

Reg. Nr. 6.3.2.6

Nr. 14-18.118.01

Freizeitzentrum Landauer, Investitionskredit für den Ersatz des Hartplatzes

Kurzfassung:

Das attraktive Aussengelände ist seit dem Betriebsstart ein wichtiges Angebot des Freizeit-zentrums Landauer. Ein zentrales Element ist der multifunktionale Hartplatz. Nach exakt 40 Jahren intensiver Nutzung ist der Ersatz des Hartplatzes unumgänglich, zersetzt sich doch die Einfassung aus Eisenbahnschwellen und weist der asphaltierte Belag viele Schäden auf. Das dem Einwohnerrat vorgelegte Projekt sieht den gleichwertigen Ersatz des Platzes vor und kann gleichzeitig einige Verbesserungen für die Nutzbarkeit des Aussengeländes erzielen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Kredit von CHF 360'000.

Politikbereich: Kultur, Freizeit und Sport

Auskünfte erteilen: Dr. Christine Kaufmann, Gemeinderätin
Tel.: 061 645 40 40

Christian Lupp, Abteilungsleiter Kultur, Freizeit und Sport
Tel.: 061 646 82 81

Urs Schöni, Bauleiter Tiefbau
Tel.: 061 646 82 71

Februar 2017



1. Einleitung

Das Freizeitzentrum Landauer verfügt seit seiner Gründung vor 40 Jahren über ein attraktives, teilweise über der ehemaligen Deponie erstelltes Aussengelände. Von Beginn an ist das Aussengelände ein wichtiger, von der Bevölkerung geschätzter Teil des Angebots und des Betriebskonzepts. Teil dieses Angebots ist auch der sogenannte Hartplatz, eine asphaltierte, multifunktionale Fläche, die sich gleich östlich des Hügels und der Spielwiese befindet (siehe Übersichtsplan 1:300 im Anhang). Der Hartplatz wurde im Jahr 1977 erstellt und ist schon seit vielen Jahren abgeschrieben.

Der mit Eisenbahnschwellen eingefasste Hartplatz ist mittlerweile in einem schlechten Zustand. Nicht nur sind die Eisenbahnschwellen am Zerfallen, sondern auch der Asphalt-Belag weist viele, bereits mehrfach reparierte Schäden auf (vgl. Fotodokumentation im Anhang). Diese sind nebst dem Alter vor allem auf den Untergrund – die erwähnte ehemalige Deponie – und teilweise Wurzeldruck zurückzuführen. Der Ersatz des Hartplatzes wird deshalb bereits seit Längerem auf der Investitionsliste des Politikplans geführt (bisher unter der Bezeichnung „Sanierung Hartplatz inkl. Umrandung“). Eine Sanierung ist allerdings gar nicht möglich, sondern es kommt angesichts des aktuellen Zustands nur ein Ersatz in Frage. Die Lage und auch der betriebliche Bedarf des multifunktionalen Hartplatzes sind unbestritten, zumal die Nutzerzahlen auf dem Areal mit dem Bezug der knapp 100 Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Freizeitzentrums voraussichtlich noch weiter zunehmen werden.

Die zuständige Sachkommission SKFS begutachtete den Hartplatz bereits im September 2014 anlässlich eines Vor-Ort-Termins für die Sanierung des sogenannten Burg- bzw. Spielhügels und konstatierte, dass auch in diesem Bereich Handlungsbedarf bestehe. Mit der Realisation des nun vorliegenden Projekts kann die bauliche Erneuerung des Aussengeländes des Freizeitzentrums zu einem Abschluss gebracht werden.

2. Projektbeschreibung

Das vorliegende, mit den Landschaftsarchitekten Fahrni und Breitenfeld ausgearbeitete Projekt (siehe Gestaltungsplan 1:200 inkl. Schnitt im Anhang) stellt in erster Linie einen Ersatz des bestehenden Hartplatzes dar. Der projektierte, mit einem feinen Drainasphalt ausgebildete Platz weist mit 19 x 28 Metern ziemlich genau die gleiche Masse auf wie der jetzige Platz. Er bleibt weiterhin für Anlieferungen über eine Zufahrtsrampe befahrbar, ist an den Stirnseiten mit Ballfangzäunen gesichert, ist mit Markierungen, kleinen Fussballtoren und Basketballkörben ausgestattet und kann nach wie vor über die bestehenden (aber zu versetzenden) Kandelaber beleuchtet werden. Somit erfüllt er für das Freizeitzentrum bzw. die Bevölkerung die gleichen Funktionen wie bisher: Er ist Spielfläche, Veranstaltungsort, Festzeltstandort, im Sommer Standort eines Planschbeckens und im Winter Eisfeld.



Seite 3 Neben der Weiterführung der bewährten Funktionalität nutzt das Projekt gleichzeitig die Chance, einige Verbesserungen anzubringen, namentlich:

- Die Umrandung wird künftig aus Betonelementen bestehen, die gleichzeitig Sitz- und Spielgelegenheit (Springen, Skaten etc.) sein werden. Auf der westlichen Längsseite wird zudem eine zweite Reihe Betonelemente, die mit Holzrosten abgedeckt sind, für Zuschauende angeboten.
- Mit der Verschiebung des Feldes um ca. vier Meter Richtung Süden werden die aus heutiger Sicht unsinnigen Restflächen vermieden und umgekehrt auf der Seite des Betriebsgebäudes wertvoller Platz dazugewonnen.
- Dort soll auch gleichzeitig die bestehende Rabatte so reduziert werden, dass Zugänglichkeit und Nutzbarkeit besser werden.
- Die schmale baumbestandene Rabatte, die zwischen dem Hartplatz und dem Fussweg zum Otto Wenk-Platz liegt, soll mit einem Festkies-Belag versehen werden, um die Nutzbarkeit zu erhöhen und die Verschmutzung auf dem Platz zu reduzieren. Zwischen Hartplatz und Rasenfeld werden als Ersatz für die zu fällenden Bäume vier neue Feldahorn-Hochstämme gesetzt, um Zuschauenden Schatten zu bieten.
- Mit der Wahl eines Drainasphalts kann mehr Niederschlagswasser versickern. Das restliche, oberflächlich abfliessende Wasser wird neu mittels einer Rinne an der Längsseite des Platzes aufgefangen. Die vier grossen Dolen in der Mitte des Platzes entfallen.
- Die bestehenden Kandelaber müssen versetzt werden, können aber weiterverwendet werden. Die Leuchten werden neu auf LED umgerüstet, um Strom zu sparen.
- Der Belag um den neuen Hartplatz wird vereinheitlicht und mit Betonsteinen analog dem bestehenden Belag versehen.

Bezogen auf das Gesamtareal und die bereits 2015 erfolgten Anpassungen am Burg-/ Spielhügel und der westlich angrenzenden Fläche stellt das vorliegende Hartplatzprojekt die Weiterführung der damaligen Überlegungen dar. Mit der leichten Verschiebung des Hartplatzes wird die als Café, Spiel- und Aufenthaltsbereich intensiv genutzte Fläche hinter dem Hauptgebäude des Freizeitentrums Landauer vergrössert und die Erschliessungsachse des ganzen Aussengeländes gestärkt. Dem gleichen Zweck dienten auch die 2015 realisierten Verbreiterungen von Weg und Treppe.

3. Kosten und Termine

Der Ersatz des Hartplatzes wurde sorgfältig geplant, zudem flossen Erfahrungen aus den Arbeiten am Burg-/Spielhügel, insbesondere zum Thema Entsorgung von belastetem Material, in die Projektierung ein. Die vorliegende Projektierung hat Kosten von CHF 360'000 (+/- 10 %) ergeben. Bisher wurde das Projekt als Sanierung des Hartplatzes auf der Investitionsliste des Politikplans mit CHF 180'000 geführt. Diese vor längerer Zeit getroffene Annahme ging von einer blossen Sanierung des Belags und einem Ersatz der Eisenbahnschwellen aus. Aufgrund des heutigen Zustands des Hartplatzes ist eine reine Sanierung jedoch unrealistisch.



Seite 4 Die ermittelten Gesamtkosten (+/- 10 %) setzen sich wie folgt zusammen:

Rodungsarbeiten Bäume roden	CHF	9'000.00
Abbruch/Demontagarbeiten Beleuchtungskandelaber Holzschwelleinfassung Asphalt-Belag Betonverbundsteine Ballfanggitter	CHF	37'725.00
Aushub- und Tiefbauarbeiten Geländeabtrag / Aushub Fundationsschicht / Planie Drainasphalt zweischichtig Festkies-Belag Saibro Betonverbundsteine Entwässerung / Kanalisation	CHF	164'430.00
Elektroinstallationen/Beleuchtung Leuchtenlieferung Installation	CHF	6'400.00
Zaunbau Ballfanggitter	CHF	17'500.00
Gärtnerarbeiten Bäume und Sträucher Ansaat und Anpassarbeiten	CHF	14'400.00
Ausstattung Bodenhülsen und Linierung	CHF	4'920.00
Planung und Bauleitung Vorprojekt / Bauprojekt Ausschreibung / Bauleitung Nebenkosten / Gebühren	CHF	52'020.00
Unvorhergesehenes/Rundung	CHF	<u>26'938.35</u>
Zwischentotal	CHF	333'333.35
MwSt. 8 %	CHF	<u>26'666.65</u>
Total	CHF	<u><u>360'000.00</u></u>

Baupreisindex Baugewerbe Tiefbau, Nordwestschweiz, Stand Oktober 2016: 99,4 Punkte

Die Finanzfolgekosten (Abschreibungen, kalkulatorische Zinsen) zulasten des Produkts Freizeitangebote (2-25.1.06.10, „Freizeitzentrum Head“) belaufen sich auf CHF 19'800 pro Jahr. Im Globalkredit 2017 bis 2020 der Produktgruppe 5, Kultur, Freizeit und Sport, wurden jährliche Folgekosten von CHF 14'700 budgetiert.



Seite 5

Intern geleistete Stunden der Gemeindemitarbeitenden können nur zu den Projektkosten gerechnet werden, wenn diese unmittelbar zum Bauwerk gehören. Deshalb kann die Bauherrenvertretung nicht aktiviert werden, obwohl die Qualitäts- und Kostenkontrolle eine wesentliche Arbeit im Interesse der Gemeinde darstellt. Dieses Vorgehen ist kaufmännische Usanz und so mit der Revision abgesprochen. Deshalb wird die Projektbegleitung durch den Bereich Tiefbau dem Teilprodukt Freizeitzentrum Landauer belastet.

Die Zustimmung des Einwohnerrats vorausgesetzt, sollen die Arbeiten im Herbst/Winter 2017 ausgeführt werden.

4. Zusammenfassung und Antrag

Der 40 Jahre alte Hartplatz auf der Aussenanlage des Freizeitentrums Landauer muss ersetzt werden, da die Umrandung aus Eisenbahnschwellen am Zerfallen ist und der bereits mehrfach ausgebesserte Asphalt-Belag viele Schäden aufweist. Mit einer gleichzeitig erfolgenden leichten Verschiebung des Hartplatzes und einigen funktionalen Anpassungen (z. B. eine Betonumrandung, die auch als Sitzgelegenheit dient) wird nicht nur die Nutzbarkeit des Platzes erhalten, sondern es werden auch einige Verbesserungen für den Betrieb des Freizeitentrums Landauer erzielt.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die auf CHF 360'000 veranschlagten Arbeiten für den Ersatz des Hartplatzes gemäss obigen Ausführungen einen Kredit von CHF 360'000 zu bewilligen.

Riehen, 21. Februar 2017

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Stv. Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: Übersichtsplan im Massstab 1:300
 Fotodokumentation
 Gestaltungsplan im Massstab 1:200 inkl. Schnitt



Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Bewilligung eines Investitionskredits für den Ersatz des Hartplatzes im Freizeitzentrum Landauer

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Kultur, Freizeit und Sport (SKFS) für den Ersatz des Hartplatzes einen Kredit von CHF 360'000 (Preisbasis: Baupreisindex Baugewerbe Tiefbau, Nordwestschweiz, Stand Oktober 2016). Er nimmt von den Folgekosten zulasten der Produktgruppe Kultur, Freizeit und Sport Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

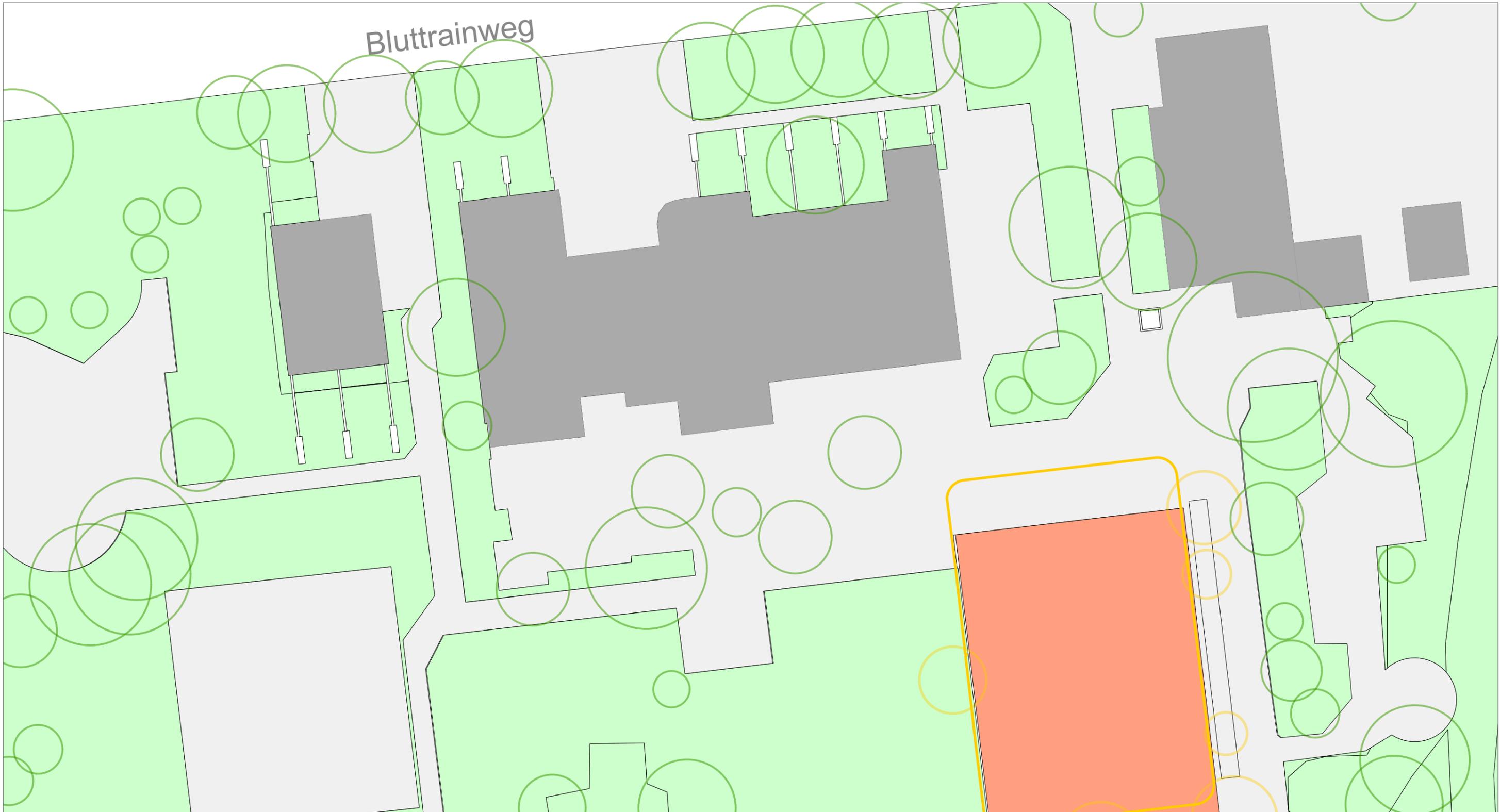
Der Ratssekretär:

Christian Griss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

Blutrainweg



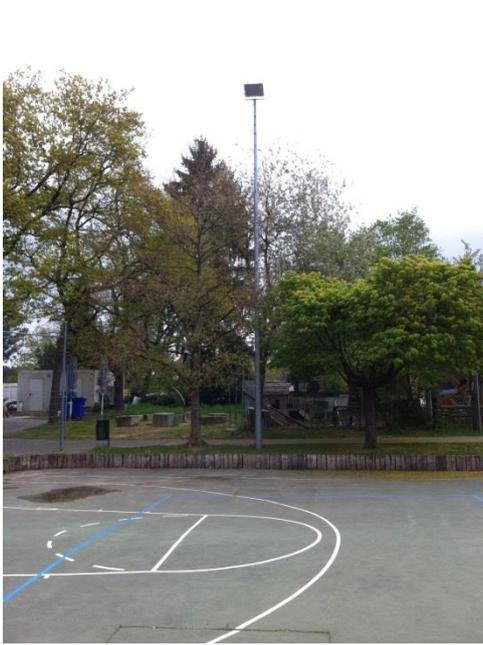
1325 Riehen Landauer Hartplatz

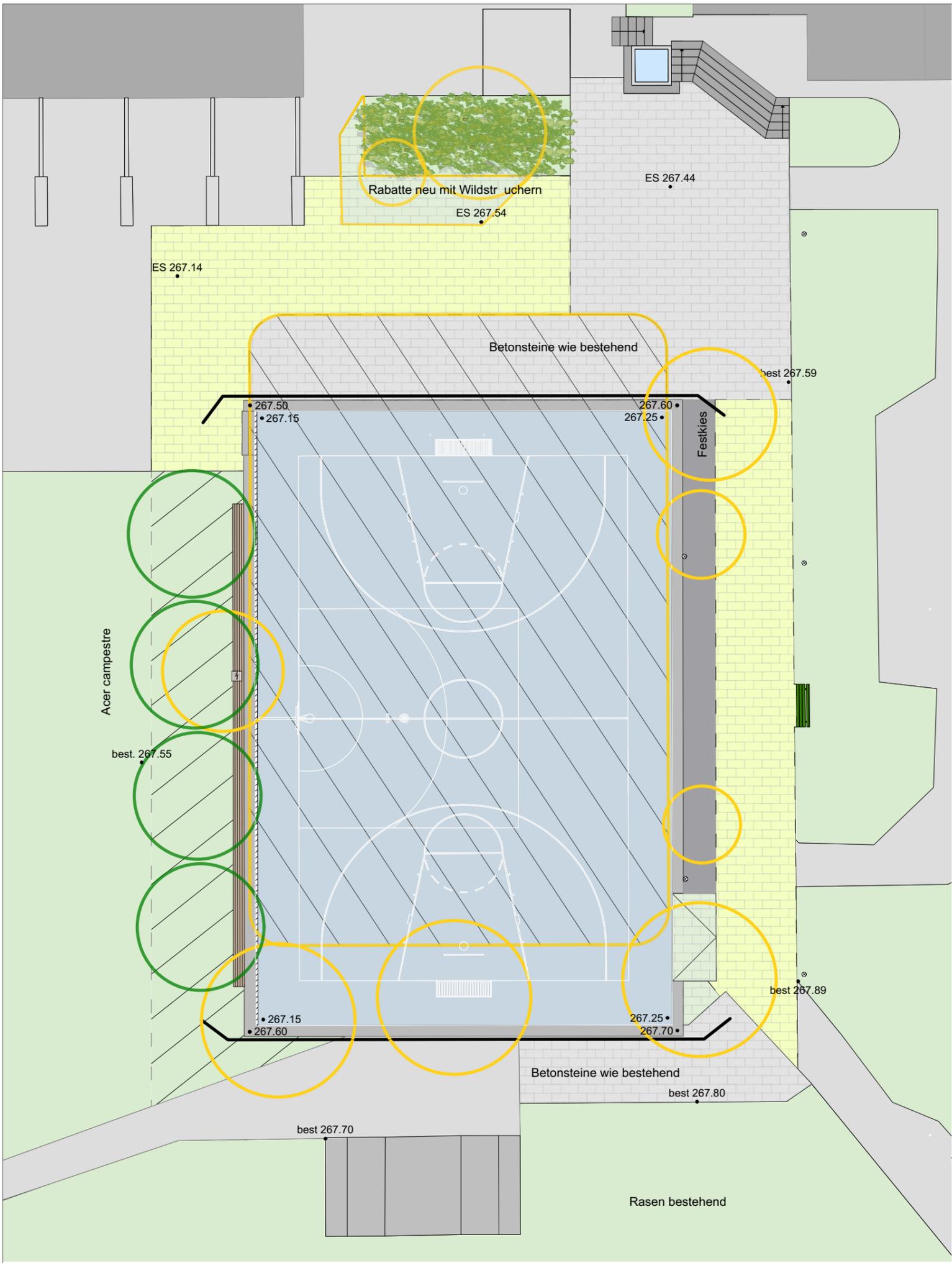
Übersichtsplan

Fahrni und Breitenfeld
Landschaftsarchitekten BSLA

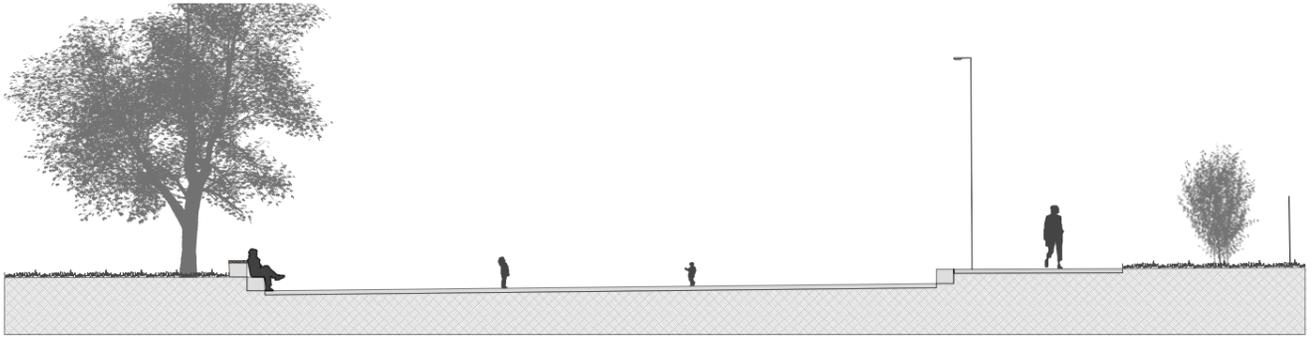
DATUM	10.02.2017
GEZEICHNET	I.a.
FORMAT	A3
MASSTAB	1:300
DATEI	1325_VP_alt.vwx
LAYOUT	G3
Birsstrasse 16 4052 Basel Tel 061 312 16 22 Fax 061 312 16 09 mail@fahrnibreitenfeld.ch www.fahrnibreitenfeld.ch	

Fotodokumentation Hartplatz Landauer





- Legende**
- Betonsteine deponieren reinigen 225m
 - Rasen Instandstellung 112m
 - Pflanzfl. che aufheben 20m
 - Asphalt entfernen 163m
 - Asphalt Hartplatz best. 545m
 - Asphalt Hartplatz neu 529m
 - Festkies neu 34m
 - Betonsteinbelag neu 488m
 - Stadionstufen Beton grau 45x 2m
 - Stadionstufen mit Holzabdeckung 11x 2m
 - Ballfangzaun 50m
 - Markierung 204m
 - Baum f. llen Stk.9
 - Baum neu Stk.4



Regelschnitt

1325 Riehen Landauer Hartplatz

Massnahmen Hartplatz

Fahrni und Breitenfeld
Landschaftsarchitekten BSLA

DATUM	14.02.17
GEZEICHNET	la
FORMAT	A3
MASSSTAB	1:200
DATEI	1325_AUp.vwx
LAYOUT	G2
Birsstrasse 16 4052 Basel Tel 061 312 16 22 Fax 061 312 16 09 mail@fahrnibreitenfeld.ch www.fahrnibreitenfeld.ch	

