

Geschäft 3376

Bericht an den Einwohnerrat

vom 15. April 2003

Bewilligung eines Verpflichtungskredites in Höhe von CHF 865'000.00 für die Innen- und Aussensanierung des alten Schulhauses Neuallschwil an der Baslerstr. 255

Die Beilagen zu diesem Geschäft können hier angefordert werden
Grundrisspläne UG / EG / 1. OG / 2. OG
Terminplan

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Konzeptbeschrieb
3. Raumprogramm
4. Terminprogramm
5. Kosten
6. Anträge

1. Ausgangslage

Das alte Primarschulhaus Neuallschwil wurde nach der Inbetriebnahme des neuen Schulzentrums im Jahre 1974 einer umfassenden Aussenrenovation unterzogen und im Laufe der weiteren Jahre für unterschiedliche Nutzungen im Innern umgebaut und renoviert.

Mit dem Bezug der neuen Gemeindeverwaltung im Jahre 2001 wurden die Hauptabteilungen Soziale Dienste / Gesundheit und Bildung-Erziehung-Kultur in das neue Verwaltungsgebäude integriert. Somit stehen ausser im 2. Obergeschoss (BEK), im 1. Obergeschoss (Alterstreff) und im Untergeschoss (Jugend-Musikschule, JMS), die restlichen Räumlichkeiten leer. Die freigewordene Nutzfläche über die drei übrigen Geschosse verteilt beträgt 717.00 m².

Weiter läuft im September 2005 der Mietvertrag für die Baslerstrasse 59 (Bruckerhaus) ab. Eine Verlängerung dieses Mietvertrages und die Tötigung weiterer Investitionen scheint, bei gleichzeitig eigenen Nutzungsreserven in der Baslerstrasse 255, als wenig sinnvoll. Da schon ein Teil der JMS an der Baslerstrasse 255 domiziliert ist, drängt sich ein Umzug vom Bruckerhaus in die freiwerdenden Räumlichkeiten auf. Mit dieser Massnahme wird praktisch der gesamte Raumbedarf der JMS unter einem Dach abgedeckt.

2. Konzeptbeschrieb

In einer 1. Phase (Sommer 2004) werden die inneren Umbauarbeiten im 2. Obergeschoss gleichzeitig mit dem Umbau und Verschiebung des Alterstreffs ins Erdgeschoss bewerkstelligt. Mit der Verschiebung des Alterstreffs vom 1. OG ins EG ist dieser für ältere Leute und unabhängig von den übrigen Nutzern besser zugänglich. Anschliessend (bis Ende 2004) finden die restlichen inneren Umbauarbeiten im UG, EG, 1. OG für die JMS statt. Das Hauptaugenmerk für die inneren Umbauarbeiten wird auf die akustische

Massnahmen für die Unterrichtsräume gelegt. Die teilweise veralteten Elektroinstallationen müssen erneuert werden. Die zusätzlichen Räume werden gestrichen und mit neuen Bodenbelägen versehen. Die frühere Toilettenanlage im Erdgeschoss, bei der noch alle Zu- und Ableitungen vorhanden sind, wird aktiviert und mit neuen Apparaten ausgerüstet.

Gleichzeitig mit der Phase 1 (Sommer 2004) werden der Fassadenputz, die Fenster und die durchnässte Kelleraussenwand bei der südwestlichen Ecke saniert. Die Fenster erhalten einen neuen Anstrich und werden nicht ausgewechselt. Die Eingangstüren sind stark beschädigt und müssen ersetzt werden. Die Aussenfassade genügt mit einer Wandstärke zwischen 40 cm – 60 cm vollkommen den wärmetechnischen Anforderungen und muss deshalb nicht zusätzlich isoliert werden.

3. Raumprogramm

2. Obergeschoss:	4 Räume Erziehungsberatung	bestehend	78.70 m ²
(BEK)	4 Räume Logopädie	1 zusätzlich	96.50 m ²
	2 Räume Vorschulheilpädagogik	1 zusätzlich	77.20 m ²
	1 Wartezone	bestehend	19.10 m ²
	1 Sekretariat	bestehend	22.30 m ²
	2 Toiletten	bestehend	20.80 m ²
	1 Korridor	bestehend	22.60 m ²

1. Obergeschoss	9 Unterrichtsräume	neu	169.50 m ²
(JMS)	1 Ensembleraum	neu	72.30 m ²
	1 Lehrerzimmer	neu	18.10 m ²
	1 Wartezone	bestehend	23.70 m ²
	2 Toiletten	bestehend	20.80 m ²
	1 Korridor	bestehend	18.60 m ²

Erdgeschoss:	9 Unterrichtsräume	neu	141.40 m ²
(JMS)	1 Archiv	neu	10.70 m ²
	1 Wartezone	bestehend	13.40 m ²
	2 Toiletten	1 zusätzlich	20.80 m ²
	1 Korridor	bestehend	25.90 m ²

(Alterstreff)	1 Raum mit Küche	neu	70.40 m ²
----------------	------------------	-----	----------------------

Untergeschoss:	3 Unterrichtsräume	2 zusätzlich	90.60 m ²
	1 Grundkurs / Ensembleraum	bestehend	59.10 m ²
	1 Vorplatz	bestehend	64.40 m ²

4. Terminprogramm

Bei Bewilligung des Verpflichtungskredites durch den Einwohnerrat, kann mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Um Architekturhonorare zu sparen, wurden und werden weiterhin sämtliche Architekturleistungen von der Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung erbracht.

Bis Ende November 2004 werden alle inneren Umbauarbeiten abgeschlossen sein, so dass ab Januar 2005 die „JMS“ ihren Unterricht aufnehmen kann. Die Fassadensanierung wird bis Ende November 2004

beendet sein.

5. Kosten

Die Kosten (Preisbasis August 2002) für die inneren Umbauarbeiten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
2	Gebäude		CHF 545'000.00
21	Rohbau 1	CHF 67'000.00	
23	Elektroanlagen	CHF 60'000.00	
24	HLK	CHF 4'000.00	
25	Sanitäranlagen	CHF 45'000.00	
27	Ausbau 1	CHF 95'000.00	
28	Ausbau 2	CHF 245'000.00	
29	Honorar Fachplaner	CHF 29'000.00	

Die Kosten (Preisbasis April 2002) für die Äusseren Umbauarbeiten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
2	Gebäude		CHF 320'000.00
21	Rohbau 1	CHF 147'000.00	
22	Rohbau 2	CHF 158'000.00	
4	Umgebung	CHF 15'000.00	

6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 6.1 Dem Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 865'000.00 für die Innen- und Aussensanierung des alten Schulhauses Neuallschwil wird zugestimmt.
- 6.2 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2002 = 110.0 Punkte, Basis April 1998 = 100.0 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Die Präsidentin Der Verwalter

Ruth Greiner Max Kamber