Das Freizeithaus Allschwil realisiert den Ersatz für den Holzpavillon

Eine beliebte wie etablierte Einrichtung: Das Freizeithaus Allschwil (FZH) ist eine Institution für Generationen heranwachsender junger Menschen und Familien. Das kompetente Team sorgt mit grossem Engagement für ein vielseitiges Freizeit-, Ferien- und Kulturangebot und schafft Möglichkeiten der Partizipation, damit Kurse, Veranstaltungen oder private Anlässe in den Räumen am Hegenheimermattweg stattfinden können. Das Areal ist eine grüne Oase für alle Altersstufen; es bietet einen Tierbereich, Kinderspielplatz und Infrastruktur für sportliche Betätigungen. Die betreuten Treffs für Eltern mit Kleinkindern, Kinder und Jugendliche mit Öffnungszeiten an sieben Tagen pro Woche haben eine zentrale Bedeutung.

So wird der an das bestehende Gebäude (links im Bild) anschliessende aufgestockte Ersatzbau (rechter Gebäudeteil) den in die Jahre gekommenen alten Holzbau des Freizeithauses ersetzen. Visualisierung Rüdisühli Ibach Architekten + Nightnurse Images.

Ein Projekt mit Entwicklungspotenzial

Damit das Angebot nicht nur sichergestellt, sondern auch laufend verbessert werden kann, ist eine zweckmässige Infrastruktur essenziell. Der bestehende Holzpavillonauf dem Areal des Freizeithauses am Hegenheimermattweg 76 genügt mit seinen 40 Jahren den Anforderungen der verschiedenen Nutzendengruppen nicht mehr. Die Baustruktur ist marode und energetisch ineffizient. Für das Team des FZH und den Gemeinderat ist deshalb klar, dass ein Ersatzbau nötig ist, um die Bedürfnisse der verschiedenen Gäste weiterhin erfüllen zu können.

So wie auf diesem Modell wird das Allschwiler Freizeithaus in Zukunft und nach erfolgtem Umbau aussehen. Foto Rüdisühli Ibach Architekten.

Ausgangslage und Ziel

Neues Betriebskonzept FZH

Das Team des FZH hat in einem umfassenden Organisationsentwicklungsprozess ein Betriebskonzept entworfen, bei dem langjährige Erfahrungen der Kinder- und Jugendarbeit, die aktuellen Bedürfnisse der Besucherinnen und Besucher sowie Vergleiche mit anderen Institutionen eingeflossen sind. Mit der soziokulturellen Ausrichtung und dem Fokus auf fünf Tätigkeitsfelder kann das FZH die Erwartungen an eine zeitgemässe und attraktive Organisation angehen. Der Gemeinderat hat das Betriebskonzept im April 2020 bewilligt.

Entflechtung der Räume ermöglicht Angebote

Die derzeitige Raumanordnung im Haus 76 lässt ohne bauliche Eingriffe keine Angebotsentwicklung zu. Der beliebte und häufig vermietete Saal Altbau, der Veranstaltungsraum mit Bühne und der Jugendtreff erlauben keine gleichzeitige Nutzung und verhindern damit eine gute Auslastung. Der geplante Ersatzbau ermöglicht eine organisatorische Entflechtung durch klarere Trennung und Abgrenzung der funktionalen Räume, der Eingänge und zugehörigen Aussenräume. So kann das Angebot verbessert und die soziokulturelle Ausrichtung gemäss dem neuen Betriebskonzept noch erfolgreicher umgesetzt werden.

Wichtiges Signal für einen attraktiven Wohnort

Die Realisierung des Ersatzbaus wäre ein wichtiges Signal an die Bevölkerung, denn Allschwil will auch dank seines vielfältigen Freizeitangebots für Familien ein attraktiver Wohnort bleiben und durch innovative Möglichkeiten in der Freizeitgestaltung zu einem gesellschaftlichen Austausch beitragen. Damit der Ersatzbau diese Erwartung erfüllen kann, wollte das Team FZH die Besucherinnen und Besucher sowie Nutzerinnen und Nutzer während des gesamten Ersatzbauprojekts in hohem Masse beteiligen. Dieser Wunsch stiess bei den involvierten Bereichsleitenden der Gemeindedepartemente Bildung – Erziehung – Kultur (BEK) und Bau – Raumplanung – Umwelt (BRU) auf Zustimmung.

Mitwirkungsverfahren lässt Bevölkerung beim Ersatzbauprojekt mitreden

Das gewählte Mitwirkungsverfahren ist ein Weg zu zeigen, dass das Team des FZH seine Besucherinnen und Besucher wertschätzt und ihnen die Möglichkeit geben möchte, so Einfluss zu nehmen, dass die Nutzung der Einrichtung einen langfristigen Mehrwert für deren Freizeitverhalten bietet. Damit das Projekt in diesem Sinne ins Rollen kommt, wurden bei der Architektenausschreibung über einen geladenen Wettbewerb gezielt Architekturbüros mit einem schlüssigen Mitwirkungskonzept und Erfahrung bei Planungen unter Partizipation angesprochen.

Erfahrenes Architektenteam begleitet den Partizipationsprozess

Gewählt und durch den Gemeinderat bestätigt wurde das Basler Architekturbüro Rüdisühli Ibach. Für die Bauplanung bis zur Eingabe des Vorprojekts haben die Beteiligten einen

Terminplan mit allen geplanten Mitwirkungsmöglichkeiten erarbeitet. Die erste Phase «Hearing» bestand aus der Erhebung der Wünsche, Bedürfnisse und Erwartungen an das neue Gebäude: Welche Aktivitäten sollen im Ersatzbau und in der unmittelbaren Aussenanlage möglich sein? Was hat beim bestehenden Gebäude funktioniert und soll nicht verloren gehen? Welche Stimmung und Atmosphäre sind den Besucherinnen und Besuchern wichtig und sollen beim Ersatzbau berücksichtigt werden? Danach folgte die Auswertung des Dialogs, der auch aufgrund der Coronapandemie über viele Kanäle und Gefässe stattfand: klassisch, modern, online, virtuell und physisch. Die Auswertung ebnete den Weg zum Raumprogramm. Bei den ersten Ideensammlungen und Entwürfen wurden technische, gesetzliche oder auch die durch den Gemeinderat gesetzten Leitplanken bewusst und zugunsten cleverer Lösungen wenig berücksichtigt. Mit jeder neuen Variante und den darauffolgenden Rückmeldungen wurde die Architektur klarer und die Organisation der Räume entsprechend den betrieblichen Anforderungen verbessert. Auch das Reduzieren der Ideen und Wünsche geschah unter Mitwirkung, sodass ein grosser Konsens bei den Entscheidungen entstand und das Projekt eine hohe Zustimmung von allen Beteiligten erhielt. Trotz diesem ergebnisoffenen Vorgehen konnten alle Vorgaben des Gemeinderats durch transparentes Arbeiten im Projektteam und im Steuerausschuss erfüllt werden.

Alle dürfen mitreden und können mitentscheiden

Das Projekt Ersatzbau Pavillon Freizeithaus zeigt, dass selbst (noch) nicht stimmberechtigte Einwohnerinnen und Einwohner sich bei grösseren Projekten einbringen können, wenn es darum geht, Allschwil noch lebenswerter und damit attraktiver zu machen. So ist den Einwohnerinnen und Einwohnern von jung bis alt klar, dass sie und ihre Anliegen ernst genommen werden und sie bei Entscheidungen mitreden können.

Rund um das Bauprojekt

Das Team des Freizeithauses hat unter Leitung der Abteilung EPB (Entwickeln, Planen, Bauen) des Bereichs BRU ein Bauprojekt angestossen und gemeinsam den Planungsprozess festgelegt. Operativ wird das Projekt durch einen Steuerungsausschuss mit Vertretenden des Gemeinderats und der Bereiche BRU und BEK geleitet. Die Planung geschieht im Projektteam mit Projektleitung (Michelle Kamm, Projektleiterin EPB, Gemeinde Allschwil), Architekt (Alban Rüdisühli) und Nutzendenvertretung (Daniel Schäfer, Co-Abteilungsleiter Jugend, Familie, Freizeit, Sport, Gemeinde Allschwil).

Sorgfältige Abwägung steht am Anfang aller Umsetzungen

Das erfahrene Freizeithaus-Team kennt die Bedürfnisse und Ansprüche derer, die das Areal nutzen, am besten und kann daher einschätzen, welche Umbaulösungen aus betrieblicher Sicht Sinn machen und einen effizienten Ablauf versprechen. Viele weitere Fachpersonen der Verwaltung und externe Sachverständige haben die gesamte Projektplanung begleitet oder situativ beratend unterstützt. Durch das häufige Präsentieren und Diskutieren der Varianten und Lösungen vor vielen Personen mit unterschiedlichen Kenntnissen und Vorstellungen konnten potenzielle Probleme schon am Ursprung angegangen werden. Das Projektteam ist daher überzeugt, dass die im Vorprojekt gemachten Angaben sehr nahe an der Umsetzung sind und keine grossen finanziellen Überraschungen wegen Sonderwünschen während der Detailplanung zu erwarten sind.

Gremien und Personen

Steuerungsausschuss

Robert Vogt, Gemeinderat, Ressort Immobilien

Christoph Morat * (bis August 2020), Gemeinderat, Ressort Volksgesundheit und Sport

Andreas Bammatter * (ab August 2020), Gemeinderat, Ressort Kultur und Freizeit

Sandra Dettwiler, Bereichsleiterin Bildung Erziehung Kultur, Gemeinde Allschwil

Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen, Gemeinde Allschwil

* Mit der neuen Ressortverteilung im Zuge der Neukonstituierung des Gemeinderat vom 12. August 2020 (Legislaturperiode 2020–2024) hat Andreas Bammatter das Ressort Kultur und Freizeit übernommen und Christoph Morat im Steuerungsausschuss ersetzt.

Nicole Johann *, Projektleiterin Entwickeln Planen Bauen, Gemeinde Allschwil

Daniel Schäfer, Co-Abteilungsleiter Jugend, Familie, Freizeit, Sport, Gemeinde Allschwil

Alban Rüdisühli, Rüdisühli Architekten, Basel

Doris Mergler **, Rüdisühli Architekten, Basel

* Nicole Johann löste Michelle Kamm im 2021 als Projektleiterin ab.
** Doris Mergler löste Fabienne Siegrist im 2022 als Projektführende Architektin ab.

Fahrplan des Ersatzbauprojekts: von der Idee bis zur Umsetzung

Ein Gemeindeprojekt dieser Grössenordnung durchläuft viele Etappen: Bevor die Idee reift, werden im Alltagsbetrieb Defizite sichtbar, Bedürfnisse entstehen, Wünsche und Erwartungen werden zugetragen und formuliert, die Grenzen des Machbaren abgesteckt, Arbeitsgruppen gebildet, Entscheidungsgremien abgeholt, die Bevölkerung miteinbezogen, technische Fragen geklärt und das Anforderungsprofil mit einem möglichst günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis für das Bauprojekt definiert.

Der Projektfahrplan im Überblick

Dezember 2018Juni 2019Dezember 2019Februar 2020April 2020Februar bis Mai 2020Juni 2020August 2020November 2020April 2021Mai 2021Juni 2021Juli 2021April 2022Februar 2023Januar 2023Mai 2023November 2023August 2024September 2024

Genehmigung des Antrages für den Planungskredit Ersatzbau Pavillon Freizeithaus durch den Einwohnerrat.

Beauftragung Dietziker Partner Baumanagement AG für die Begleitung der Planerwahl. Die Grundlagen für das Verfahren werden erarbeitet.

Präsentationen der vier eingeladenen Architekturbüros. Wahl des Planers durch das Bewertungsgremium.

Genehmigung des Zuschlags für die Planungsphase bis Vorprojekt inkl. Kostenschätzung für das Architekturbüro Rüdisühli Ibach aus Basel durch den Gemeinderat.

Zustimmung des Gemeinderates für die Projektorganisation und den Ablauf der Partizipation.

Genehmigung des "Betriebskonzeptes Freizeithaus Allschwil" durch den Gemeinderat.

Diverse Bedarfserhebungen finden statt. Erster Bericht im AWB zum Mitwirkungsprozess. Die Webseite wird aufgeschaltet. Das Plenum 1 findet aufgrund der Situation Covid-19 digital statt. Der zweite AWB Artikel zur Bedarfsauswertung erscheint.

Das Plenum 2 findet im Freizeithaus unter Einhaltung des Schutzkonzeptes statt. Der dritte AWB Artikel zum Plenum 2 und den Variantenstudien erscheint.

Das Plenum 3 findet im Freizeithaus unter Einhaltung des Schutzkonzeptes statt. Der vierte AWB Artikel mit dem Entscheid zur zweigeschossigen Variante "Anbau Kompakt" sowie zum Abschluss der Partizipation erscheint.

Entscheid Sondervorlage mit Vorprojekt und Kostenschätzung wird vom Gemeinderat für die Ausführung genehmigt und zur Freigabe an den Einwohnerrat überwiesen.

An seiner Sitzung vom 14. April sollte der Einwohnerrat über den Ausführungskredit zum Projekt der Erstellung eines Ersatzbaus für den Holzpavillon und der Sanierung des Hauptgebäudes des Freizeithauses befinden. Obwohl das Projekt per se unbestritten war, erreichte der Rat keinen Entscheid.

Wiederaufnahme der Einwohnerratsdebatte von der April-Sitzung betreffend Kosten der von der Kommission Bau und Umwelt (KBU) geforderten Fotovoltaikanlage (FVA) und Erbebenertüchtigung.

Am 15. Juni 2021 behandelte der Einwohnerrat das Geschäft 4528 erneut und musste zwischen dem Antrag der Kommission `Bau und Umwelt` und dem Antrag der SP entscheiden. Beim Antrag der Kommission sind alle Kosten für den Nachweis der Erbebensicherheit beim Bestandbau H76 samt allfälligen Ertüchtigungen sowie die Maximal-Variante der Photovoltaikanlage (PV) in den Ausführungskredit eingerechnet. Beim Antrag der SP wurde die gesamtflächige PV-Anlage für ein separates Geschäft herausgelöst. Durch den Entscheid des

Einwohnerrats für den SP-Antrag kommt der Ausführungskredit wieder in die Finanzkompetenz des Einwohnerrats und es braucht keine Volksabstimmung.

Mitte Monat Ablauf der Referendumsfrist gegen die Einwohnerratsbeschlüsse der Juni-Sitzung.

Relaunch Webseite Freizeithaus und neuer Gesamtauftritt (Corporate Design) nach Zusammenarbeit mit der Basler Werbeagentur eyeloveyou. Der neue öffentliche Aufritt und das neue Erscheinungsbild bei der Öffentlichkeitsarbeit sind ein Teil der Massnahmen rund um das neue Betriebskonzept und um das Freizeithaus der Zukunft mit dem Ersatzbau.

Start Abriss/Rückbau Holzpavillon

«Abrissparty» in Form eines Altbau-Raves für Ü-18 Besucher*innen im rund 40-jährigen Holzpavillon. Nach dieser Abschiedsveranstaltung wurden Gebäude und Schopf geräumt und für den Rückbau vorbereitet.

Grundsteinlegung im kleinen Rahmen mit Projektteam sowie einer Delegation von Gemeinderat, Gemeindeverwaltung und Freizeithaus-Team

Aufrichtfeier für die am Ersatzbau beteiligten Bauunternehmen und deren Belegschaft.

Voraussichtliche Fertigstellung und Öffnung des Ersatzbaus für die Bevölkerung.

Voraussichtliche Eröffnungsfeier des neuen Freizeithauses für die Bevölkerung.

Informationen auf der Projektwebseite des Freizeithauses und im Allschwiler Wochenblatt (AWB)

Um die Nachvollziehbarkeit der Projektschritte zu gewährleisten und um den Mitwirkungsprozess zu moderieren, betreibt das Freizeithaus-Team unter eine eigene Projektwebseite. Dort ist auch der Dialog mit der Bevölkerung dokumentiert und die Resultate des Ideenaustauschs sind nachvollziehbar aufbereitet. Auch die Auswertung der konkreten Umsetzungsvorschläge sind abgebildet und Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme hinterlegt.

Der geplante Eingangsbereich des Ersatzbaus vom Hegenheimermattweg aus gesehen. Visualisierung Rüdisühli Ibach Architekten + Nightnurse Images.

Um die Nachvollziehbarkeit der Projektschritte zu gewährleisten und um den Mitwirkungsprozess zu moderieren, betreibt das Freizeithaus-Team unter eine eigene Projektwebseite. Dort ist auch der Dialog mit der Bevölkerung dokumentiert und die Resultate des Ideenaustauschs sind nachvollziehbar aufbereitet. Auch die Auswertung der konkreten Umsetzungsvorschläge sind abgebildet und Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme hinterlegt.

Einblick in die Projektorganisation via Allschwiler Wochenblatt

Das Allschwiler Wochenblatt ist ebenfalls eine gern genutzte Plattform, um die Allschwiler Bevölkerung über die Fortschritte im Ersatzbauprojekt zu informieren. Dem Team und Steuerungsausschuss war es insbesondere ein Anliegen, die Möglichkeiten der Bevölkerung im Mitwirkungsverfahren im Vorfeld offensiv zu kommunizieren und dann nach den jeweiligen Phasen die Resultate zu zeigen. Neben den vom Freizeithaus für den täglichen Austausch genutzten Social-Media-Kanälen bietet das AWB mit seiner ebenfalls hohen Reichweite die Möglichkeit, das angesprochene Publikum zu erreichen. Die Gemeindekommunikation begleitet das Ersatzbauprojekt aktiv und hat in den letzten Monaten im Rahmen der Gemeindenachrichten im AWB laufend Artikel zum Thema (abrufbar durch Mausklick) veröffentlicht (Copyright Allschwiler Wochenblatt, alle Rechte vorbehalten).

Bericht über die Befragungen zur künftigen Nutzung des Ersatzbaus

PDF anschauen

Bericht über die Präsentation der Architektenentwürfe im Rahmen eines Plenums

PDF anschauen

Bericht über die Mitwirkung beim Planungsprozess des Ersatzbaus

PDF anschauen

Bericht über die Befragungen zur künftigen Nutzung des Ersatzbaus

PDF anschauen

Bericht über die Präsentation der Architektenentwürfe im Rahmen eines Plenums

PDF anschauen

Bericht über die erfolgreiche Mitwirkung der Bevölkerung bei der Planung des Ersatzbaus

PDF anschauen

Bericht über die Einwohnerratsdebatte zum Thema Fotovoltaik und Erdbebensicherheit

PDF anschauen

Bericht über ER-Beschluss, die PV-Anlage als separates Geschäft zu behandeln.

PDF anschauen