

**Freizeithaus Allschwil
Ersatzbau Pavillon
Sanierung und Optimierung H76
Hegenheimermattweg 76**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 11. November 2020



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	4
1.1 Chronologische Abfolge Planung Vorprojekt	4
1.2 Genehmigung des Planungskredits	5
1.3 Entwicklung Freizeithaus	5
1.4 Planerwahlverfahren	6
1.5 Organisation Ersatzbau Freizeithaus	6
1.6 Entstehung Konzept Ersatzbau und Partizipation	7
1.7 Stellungnahme Freizeithaus	7
2. Projektbeschrieb	8
2.1 Städtebau	8
2.2 Architektur	9
2.2.1 Strassenseite	9
2.2.2 Gartenseite	10
2.3 Nutzungskonzept Innenraum	11
2.3.1 Bestand	11
2.3.2 Anbau	11
2.4 Konstruktion, Materialisierung	12
2.5 Energie, Nachhaltigkeit, Zielwerte Minergie-P im neuen Anbau	12
2.5.1 Gebäudehülle	12
2.5.2 Wärmeerzeugung	13
2.5.3 Photovoltaikanlagen	13
2.5.4 Warmwasser	14
2.5.5 Lüftung	14
2.5.6 Beleuchtung	14
2.5.7 Elektromobilität	14
2.5.8 Schallschutz und Akustik	14
2.5.9 Brandschutz	14
3. Finanzielles	15
3.1 Kostenschätzung Ersatzbau Holzpavillon	15
3.2 Kostenschätzung Sanierung und Optimierung H76	15
3.3 Kostenschätzung Total Ersatzbau Holzpavillon + Umbau H76	15
4. Termine	16
5. Anträge	16

Beilage/n

- Modellfotos und Plandokumentation 1:100
- Prozessbeschrieb Partizipation Freizeithaus Allschwil
- Nutzerstatistik Freizeithaus Allschwil 2018
- Betriebskonzept Freizeithaus Allschwil

1. Ausgangslage

1.1 Chronologische Abfolge Planung Vorprojekt

Das Kinder-, Jugend- und Familienfreizeithaus hat sich über viele Jahre zu einem vielseitigen Betrieb mit einer heterogenen Nutzerstruktur entwickelt. Nun soll mit dem Ersatzbau für den Holzpavillon das Angebot für die wachsende Bevölkerung angepasst werden. Vor allem wird eine Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht. Die Jugendlichen sollen einen ungestörten Rückzugsort erhalten und Vermietungen oder Veranstaltungen sollen unabhängig voneinander durchgeführt werden können.

Zeitraum	Beschrieb
Dezember 2018	Genehmigung des Antrages für den Planungskredit Ersatzbau Pavillon Freizeithaus durch den Einwohnerrat.
Februar und Juni 2019	Kenntnisnahme der Strategie- und Organisationsentwicklung Freizeithaus Allschwil durch den Gemeinderat.
Juni 2019	Beauftragung Dietziker Partner Baumanagement AG für die Begleitung der Planerwahl. Die Grundlagen für das Verfahren werden erarbeitet.
Dezember 2019	Präsentation für die Planerauswahl durch vier eingeladene Architekturbüros. Wahl des Planers durch das Bewertungsgremium.
Dezember 2019	Genehmigung des Zuschlags für die Planungsphase bis Vorprojekt inkl. Kostenschätzung für das Architekturbüro Rüdisühli Ibach aus Basel durch den Gemeinderat.
Februar 2020	Zustimmung des Gemeinderates für die Projektorganisation und den Ablauf der Partizipation.
April 2020	Genehmigung des "Betriebskonzeptes Freizeithaus Allschwil" durch den Gemeinderat.
Februar bis Mai 2020	Diverse Bedarfserhebungen finden statt. Erster Bericht im AWB zum Mitwirkungsprozess. Die Webseite www.ersatzbau-freizeithaus.ch wird aufgeschaltet. Das Plenum 1 findet aufgrund der Situation Covid-19 digital statt. Der zweite AWB Artikel zur Bedarfsauswertung erscheint.
Juni 2020	Das Plenum 2 findet im Freizeithaus unter Einhaltung des Schutzkonzeptes statt. Der dritte AWB Artikel zum Plenum 2 und den Variantenstudien erscheint.
August 2020	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.
November 2020	Entscheid Sondervorlage mit Vorprojekt und Kostenschätzung wird vom Gemeinderat für die Ausführung genehmigt und zur Freigabe an den Einwohnerrat überwiesen.

1.2 Genehmigung des Planungskredits

Der Pavillon mit angebautem Fahrzeugunterstand wurde im Jahr 1983 als Holzelementbau erstellt. Er ist mit dem Hauptgebäude (Baujahr 1992) verbunden. Der Holzpavillon befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und erfüllt die Anforderungen an ein zeitgemässes Gebäude für den Jugendtreff und als Party- und Kursraum nicht mehr. Er ist deshalb zu ersetzen. Die geschätzten Kosten beinhalten die Ausarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung. Mit dem Budget 2019, Geschäft 4374 genehmigte der Einwohnerrat einen Planungskredit von CHF 100'000.00 für den Ersatzbau des Pavillons auf der Parzelle A-263 am Hegenheimermattweg 76.

1.3 Entwicklung Freizeithaus

Das Freizeithaus (FZH) hat sich über die Jahrzehnte zu einem beliebten Ort entwickelt, wo sich die Allschwiler Bevölkerung trifft, ihre Freizeit verbringt und sich austauscht. Die zu Beginn für die Jugend (Jugendtreff) und Kinder (Robispielplatz) erstellten Freizeitangebote haben sich in Richtung einer zeitgemässen soziokulturellen Institution entwickelt. Nun gilt es, diese Entwicklung zu etablieren und voranzutreiben.

Die Auseinandersetzung mit der Positionierung und Entwicklung des FZH hat für die Gemeinde Allschwil hinsichtlich Themen wie Wohnqualität, Identifikation, Zusammenhalt, Standortattraktivität, Sicherheit etc. hohe Relevanz. Im FZH treffen unterschiedlichste Menschen aufeinander: Familien mit Kleinkindern, Jugendliche, Schulkinder, Schweizerinnen und Schweizer, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen in gut situierten und Menschen in weniger privilegierten Verhältnissen, Berufstätige und Erwerbslose. Ein FZH, das all diesen Menschen Platz bietet und Austausch ermöglicht, leistet einen bedeutenden Beitrag für gegenseitiges Verständnis und Akzeptanz und damit für den sozialen Frieden in Allschwil. Diese Chance gilt es zu nutzen.

Mit der soziokulturellen Ausrichtung erreicht das FZH eine breite Bevölkerungsschicht und beteiligt sich aktiv an einer sinnstiftenden Freizeitgestaltung. Es werden dazu Räume, Infrastruktur und Knowhow bereitgestellt, die ein auf Vielfalt ausgerichtetes Angebot in den Bereichen Freizeit, Bildung, Beratung und Kultur für alle Altersstufen ermöglichen. Dabei wird auf Mitwirkung und Kooperation der Nutzenden gesetzt. Das offene Angebot für Kinder, Jugendliche und ihre Familien bleibt dabei Schwerpunkt der Institution.

Der Holzpavillon ist das älteste Gebäude auf dem Areal. Er wurde 1983 als Ergänzungsbau für den Jugendtreff Allschwil (JTA) der ersten Holzbaracke angefügt. Der nur auf Sockelfundamenten stehende Holzelementbau ist marode – Boden und Seitenelemente faulen und die Dachwellplatten sind vermutlich schadhaft. Energetisch ist die gering isolierte Aussenhülle samt Fenstern ungenügend. Es ist fraglich, ob die heutigen Brandschutzvorschriften vollständig eingehalten werden. Derzeit wird der Pavillon täglich für Tanz- und Selbstverteidigungskurse sowie zur Vermietung für Feste und Partys gebraucht oder während der Öffnungszeiten durch die Besucherinnen und Besucher des Jugend-Freizeithauses benutzt. Die Weiterentwicklung mit dem soziokulturellen Konzept ergibt nun die Chance, für die aktuellen Bedürfnisse der Jugendlichen einen Ersatzbau zu planen und umzusetzen. Für die Neuplanung wurde ein intensiver Mitwirkungsprozess mit Nutzerinnen und Nutzern gestartet, der Raumbedarf definiert und die Umgebung passend der inhaltlichen Ausrichtung gestaltet.

In den letzten Jahren wurden diverse Unterhaltsarbeiten im und am Hauptgebäude H76 vorgenommen: Das Zinkblech auf dem Satteldach und die seitlichen Oberlichtfenster wurden 2017 ersetzt. Im Jahr 2018 erfolgte der Umbau der Küche samt neuer Theke und Schiebetüren. Ebenfalls wurde die Freizeitwerkstatt im Halbkeller eingerichtet und der

Veranstaltungsraum mit Bühne neu konzipiert, verkabelt und die Sound- und Lichanlage fortlaufend aktualisiert.

Nun anstehende Sanierungsarbeiten umfassen Türen, Fenster, Pergola, Vordach und Fassade sowie die alte Photovoltaik-Anlage. Umfang und Kosten der Sanierung und Optimierung der Liegenschaft mit Baujahr 1992 sind abhängig von den Ergebnissen der bevorstehenden Prüfung auf Erdbebensicherheit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Das "Betriebskonzept Freizeithaus Allschwil" wurde am 22. April 2020 durch den Gemeinderat genehmigt.

1.4 Planerwahlverfahren

Beim Ausarbeiten der Ausschreibungsunterlagen zeigte sich, dass die genaue Ermittlung der Bedürfnisse der meist jugendlichen Besucherinnen und Besucher des Freizeithauses und damit die Einbindung der gesamten Nutzerschaft eine zentrale Rolle für das Gelingen des Projektes darstellt. Es wurden vier Büros unter dem Schwerpunkt "Fähigkeit zum Durchführen eines partizipativen Prozesses" vorselektioniert und eingeladen, sich für die Planungs- und Ausführungsarbeiten des Ersatzbaus zu bewerben.

Nicht zuletzt die besonders ausgeprägte Erfahrung in partizipativen Prozessen überzeugten das Beurteilungsgremium und führten zur Auswahl des Büros Rüdüsühli Ibach.

1.5 Organisation Ersatzbau Freizeithaus

Für die Planung des Projektes unterbreitete der Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt dem Gemeinderat folgende Empfehlung zur Organisation des Projektes, insbesondere mit einem Steuerungsausschuss als Bindeglied zwischen Gemeinderat und Projektleitung:

Steuerungsausschuss

- Robert Vogt, Gemeinderat, Ressort Immobilien
- Christoph Morat, Gemeinderat, Ressort Volksgesundheit und Sport
- Sandra Dettwiler, Bereichsleiterin Bildung Erziehung Kultur
- Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen

Mit der bestätigten Ressortverteilung vom 12. August 2020 übernahm neu Andreas Bammatter das Ressort Kultur und Freizeit und ersetzte folglich Christoph Morat im Steuerungsausschuss für den geplanten Ersatzbau.

Projektteam

- Michelle Kamm, Projektleiterin Entwickeln Planen Bauen
- Daniel Schäfer, Co Abteilungsleiter Jugend, Familie, Freizeit, Sport
- Alban Rüdüsühli, Rüdüsühli Ibach Architekten, Basel
- Fabienne Siegrist, Rüdüsühli Ibach Architekten, Basel

Dieses Vorgehen wurde vom Gemeinderat genehmigt.

1.6 Entstehung Konzept Ersatzbau und Partizipation

Um mit dem Prozess transparent zu bleiben, wurde seit Beginn der Planung eine Webseite (<https://www.ersatzbau-freizeithaus.ch>) für den Ersatzbau Pavillon Freizeithaus aufgeschaltet. Hier werden regelmässig Informationen rund um die Partizipation und den Projektverlauf aktualisiert.

Gemeinsam mit dem Team des Freizeithauses und den Architekten wurden sowohl die Inputs der Öffentlichkeit wie auch des Teams parallel zu den drei Plenen verarbeitet und beantwortet. Dabei wurde deutlich, dass die Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen in den verschiedenen Gebäudeteilen eine hohe Priorität hat, d. h. eine hohe Flexibilität und eine vielfältige Verwendung der Räume nur durch voneinander getrennte Zugänge und Aussenbereiche sowie autonom genutzte Eingänge, WC-Anlagen, Küchen und Materialräume erreicht werden.

Aufgrund besser funktionierender betrieblicher Abläufe bei der Variante mit dem Anbau wurde entschieden, die kompakte und somit ökonomischere Bauweise weiterzuverfolgen. Entscheidend für das Team des Freizeithauses waren die kurzen Wege zwischen den unterschiedlich zu benutzenden Gebäudeteilen und die vielen Varianten, welche sich durch den direkten Anbau für den Gesamtbetrieb ergeben. Zudem überzeugte der deutlich geringere Flächenverbrauch.

Der Steuerungsausschuss stimmte diesem Vorgehen zu. Unter der Prämisse, die 340 m² Hauptnutzfläche (HNF) einzuhalten, wurde daraufhin noch eine Optimierung zur Flächeneinsparung entworfen. Mit dem überarbeiteten Konzept "Anbau Kompakt" sind die Flächenvorgaben des Gemeinderatsbeschlusses vom 19. Februar 2020 eingehalten. Mit einem ökonomischen Flächenhaushalt und ohne extravagante Wünsche konnte das vorliegende architektonische Konzept zielgerecht erarbeitet werden. Das aktuelle Raumprogramm findet volle Zustimmung des Teams Freizeithaus und des Projektteams.

1.7 Stellungnahme Freizeithaus

Zusammen mit dem Team des Freizeithauses, den Architekten und der Projektleitung wurden die Bedürfnisse der Nutzenden permanent hinterfragt und gespiegelt. Nach der ersten Umfrage an die vielseitige Nutzerschaft wurde eine Analyse über alle Wünsche erstellt. Es galt die Erfahrungen als Hauptnutzende der Institution sowie die im Betriebskonzept entwickelte soziokulturelle Ausrichtung beziehungsweise den Auftrag des Freizeithauses mit den Wünschen der Besucherinnen und Besucher abzugleichen. Das Ziel war die Priorisierung der Bedürfnisse, damit der Raumbedarf gestrafft und konkretisiert werden konnte.

Das Raumprogramm mit Angaben zu Nutzung, Flächenbedarf, Einrichtung und Raum-aussenbeziehung konnte anhand der Nutzerwünsche und den Präzisierungen im Team erstellt werden. Es diente als Grundlage für die Ausarbeitung von Varianten durch die Architekten bis hin zur Präzisierung des nun vorliegenden Vorprojektes.

2. Projektbeschreibung

2.1 Städtebau

Das campusartige Areal mit dem Gebäudeensemble Freizeithaus Allschwil liegt am südlichen Ende des zusammenhängenden Grünraumes, der sich nahtlos vom Freibad Bachgraben im Norden über zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen über 1.5 km Länge erstreckt. Der grosszügige Allschwiler Grünstreifen liegt zwischen dem Entwicklungsgebiet Bachgraben mit Gewerbe und Forschung und dem Wohngebiet entlang dem Dorfbach. Dem städtebaulichen Prinzip folgend, liegen die Gebäude in der Regel längs am Hegenheimermattweg und lassen ein maximales Mass an Freifläche hin zum Dorfbach frei.

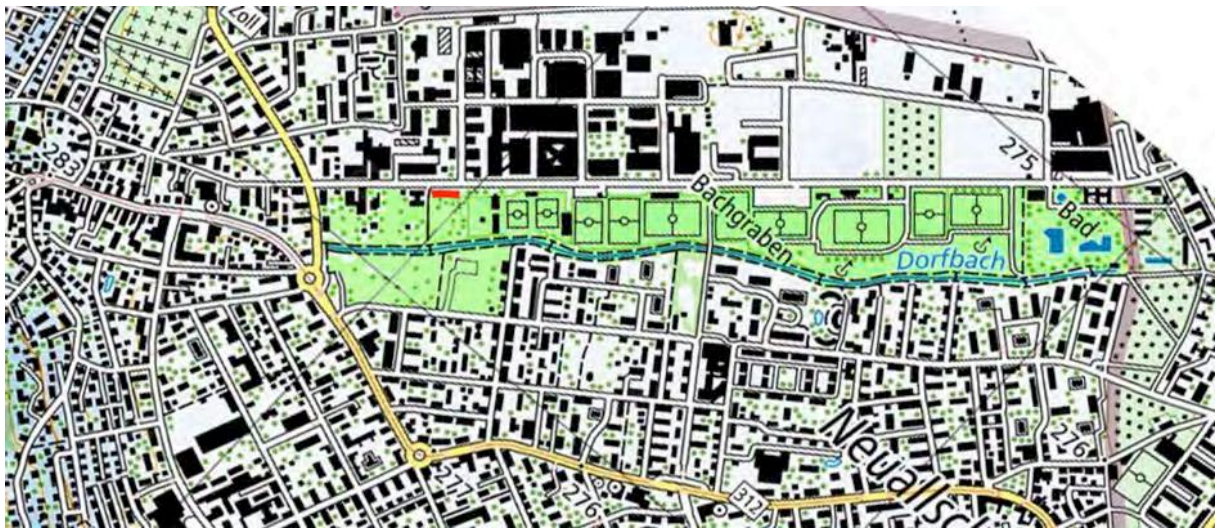


Abbildung 1 Kartenausschnitt Bachgrabengebiet

Mit dem Ersatzbau für den Holzpavillon wird dieses Konzept beibehalten. Ein zweigeschossiger Anbau nimmt Bauflucht und Gebäudehöhe des Bestandes entlang der Strasse auf. Morphologisch wird die Präsenz des Freizeithauses gegenüber den grossformatigen Gewerbebauten im Hegenheimermattquartier akzentuiert, ohne dabei die Massstäblichkeit zu sprengen.

Der Fussabdruck des alten Holzpavillons wird bei doppelter Nutzfläche im Ersatzbau beibehalten. Ein Maximum an Freifläche bleibt für die umfangreichen Freizeitnutzungen im parkartigen Areal erhalten. Der Grünraum Freizeithaus Allschwil bildet ein wesentliches Glied in der ökologischen Perlenkette zwischen dem Wegmattenpark und dem auf französischem Boden entstehenden "Parc des carrières". Die Vernetzung der Grünräume ist von übergeordneter Bedeutung; das Freizeithaus Allschwil leistet dabei einen vorbildlichen Beitrag.

2.2 Architektur

Das Erscheinungsbild des Freizeithauses wird respektvoll weitergebaut. Dabei entsteht ein neues Ganzes. Auf den ersten Blick erscheint das erweiterte Gebäude aus einem Guss. Erst auf den zweiten Blick werden die 30 Jahre Unterschied bemerkbar.



Abbildung 2 Ansicht Nordwest

2.2.1 Strassenseite

Das seitliche überhohe Eingangsportal rückt neu ins Zentrum mit zwei Gebäudeflügeln. Auf der rechten Seite bildet das Sockelgeschoss mit seinen plastisch vorgehängten Kastenfenstern die Werkstätten ab. Das Hochparterre ist der Gartenseite zugewandt und verrät mit seinen Scharfenfenstern geheimnisvoll wenig über die dahinterliegenden Infrastrukturräume (WC, Büro, Küche). Im neuen linken Gebäudeflügel hingegen liegt das Erdgeschoss bodeneben: seine eingezogene Fassade erhält mit dem auskragenden Obergeschoss eine Loggia mit unabhängigen Eingang: hier an der Allee liegt der Party- und Kursraum mit eigenem Aussenraum im Vorgarten zwischen den Platanen. Im Obergeschoss erscheinen die Gruppenräume des Jugendtreffs mit grossen Fensteröffnungen zum Strassenraum.



Abbildung 3 Ansicht Nord

Seitlich bleiben die Parkplätze am selben Ort und werden auf die gesetzlich erforderliche Anzahl erhöht. Die Veloabstellplätze werden zwischen den Alleebäumen vor der Werkstatt platziert. Falls die Anzahl Parkplätze reduziert werden kann, werden die Veloabstellplätze ebenfalls seitlich angeordnet.

2.2.2 Gartenseite

Alt und Neu werden mit einem gemeinsamen Vordach auf Stützen und einer durchlaufenden Sockelarchitektur zusammengebunden. Der Sockel läuft um das Gebäude herum und vermittelt mit seiner Auf- und Abbewegung zwischen den unterschiedlichen Geschosslagen. Der Sockel setzt das Gebäude vom Boden ab und schafft zugleich starke Verbindungen zum Aussenraum aus allen Niveaus heraus: die alte Holzterrasse wird ersetzt durch eine grosse gedeckte Terrasse mit Freitreppe halbgeschossig über dem Park. Die Sitzstufen laden zum Verweilen ein. Es wird der zentrale Kristallisationspunkt für eine breitere Öffentlichkeit mit Blick in die Freizeitanlagen. Eine Treppenverbindung ins Obergeschoss und ein seitlicher Direktzugang erschliessen den Jugendtreff. Der Jugendtreff ist somit unabhängig von den anderen Nutzungsbereichen. Seine grosse gedeckte Aussenterrasse im Obergeschoss sichert den Jugendlichen ihren eigenen Aussenraum im Treffpunkt ohne Erwachsenenwelt bei gleichzeitigem "Sehen und Gesehen werden" zu. Die gedeckte Treppen- und Terrassenarchitektur zwischen Gebäude und Aussenraum schafft ein austariertes Mass zwischen Entflechtung und Verbindung, zwischen Rückzug und Begegnung. Das Manko einer hinderisfreien Erschliessung wird durch einen zentral angeordneten Lift behoben, der wechselseitig die drei halbgeschossigen Niveaus rollstuhlgängig verbindet.



Abbildung 4 Ansicht Süd

Die leere Sockelwand des Neubaus kann optional mit einer Kletter- und Boulderwand bespielt werden. Sie wird als plastisch gestaltetes Element architektonisch integriert.

Die Dirt-Bahn bleibt in ihrer Ausdehnung bestehen. Es sind örtliche Anpassungen bei der Böschungsgestaltung mit den bestehenden Natursteinquadern vorgesehen. Aufgrund der erweiterten Parkplätze drängt sich diese Veränderung auf.

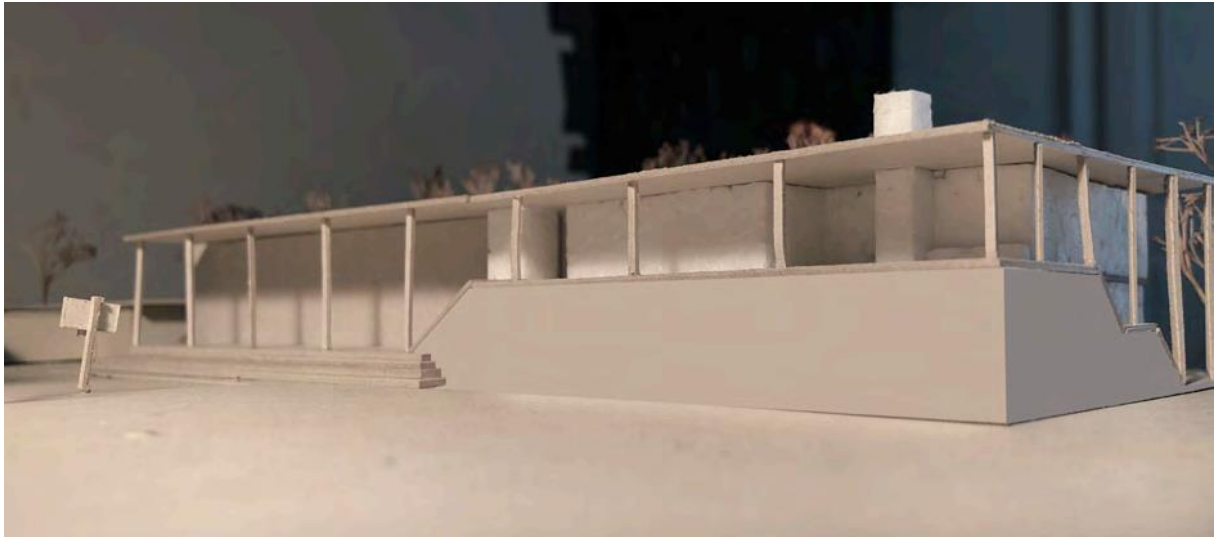


Abbildung 5 Ansicht Ost

2.3 Nutzungskonzept Innenraum

2.3.1 Bestand

Aus der Eingangshalle im Zentrum wird über je eine kurze Treppe das Sockelgeschoss mit Werkstätten, Bandübungsraum und Lagerräumen und das Hochparterre mit öffentlichem Bistro und Kulturbühne erschlossen. Strassenseitig sind hier WC, Büro und Küche angeordnet. Mit wiederum einer halben Geschosstreppe nach oben werden die neuen Büros und eine interne Verbindungstüre zum Jugendtreff erschlossen. Die Büros liegen mit kurzen Wegen an der Schaltstelle zwischen den verschiedenen Bereichen im Freizeithaus. Das Büro ist Anlaufstelle für externe Mietinteressenten, Jugendliche, Mitarbeitende, Lieferanten etc. Die Raumfolge von Treppe, Bistro und Kulturbistro zieht sich längs durch das Gebäude mit einer überhohen Halle. Die untere Raumhälfte wird auf die ganze Länge seitlich beleuchtet mit direktem Aussenbezug. Von oben fällt Nordlicht durch das Oberlichtband in den Raum.

2.3.2 Anbau

Erdgeschoss:

Der Party- und Kursraum wird an Nutzerinnen und Nutzer in der Gemeinde für Privat-, Schul- und Vereinsanlässe sowie für Kursangebote durch Externe vermietet und dient gleichzeitig der Jugend für ihre Projekte mit einem internen Bypass vom darüberliegenden Treff. Der Saal wird über ein vorgeschaltetes Foyer vom Strassenraum her erschlossen. Das Foyer bildet eine Lärmschleuse bei Veranstaltungen mit Musik. Das Gebäude selbst bildet einen Lärmriegel und schirmt das Wohngebiet hinter dem Dorfbach vom Sekundärlärm ab. Die Lärmempfindlichkeit im Gewerbegebiet hingegen ist gering. Umgekehrt beruhigt sich der Berufs- und Gewerbeverkehr am Abend und am Wochenende am Hegenheimermattweg und gewährleistet gemütliche Nutzungen im Vorgarten. Küche, Garderobe und WC sind am

Foyer angeordnet und bedienen die Innen- und Aussenbereiche. Haustechnik- und Abstellräume versorgen Saal und Aussenraum. Ein Direktzugang vom rechten Gebäudeflügel über das bestehende Entrée stellt den internen Verbindungsfluss bei Grossanlässen sicher. Ein Zugang vom und zum Lift ist ebenso aus dem Saal möglich.

Obergeschoss:

Der Zugang erfolgt zweiseitig über Treppen und Terrasse in den grossen offenen Jugendtreff mit Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche mit langer Theke im Zentrum ist Dreh- und Angelpunkt des Jugendtreffs. Sie bedient Innen- und Aussenraum. Der Wunsch, Freunde zu treffen, führte die Hitliste der TopTen bei den Nutzerumfragen an. Zum Jugendtreff gehören zwei Räume mit Türen, die man hinter sich schliessen kann. Gruppen- und Medienraum bilden Rückzugsorte unter Seinesgleichen. Die Sitzbänke in den Fensternischen ermöglichen direkte Sicht in den Strassenraum hinunter: wer kommt, wer geht? Durch eine mehrflügelige Türe können die Räume wie eine Enfilade miteinander verbunden werden. Der Jugendtreff hat seine eigene WC-Anlage. Dabei ist ein gemeinsamer Aufenthalt vor dem Toilettenspiegel stets gewährleistet. Die interne Treppe führt direkt in den Party- und Kursraum, wenn er nicht vermietet ist.

2.4 Konstruktion, Materialisierung

Es wird ein lehmiger Baugrund erwartet (Deckschicht im Schwemmland des Dorfbaches). Die Fundamentstreifen werden entsprechend breit ausgeführt, um die notwendige Bodenpressung zu erhalten. Der Anbau wird ebenfalls in Massivbauweise konstruiert: Das Erdgeschoss gartenseitig erscheint als Sockel in Sichtbeton nach Aussen mit Innendämmung (Nebenzimmer Technik und Lager). Die zum Sockel gehörende Terrasse des Jugendtreffs wird entsprechend in wasserdichtem Monobeton ausgeführt. Die weiteren tragenden Innen- und Aussenwände werden in Mauerwerk (im EG mit Kalksandstein, im OG mit Backstein). Die Fassade wird mit einer verputzten Kompaktaussendämmung verkleidet. Die beiden Materialien Beton und Verputz werden mit dem Anbau als Gesamtkomposition weitergeführt. Das Hauptdach und das Vordach werden in Holzelementbauweise auf Betonstützen ausgebildet. Das Dach wird extensiv begrünt. In den Innenräumen wird ein strapazierfähiger Hartbetonboden als schwimmender Unterlagsboden eingebaut. Er wird aufs Korn geschliffen und erscheint somit als Terrazzoboden. Einbauelemente wie Sitzbänke, Decke im Jugendtreff und Bühnenelemente werden in Sichtholz ausgebildet. Die Wahl einer langlebigen Materialisierung führt zu einer robusten Schlichtheit.

2.5 Energie, Nachhaltigkeit, Zielwerte Minergie-P im neuen Anbau

2.5.1 Gebäudehülle

Bestand:

Gemäss GEAK (Amstein + Walthert Basel AG) weicht der errechnete theoretische Heizenergiebedarf mit der vorhandenen Gebäudehülle vom tatsächlichen Verbrauch ab: Der Verbrauch liegt tiefer! Die Benutzerinnen und Benutzer begnügen sich mit einer tieferen Raumtemperatur; eine abgesenkte Raumtemperatur ist der beste Energiesparer. Das Gebäude mit Baujahr 1992 weist eine der Bauzeit entsprechende Wärmedämmung auf. Die grossen Flächen wie Dach und Aussenwände weisen einen U-Wert von 0.33-0.36 W/m²K auf. Nachhaltigkeitsstudien zeigen auf, dass zusätzliche Dämmung auf Wand- und Deckenkonstruktionen erst ab einem U-Wert > 0.3 W/m²K prüfenswert sind. Der Anteil an hierfür notwendiger grauer Energie für eine neue Dämmung wird bei dieser geringen Verbesserung des Wärmedurchganges im Lebenszyklus des erneuerten Bauteils durch die eingesparte Heizenergie nie wettgemacht.

Bei einem Ersatz der vorhandenen Fenster liegt ein höheres Energiesparpotential, bilden diese doch das schwächste Element in der thermischen Gebäudehülle. Insbesondere die nicht thermisch getrennten Glasbausteine bringen einen hohen Energieverlust. Durch den Einbau von Büros über dem Entrée und die zu kleinen Türflügel im Fluchtweg ist hier ohnehin eine neue Fensterfront erforderlich. Die stimmungsvollen Fenster in den Werkstätten werden so belassen. Die Holzfenster in den Bereichen Bistro, Kulturbühne, WC und Küche können noch 5-10 Jahre belassen werden. Bei einer Revision oder anfallenden Reparaturen der Fenster, wäre ein Ersatz sinnvoll. Das Steildach wurde vor einigen Jahren erneuert und thermisch verbessert. Das Flachdach wird erhalten, solange die Photovoltaik-Anlage Strom produziert und das Dach dicht bleibt. Die bituminöse Dachabdichtung mit Schaumglasdämmung ist sehr dauerhaft ausgeführt. Das Dach ist zugänglich und könnte bei Bedarf jederzeit punktuell repariert werden. Hinweis: Das ursprünglich in Kupfertanzink ausgeführte Blechdach (Bereich mit Steildach) hatte sich in der Fläche aufgelöst und musste durch Chromstahl "Ugitop" ersetzt werden. Die linear angeordneten Spenglerarbeiten in Kupfertanzink sind jedoch in einem guten Zustand. Auf Bestand und Neubau wird eine Absturzsicherung auf dem Dach montiert.

Anbau (Ersatzbau):

Das Prinzip Massivbau mit Speichermasse wird beim Neubau weitergeführt. Die hochisolierende Wärmedämmung entspricht dem heutigen Minergiestandard. Das grosse Vordach sorgt für den erforderlichen sommerlichen Wärmeschutz bei zunehmender Klimaerwärmung. Die Fensterflächen sind optimal bemessen und werden punktuell eingesetzt ohne grossflächige Verglasungen.

2.5.2 Wärmeerzeugung

Der Bestand wird zurzeit mit Gas beheizt. Durch einen Wärmeverbund mit dem Familienfreizeithaus (Haus Nr. 70), welches eine Pelletheizung hat, wird die Grunddeckung für alle Häuser zu 100% mit erneuerbaren Holzpellets und die Spitzendeckung (an sehr kalten Tagen) mit der Gasheizung erfolgen. Somit erfolgt die Wärmeerzeugung mittelfristig für alle drei Häuser zu über 70% mit erneuerbarer Energie ohne grosse Investitionskosten.

2.5.3 Photovoltaikanlagen

Bestand:

Die Leistung ist mit einer Produktion von rund 500-600 kWh heute eher bescheiden, aber der eingespeiste Strom wird mit rund CHF -.90 pro kWh einmalig hoch rückvergütet. Die Anlage bleibt bestehen.

Anbau:

Der Zielwert von Minergie-P liegt bei einer Stromproduktion mit Sonnenenergie zum Eigenverbrauch von 10 Watt pro m² EBF¹. Es ist eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 4.5 KW vorgesehen. Der Stromverbrauch abends ist meist zeitlich zur Stromproduktion tagsüber verschoben. Der Strom wird ins Netz eingespielen. Die Anlage wird Ost-West ausgerichtet und die Elemente mit 15° Neigung auf das Dach gelegt und mit Kies beschwert ohne konstruktive Durchdringung der Dachhaut.

¹ Energiebezugsfläche.

2.5.4 Warmwasser

Minergie-P setzt eine Minimierung des Energieverbrauches für Warmwasser als Ziel. Der Verbrauch an Warmwasser liegt hier sehr tief, da es keine Duschen hat und nur die temporär genutzten Küchen Warmwasser benötigen. Der bestehende Boiler wird weiter betrieben oder allenfalls durch einen Wärmepumpenboiler ersetzt.

2.5.5 Lüftung

Die mechanische Abluftanlage im Bistro und Kulturbereich wurde eingebaut, als bei Veranstaltungen noch kräftig geraucht wurde. Sie wurde in den letzten Jahren nicht mehr in Betrieb gesetzt. Sie wird demontiert. Die natürliche Belüftung erfolgt über die Fenster. Das Benutzerverhalten regelt Energiehaushalt und Frischluftbedarf offensichtlich ausgewogen (siehe 2.5.1). Im Party- und Kursraumbereich wird ein kontrollierter Luftwechsel mittels einer mechanischen Lüftung mit Wärmerückgewinnung erreicht. Auch aus Lärmschutzgründen ist dies erforderlich, um durch offene Fenster Partyemissionen zu verhindern. Entsprechende Schalldämpfer in der Lüftungsanlage befördern somit "ruhige" Luft ins Freie. Im Jugendtreff werden automatische Fensteröffner mit CO₂ – Sensoren eingebaut. Dies garantiert genügend frische Luft bei minimalen Lüftungsverlusten und ist eine Lowtec-Lösung mit geringen Investitionskosten. Die Steuerung kann jedoch jederzeit per Knopfdruck übersteuert und die Fenster geöffnet werden.

2.5.6 Beleuchtung

Eine effiziente LED-Technik über alle Beleuchtungskörper minimieren den Strombedarf und senken die Wartungskosten.

2.5.7 Elektromobilität

Für die Installation von optionalen E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden Leerrohre zu den Parkplätzen verlegt.

2.5.8 Schallschutz und Akustik

Schallschutz:

Alle notwendigen Massnahmen wurden mit der kantonalen Lärmfachstelle vorbesprochen. Lage, Ausrichtung und Bauweise lösen den Schallschutz bereits auf konzeptioneller Ebene. Dort wo zusätzliche Massnahmen erforderlich sind, werden technische Hilfsmittel eingesetzt.

Raumakustik:

Um eine gute sprachliche Kommunikation zu gewährleisten, wurde mit dem Bauphysiker ein Konzept erstellt, welches die vielseitige Nutzung der Räume beachtet.

2.5.9 Brandschutz

Die gute Fluchtwegsituation erlaubt eine hohe Personenbelegung. Die Personensicherheit ist somit auch bei intensivem Publikumsandrang gewährleistet. Eine Brandmeldeanlage ist aus Sicht des Brandschutzinspektorates nicht erforderlich.

3. Finanzielles

Als Basis für die Kostenschätzung diente das erarbeitete Vorprojekt. Die Kosten weisen eine Unschärfe von $\pm 15\%$ auf.

3.1 Kostenschätzung Ersatzbau Holzpavillon

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	61'400.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorar)	CHF	1'981'510.00
BKP 4	Umgebung	CHF	104'600.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	20'100.00
BKP 6	Reserven	CHF	85'875.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	37'500.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	2'305'985.00

3.2 Kostenschätzung Sanierung und Optimierung H76

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	57'550.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorar)	CHF	770'389.00
BKP 4	Umgebung	CHF	51'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	8'400.00
BKP 6	Reserven	CHF	36'803.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	3'000.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	927'142.00

3.3 Kostenschätzung Total Ersatzbau Holzpavillon + Umbau H76

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	118'950.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorar)	CHF	2'766'899.00
BKP 4	Umgebung	CHF	155'600.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	28'500.00
BKP 6	Reserven	CHF	122'678.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	40'500.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	3'233'127.00

Volksabstimmung:

Gemäss § 12 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Allschwil (GO) vom 11. November 1998 unterliegen folgende Beschlüsse des Einwohnerrates der Urnenabstimmung (obligatorisches Referendum):

g. neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 3'000'000.00

In § 16 GO wird präzisiert, dass der Betrag von CHF 3'000'000.00 indexiert ist, was zum heutigen Stand (30. September 2020) einen tatsächlichen Schwellenwert von CHF 3'305'000.00 ergibt.

4. Termine

Zeitraum	Beschrieb
Januar 2021	Einwohnerratsbeschluss zum Ausführungskredit
Februar bis August 2021	Ausführungsprojekt und Submission
September 2021	Vergabe Baumeisterarbeiten
Herbst 2021	Baubeginn
ca. Sommer 2023	Fertigstellung

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Für den Ersatzbau Holzpavillon und den Umbau H76 wird ein Ausführungskredit von Total CHF 3'218'127.00 inkl. 7.7% MWST bewilligt.
- 5.2 Die Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ wird zur Kenntnis genommen.
- 5.3 Eine allfällige Baukostenteuerung (Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, April 2020 = 99.6 Punkte, Basis Oktober 2015 = 100 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill