geführt, ein Projekt mit zwei einfachen Baukörpern zu entwickeln: Das eigentliche Schulhaus und einen Hallenbau mit Räumen, die auch öffentlich und ausserhalb der Schulzeiten genutzt werden können.

Der Hallenbau steht parallel zur Binningerstrasse, während das Schulhaus das Grundstück in Längsrichtung aufspannt. Diese Anordnung gewährleistet eine Durchlässigkeit des Areals in Nord-Südrichtung, so dass die neue Anlage eine städtebauliche Brücke zum Ziegeleiareal bildet. Die einfachen Baukörper verstehen sich als Ruhepol in der heterogen bebauten Umgebung mit diversen Schulbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten.

Während der Turnhallenbau zeichenhaft zur Strasse hin den Auftakt des Areals bildet, stuft sich der Schulhauskörper parallel zur Topografie gegen die Quartierstrasse hin ab und schafft eine Anbindung an die kleinteiligere Bebauung. Hier wird der grosse Aussenraum direkt an das Quartier angebunden und soll als Ort der Begegnung das "offene" Schulhaus repräsentieren.

4.1.1.2 *Baukörper Schulhaus*

Das Schulhaus wird in einem länglichen Baukörper organisiert. Dieser ist zum einen klar gegliedert in Unter- resp. Mittelstufe und bietet zum andern das geforderte Programm in einem Haus an. Im nördlichen Teil befinden sich im Erdgeschoss der Eingangsbereich der Unterstufe und die Tagesschule. Die Unterstufe ist in den zwei Geschossen darüber untergebracht. Im südlichen Teil befindet sich ein halbes Geschoss höher auf dem Niveau der Binningerstrasse der Eingangsbereich der Mittelstufe. Diese erstreckt sich zusätzlich auf ein Untergeschoss (Werkräume) und auf zwei Obergeschosse. Zwischen dem Nord- und dem Südteil sind alle gemeinsamen Räume der Schule angeordnet. Im Erdgeschoss die offene Pausenhalle, die den östlichen mit dem westlichen Pausenplatz verbindet, mit dem Eingang zur Tagesschule und zusätzlichen Eingängen zur Unter-bzw. Mittelstufe; die Räumlichkeiten für die Lehrpersonen im Zentrum des ersten Obergeschosses und die Bibliothek, das Medienzimmer sowie einige der Spezialräume im zweiten Obergeschoss.

Der Höhenunterschied zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg generiert eine Split-Level Lösung, die über das ganze Schulhaus entwickelt wird und zudem die beiden Schulstufen gliedert.

Drei Lichthöfe bringen Tageslicht in den tiefen Baukörper und schaffen eine Mittelzone, welche auch für flexible und offene Unterrichtsformen geeignet ist – mit unterschiedlichen Stufen von Intimität und Öffentlichkeit. Ein umlaufender Fluchtbalkon ermöglicht das Bespielen der Erschliessungszonen und bietet einen Sichtschutz für die Klassenzimmer.

4.1.1.3 *Baukörper Aula / Sporthalle*

Das zweite Volumen liegt an der Binningerstrasse, was den Charakter eines öffentlichen Gebäudes betont. Gleichzeitig wird dadurch das Schulhausareal zur stark befahrenen Strasse hin abgeschirmt und geschützt. Das Erdgeschoss nimmt den bereits erwähnten Höhenunterschied auf, womit eine einfache Gliederung einerseits der Garderoben (von geringerer Raumhöhe) und andererseits der Aula und des Gymnastikraums möglich wird.

Das Foyer öffnet sich in ihrer Gesamtlänge zum östlichen Pausenplatz der Schulanlage hin. Im oberen Geschoss ist die Sporthalle mit den Abmessungen 27 x 47 x 8 m, welche die Bedürfnisse sämtlicher Ballsportarten abdecken. Ihre erhöhte Lage trägt ebenfalls zu ihrer Wahrnehmung als wichtiges kommunales Gebäude bei. Analog zum umlaufenden Balkon der Schulanlage befindet sich im obersten Geschoss eine Zuschauergalerie, die interessante Ein- und Ausblicke schafft.

4.1.1.4 Landschaftsarchitektur – Freiraum

Die Lage der Neubauten gliedert den Freiraum in zwei grosszügige Aussenräume, die die bestehenden Quartiersstrukturen und die angrenzenden Sportanlagen des Kantons ergänzen und stärken. Die städtebauliche Setzung der Schulkörper lässt neue Zusammenhänge in der Freiraumstruktur und unterschiedlich nutzbare Freiräume entstehen.

Durch die räumliche Verbindung der Schule mit der Umgebung entsteht ein Quartierszentrum, das zu einem harmonischen Wohnumfeld beiträgt. Das Quartier wird aufgewertet und durch die neue Qualität der Nachbarschaft trägt das neue Schulgelände zur Sicherheit und Aufenthaltsqualität bei.

Die Gliederung in zwei Bereiche, die Ost- und die Westseite, schafft die Voraussetzung für eine differenzierte Gestaltung und Nutzung mit gleichzeitiger Verzahnung durch befestigte Plätze. Die beiden Seiten werden durch den südlichen Platzbereich an der Binningerstrasse und den überdachten Pausenhof miteinander verbunden und sind dadurch zugänglich und nutzbar für alle.

Die Umgebung der Schule bietet Raum für unterschiedliche Altersgruppen und Bedürfnisse. Es entstehen differenzierte Räume, die Bewegungs- und Spielbereiche bieten, aber auch Rückzugsräume durch eine Gliederung in kleinere Zonen im westlichen Bereich. Ein öffentlicher Platzbereich an der Binningerstrasse markiert die Adresse und bildet den Eingangsbereich zu der Schule und den Zugang zu der Aula und der Sporthalle.

Öffentliche Wegverbindung für Velofahrer und Fussgänger

Für Fussgänger ist das Grundstück nach wie vor ab Lettenweg im Norden und der Binningerstrasse im Süden erschlossen. Eine etwa 13 m breite asphaltierte Fläche markiert die öffentliche Wegeverbindung von Norden aus entlang der Schulgebäude. Er bietet ausreichend Platz für Velofahrer und Fussgänger, gleichzeitig bildet er eine Spange für die sich angliedernden Sport- und Spielflächen an der Ostseite. Die barrierefreie Verbindung für Rollstuhlfahrer und Velofahrer zu dem höher gelegenen Bereich an der Binningerstrasse verläuft über eine Rampe entlang der östlichen Seite des Aula-Gebäudes.

Die Parkplätze der Lehrerschaft sind in der Tiefgarage untergebracht. Bei besonderen Veranstaltungen besteht zusätzlich die Möglichkeit für Besucher, auf den Sportplatzflächen zu parken; hier können weitere 20 Fahrzeuge parken. Insgesamt sind 147 Veloabstellplätze vorgesehen, 56 Stellplätze im Norden am Lettenweg, 45 Stück im Süden an der Binningerstrasse und 46 Stück auf dem grossen Platz im Schulbereich.

Der genauen Ausformulierung der Aussenräume konnte wegen der kurzen Bearbeitungszeit noch nicht entsprochen werden. Es wurde aber mit den Projektverantwortlichen der Gemeinde und der Schule vereinbart, dass ein gemeinsamer Workshop mit den Landschaftsarchitekten und den Architekten stattfinden muss, um die genauen Bedürfnisse nochmals genau zu definieren.

Diese enge Zusammenarbeit mit den Nutzern ist für das Architektenteam selbstverständlich und grundlegend. Die geforderten Flächen für die Aussenräume (Hartplatz, Spielwiese) die im Wettbewerbsprogramm angegeben worden sind, müssen in dem gemeinsamen Workshop genau definiert werden; den Vorstellungen der Nutzer soll in der Ausgestaltung der Aussenräumen klar entsprochen werden.

4.1.1.5 Erschliessung

Die Schulanlage Gartenhof wird von zwei Seiten erschlossen. Die Sporthalle steht parallel zur Binningerstrasse und das Schulhaus spannt sich vom Lettenweg bis hin zum Vorplatz an der Binningerstrasse auf.

Städtebaulich wird die ganze Anlage von zwei Seiten zugänglich gemacht. Der Lettenweg wie auch die Binningerstrasse können als Erschliessungswege funktionieren und die Schülerströme werden in einfacher Weise aufgeteilt. Die Turnhalle wird von der neuen Platzausweitung bei der Binningerstrasse erschlossen, an welcher auch die neue Bushaltestelle geplant ist. Somit ist die gesamte Anlage auch optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und der öffentlichere Teil der Anlage, Sport und Aula, können in einfacher Weise schulunabhängig genutzt werden. Die gesamte Schul- resp. Sportanlage ist stufenlos für gehbehinderte Menschen zugänglich.

Das Schulhaus ist im Erdgeschoss in zwei Teile gegliedert; in einen Teil für die Mittelstufe zur Binningerstrasse und in einen zweiten Teil für die Unterstufe am Lettenweg. Mit dieser Anordnung im Erdgeschoss wird dem grossen Kinderzustrom Rechnung getragen und altersgerecht aufgeteilt.

Gemeinsamer Pausenraum im Herzen der Anlage

Die Unterstufenkinder verteilen sich mehrheitlich um den Zugang am Lettenweg. Die Mittelstufenkinder versammeln sich eher bei der Platzausweitung entlang der Binningerstrasse. Der gedeckte Pausenraum für die Mittelstufe und die Unterstufe liegt im Herzen der Anlage und kann hindernisfrei von beiden Schulstufen genutzt werden.

Die neue Schulanlage wird für den motorisierten Verkehr ausschliesslich vom Lettenweg her zugänglich gemacht. Dem pädagogischen Personal wird im Untergeschoss Einstellplätze zur Verfügung gestellt, damit der schon begrenzt zur Verfügung stehende Aussenraum nicht zusätzlich geschmälert wird. Im Vorprojekt wurden oberirdische Lösungen geprüft, doch konnten diese nicht überzeugen.

Die heutige Wertstoffsammelstelle an der Binningerstrasse könnte problemlos vor die Sporthalle verlegt werden; diese wird jedoch in der weiteren Planung auf Sicherheitsanforderungen hin geprüft.

4.1.1.6 Architektur / Ausdruck / Raum

Der innere Aufbau der Gebäude ist auch im Ausdruck nach aussen ablesbar; horizontale Bänder charakterisieren die Bauten und schaffen eine offene und transparente Schulanlage. Beim Schulhaus bilden Metallrohre die Absturzsicherung der Fluchtbalkone und bringen gleichzeitig auch einen gewissen Sichtschutz resp. Sonnenschutz.

Die Verkleidung der Turnhalle soll einerseits dem Charakter des Hallenbaus gerecht werden und andererseits die Verwandtschaft der beiden Bauten stärken.

Ein einfacher Stützen-Plattenbau bildet die Grundlage der Tragkonstruktion der Schule. Die auskragenden Bauteile der Fluchtbalkonplatten werden vofabriziert und durch Kragplattenanschlüsse konsequent thermisch getrennt. Die grosse Spannweite der offenen Pausenhalle wird durch die Schrägstellung der Stützen in den beiden Obergeschossen als Fachwerk überspannt und zeichnet sich auch statisch als „Sonderfall“ aus.

4.1.1.7 Klassenzimmerstruktur

Der moderne Schulunterricht hat sich im Laufe der Zeit vom Frontalunterricht zu neuen Unterrichtsformen gewandelt (siehe auch Kapitel 3, pädagogische Grundsätze). Dies bedingt eine grössere Flexibilität in der Möblierung, Nutzung und Unterteilung der Klassenzimmerstrukturen. Folgende Unterrichtsformen müssen heute möglich sein: Werkstattunterricht, Gruppenunterricht, Team-Teaching und Kleinklassenunterricht. Die gewählte Struktur kann diese Unterrichtsformen gewährleisten; dank der direkten Entfluchtung der Räume über den aussenliegenden Fluchtbalkon kann auch die Korridorzone im Sinne einer offenen Werkstatt genutzt werden.

4.1.1.8 Aula / Gymnastikraum

Die Aula und der Gymnastikraum können als räumliche Einheit funktionieren und bieten so dem Nutzer (Schule, Vereine oder Gemeinde) ganz neue Möglichkeiten. Die Aula wird zusammen mit dem Gymnastikraum zu einem eigentlichen Mehrzweckraum, der mit einer zusätzlichen Anlieferungsküche mit Produktionsmöglichkeiten erweitert wird. Die Position der Küche und die räumlichen Anpassungen sind lediglich im Plan genau geprüft worden und sind als Planbeilage zu den Vorprojektplänen dem Dossier beigelegt.

4.1.1.9 Materialisierung

Die Schule wird als Lernwerkstatt interpretiert und soll möglichst nachhaltig und robust materialisiert werden. Die einfache statische Struktur des Stützen-Plattenbaus lässt Raum für künftige Veränderungen zu. Die Erschliessungsräume sind relativ roh gehalten, der versiegelte Hartbetonboden, die Sichtbetondecke mit partiellen Akustikeinlagen und die Leichtbauwände zu den Klassenzimmern vermitteln eine gewisse Leichtigkeit. Ein durchgehendes Oblichtband unterstützt die Wirkung des Leichten. Es entsteht eine Atelierstimmung, die auch in der alltäglichen Nutzung zum Tragen kommt. Dank dem gewählten Brandschutzkonzept mit den aussenliegenden Fluchtbalkonen kann der Erschliessungsbereich als Klassenzimmererweiterung verstanden und auch als Arbeitsraum genutzt werden. Die Lichthöfe tragen das ihre zu einer guten Tageslichtsituation bei.

Klassenzimmer und Gruppenraum als Ateliers

Die Klassenzimmer bilden jeweils mit dem Gruppenraum eine Einheit und werden als eigentliche Ateliers verstanden. Die Atelierstimmung wird durch die gläsernen Abschlüsse zum Korridor unterstützt und lässt eine ‚pädagogische Transparenz‘ erwarten.

Die Schulateliers sind horizontal in drei Bereiche gegliedert: Tisch- resp. Arbeitsebene, Schrank- resp. Durchgangsebene und Oberes Fensterband resp.- Ablagefläche.

Der Bodenbelag soll eine Behaglichkeit garantieren und den Nutzer auch zum Arbeiten auf dem Boden einladen. Die Schrankwände wie auch der Fensterbank und die Raumteiler zwischen Zimmer und Gruppenraum sind kunstharzbeschichtet und garantieren die gewünschte Robustheit. Farblich soll das Schulzimmer resp. der Gruppenraum möglichst still gestaltet sein, damit die Kinder mit den Lehrern und ihren Arbeiten die Farben in die Räume tragen können. Die Tagesschule soll eigenwilliger materialisiert werden; somit ist eine klare Trennung zum Unterrichtsbereich auch visuell und ertastbar wahrnehmbar.

Die Sporthalle wird analog dem Schulhaus materialisiert. Der Bodenbelag auf dem Tribünnengeschoss wie auch im Foyerbereich des Erdgeschosses ist aus Hartbeton. Die Struktur aus Stahl wirkt leicht; diese Leichtigkeit wird vom umlaufenden Fensterband getragen. Die Hallen werden mit einem punktelastischen PU-Belag ausgeführt und die Linierung wird im weiteren Projektverlauf nochmals präzisiert. Die akustische wie auch die räumliche Wirkung der Aula kann mittels raumhohen Vorhängen den entsprechenden Anlässen angepasst werden.

4.1.1.10 Energetische Anforderungen

Als energetischer Standard für das Projekt wurde Minergie definiert. Dies entspricht weitestgehend den heute gestellten Anforderungen an Gebäudehüllen, welche durch die kantonalen Energievorschriften vorgegeben werden. Durch die gute Wärmedämmung und die dichte Gebäudehülle erfolgt auch kein natürlicher Luftwechsel. Deshalb werden die Anforderungen der Gebäudehülle durch eine Lüftungsanlage ergänzt, welche für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr in den Klassenzimmern bzw. im Gebäude sorgt und dabei nur einen geringfügigen Energieverlust verursacht. Dabei werden Gerüche, Ausdünstungen, CO² und Feuchtigkeit zuverlässig abgeführt.

4.1.1.11 Möblierung / Umzugskosten

Im Hinblick auf das Projekt Schulanlage Gartenhof wurde in den letzten Jahren nur sehr sparsam in neue Schulmöblierung investiert. Viele überalterte und defekte Möbel wurden nicht erneuert und haben ihre „normale“ Lebensdauer längst erreicht.

Beim bestehenden Möbelinventar aus den beiden Schulhäusern (Bettenacker und Gartenstrasse), die nicht mehr weiterbetrieben werden, soll eine sorgfältige Triage vorgenommen werden. Mit den wiederverwertbaren Möbel werden zum einen die zusätzlichen Räume – in denen zuvor die Kindergartenabteilungen untergebracht waren – der beiden Schulhäuser Schönenbuchstrasse und Schulzentrum Neuallschwil bestückt. Zum anderen werden die defekten und veralteten Möbel in diesen beiden bestehen bleibenden Schulhäuser ausgewechselt. Zudem soll ein kleines Lager für zukünftigen Ersatz- bzw. Erweiterungsbedarf angelegt werden.

Es ist zu erwarten, dass aus diesen Gründen die Neuanschaffungen für die Schulanlage Gartenhof nur geringfügig reduziert werden kann, da mit den wiederverwendbaren Möbeln und Geräten, wie bereits erwähnt, zunächst die weiterhin betriebenen Schulhäuser ausgebaut und aufgerüstet werden müssen. Stehen nach dieser Zuweisung noch nutzbare Möbel zur Verfügung, werden diese in das neue Schulhaus integriert. Mit dieser Vorgehensweise kann ein verantwortungsbewusster Umgang in Sachen Möbelanschaffungen gewährleistet werden.

Die Kosten für den Schulinfrastruktur-Umzug sowie der neue Infrastrukturbedarf für die neue Schulanlage Gartenhof wurden im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

4.1.1.12 Schutzraum

Mit der Integration einer Schutzraumanlage in die Schulanlage Gartenhof reagiert die Gemeinde auf die geänderte gesetzliche Schutzraumbaupflicht und dem erwarteten Bevölkerungswachstum in der Gemeinde. Dies führt in Zukunft zu einem erhöhten Bedarf an Schutzplätzen. Die Gemeinde ist weiterhin an die gesetzliche Verpflichtung gebunden, zeitgerechte erreichbare und zentral gelegene Schutzplätze bereitzustellen.

Unter dieser Prämisse wird in der Schulanlage Gartenhof ein Schutzraum mit maximal 200 Plätzen erstellt – entsprechend den Anforderungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS). Dafür sind Beiträge in der Grössenordnung von zirka CHF 400.00 pro Schutzplatz aus dem Ersatzabgabefond für Schutzraumbau zu erwarten.

4.1.1.13 Neue Energiezentrale der EBM

Die EBM Wärme AG betreibt im Schulhaus Breite eine Heizzentrale, die mit Öl betrieben wird. Diese versorgt alle Schulbauten entlang des Lettenwegs sowie die Turnhalle Gartenhof auf der angrenzenden Parzelle mit Wärmeenergie. Die heutige, 15-jährige Ölkeselheizung mit einer 27-jährigen Fernwärmeleitung entspricht nicht mehr dem aktuellen ökologischen Bewusstsein. Hinzu kommt, dass sich die bestehenden, begrenzten Räumlichkeiten im Breiteschulhaus nicht für einen Heizsystemwechsel eignen.

Bezüglich Wärmeversorgung sind die Gemeinde Allschwil sowie der Kanton Basel-Landschaft an einer gemeinsamen, möglichst effizienten und umweltfreundlichen Wärmeerzeugung interessiert.

Die EBM Wärme AG ist daran interessiert, die Gebäude der Gemeinde und des Kantons mit Wärme zu versorgen, welche wie der Strom mittels Zähler gemessen und verrechnet werden kann. Die sparsame sowie rationelle Wärmeproduktion mittels einer Schnitzel- oder Pellets Heizung entspricht der aktuellen Energiepolitik. Der Einsatz von Holz ist einheimisch, erneuerbar, wirtschaftlich und umweltfreundlich.

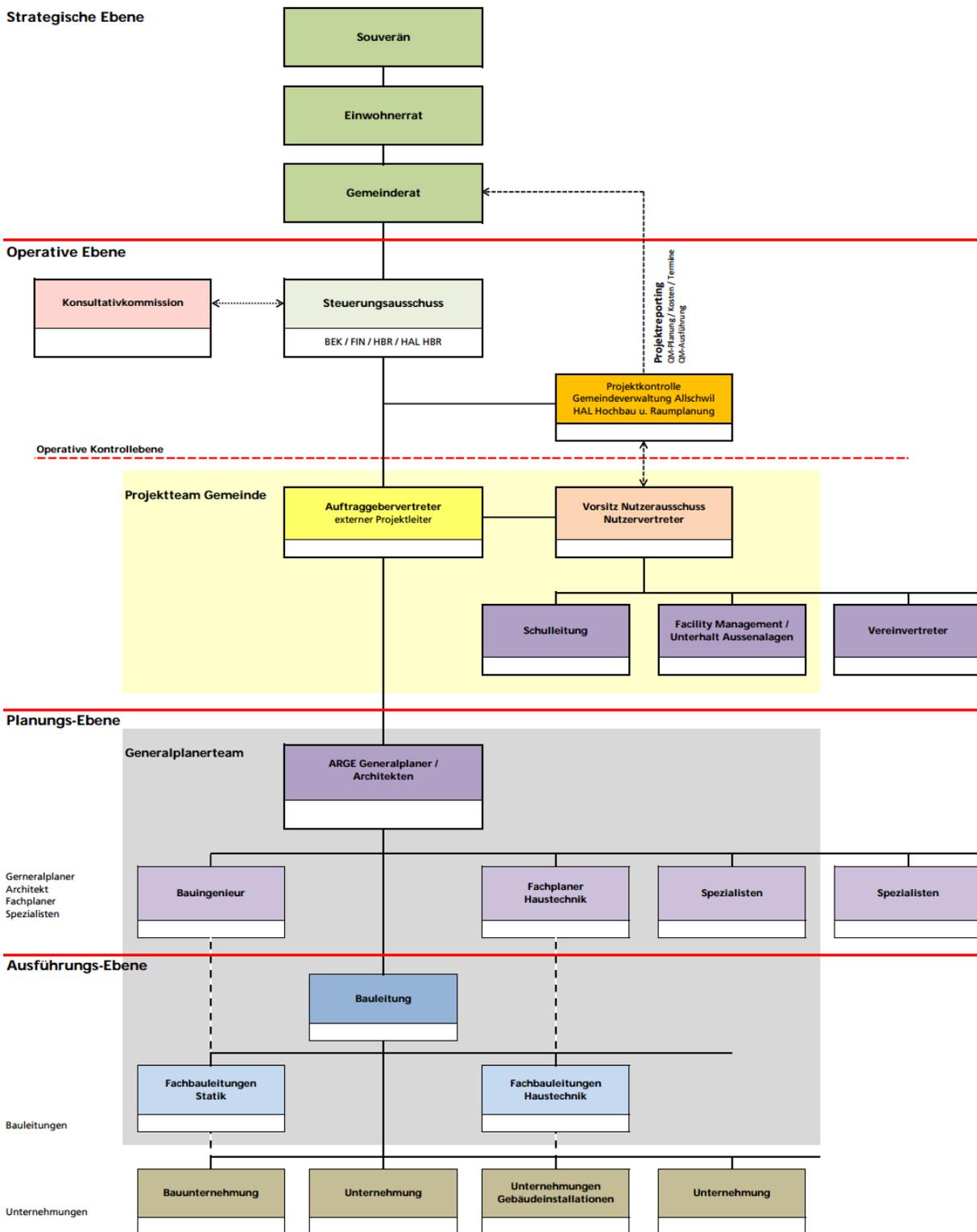
Die EBM Wärme AG erstellt auf eigene Kosten im Untergeschoss des neuen Schulgebäudes angrenzend zum Lettenweg ihre neue Energiezentrale für das neue Schulhaus und weitere Gemeindebauten. Für die Anlage wird mit der EBM Wärme AG ein Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen. Die Abrechnungen erfolgen periodisch über den effektiven Energiebezug (CHF/MWh) an die Gemeinde und an den Kanton.

4.1.2. Projektorganisation

4.1.2.1 Schulanlage Gartenhof

Organigramm

Strategische Ebene



4.1.2.2 Planungs- und Ausführungs-Ebene

Es ist vorgesehen, das Projekt der Schulanlage mit einem Generalplanerteam und konventioneller Vergabe von Werkleistung durchzuführen. Das Generalplanerteam beinhaltet die Architekten, Ingenieure und spezialisierte Fachplaner, welche eine integrale Planung des Projektes gewährleisten. Das Generalplanerteam stellt sicher, dass die Planung mit den entsprechenden Bauleitungen in der Ausführungsebene fachgerecht umgesetzt wird.

4.1.2.3 Operative Ebene

Die Operative Ebene wird in zwei Bereiche gegliedert, um das Projekt so stufengerecht und effizient zu steuern. Für den Umsetzungsbereich tritt der Auftraggebervertreter (externer Projektleiter) als Ansprechpartner für den Generalplaner auf und wird die Bedürfnisse und Anforderungen der Gemeinde gegenüber der Planungs- und Ausführungsebene vertreten und durchsetzen. Der Auftraggebervertreter ist verantwortlich für die Durchführung der finanziellen, qualitativen und terminlichen Projektvorgaben während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase. Diese Aufgabe kann durch gemeindeinterne oder externe Ressourcen abgewickelt werden. Er ist auch Drehscheibe zwischen dem Nutzervertreter und dem Steuerungsausschuss.

Der Nutzerkreis umfasst alle Personen, die nach seiner Fertigstellung im Gebäude leben oder aber für dessen Unterhalt zuständig sind. Der Nutzervertreter bzw. der Vorsitzende des Nutzerausschusses wird die verschiedenen Nutzerbedürfnisse an die Schulanlage erfassen, gewichten und über den Auftraggeber ins Projekt einfließen lassen.

Im Bereich der operativen Kontrollebene wird die Funktion der unabhängigen Projektkontrolle der Hauptabteilungsleiter Hochbau und Raumplanung übernehmen. In dieser Position behält diese Person die Projektübersicht und sichert mit dem Projektcontrolling und Projektreporting eine transparente Information über den Projektstand vom Steuerungsausschuss bis in den Gemeinderat.

Im Steuerungsausschuss sind die politischen Vertreter der im Projekt involvierten Departemente (Bildung / Erziehung / Kultur / Freizeit - „BEK“, Finanzen / Steuern - „FIN“ und Hochbau / Raumplanung / Öffentliche Gebäude / Privater Hochbau - „HBR“ sowie der HAL HBR als Projektüberwacher“. Sie treffen die projektbezogenen Entscheide im Einklang mit den strategischen Vorgaben des Gemeinderates.

Die öffentliche Interessenvertretung wird – wie bereits während der gesamten Projektentwicklung „Unser neues Schulhaus“ – über die Konsultativkommission wahrgenommen, die auch während der Planungs- und Realisierungsphase in einem steten Dialog mit den Projektverantwortlichen steht.

4.1.2.4 Strategische Ebene

Auf dieser Ebene werden übergeordnete projekt- und gemeinderelevante Entscheide gefällt. Diese werden von der operativen Ebene vorbereitet und termingerecht eingefordert. Die strategische Ebene trägt die politische Verantwortung für das Projekt.

4.2. Sportplatz – Erweiterung im Brüel

4.2.1. Projektbeschreibung Gemeindeanlagen

Die Gemeindeanlagen umfassen ein Rasenspielfeld und einen Parkplatz. Das Rasenspielfeld in der Fussballfeld-Grösse 90 x 58 m (plus 3 m Sicherheitsabstand) wird mit einer Beleuchtung nach den Vorgaben des Fussballverbandes und mit einer automatischen Beregnungsanlage ausgestattet. Die bestehenden Ballfanggitter auf der Seite zum Bachgraben und zum Kunstrasenfeld werden ergänzt.

Zum Parkplatz hin wird ein Ballfanggitter von 6 m Höhe und zu den Vereinsanlagen hin ein 4 m hoher Ballfangzaun errichtet. Die neuen Ballfangzäune werden auf einer Betonmauer montiert, die den Höhenunterschied von ca. 80 cm zu den Vereinsanlagen und von ca. 40 cm zum Parkplatz überwindet.

Das Rasenspielfeld ist vom Parkplatz über ein 3 m breites Tor zugänglich. Zudem sind für Unterhaltsarbeiten Türen zum Kunstrasenfeld, den Vereinsanlagen und in die Bachgraben-Böschung vorgesehen. Zwischen dem bestehenden Kunstrasenfeld und dem neuen Rasenspielfeld sind Spielerbänke geplant.

Der Parkplatz umfasst 32 Parkplätze, einer davon als Behindertenparkplatz dimensioniert. Zudem sind Abstellplätze für Velos und Mofas vorgesehen. Die Zufahrt zur Anlage bleibt am bestehenden Standort. Für den Unterhaltsdienst sind ein Waschplatz (6 x 7 m) sowie ein Geräteraum (5 x 8 m) geplant, welche beim Tor zum Rasenfeld angeordnet werden.

4.2.2. Projektbeschrieb Vereinsanlagen

Die Vereinsanlagen umfassen die Einrichtungen für den Tennisclub Allschwil, den Bocciacub / die Boccia-Vereinigung beider Basel und den Pétanqueclub Bachgraben.

Die 5 Tennisplätze werden durch eine Tenniswand mit entsprechendem Vorplatz ergänzt. Die Beleuchtung nach den Vorgaben des Tennisverbands wird ebenso neu erstellt wie auch die stationäre Beregnungsanlage. Die Plätze werden mit einem 4 m hohen Ballfanggitter umfasst (entlang der Parzellengrenze ist das Ballfanggitter bestehend).

Die zwei Pétanque-Plätze sind frei unterteilbar (10 x 15 und 12 x 15 m). Sie werden ebenfalls beleuchtet. Die umliegende Belagsfläche ist als Kiesplatz vorgesehen. Die Boccia-Halle mit den Aussenabmessungen 20.5 x 31 m (Grundriss) beinhaltet 4 Wettkampfbahnen.

Neues Clubhaus als Gemeinschaftsanlage

Das neue Clubhaus wird als Gemeinschaftsanlage für die drei Vereine konzipiert und umfasst Garderoben, ein Clublokal mit einfacher Kucheneinrichtung sowie die nötigen Geräte- und Technikräume. Die maximalen Grundriss-Abmessungen betragen 20.5 x 15.5 m inkl. einer allfälligen Terrasse.

Das Areal wird zum Bachgraben hin und zum Hegenheimermattweg mit 2 m hohen Zäunen abgeschlossen. Die Zufahrt für Unterhalt und Anlieferung erfolgt über den Parkplatz der Gemeindeanlagen. Für Fussgänger ist ein direkter Zugang vom Hegenheimermattweg vorgesehen. Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Vereinsanlagen wird vollumfänglich durch die drei Vereine gewährleistet, welche sich dazu zu einem Dachverein zusammengeschlossen haben.

4.2.3. Projektorganisation Sportplatzweiterung im Brüel

Die Sportplatzweiterung wird mit einem konventionellen Auftragsmodell organisiert. Dazu wird das Planerbüro Wolf Hunziker beauftragt. Die Bauarbeiten werden mittels öffentlicher Submission bestimmt. Die Führung und Leitung dieses Teilprojektes wird auf Auftraggeberseite durch die Hauptabteilung Tiefbau/Umwelt der Gemeinde direkt übernommen. Der Lenkungsausschuss und der Gemeinderat werden über den Projektstand und die Kostenentwicklung informiert.

5. Kosten

5.1. Schulanlage Gartenhof mit Sportplatzweiterung im Brüel

Vom Projektwettbewerb bis zum heutigen Stand des Vorprojektes wurden die Informationen und Anforderungen, welche zur Aufgabendefinition benötigt werden, präziser und konkreter abgegrenzt. Aufgrund dessen lassen sich die Kosten auf der nun vorliegenden Vorprojektgrundlage erfassen.

Die Kostenermittlung für die Schulanlage erfolgt auf dem Vorprojekt vom 31.10.2012 inklusive der Nachbearbeitung bis zum 10.01.2013. Die Kosten wurden nach Massenermittlung der Bauelemente und darauf aufbauenden Richtpreisofferten auf dem aktuellen Planstand und Erfahrungswerten berechnet.

Die Kostenermittlung der Sportplatzweiterung im Brüel basiert auf dem bereits vorliegenden Bauprojekt, da die Anlage schon im Frühling 2014 in Betrieb genommen werden muss.

Die im Verpflichtungskredit ausgewiesenen Gesamtkosten weisen eine Genauigkeit von ± 5 Prozent auf, was auch den absehbaren Projektrisiken entspricht.



5.1.1. Gesamtkostenaufstellung nach Baukostenplan

Sportplatzenerweiterung im Brüel

BKP 0	Grundstück Sportplatz (Kredit durch ER bereits am 30.03.2011 genehmigt)	CHF	3'925'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	100'000.00
BKP 4	Sportplatz	CHF	1'280'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	5'000.00
Total	Sportplatz	CHF	5'310'000.00

Schulanlage Gartenhof

BKP 1	Vorbereitungsmassnahmen	CHF	552'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	55'974'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	330'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	2'344'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	1'120'000.00
Total	Baukosten	CHF	60'320'000.00

Nebeninvestitionen

BKP 8	Informations- und Kommunikationstechnik Umzugskosten	CHF	300'000.00
	Honorar für externe Projektleitung	CHF	570'000.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung Schulanlage Gartenhof	CHF	3'100'000.00
Total	Nebeninvestitionen	CHF	3'970'000.00

Gesamtkosten inkl. 8% MWST	CHF	69'600'000.00
-----------------------------------	------------	----------------------

Von den Gesamtkosten können entsprechend dem Bruttoprinzip CHF 3,1 Mio. in Abzug gebracht werden (Rückvergütung von CHF 3'000'000.00 für den Infrastrukturbeitrag vom QP Langmatten II und CHF 100'000.00 für die Rückerstattung für Vorbereitungsarbeiten). Somit ergibt sich eine Summe von CHF 66'500'000.00.

5.1.2. Kennwerte

Gebäudekubatur nach SIA 416	86'407 m ³
Geschossfläche nach SIA 416	20'479 m ²
Preis pro m ³ / BKP 2 nach SIA 416	645 CHF / m ³
Kostenstand entspricht April 2012 des Zürcher Wohnbaukosten Indexes (126.5 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte)	

Als Vergleich werden die Kostenkennwerte anderer Schulhaus-Neubauten aufgezeigt. (die Kosten sind auf den vergleichbaren Kostenstand aufindexiert):

- Schulhaus Hinter Gärten, Riehen	600 CHF/m ³
- Kaltbrunnen-Schulhaus, Basel	580 CHF/m ³
- Vogesen-Schulhaus, Basel	750 CHF/m ³
- * Schulhaus Leutschenbach, Zürich	795 CHF/m ³
- Ecole cantonale de langue française, Bern	600 CHF/m ³
Mittelwert	665 CHF/m ³

* Dieses Schulhaus wurde nach Standard Minergie-P-Eco gebaut.

Quelle: Regierungsratsbeschluss vom 07.Juni 2011 des Kantons Basel-Stadt, Ratschlag Sekundarschulhaus Sandgrube, Neubau

5.1.3. Minergie-P

Bei der Errichtung von öffentlichen Gebäuden übernimmt die Gemeinde eine Vorreiter- und Vorbildrolle. Damit diese auch in Energiefragen wahrgenommen werden kann, wurden Nachhaltigkeitsaspekte genauer untersucht und das Erreichen von Energielabels hinterfragt. Die Erfüllung des „Minergie“-Standards ist erwünscht. Es wurde untersucht, ob das Erreichen des Labels „Minergie-P“ im besonderen Fall der neuen Schulanlage sinnvoll ist. Ein Standard-Wechsel von „Minergie“ auf Minergie-P hätte zusätzliche Kosten von CHF 1'140'000.00 inkl. MwSt. zur Folge. Die kurzfristig anfallenden Investitionskosten sind in einem Umfeld von voraussichtlich steigenden Energiepreisen dem langfristigen Nutzen für die Gemeinde gegenübergestellt worden. Die zusätzlichen Energieeinsparungen durch den höheren Minergie-P-Standard werden durch das Erstellen einer Photovoltaikanlage mehr als kompensiert (siehe 5.1.4 Photovoltaikanlage). Nach Abwägung aller Erkenntnisse und in Anbetracht der bereits angespannten Kostensituation wird das Schulhaus im Minergie-Standard realisiert.

5.1.4. Photovoltaikanlage

Eine Photovoltaikanlage auf der neuen Schulanlage ist sinnvoll und erwünscht. Mit einer solchen Anlage wird mehr erneuerbare Energie gewonnen als ein Standard-Wechsel von Minergie auf Minergie-P eingespart hätte. Planung und Realisierung einer Photovoltaikanlage verursachen Investitionskosten von CHF 930'000.00. Allerdings entschied sich der Gemeinderat bereits vorgängig grundsätzlich gegen den Bau und den Betrieb von Photovoltaikanlagen in Eigenregie; er befürwortet stattdessen die entgeltliche Zurverfügungstellung von vorhandenen Flächen zu diesem Zweck an Dritte. Eine entsprechende Ausschreibung ist in Vorbereitung.

5.1.5. Finanzierung Sportplatzweiterung

Die Finanzierung der Sportplatzweiterung im Brüel ergibt folgende Kostenübersicht:

	Aufwand Total	Anteil QP-Ersteller	Anteil Vereine	Anteil UBS / BASF	Anteil Gemeinde
Landerwerb	3'925'000	3'000'000	0	0	925'000
Aussenanlagen Vereine	1'730'000	1'680'000	50'000	0	0
Clubhaus	ca. 650'000	0	ca. 220'000	430'000	0
Bocciahalle	ca. 900'000	200'000	ca. 700'000	0	0
Fussballfeld inkl. Parkplätze	1'385'000	0	0	0	1'385'000
Total	8'590'000	4'880'000	970'000	430'000	2'310'000

In der obigen Tabelle ist dabei zu beachten, dass die Kosten für das Clubhaus und die Bocciahalle geschätzt sind und allfällige Subventionen für die Vereisanlagen noch nicht berücksichtigt sind. Für das Fussballfeld werden keine Subventionen ausbezahlt.

5.2. Infrastrukturbeitrag für QP Langmatten II

Der Bau der Vereisanlagen auf dem Sportplatz im Brüel wird zu 100 Prozent durch Dritte finanziert. Als Entschädigung für die Beanspruchung des gemeindeeigenen Areals zahlt der Ersteller des Quartierplans Langmatten II einen Betrag von CHF 3'000'000.00 in Form des Infrastrukturbeitrags. Im Gegenzug stellt die Gemeinde den Vereinen das Areal im unselbstständigen Baurecht zu einem symbolischen Baurechtszins in der Höhe von CHF 1 pro Jahr zur Verfügung.

5.3. Nebeninvestitionen

Als Nebeninvestitionen werden die Kosten bezeichnet, welche ausserhalb des Erfassungs- und Verantwortungsbereiches des Generalplaners liegen, aber für die Betriebsaufnahme der Schulanlage notwendig sind. Diese Kosten werden direkt durch die Gemeinde Allschwil als Besteller organisiert.

Dazu gehört die Infrastruktur der Informations- und Kommunikationstechnik (wie z.B. PCs, Telefone, Kopierer, Switchs etc.) für die Schuladministration sowie pädagogisches und administratives Personal und Hauswarte. Zudem werden im Rahmen der Betriebsaufnahme der Schulanlage diverses Mobiliar und Ausstattungen (wie z.B. Werkstatt, Regale Vorratsräume, Bibliothek etc.) aus den bestehenden Schulgebäuden umgezogen. Die Umzugs- und Räumungsarbeiten werden durch externe Stellen vorgenommen.

Zur Überwachung der geplanten Kosten und für die Termin- und Qualitätskontrolle am Projekt ist ein systematisches Projektcontrolling vorgesehen. Es ist als Unterstützung dem Lenkungsausschusses angegliedert und informiert mittels periodischem Reporting den Lenkungsausschuss und den Gemeinderat.

5.4. Nicht enthaltene Kosten

In den Projektinvestitionen wurden alle absehbaren und erforderlichen Kosten berücksichtigt, welche aufgrund der aktuell definierten Nutzerbedürfnisse bekannt sind. Dennoch können aufgrund von ausserordentlichen Umständen (höhere Gewalt etc.) während des Projektverlaufes Belastungen auftauchen, welche weder in den Projektkosten noch in den Reserven abgebildet bzw. aufgenommen werden können. Wesentliche Änderungen der Nutzerbedürfnisse oder das Berücksichtigen von heute nicht vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten wirken sich auf Planung, Realisierung und Kosten aus.

Ausgangspunkt für die Gesamtkostenbetrachtung in der Kreditvorlage sind die üblichen Abgrenzungen der gemeindeinternen Verrechnungen (wie z.B. Anschlussbeiträge, Bauzeitfinanzierungskosten etc.). Die Beschaffungskosten des Grundes wurden nur für neu zu erwerbenden Boden berücksichtigt.

5.5. Betrieb und Unterhalt

Für die neue Schulanlage Gartenhof entstehen jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten von rund CHF 530'000.00 inkl. MWST. Dieser Betrag wurde aus den Erfahrungswerten von bestehenden Schulanlagen abgeleitet. Folgende Leistungen sind berechnet:

- Hauswartpersonal
- Reinigungspersonal
- Reinigungsmaterial inkl. Abfallentsorgung
- Strom, Heizung, Wasser/Abwasser
- Wartung und kleiner baulicher Unterhalt

Durch die Umnutzung/Veräusserung der beiden Schulanlagen Gartenstrasse (inkl. Turn- und Konzerthalle) und Bettenacker fallen deren Betriebs- und Unterhaltskosten weg. Mit dem gesamten Personalbestand der Hauswarte für Schulanlagen per 2012 von 610 Stellen-Prozent kann die neue Schulanlage betreut werden. Durch den zusätzlichen Klassenjahrgang ist mit bereits berücksichtigten Kosten zu rechnen, insbesondere durch die höhere Anzahl von zu reinigenden Flächen (Reinigungspersonal und -material).

Ein grösserer Betrag kann bei den Heizkosten eingespart werden. Die alten Gebäude sind energietechnisch gesehen in einem schlechten Zustand und verursachen hohe Kosten (jährlich ca. CHF 165'000.00). Das Betreiben eines nach Minergie gebauten Schulhauses benötigt wesentlich geringere Heizkosten als bei den Schulhäusern Gartenstrasse und Bettenacker – trotz dem grösseren Bauvolumen der neuen Schulanlage Gartenhof.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten für die neue Schulanlage Gartenhof von ca. CHF 530'000.00 werden jährlich ins ordentliche Budget aufgenommen. Betriebs- und Unterhaltskosten für die wegfallenden Schulanlagen: minus CHF 490'000.00.

Es ist somit gegenüber den bisherigen Budgets mit zusätzlichen Betriebs- und Unterhaltskosten von jährlich ca. CHF 40'000.00 zu rechnen, die auf eine zusätzliche Klassenstufe und eine grössere Aula und Turnhalle zurückzuführen sind.

5.6. Finanzierung

Die finanzielle Lage der Einwohnergemeinde Allschwil hatte sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Per Ende 2011 wurde eine durchwegs gesunde und solide Finanzstruktur ausgewiesen. Die Verantwortlichen der Gemeinde hatten bewiesen, dass sie mit den finanziellen Mitteln verantwortungsvoll umgehen, alle Kosten und Ausgaben hinterfragen und soweit als möglich reduzieren, dabei aber gleichzeitig einen gesunden Fortschritt und notwendige Modernisierungen im Auge behalten.

Im 2012 und den folgenden Jahren kamen und kommen nun aber verschiedene zusätzliche Ausgaben auf die Gemeinde zu, welche zweckgebunden und kaum beeinflussbar sind, und die laufende Rechnung stark belasten, weshalb die zukünftigen Abschlüsse weniger positiv ausfallen werden. Der Zeitpunkt für die Realisierung dieses für die Einwohnergemeinde Allschwil und deren weiteren Entwicklung sehr wichtigen Projektes ist vor dem Hintergrund dieser steigenden Kosten und des aktuellen wirtschaftlichen Umfelds mit all den Unsicherheiten (Euro-Krise, Finanzkrise, drohende Rezession, etc.) und deren möglichen Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinde sicher nicht ideal.

Andererseits ist die Zukunft von vielen Unsicherheiten geprägt; nur aufgrund der immer vorhandenen Ungewissheit dürfen Investitionen in die Zukunft nicht verhindert werden.

5.6.1. Aktuelle Planungsrundlage (*Finanzplan 2013-2017*)

Im Finanzplan (ER-Geschäft Nr. 4084) werden die Zahlen in der folgenden Tabelle ausgewiesen. Daraus geht hervor, dass aufgrund der bei der Erstellung des Finanzplans bekannten Daten und Schätzungen von einem Finanzierungsfehlbetrag bis ins Jahr 2017 in Höhe von CHF 70.7 Mio. ausgegangen wird. Der Selbstfinanzierung von CHF 15.7 Mio. stehen Investitionen in Höhe von insgesamt CHF 86.4 Mio. gegenüber.

	Rechnung 2011 TCHF	Budget* 2012 TCHF	Budget 2013 TCHF	Plan 2014 TCHF	Plan 2015 TCHF	Plan 2016 TCHF	Plan 2017 TCHF	Summen Planperiode TCHF
Investitionsrechnung								
Selbstfinanzierung (inkl. real. Buchgewinn, etc.)	-14'493	-3'200	-2'278	-755	-316	-12'170	-187	-15'706
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	9'112	2'873	7'575	27'601	19'260	26'695	5'310	86'441
Finanzierungsüberschuss (-) / -fehlbetrag (+)	-5'381	-327	5'297	26'846	18'944	14'525	5'123	70'735

In der unten stehenden zweiten Tabelle wurde die finanzielle Situation ohne die Ausgaben und Einnahmen betreffend der neuen Schulanlage dargestellt. Daraus geht hervor, dass in den 5 Jahren 2013-2017 bei einer Selbstfinanzierung von CHF 3.8 Mio. Investitionen in Höhe von CHF 33.5 Mio. geplant sind (der grösste Ausgabenblock bilden dabei die notwendigen Investitionen in Kindergärten im 2014 in Höhe von insgesamt CHF 8.1 Mio.), womit ohne die Schulanlage Gartenhof mit einem Finanzierungsfehlbetrag von CHF 29.8 Mio. zu rechnen ist. Um diese laufenden Investitionen ohne zusätzliche Neuverschuldung bewältigen zu können, müssten somit in den nächsten 5 Jahren die effektiven Rechnungsabschlüsse durchschnittlich um CHF 6 Mio. besser abschneiden als im Finanzplan 2013-2017 hochgerechnet. Es ist zwar davon auszugehen, dass sowohl der Voranschlag wie auch der Finanzplan auf grundsätzlich eher vorsichtig berechneten Zahlen basieren, aufgrund der in den letzten beiden Jahren gestiegenen nicht beeinflussbaren Kosten ist aber nicht damit zu rechnen, dass die effektiven Ergebnisse jährlich um CHF 6 Mio. respektive in der Summe um CHF 30 Mio. besser abschneiden werden als geplant. Dies führt somit dazu, dass für die Finanzierung der Schulanlage Gartenhof in absehbarer Zeit nicht mit einem wesentlichen Beitrag aus der laufenden Rechnung gerechnet werden kann.

	Rechnung 2011 TCHF	Budget* 2012 TCHF	Budget 2013 TCHF	Plan 2014 TCHF	Plan 2015 TCHF	Plan 2016 TCHF	Plan 2017 TCHF	Summen Planperiode TCHF
Situation ohne neues Schulhaus								
Selbstfinanzierung	-9'717	-3'200	-2'278	-755	-316	-170	-187	-3'706
Nettoinvestitionen ohne Gartenhof und Sportplatz	9'112	2'873	6'675	11'601	3'260	6'695	5'310	33'541
Finanzierungsüberschuss (-) / -fehlbetrag (+)	-605	-327	4'397	10'846	2'944	6'525	5'123	29'835

5.6.2. Aktueller Stand der Vorfinanzierung

Seit dem Jahr 2008 wurden Veräusserungsgewinne sowie Überschüsse aus der laufenden Rechnung als Vorfinanzierung zu Gunsten der Schulanlage Gartenhof deklariert und entsprechend verbucht. Aus der folgenden Aufstellung geht hervor, wie gross die Beträge in den einzelnen Jahren waren:

Zusammensetzung der Vorfinanzierung	Jahr	in Mio. CHF
Buchgewinn Verkauf B 42 und Ergebnis aus laufender Rechnung	2008	8.27
Ergebnis aus laufender Rechnung	2010	4.05
Verkauf Sek. Schulhaus und Ergebnis aus laufender Rechnung	2011	8.24
Total Vorfinanzierung Stand 31.12.2011		20.56

Insgesamt bestand somit per Ende 2011 eine Vorfinanzierung in Höhe von CHF 20.56 Mio. für das Schulhausprojekt Gartenhof.

5.6.2.1 Notwendige Restfinanzierung

Gemäss aktuellen Schätzungen belaufen sich die Brutto-Investitionen für das Schulhaus-Projekt Gartenhof auf rund CHF 69.6 Mio. Abzüglich der bereits vorhandenen Vorfinanzierung ergibt sich somit noch ein Restsaldo von CHF 49.0 Mio., welcher noch nicht finanziert ist.

	in Mio. CHF
Gesamtinvestition Schulanlage Gartenhof	69.60
Vorhandene Vorfinanzierung per 31.12.2011	-20.56
Notwendige Restfinanzierung	49.04

Wie bereits oben erläutert wurde, ergibt sich bereits aus den übrigen Investitionsprojekten der Planperiode bis 2017 ein Finanzierungsfehlbetrag in Höhe von CHF 30 Mio., welcher durch besser als budgetierte Abschlüsse in der Planperiode oder dann durch zukünftige Überschüsse gedeckt werden muss. Für die fehlende Restfinanzierung in Höhe von CHF 49.0 Mio. für das Projekt Gartenhof kann somit nicht auf eine Abdeckung aus der laufenden Rechnung gehofft werden, sondern die Finanzierung muss losgelöst von der laufenden Rechnung sichergestellt werden können.

5.6.3. Finanzierungsquelle

5.6.3.1 Finanzierung durch Aufnahme von Fremdkapital

Die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Darlehen von Banken oder anderen Kapital- und Kreditgebern zur Bezahlung der Rechnungen im Zusammenhang mit diesem Bauprojekt werden für die Einwohnergemeinde Allschwil kein Problem darstellen. Die Bonität der Gemeinde erlaubt es, zu günstigen Konditionen die notwendigen Mittel zeitgerechnet aufnehmen zu können. Per Ende 2011 wies die Einwohnergemeinde ein Nettovermögen von CHF 2.6 Mio. respektive rund CHF 132 pro Einwohner aus. Würde der fehlende Betrag von CHF 49.0 Mio. nur durch Fremdkapital finanziert, würde sich die Kennzahl um CHF 2'450.00 auf eine neue Nettoschuld von rund CHF 2'318.00 pro Einwohner verschlechtern (ohne Berücksichtigung des Finanzierungsfehlbetrages der übrigen Investitionen gemäss Finanzplan).

Eine Verschuldung von CHF 1'000 - 3'000 wird gemäss Statistischem Amt des Kantons Basellandschaft als mittlere Verschuldung eingestuft, womit Allschwil bei dieser Kennzahl nach wie vor gut dastehen würde. Das Zinsumfeld ist wegen der Finanzmarkt- und EURO-Krise momentan ebenfalls sehr günstig, sodass Gelder zu sehr interessanten Konditionen aufgenommen werden könnten.

Die Problematik bei der Finanzierung durch Fremdkapital liegt aber darin, dass diese Schulden irgendwann wieder zurückbezahlt werden müssen und auf diesen Zeitpunkt hin Mittel aus anderen Quellen zu generieren sind. Anstatt die Lösung des Finanzierungsproblems nur auf die Zukunft respektive auf die künftigen Generationen zu verschieben, ist anzustreben, möglichst viele Mittel jetzt schon aus anderen Quellen zu generieren.

5.6.3.2 Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen

Die Veräusserung von nicht mehr benötigtem Finanz- und Verwaltungsvermögen ist die mit Abstand wirksamste und sinnvollste Variante. Dabei werden diejenigen Gelder, die aktuell in Vermögenswerte investiert sind, für welche kein unmittelbarer Nutzen respektive Bedarf für die Gemeinde Allschwil besteht, frei gemacht, damit diese Gelder in dieses neue Projekt investiert werden können, welches für die Gemeinde absolut notwendig ist.

In der folgenden Tabelle sind diejenigen Vermögenswerte enthalten, welche aufgrund einer aktuellen Analyse grundsätzlich veräusserbar sind.

Parzelle	Bezeichnung	Fläche in m2	Zone	möglicher Verkaufserlös	Buchwert 31.12.2010	möglicher Buchgewinn	Aktuelle Einschätzung
B 106	Dorfplatz 3	1310		1'500'000	1'388'602	112'000	realisierbar
B 1519	Klarastrasse 4	1144		1'400'000	400'002	1'000'000	realisierbar
B 1870	Mühlebachweg 41	5397		1'500'000	499'995	1'000'000	realisierbar
A 316	Wegmatten (Elefantnacker)	11236	öW+A	12'000'000	1	12'000'000	Verkauf an Bürgergemeinde für 100 Jahre *
A 1164	Areal Sturzenegger	6384	öW+A	7'000'000	1'000'000	6'000'000	realisierbar, nach TAKI noch rund CHF 6 Mio.
Total mittelfristig umsetzbar				23'400'000	3'288'600	20'112'000	
A 1285	Areal Gartenstrasse	5918	öW+A	5'900'000	1	5'900'000	erst langfristig realisierbar
A 1460	Dürrenmatt (Anteil)	4871	öW+A	5'800'000	1	5'800'000	erst langfristig realisierbar
A 685	Areal Bettenacker	10663	öW+A	12'000'000	3	12'000'000	erst langfristig realisierbar
Total langfristig umsetzbar				23'700'000	5	23'700'000	
Gesamttotal				47'100'000	3'288'605	43'812'000	

*) Es besteht die Möglichkeit eines Verkaufs an die Bürgergemeinde mit der Vereinbarung, dass das Grundstück nach 100 Jahren wieder zurück an die Gemeinde geht.

Diese Aufstellung zeigt, dass der grösste Teil dieses Projekts ohne zusätzliche langfristige Verschuldung finanzierbar wäre. Zu den in der Vorfinanzierung vorhandenen CHF 20.56 Mio. können durch die aufgelisteten Veräusserungen noch weitere CHF 43.8 Mio. generiert werden, sodass insgesamt rund CHF 64.4 Mio. zur Verfügung stehen, ohne dass die laufende Rechnung zusätzlich belastet werden muss.

Bis die entsprechenden Veräusserungen erfolgreich abgewickelt sind, kann zwar im Rahmen einer Zwischenfinanzierung zusätzliche Verschuldung auftreten, diese wäre aber nur vorübergehend und würde mit den erzielten Verkaufserlösen wieder abgebaut.

5.6.3.3 Baurechtszinsen

Anstelle der Veräusserung von Grundstücken, die im Besitz der Einwohnergemeinde Allschwil sind, besteht auch die Möglichkeit, diese im Baurecht abzugeben. Ein Baurechtsvertrag läuft zwischen 30 und 100 Jahren, wobei in der Regel eine Dauer von 99 Jahren vereinbart wird. Während dieser Zeit bezahlt der Baurechtsnehmer einen Baurechtszins, welcher die gleiche Funktion wie eine Mietzahlung hat. Die Höhe der Baurechtszinsen orientiert sich dabei am Wert des Baulandes und dem aktuellen Hypothekarzins. Per Saldo zahlt ein Baurechtsnehmer somit als Mietpreis ungefähr den Hypothekarzins, den er bei einer vollständigen Fremdfinanzierung des Landkaufs hätte bezahlen müssen.

Für die Gemeinde Allschwil ist die Abgabe von Grundstücken im Baurecht somit nicht zielführend. Wenn das Grundstück verkauft wird, dann sind die finanziellen Mittel vorhanden, um die Investition in die Schulanlage zu tätigen.

Würde hingegen das Land nur im Baurecht abgegeben, so müsste die Gemeinde trotzdem einen Kredit aufnehmen, um ihre Investitionen in die Schulanlage zu tätigen. Die Einnahmen aus dem Baurechtszins würden dann eins zu eins für die Bezahlung der Kreditzinsen benötigt werden. Für die Amortisation des Darlehens aber wären keine Mittel vorhanden, sodass nach Ablauf der Nutzungsdauer des Schulhauses in 30 – 50 Jahren, wenn eine umfassende Renovation oder gar ein nächster Neubau ansteht, die Schuld immer noch unverändert bestehen würde und für die neue Investition ein weiterer Kredit aufgenommen werden müsste.

Während der Laufzeit des Baurechts von 99 Jahren könnte auch kein Eigenbedarf oder eine Umnutzung für dieses Grundstück angemeldet werden. Das Land wäre während der gesamten Zeit blockiert und fremdbestimmt wie bei einem Verkauf.

Der finanzielle Aspekt würde etwas anders aussehen, wenn anstelle der üblichen jährlichen Baurechtszinszahlungen das Zürcher Modell angewendet würde, bei welchem beim Start des Baurechtsvertrages der Baurechtszins für die gesamten 99 Jahre auf einmal fällig werden (abdiskontiert auf den Startzeitpunkt). Dieses Modell würde dazu führen, dass im Umfang der Höhe dieser Zahlung die aufzunehmenden Kredite effektiv reduziert werden könnten. Mit den zurzeit historisch tiefen Hypothekarzinsen verliert diese Variante allerdings an Attraktivität, da der festzulegende Betrag für die nächsten 99 Jahre auf diesen tiefen Zinssätzen beruhen würde.

Anders würde es aussehen, wenn bis zur definitiven möglichen Veräusserung eines Grundstückes respektive der Vergabe eines Baurechts die Hypothekarzinsen wieder wesentlich höher wären als jetzt und der Betrag nach dem Zürcher-Modell entsprechend lukrativer würde. Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und der Geldpolitik der Notenbanken in der Schweiz und im Ausland ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Zinssätze derart schnell ansteigen werden.

5.6.3.4 Einsparungen

Der Gemeinderat überprüfte in den vergangenen Jahren jeweils mehrmals den Vorschlag auf zusätzliche Einsparungen hin. Wie oben dargelegt fehlen für die Finanzierung der übrigen laufenden Investitionen aber bereits CHF 30 Mio. in den nächsten 5 Jahren, welche durch zusätzliche Einsparungen oder Ertragserhöhungen gegenüber dem Budget und Finanzplan zu decken sein werden. Bereits die Generierung dieser zusätzlichen Mittel wird nicht ohne rigorose Sparbemühungen und Leistungskürzungen möglich sein. Der Gemeinderat und die Verwaltung sind angehalten, darüber hinaus noch weitere Sparanstrengungen zu unternehmen und umzusetzen. Es wäre aber aufgrund der aktuellen Einschätzung illusorisch anzunehmen, dass dadurch noch ein signifikanter Beitrag an die fehlenden CHF 49.0 Mio. für die Restfinanzierung zusammen kommen könnten.

5.6.3.5 Bevölkerungswachstum – Erschliessungen

In Allschwil bestehen noch verschiedene Baulandreserven, welche ein weiteres Bevölkerungswachstum oder die Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie ermöglichen. Das Bevölkerungswachstum bringt zwar zusätzliche Steuererträge, löst aber in der Regel und insbesondere bei Neuerschliessungen Investitionen und zusätzlichen Aufwand (Bildung, Verkehr, Verwaltung etc.) aus. Die Annahme, durch Bevölkerungswachstum kurz- und mittelfristig eine alternative Finanzierungsmöglichkeit zu generieren, ist somit nicht realistisch.

Die Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie mit hoher Wertschöpfung hingegen führt in der Regel zu einer strukturellen Verbesserung der Finanzlage. Oftmals sind aber Ansiedlungen mit Steuererleichterungen verbunden und wirken deshalb erst um einige Jahre verzögert. Aus Sicht des Gemeinderates kann in den nächsten Jahren daher nicht mit erheblichen Steuermehrerträgen gerechnet werden.

5.6.3.6 Public Private Partnership

Eine alternative Realisierungs- und Finanzierungsform stellt die Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft respektive einem privaten Investor dar. Dabei werden beispielsweise einzelne Investitionen von Privaten getätigt und die Objekte der öffentlichen Hand vermietet. Diese Variante ist vor allem bei gemischt genutzten Objekten zweckmässig. Die Verschuldung kann tief gehalten, das Submissionsverfahren und politische Hindernisse umgangen und die Risiken minimiert werden.

Aufgrund der guten Bonität kann die öffentliche Hand aber das Investitionskapital günstiger als die Privatwirtschaft beschaffen und somit fällt bei grossen und ausschliesslich durch die öffentliche Hand genutzten Objekten die gesamte Belastung der Laufenden Rechnung höher aus. Zur Bewältigung der Grossinvestition „Schulhaus Gartenhof“ sieht der Gemeinderat somit kein Potenzial für eine PPP-Lösung.

5.6.3.7 Steuererhöhungen

Die Einwohnergemeinde Allschwil weist für Natürliche Personen einen Steuerfuss von 58% auf und liegt damit leicht unter dem Kantonschnitt 2012 von 58.83%, wobei im Bezirk Arlesheim der durchschnittliche Steuerfuss im 2012 jedoch nur bei 52.5% liegt. Aus einem Steuerfussprozent resultieren der Gemeinde im 2013 Steuererträge von rund TCHF 800. Damit ein substanzieller Betrag an den Finanzierungsfehlbetrag geleistet werden könnte, müsste der Steuerfuss somit um mehrere Prozentpunkte angehoben werden. Gemäss den Strategiezielen des Gemeinderates sollen Steuererhöhungen nur dann in Betracht gezogen werden können, wenn sie zweckgebunden und befristet sind. Während die Zweckgebundenheit klar ist, stellt sich die Frage, wie lange eine befristete genau dauern darf, damit sie noch als befristet angesehen werden kann. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Dauer von mehr als 10 Jahren wohl nicht mehr von einer befristeten Massnahme gesprochen werden könnte. Sollten diese Investitionen nun also ohne andere Finanzierungsquellen nur über höhere Steuereinnahmen gedeckt werden, müsste der Steuerfuss während 10 Jahren um 6% auf 64% angehoben werden, um diese Investition finanzieren zu können, womit Allschwil einen der höchsten Steuersätze im Kanton hätte und entsprechend weniger attraktiv für gute Steuerzahler würde.

5.6.4. Fazit und angestrebte Finanzierungslösung

Trotz der angespannten aktuellen Finanzlage und dem nicht rosigen Ausblick des Finanzplanes 2013-2017 mit erwarteten Defiziten in den laufenden Rechnungen wurde oben dargestellt, dass die Finanzierung dieses Projekts mit verschiedenen Varianten durchaus bewerkstelligt werden kann.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine ausgewogene Kombination von verschiedenen Finanzierungsquellen die beste und nachhaltigste Lösung ist. Er strebt daher an, je rund einen Drittel aus der Vorfinanzierung, aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital zu generieren. Es ist somit geplant, bestehendes Finanz- und Verwaltungsvermögen im Umfang von rund CHF 20 – 25 Mio. zu veräussern. Basierend auf der aktuellen Einschätzung des Gemeinderates liegt die Priorität in der Veräusserung der Areale Sturzenegger, Gartenstrasse und Bettenacker. Diese Areale werden allerdings erst nach der Fertigstellung der neuen Schulanlage veräussert werden können, sodass eine Zwischenfinanzierung mit zusätzlichem Fremdkapital notwendig sein wird.

Der angestrebte Zahlungs- und Finanzierungsplan dürfte wie folgt aussehen:

in CHF Mio.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Investitionssumme pro Jahr	8.70	11.65	21.46	25.07	2.72		
kumuliert	8.70	20.35	41.81	66.88	69.60	69.60	69.60
Vorfinanzierung	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56
Veräusserungserlös pro Jahr			6.00			5.90	12.00
kumuliert	-	-	6.00	6.00	6.00	11.90	23.90
Neues Fremdkapital kumuliert	-	-	15.25	40.32	43.04	37.14	25.14
Total Finanzierung	20.56	20.56	41.81	66.88	69.60	69.60	69.60

5.7. Nachnutzungen

5.7.1. Schulhaus Gartenstrasse

Eine Interessengruppe für "Wohnen in der dritten Lebensphase" stellte anfangs 2011 im Gemeinderat ein mögliches Nachnutzungskonzept vor. Danach könnte im Schulhaus Gartenstrasse „lebendiger Wohnraum für Menschen in der dritten Lebensphase“ entstehen. Möglich wären verschiedene Wohnformen wie z.B. Hausgemeinschaften (genossenschaftlich oder privat organisiert, Wohngemeinschaften etc.). Im ersten Quartal 2013 wird sich der Gemeinderat anlässlich eines Workshops über weitere Nachnutzungsvarianten beraten. Bei allen Überlegungen steht im Vordergrund, dass das Schulhaus Gartenstrasse erhalten bleibt.

5.7.2. Schulhaus Bettenacker

Die Schulanlage Bettenacker auf der Parzelle A 685 mit einer Fläche von 10'663 m² befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung (RRB 1421 vom 21.10.2008) in der Zone für öffentliche Werke + Anlagen „ÖW+A“. Dieses Areal ist allseitig umgeben von der Wohnzone „W3“. Somit ist dieses Areal prädestiniert für eine Umzonung in eine Wohnzone. Bei den momentanen Landpreisen könnte ein nicht unwesentlicher Beitrag bei einem Verkauf dieses Areals zur Finanzierung des neuen Schulhauses erzielt werden. Im vom Einwohnerrat bewilligten Kredit für das „Freiraumkonzept 2013“ werden sämtliche Nutzungen – auch die Nutzung des „Bettenackerareals“ – überprüft und dem Einwohner- rat vorgelegt.

Bei einer allfälligen Umzonung von einer ÖW+A-Zone in eine Wohnzone müsste das Quartierplanverfahren angewandt werden, welches vom Einwohnerrat genehmigt werden müsste. In der räumlichen Entwicklung und vor allem den Verdichtungsbemühungen ist der Gemeinderat überzeugt, dass dieses Areal einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.

6. Termine

(siehe Gesamtterminplan unser neues Schulhaus in der Beilage)

6.1. Vorbereitung Sportplatz – Erweiterung im Brüel / Planung Schulhaus

Im Frühjahr 2014 ist die Aufhebung des Fussballfeldes im Gartenhof vorgesehen. Somit muss dem FC Allschwil im Frühling 2014 das neue Fussballspielfeld bei der Sportanlage im Brüel für den Trainings- und Spielbetrieb zur Verfügung stehen. Mit den Bauarbeiten für das Fussballfeld muss unmittelbar nach der Volksabstimmung Mitte Juni 2013 begonnen werden, damit im Spätherbst 2013 die Rasenansaat erfolgen kann und der Platz im Frühling 2014 bespielbar ist. Das Baugesuch wird Anfang 2013 eingereicht. Es ist geplant, das Fussballfeld zusammen mit den Vereinsanlagen zu erstellen. Die Voraussetzung dafür ist jedoch, dass im Juni 2013 der Quartierplan „Langmatten II“ rechtskräftig ist, denn erst dann ist die Finanzierung der Vereinsanlagen durch die Leistung des Infrastrukturbeitrages gesichert.

6.2. Realisation Schulhaus

Mit dem Bauprojekt wird unmittelbar nach der Volksabstimmung im Juni 2013 gestartet. Dabei wird die Planung des Schulhauses so ausformuliert und präzisiert, dass die Ausschreibungsphase im Dezember 2013 gestartet werden kann. Die Baukosten werden mit Abschluss des Bauprojektes durch das Generalplanerteam mit einem Kostenvoranschlag hinterlegt und auf die Zieldefinition hin überprüft. Parallel mit dem Start der Ausschreibungsphase wird das Baugesuch im Januar 2014 bei den Behörden eingereicht. Mit einer Baubewilligung wird im Juni 2014 gerechnet. Die Ausschreibungsphase mit der öffentlichen Submission wird über alle Arbeitsgattungen bis Mitte 2015 beanspruchen.

Nach der Aufnahme des Sportbetriebes für die Saison 2014 auf dem Sportplatz im Brüel und der Erteilung der Baubewilligung, kann mit den Bauarbeiten im August 2014 begonnen werden. Dabei soll in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2014 die Vergabe der Hauptbauarbeiten erfolgen. Die Bauarbeiten werden im Mai 2016 abgeschlossen sein.

6.3. Übergabe und Bezug

Im Anschluss beginnt die Phase der Abnahme und Inbetriebnahme der verschiedenen Bauelemente und der haustechnischen Anlagen sowie der Mängelbehebung. Nach erfolgreicher Übergabe des Gebäudes an die Nutzer wird der Bezug so durchgeführt, dass der Schulbetrieb am 15. August 2016 aufgenommen werden kann.

Die vorgenannten Termine können nur eingehalten werden, wenn es keine privatrechtlichen Einsprachen gegen das Bauprojekt und keine Einsprachen beim öffentlichen Submissionsverfahren der Bauarbeiten gibt.

Während dem Zwischenjahr nach Einführung von HarmoS (2015/2016) bis zur Inbetriebnahme der neuen Schulanlage Gartenhof im Jahr 2016/2017 werden die Schüler des 6. Schuljahres in den Kindergartenräumlichkeiten der Schulen Schönenbuchstrasse und Schulzentrum Neuallschwil untergebracht. Zudem steht ab diesem Zeitpunkt als Übergangslösung das gesamte Schulhaus Bettenacker (Trakte B + C) der Gemeinde für die Primarschule zur Verfügung.

7. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat zu beschliessen:

1. Für den Neubau der Schulanlage Gartenhof, den Landkauf der Parzellen A-100 und A-103 GB Allschwil sowie die Sportplatzenerweiterung im Brüel wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 69'600'000.00 inkl. MWST bewilligt.
2. Von der Kostengenauigkeit von ± 5 wird Kenntnis genommen.
3. Eine allfällige Baukostenteuerung (Zürcher Index der Wohnbaupreise; April 2012 = 126,5 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.
4. Der Einwohnerrat nimmt von der Finanzierungsstrategie Kenntnis (je rund ein Drittel aus der Vorfinanzierung, aus der Veräusserung von Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie aus der Aufnahme von neuem Fremdkapital) und ermächtigt den Gemeinderat die entsprechenden Veräusserungen (Areal Sturzenegger, Grundstücke Schulhaus Bettenacker und Schulhaus Gartenstrasse) voranzutreiben.

Die Anträge 1 und 3 unterliegen dem obligatorischen Referendum.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner

8. Beilagen

- Pläne Sportplatzenerweiterung im Brüel
- Analyse Wolf Hunziker (Rasenspielfelder Brüel)
- Pläne Schulanlage Gartenhof
- Raumprogramm
- Projektkennwerte
- Gesamtterminplan