

**Geschäft Nr. 3558  
Bericht an den Einwohnerrat**

vom 10. November 2004

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites in der Höhe von  
CHF 4'500'000.00 inkl. MWST für die Erstellung der 'Sportanlage im  
Brüel' am Hegenheimermattweg (Parzelle A 127)**

---

Inhalt:	Seite
1. Ausgangslage _____	2
2. Studienwettbewerb _____	2
3. Projekt / Raumprogramm _____	3
4. Kosten _____	4
5. Terminprogramm _____	7
6. Anträge _____	8

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 FC Allschwil**

Seit bald 100 Jahren (Gründung 1907) nimmt der FC Allschwil sowohl sportlich als auch sozial einen festen Platz in der Gemeinde Allschwil ein. Dabei wird ein grosses Augenmerk auf den Kinder- und Jugendfussball gerichtet, im Bestreben, den Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung zu bieten. Von den ca. 435 aktiven Fussballspielerinnen und Fussballspielern spielen etwa 332 im Juniorenbereich. Um diesen Aktiven einen geordneten Trainings- und Spielbetrieb zu gewährleisten, werden jährlich ca. 21'000 ehrenamtliche Arbeitsstunden erbracht.

### **1.2 Infrastruktur**

Heute finden die Trainings und Spiele am Baselmattweg (Elefantenacker) und am Lettenweg (Gartenhof) statt. Die Bodenbeschaffenheit der beiden Sportplätze inkl. Rotgrund erfüllen die heute üblichen Anforderungen in keinster Weise. Auf dem Areal am Baselmattweg fehlen die Garderoben sowie eine Duschanlage.

Folglich müssen sich bei Trainings und Spielen beim Baselmattweg die Junioren im Gartenhof umziehen und sich via Baslerstrasse zu Fuss zu den Spielfeldern begeben. Mit den jüngsten Junioren ist dies jeweils ein logistisches Problem. Bei der Qualität der Fussballplätze sind Trainings bei Regenwetter unmöglich, dies auch beim Rotgrund. Die vorhandenen Plätze sind vollständig belegt und um trainieren zu können, müssen die Plätze bis zu vier Mal unterteilt werden.

### **1.3 Ausblick / Visionen**

- Das Bereitstellen einer zeitgemässen Infrastruktur, insbesondere eine funktionale Garderobe mit einer Duschanlage, Toilettenanlagen Damen und Herren, Geräteraum, Sanitätszimmer etc.
- Zwei Spielfelder in der effektiven Grösse von 105,00 m x 68,00 m mit Naturrasen und 90,00 m x 57,60 m mit Kunstrasen (Allwetterplatz).
- Ein Vereinslokal als Treffpunkt und Ort des gegenseitigen Austausches.
- Sichere Verkehrsanbindung (Bus, Velo) für Heim- und Gastmannschaften sowie für das Publikum.

## **2. Studienwettbewerb**

Am 28. Mai 1997 genehmigte der Einwohnerrat das Standortkonzept "Zentrum 2000 Plus". Ein Bestandteil dieses Konzeptes war die Realisierung von Sportplätzen (Allwetterplatz, Rasenfeld und Garderobengebäude).

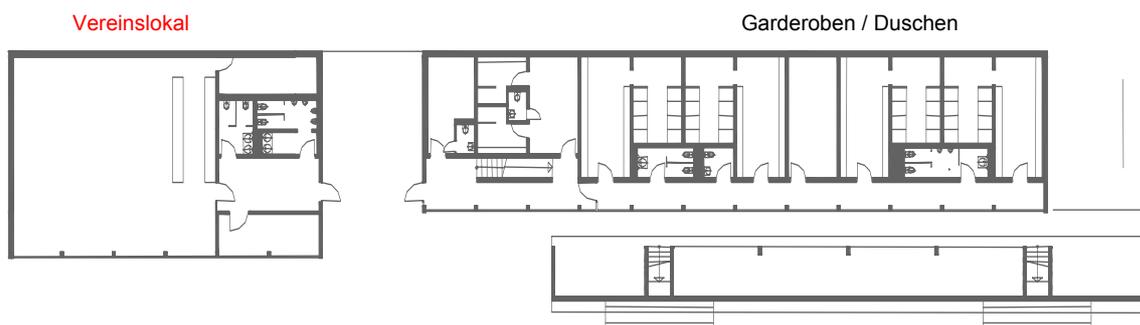
Mit dem Mittel des Studienauftrages beauftragte der Gemeinderat am 24. Juli 2003 vier Planungsbüros mit der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen für eine Sportanlage. Zusammen mit dem Verantwortlichen des FC Allschwil wurden ein detailliertes Raumprogramm für das

Betriebsgebäude sowie die Anforderungen an den Aussenbereich und an die Nebenanlage definiert.

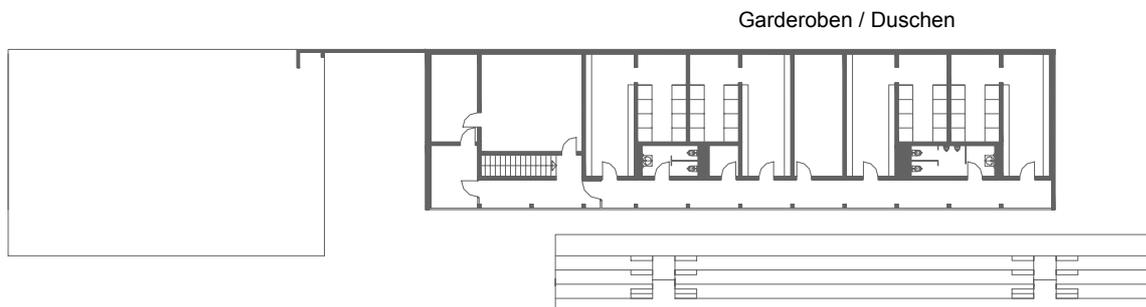
Am 27. November 2003 wurden die vier eingereichten Wettbewerbsarbeiten juriert. Dabei erfüllte das siegreiche Projekt die gestellten Anforderungen am besten. Die klare Architektursprache bietet eine gestalterisch funktionelle Sportanlage. Mit der modularen Bauweise sind allenfalls spätere zusätzliche Nutzungen möglich.

### 3. Projekt / Raumprogramm

Das Gebäude gliedert sich in zwei Kuben. Nord-westlich befindet sich das eingeschossige Vereinslokal mit Küche, Vorraum, Lager sowie einer WC-Anlage. Süd-östlich ist das zweigeschossige Garderobengebäude mit Duschen-/WC-Anlagen, Büro, Sanitäts- und Reinigungsraum angeordnet. Dem Garderobengebäude vorgelagert befinden sich das Materiallager und die Schuhwaschanlage als integrierte Bestandteile der offenen Tribüne. Parallel zur Garderobe kommt das Naturrasenfeld mit einer Grösse von 105,00 m x 68,00 m zu liegen. Quer zum Vereinslokal ist das Kunstrasenfeld mit einer Grösse von 90,00 m x 57,60 m angeordnet.

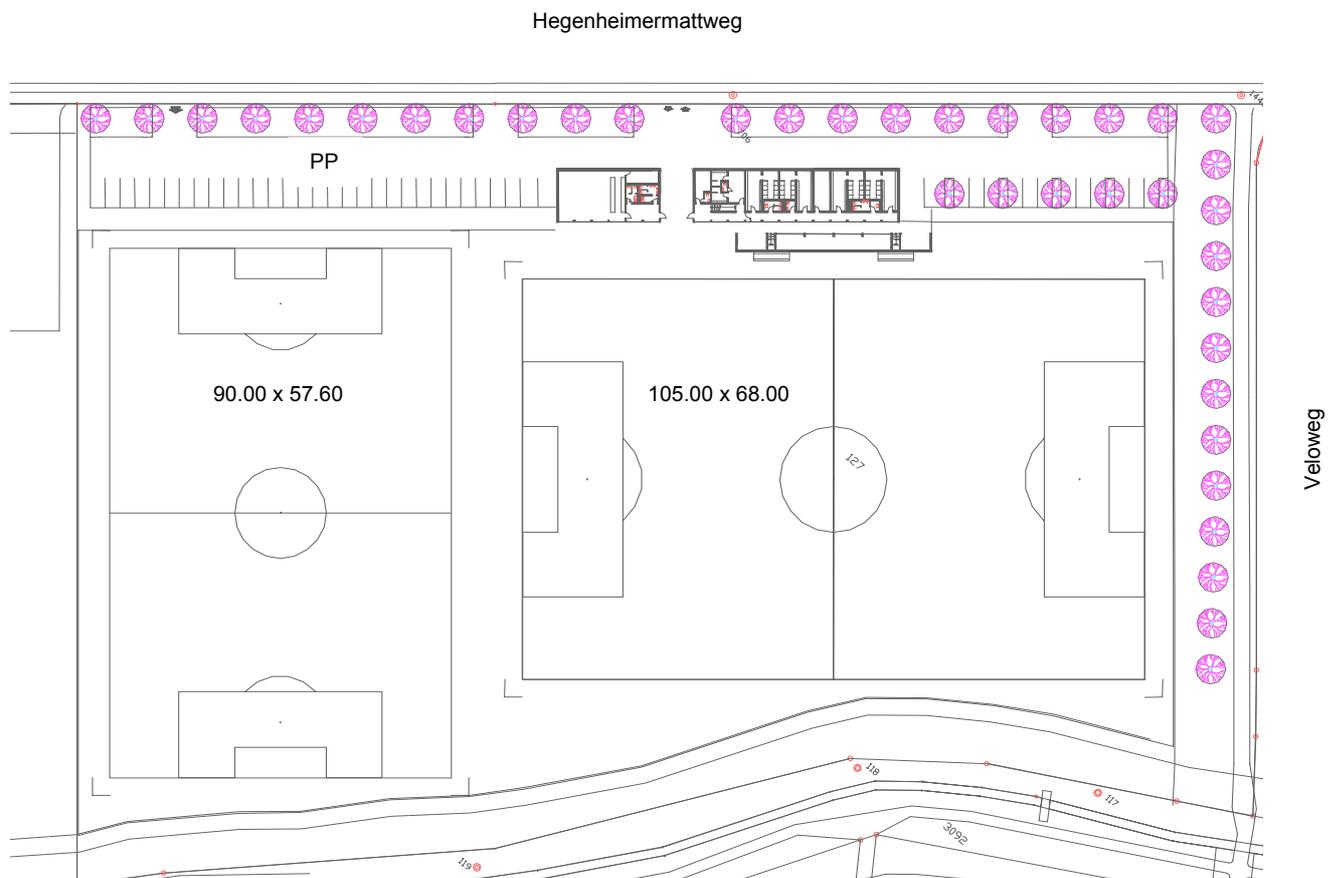


#### Erdgeschoss



#### Obergeschoss

Offene Tribüne



## Situation

### 4. Kosten

Eine Arbeitsgruppe "Sportanlagen im Brüel" mit Vertretern aus der Exekutiv-Behörde, den Hauptabteilungen Tiefbau / Umwelt, Hochbau / Raumplanung, FC Allschwil sowie dem Projektteam bereinigten in sechs Sitzungen das Projekt. Bei dieser Überarbeitung wurden vom Projektteam unterschiedliche Zahlen vorgelegt, was die Arbeitsgruppe dazu veranlasst hat, einen externen, anerkannten Kostenplaner beizuziehen. Diese Überprüfung hat dazu geführt, dass die Gemeinde sich vom Projektteam im gegenseitigen Einverständnis getrennt hat. Das siegreiche Projekt konnte dennoch durch die Einwohnergemeinde Allschwil weiterverfolgt werden.

Die Clubleitung des FC Allschwil hat beschlossen, das Vereinslokal mit Eigenmitteln, Darlehen sowie Einlagen von Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zu finanzieren. Es wird von einem Kostenrahmen (BKP 2) von max. CHF 350'000.00 ausgegangen. Seitens der Einwohnergemeinde Allschwil werden die Bodenplatte, die Kanalisation sowie sämtliche Medienanschlüsse erstellt. Ab Oberkante Bodenplatte erstellt der FC Allschwil das Vereinslokal in einheitlicher Architektur mit dem Garderobengebäude. Dabei müssen die Vorgaben aus dem Wettbewerbsprojekt, insbesondere die Eingeschossigkeit des Vereinslokals und die Fassadengestaltung, zwingend berücksichtigt werden.

Im Weiteren werden die Betriebseinrichtungen (BKP 3) wie Küche, das Buffet inkl. Apparate sowie das notwendige Mobiliar für den Betrieb eines Vereinslokales vollumfänglich als Eigenleistungen vom FC Allschwil erbracht.

Bei sämtlichen Planungsfragen wird der Gemeinderat miteinbezogen.

Die Genossenschaft (FC Allschwil) unterhält das Vereinslokal in eigener Regie und erarbeitet ein Reglement, welches auch eine Nutzung durch Dritte vorsieht. Die Genossenschaft kommt für sämtliche operative Kosten wie, Strom, Wasser, Unterhalt, Renovationen am Gebäude auf.

Als Grundlage zur Ermittlung der Kosten (ohne BKP 4) dienten das von der Arbeitsgruppe bereinigte Projekt sowie ein detaillierter Material- und Baubeschrieb. Der externe Baukostenplaner ermittelte die Kosten mit der Elementkostengliederung (EKG) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 5%.

Die Kosten für die Aussenanlagen (BKP 4) wurden von einem externen Garten- und Sportplatzbauer in Zusammenarbeit mit der Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt ermittelt. Als Grundlage diente das bereinigte Wettbewerbsprojekt und diverse Detailbesprechungen sowie schon erstellte Referenzobjekte. Für die Kostenermittlung wurden detaillierte Massenauszüge erstellt und mit konkurrenzfähigen Devispreisen hochgerechnet. Die Kostengenauigkeit beträgt auch hier +/- 5%.

#### **Kostenaufstellung nach BKP**

BKP 0	Grundstück	CHF	28'000.00	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	45'000.00	
BKP 2	Gebäude	CHF	1'767'000.00	Bodenplatte inkl. allen Leitungsanschlüssen für Vereinslokal (CHF 83'000.00) sind enthalten.
BKP 2	Gebäude "Vereinslokal ohne Bodenplatte" wird durch FC Allschwil finanziert			CHF 350'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	0.00	Eigenleistung FCA
BKP 4	Umgebung	CHF	2'542'000.00	1x Kunstrasenfeld (90,00 m x 57,60 m) 1 x Naturrasenfeld (105,00 m x 68,00 m)
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	45'000.00	
BKP 9	Ausstattung	CHF	73'000.00	
<b>Total</b>	<b>Anlagekosten inkl. MWST</b>	<b>CHF</b>	<b>4'500'000.00</b>	

Im Rahmen der Quartierplanung "Sandweg" wurde mit der UBS AG ein Infrastrukturbeitrag für die künftige Sportanlage im Brüel vereinbart. Der Einwohnergemeinde Allschwil wurde der Betrag von CHF 1'614'000.00 bereits zugestellt.

Im Weiteren können im Rahmen des Sportanlagenkonzeptes (KASAK) des Kantons Basel-Landschaft mit Subventionen von bis zu 40 % am Kunstrasenfeld gerechnet werden. Die Kosten für das Kunstrasenfeld in der Grösse von 90,00 m x 57,60 m belaufen sich auf CHF 1'075'000.00. Somit würde die Subvention vom KASAK ~ CHF 430'000.00 betragen, sofern der Regierungsrat und der Landrat des Kantons Basel-Landschaft den Verpflichtungskredit beschliessen.

Aus den erwähnten Ausführungen ergibt sich somit folgendes Finanzierungsmodell:

Verpflichtungskredit	CHF	4'500'000.00	
./. Infrastrukturbeitrag UBS	CHF	1'614'000.00	
./. Möglicher Beitrag an Kunstrasenfeld durch KASAK	CHF		~ 430'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>2'886'000.00</b>	

### **Betriebs- und Unterhaltskosten**

Für die neue Anlage entstehen auch Betriebs- und Unterhaltskosten. Die unten aufgeführten Kosten wurden aus den Erfahrungswerten der bestehenden Sportanlage Gartenhof abgeleitet. Die Betreuung der neuen Anlage wird ohne zusätzlichen Hauswart bewerkstelligt. Die ca. 20 % Mehraufwendungen bei den Umgebungsarbeiten für die Sportplätze Gartenhof und neu im Brüel werden durch die Regiebetriebe übernommen oder müssen durch Fremdleistungen eingekauft werden. Die notwendigen Maschinen sind grösstenteils vorhanden und zusätzliche Maschinen sind im unten angeführten Preis einkalkuliert.

Folgende Leistungen sind berechnet:

- Reinigen sämtlicher Räume im Gebäude
- Reinigen der Aussenanlage sowie Unterhalt der Spielfelder
- Strom (Gebäude / Aussenanlagen), Heizung, Wasser
- Reinigungsmaterial
- Serviceverträge
- Lohnkosten
- Jährlicher baulicher Unterhalt

Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten belaufen sich auf CHF 150'000.00 (inkl. Fremdleistungen). Mit der Aufhebung des Sportplatzes am Baselmattweg werden ca. CHF 32'000.00 Betriebs- und Unterhaltskosten wegfallen. Somit muss mit Mehraufwendungen von ca. CHF 118'000.00 jährlich gerechnet werden.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurden verschiedene Gespräche mit Vertretern des Sportamtes Basel-Stadt geführt. Dabei wurde auch in Betracht gezogen, Pflege- und Unterhaltsarbeiten mit den angrenzenden Sportanlagen des Kantons Basel-Stadt gemeinsam durchzuführen. Die relevanten Kostenfolgen müssen untereinander abgegrenzt werden.



## 6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

### zu beschliessen:

- 6.1 Für die Erstellung der 'Sportanlage im Brüel' am Hegenheimermattweg, Parzelle A 127, wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 4'500'000.00 inkl. Mehrwertsteuer bewilligt.
- 6.2 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2004 = 107.6 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.
- 6.3 Der Gemeinderat wird beauftragt, für die Begleitung der Projektierungs- und Ausführungsarbeiten eine begleitende Baukommission zu wählen und einzusetzen.
- 6.4 Gemäss § 12 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung Allschwil unterliegen die Beschlüsse des Einwohnerrates gemäss Ziffern 1 und 2 hiervor dem obligatorischen Referendum (§ 120 Gemeindegesetz).
- 6.5 Der Gemeinderat wird mit der Durchführung der Volksabstimmung beauftragt.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**  
Präsident                      Verwalter

Dr. Anton Lauber      Max Kamber

Die Beilagen können über Telefon 061 486 25 53 oder per Mail: [therese.beutler@allschwil.bl.ch](mailto:therese.beutler@allschwil.bl.ch) angefordert werden.

Beilagen:

- Pläne
- Konzept