

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4528 A

Freizeithaus Allschwil

Ersatzbau Pavillon – Sanierung und Optimierung H 76 – Hegenheimermattweg 76

Ausgangslage

Das Kinder-, Jugend- und Familienfreizeithaus Allschwil hat sich über viele Jahre zu einem vielseitigen Betrieb mit einer heterogenen Nutzerstruktur entwickelt. Mit dem Neubau des Familienfreizeithauses wurde in den letzten Jahren bereits die Infrastruktur für die Kleinsten der heutigen Zeit angepasst. Nun möchte die Gemeinde mit dem Ersatzbau für den im Jahr 1983 als Provisorium erstellten Holzpavillon auch die Infrastruktur für die älteren Nutzer, die Jugendlichen und Erwachsenen, den heutigen Bedürfnissen anpassen.

Um die gewünschten Anforderungen und daraus die optimale Struktur des zukünftigen Neubaus herauszufinden, wurde durch das Team des Freizeithauses, unter der Obhut des Steuerungsausschusses der Gemeinde, ein öffentlicher Partizipationsprozess durchgeführt. Die Erkenntnisse daraus flossen in das Vorprojekt ein, welches durch das Architekturbüro Rüdisühli Ibach Architekten BSA SIA AG (RI) erstellt wurde.

Miteinbezug der Kommission für Kultur und Soziales

Da es sich um ein Bauvorhaben handelt, wurde das Geschäft der Kommission Bau und Umwelt (KBU) überwiesen. Aufgrund der sehr engen Verknüpfungen mit den betrieblichen Abläufen hat sich die Kommission Bau und Umwelt dazu entschieden, die Kommission für Kultur und Soziales (KKS) zu einem SUB-Bericht einzuladen, in welchem das dem Neubau zugrunde gelegte Betriebskonzept geprüft und gewürdigt wird.

Perimeter

Der Planungssperimeter umfasst das bestehende Jugendfreizeithaus, welches im Jahr 1992 erstellt wurde, sowie der im Jahr 1983 erstellte Holzpavillon mit Fahrzeugunterstand.

Vorgehen Kommission Bau und Umwelt

Das Geschäft wurde von der Kommission in einer Sitzung beraten und verabschiedet. Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die Präsentation und die kompetente Beantwortung der gestellten Fragen durch Gemeinderat Andreas Bammatter sowie die Projektleiterin Michelle Kamm abstützen.

Sicht der KBU

Gebäudesetzung: Der Neubau wird in die Flucht des bestehenden Gebäudes gesetzt und bildet so einen neuen Abschluss zum Hegenheimerweg hin. Durch die kompakte Anbindung an das bestehende Gebäude wird auf dem Areal Platz für zukünftige Projekte freigelassen. Die gewählte Gebäudesetzung unterstützt die Nutzung der vorhandenen Freiflächen, welche weiterhin ohne Einschränkungen bespielt werden können.

Einbindung Bestand: Der Neubau bindet einseitig mit den Hauptnutzflächen an den Bestand an. Mit der auf der Bachgrabenseite durchlaufenden Terrasse wird der Bestand mit dem Neubau um einen attraktiven Aussenplatz erweitert.

Die KBU findet sowohl die Gebäudesetzung als auch die Einbindung des Bestandes richtig.

Zugänglichkeit: Durch die unterschiedlichen Geschosshöhen des Neubaus und des Bestandes ist eine gemeinsame, hindernisfreie Erschliessung für alle Nutzergruppen nicht einfach zu erreichen. Mit der mittigen Setzung des Liftes im Anschluss an die bestehende Eingangshalle können neu alle Flächen in allen Geschossen radläufig erschlossen werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen weist das neue Gebäude drei gleichwertige Zugänge auf.

Grundrissgestaltung: Mit der gewählten Grundrissgestaltung können in Zukunft mindestens drei Nutzergruppen getrennt im Gebäude anwesend sein, ohne dass sich die Personenströme durchmischen. Durch eine gute Anordnung der internen Verbindungen lassen sich aber auch alle Räume bei einem grossen Anlass zusammen nutzen.

Parkierung: Die Parkierung wird am bestehenden Ort belassen. Die Anzahl Parkplätze wird den gesetzlichen Erfordernissen angepasst. Falls gesetzlich möglich, sollen die Parkplätze entfallen.

Die KBU begrüsst sowohl die gewählte Zugänglichkeit als auch die Grundrissgestaltung sowie den verfolgten Ansatz bei der Parkierung.

Fassadengestaltung: Das neue Gebäudeensemble wird durch die zwei Längsfassaden geprägt. Auf der Strassenseite sind die Fassaden des Bestandes und des Neubaus durch die unterschiedlichen Geschosshöhen sehr verschieden in Bezug auf die Grösse und Setzung der Fenster. Klar getrennt werden die zwei unterschiedlichen Fassaden durch den bestehenden, zweigeschossigen Eingangsbau, welcher durch den Anbau ins Fassadenzentrum gerückt wird.

Auf der Bachgrabenseite wird durch den Anbau der durchlaufenden Terrassensituation ein einheitliches Bild in Bezug auf die Materialisierung und Fenstersetzung erreicht. Ins Auge springt hier die grosse, freie Fassadenfläche im Bereich des Neubaus.

Die KBU kann die gewählte Fassadengestaltung nachvollziehen, auch wenn die Ausformulierung der Fassaden noch nicht abgeschlossen ist. Die grosse, bis dato als optionale Boulderwand bespielte freie Fassadenfläche auf der Bachgrabenseite erachtet die Kommission als ideale Freifläche für die Nutzer und empfiehlt diese bewusst als Entwicklungsfläche freizulassen und nicht zu bespielen.

Materialwahl: Die Materialisierung des Neubaus wird vom Bestand übernommen. Die Tragstruktur wird als Mischbauweise in Beton und Mauerwerk ausgeführt. Die Fassade wird als Kompaktfassade ausgebildet. Das Dach wird analog dem Bestand in Holz ausgeführt. Für den Innenausbau werden robuste und einfache Materialien gewählt.

Die gewählten Materialien sind aus Sicht der KBU zweckdienlich. Insbesondere wird durch die Wahl von Sichtbeton im Gartenbereich eine widerstandsfähige Fassadenoberfläche eingeplant.

Energieerzeugung: Im Wesentlichen wird für die Energieerzeugung auf die bestehenden Ressourcen zurückgegriffen. Im Jugendfreizeithaus ist dies eine Gasheizung, welche in Zukunft die Kältespitzen abdecken soll. Im Zuge der Baumassnahmen ist ein Wärmeverbund mit der bestehenden Holzschntzelheizung im Familienfreizeithaus geplant, welche in Zukunft die Grunddeckung der beiden Liegenschaften übernehmen soll.

Bei der Stromerzeugung wird die bestehende Anlage aufgrund guter Vertragsbedingungen (hohe Rückvergütung) auf dem Dach des Bestandsgebäudes belassen. Geplant ist eine minimale neue Anlage, damit mit dem Neubau ein Minergie-P-Standard erreicht werden kann.

Die KBU kann die gewählte Energiestrategie bei der Wärmeerzeugung nachvollziehen. Bei der Stromerzeugung erachtet die Kommission die Vorbildfunktion der Gemeinde für die Erzeugung von alternativer Energie mit der geplanten Ausbaustufe der Photovoltaik jedoch als nicht gegeben. Aus Sicht der Kommission ist die zur Verfügung stehende Dachfläche maximal mit einer Photovoltaikanlage auszunutzen. Die Mehrkosten aus der Vergrösserung der Photovoltaikanlage sind auf den bestehenden Kredit aufzurechnen. Auch ist für eine optimale Eigennutzung des erzeugten Stroms ein Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV) mit dem Familienfreizeithaus zu erstellen.

Um die zusätzlichen Kosten für die Photovoltaikanlage tief zu halten, schlägt die Kommission vor, Teile der Photovoltaikanlage zusammen mit den jugendlichen Nutzern als Projektarbeit zu erstellen. Ähnliche Projekte wurden bereits schon so ausgeführt.

Erdbebensicherheit: Für den Bestand wurde die Erdbebensicherheit anhand eines einfachen Vergleichs mit den damals gültigen Normwindkräften geführt. Die Analyse basiert auf diversen Annahmen und berücksichtigt den Einfluss des geplanten Neubaus nicht.

Aus Sicht der KBU ist die Erdbebensicherheit mit den bisher geführten Vergleichsrechnungen nicht phasengerecht (Stufe Vorprojekt) nachgewiesen. Massgebende Kennwerte wie ein mit dem neuen Anbau errechneter Erfüllungsfaktor oder ein Ertüchtigungskonzept mit Kostenschätzung fehlen. Auf

Nachfrage wurde auch bestätigt, dass keine Kosten für eine Erdbebenertüchtigung in die Kostenschätzung eingerechnet sind.

Auch vertritt die Kommission die Ansicht, dass aufgrund der vorgesehenen Baumassnahmen der Bestand als Neubau zu betrachten und somit auf einen Erfüllungsfaktor von 1.0 zu ertüchtigen ist.

Kosten: Die ausgewiesenen Bruttokosten in der Höhe von 3'233'127.- CHF entsprechen dem abgebildeten Planungsstand und wurden basierend auf einer phasengerechten Kostenschätzung ermittelt. Die Unschärfe von +/- 15% (+/- 485'000.- CHF) entspricht der Planungsphase und ist gerechtfertigt.

Im Rahmen der Beratung der KBU wurde der Vorschlag eingebracht, die Bruttokosten nur als Kostendach zu genehmigen. In diesem Fall wären die 3.233 Mio. CHF die absolute Investitionsobergrenze. Dieser Vorschlag hat die Kommission jedoch mit 5:2 Stimmen mit der Begründung der guten Planungstiefe, der sorgfältig und transparenten Kostenschätzung sowie zugunsten einem qualitativ hochwertigen Werk abgelehnt.

Aus Sicht der Kommission sind die Kosten für die von der Kommission festgestellten zusätzlichen Punkte in die vorliegende Kostenschätzung miteinzubeziehen, auch wenn daraus eine Volksabstimmung erforderlich wird.

Stellungnahme Kommission für Kultur und Soziales

Der Mitbericht der Kommission für Kultur und Soziales befindet sich in der Beilage.

Antrag der Kommission

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat die Anträge des Gemeinderates mit den folgenden Ergänzungen zu genehmigen:

- 5.1 Für den Ersatzbau Holzpavillon und den Umbau H76 wird ein Ausführungskredit von total CHF 3'218'127.00 inkl. 7.7% MWST **zuzüglich der allfälligen Mehrkosten für die von der KBU vorgeschlagenen Ertüchtigung der Erdbebensicherheit, der Vergrößerung der Photovoltaikanlage auf die gesamt mögliche Dachfläche und des Zusammenschluss zum Eigenverbrauch** 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.

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil, 21.03.2021

Der Präsident der KBU



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Matthias Häuptli; Christian Kellermann; Sandro Felice; Etienne Winter; Basil Wagner; Alfred Rellstab; Andreas Bärtsch

Beilage: Mitbericht der Kommission für Kultur und Soziales