

Reg. Nr. 3.4.99

Nr. 14-18.010.01

- 1. Investitionskredit für eine bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses**
- 2. Investitionskredit zur Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeindehausdach**
- 3. Investitionskredit für betriebliche Optimierungen**
- 4. Projektierungskredit für die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit Neubau für die Gemeindeverwaltung**

sowie

Bericht zum Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals (Nr. 10-14.713.01)

Kurzfassung:

Dem Gemeinderat wurde 2007 der Anzug von David Atwood und Kons. betreffend energetische Sanierung gemeindeeigener Liegenschaften (Nr. 06-10.552.05) überwiesen: Insbesondere beim Gemeindehaus soll überprüft werden, mit welchen Massnahmen die Energieeffizienz erhöht und damit Energieeinsparungen ermöglicht resp. die Gewinnung erneuerbarer Energie erreicht werden könnten.

Mit Hilfe eines Studienauftrags wurden bauliche Massnahmen ermittelt, mit denen markante Energieeinsparungen erzielt würden. Gemeinsam mit der Architektengemeinschaft Fistarol Sintzel Egli wurde, basierend auf deren siegreichem Wettbewerbsbeitrag, ein Projekt ausgearbeitet und dem Einwohnerrat im März 2012 vorgelegt (Nr. 10-14.128.01). Die Vorlage sah Varianten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen vor. In einer Variante wurde zudem ein Gemeindehausneubau auf einer Drittparzelle untersucht.

Der Einwohnerrat wies an seiner Sitzung vom 30. Januar 2013 die Vorlage zurück. Gleichzeitig wurde ein Anzug der beiden zuständigen Sachkommissionen betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals an den Gemeinderat überwiesen. Im Rahmen einer ersten ausführlichen Anzugsbeantwortung zuhanden der Einwohnerratssitzung vom 29. April 2014 schlug der Gemeinderat vor, das Gebäude bedarfsgerecht zu unterhalten und gleichzeitig das Areal des Gemeindehauses für zukünftige Nutzungen konzeptionell weiterzuentwickeln.

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat erstens einen Investitionskredit von CHF 751'000 für die bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses, zweitens einen Investitionskredit über CHF 390'000 für die Installation einer Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses und drittens einen Investitionskredit von CHF 319'000 für betriebsbedingte räumliche Anpassungen. Zudem beantragt er einen Projektierungskredit von CHF 270'000 für die Auslobung eines Planungswettbewerbs im Sinne eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Areal Gemeindehaus / Landgasthofsaal / Parkplatzareal beim Bahnhof.

Politikbereich:
Auskünfte erteilen:

Ressourcen, Infrastruktur
Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat, Tel.: 079 311 59 20
Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen, Tel.: 061 646 82 27
Patrick Scheffler, Fachbereichsleiter Hochbau, Tel.: 061 646 82 53

September 2014



1. Einleitung

- 1.1. Ausgangslage
- 1.2. Nachhaltige Gebäudesanierung gemäss Variante „Midi“
- 1.3. Variante „Status quo“
- 1.4. Beschlüsse des Einwohnerrats vom 30. Januar 2013
- 1.5. Sammelbericht betreffend Entwicklung Areal Gemeindehaus und Prüfung Neubau

2. Bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses

- 2.1. Allgemein
- 2.2. Teilprojekt 1, Unterhaltsarbeiten
 - 2.2.1. Bauliche Massnahmen zum bedarfsgerechten Gebäudeunterhalt
 - 2.2.2. Kosten
- 2.3. Teilprojekt 2, Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses
 - 2.3.1. Allgemein
 - 2.3.2. Anlagentyp
 - 2.3.3. Kosten und Wirtschaftlichkeit
- 2.4. Teilprojekt 3, betrieblich bedingte Anpassungen
 - 2.4.1. Nachnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Schulzahnklinik
 - 2.4.2. Ausbau Dachgeschoss für den Fachbereich Sozialhilfe
 - 2.4.3. Projektbeschreibung und bauliche Massnahmen
 - 2.4.4. Umnutzung Wohnung Kirchstrasse zu Büros für das Arbeitsintegrationsprogramm
 - 2.4.5. Projektbeschreibung und bauliche Massnahmen
 - 2.4.6. Kosten

3. Arealentwicklung im Dorfzentrum mit Ideenwettbewerb

- 3.1. Umnutzung Areal Gemeindehaus
 - 3.1.1. Erkenntnisse aus der Marktanalyse
 - 3.1.2. Städtebauliche Studie nach Variante 3
 - 3.1.3. Vorteile und Chancen
 - 3.1.4. Nachteile
- 3.2. Ideenwettbewerb
 - 3.2.1. Zielsetzung
 - 3.2.2. Perimeter
 - 3.2.3. Verfahren
 - 3.2.4. Kosten

4. Finanzierung

5. Termine

- 5.1. Teilprojekte 1 - 3
- 5.2. Ideenwettbewerb

6. Beantwortung des Anzugs

7. Antrag



1. Einleitung

Das Gemeindehaus an der Wettsteinstrasse steht mitten im historischen Dorfkern von Riehen. Es wurde vom renommierten Architekten Giovanni Panozzo im Jahre 1959 erbaut. Der Architekt nahm in der städtebaulichen Anordnung das Thema des Ehrenhofes auf und entwickelte zwei Gebäudekörper mit einem hofartigen Zwischenbereich. Mit der leichten Abdrehung dieser beiden Gebäudekörper von der Flucht der Schmiedgasse richtet das Gemeindehaus den Blick zur historisch und räumlich wertvollen Baselstrasse hin.

Wie bereits in der Investitionsvorlage betreffend energetische Sanierung des Gemeindehauses (Nr. 10-14.128.01) dargelegt, entspricht die Grundrissorganisation des heutigen Gemeindehauses in Form seiner Zellenstruktur (Einzel- und Doppelbüros mit variablen Sitzungszimmern) immer noch den heutigen Anforderungen eines modernen Dienstleistungsbetriebs. Anzumerken bleibt, dass die durchschnittliche Raumgrösse je Arbeitsplatz - gemessen an vergleichbaren Verwaltungsbauten - aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur grosszügig ist. Geschuldet ist dies dem Umstand der einzelnen Besprechungsbereiche je Büro. Aufgrund der Gebäudestruktur ist die Optimierung des Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung, was den „Flächenverbrauch“ bei sich ändernden bzw. neu hinzukommenden Aufgaben, aber auch die räumliche Anordnung der Büroflächen betrifft, begrenzt.

In seinem energetischen Verhalten wurde das Gemeindehaus nach den damals geltenden Regeln der bauphysikalischen Baukunst geplant und errichtet. Nach heutigem Massstab verbraucht das Gemeindehaus überdurchschnittlich viel Heizenergie, da grosse Mengen an Wärme und Energie über die Aussenluft verpuffen. Gleichzeitig hat es einen erhöhten Verbrauch an elektrischer Energie. Den bauphysikalischen Aspekten der Gebäudehülle wurde damals nur wenig Beachtung geschenkt. Folglich weist das Gemeindehaus auch bezüglich der thermischen Behaglichkeit in den Büroräumlichkeiten Mängel auf. Die Endlichkeit der fossilen Energieressourcen wie auch die Energiekosten von fossilen Brennstoffen waren damals kein Thema. Wie auf Wärmebildern erkennbar, genügt das Gemeindehaus den heutigen energetischen und bauphysikalischen Anforderungen nicht mehr.

1.1. Ausgangslage

Laut dem Anzug David Atwood und Kons. vom April 2007 soll bei den gemeindeeigenen Liegenschaften und speziell beim Gemeindehaus untersucht werden, wie Energie gespart oder gar erneuerbare Energie gewonnen werden könnte. Um eine gute Lösung zu finden, wurde im Jahr 2009 ein Studienauftrag durchgeführt. Basierend auf dem Wettbewerbsprojekt der Architekten Fistarol Sintzel Egli hat der Einwohnerrat am 7. September 2010 einen Projektierungskredit zur energetischen Sanierung des Gemeindehauses gutgeheissen. Mehrere Varianten mit unterschiedlich tiefen baulichen Eingriffen wurden erarbeitet. Ergänzt wurden die Sanierungsvarianten mit einer möglichen Neubauvariante mit Grobkostenschätzung.

Im März 2012 wurde dem Einwohnerrat eine Vorlage betreffend energetische Sanierung des Gemeindehauses überwiesen. In der Vorlage wurden dem Einwohnerrat zwei Sanierungsvarianten zum Entscheid vorgelegt, die Variante „Status quo“ mit minimalen, dringlichen Massnahmen sowie die Variante „Midi“ mit einer umfassenden Gebäudesanierung mit energetischer Sanierung.



Beantragt wurde dem Einwohnerrat ein Investitionskredit für die Umsetzung der Variante „Status quo“ in Höhe von CHF 410'400, mit dem Ziel, auch die Variante Neubau näher zu prüfen. Mit der Vorlage wurde auch zu den zwei Anzügen Roland Lötcher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie sowie Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf berichtet.

1.2. Nachhaltige Gebäudesanierung gemäss Variante „Midi“

Der in die Jahre gekommene Gebäudekomplex hat neben dem energetisch hohen Verbrauch eine Vielzahl weiterer baulicher, brandschutztechnischer wie auch sicherheitstechnischer Mängel. Dies ging aus der detaillierten Untersuchung während der Projektierungsphase hervor. Eine energetische Sanierung sollte langfristig und nachhaltig, mithin nicht ohne Erneuerung der veralteten Haustechnik erfolgen. Nach diesem Ansatz wurde das Projekt „Midi“ erarbeitet. Neben dem MINERGIE®-Standard, dessen Zertifikat dem Gebäude nach der Sanierung erteilt würde, wären auch die vorerwähnten Schwachstellen beseitigt. Mit einer Gesamtinvestition von ca. 10 Mio. Franken wäre das Gebäude bis auf die Sanierung im Bereich Innenausbauten haustechnisch und energetisch wieder nachhaltig saniert. Zusätzlich könnte auf dem Saaldach eine Photovoltaikanlage installiert werden (siehe Ziff. 2.3.).

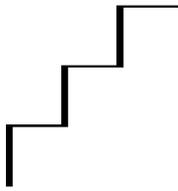
1.3. Variante „Status quo“

Die gemeindeeigenen Liegenschaften werden seit 1999 nach einer strategischen Unterhaltsplanung gemäss der sog. „Rohrerstudie“ unterhalten. Aktualisiert und angepasst wird die Studie alle fünf Jahre; letztmals war dies 2012 der Fall. Die Zustandserhebungen der jeweiligen Liegenschaft konzentrieren sich auf die Bewertung der einzelnen Bauteile in Bezug auf deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Zudem wird der Anteil der einzelnen Bauteile am Gesamtwert der Bausubstanz bewertet. Für das Gemeindehaus sind nach dieser Methode gegenwärtig keine grösseren Unterhaltsarbeiten aufgeführt. Gemäss der Studie wären erst 2018 grössere Unterhaltsarbeiten für Fenster und Fassade, 2024 für den Sanitärbereich und 2028 im Innenausbau vorgesehen.

Die angewendete Methode beinhaltet die Ermittlung des aus ökonomischer Sicht idealen, theoretischen Instandsetzungszeitpunkts. Dabei werden die wirtschaftliche Lebensdauer eines Bauteils sowie eine allfällige Teuerung berücksichtigt. Die Bauteile werden nicht detailliert betrachtet, sondern man geht von einer theoretischen Lebensdauer aus. Bezüglich der Haustechnik stellen die vorgesehenen Zeitpunkte nur Anhaltspunkte dar.

In der Praxis kann es zu Verschiebungen kommen. So wurde beispielsweise das Wasserleitungsnetz genau untersucht, letztmalig nach einem plötzlich eingetretenen Rohrbruchschaden im Untergeschoss unter dem Foyer im Juni dieses Jahres. Somit zeigt sich, dass das Leitungsnetz seine Altersgrenze erreicht hat. Unverhofft und ohne Ankündigung können immer wieder Lecks entstehen. Das Leitungsnetz sollte demnach in kurzer Frist erneuert werden.

Die Variante „Status quo“ hatte auch zum Inhalt, den Einwohnerratssaal für den weiteren Betrieb asbestfrei zu sanieren: Der asbesthaltige Akustikbelag der Decke und der Dachschrägen



würde fachgemäss entsorgt und ersetzt. Im Bereich der Aussenwände und des Dachs wäre eine Innenisolation anzubringen.

Eine Photovoltaikanlage mit einem jährlichen Ertrag von 47'000 Kwh könnte zwar auch ohne Dachsanierung installiert werden. Die Montage der Module auf dem steilen Dach wäre aber recht aufwändig und würde Spezialkonstruktionen und eine Absturzsicherung in Form eines Fassadengerüsts benötigen. Die Kosten für die Anpassungen am Biberschwanz-Ziegeldach, für die Montage der Tragkonstruktion sowie der notwendigen Absturzsicherungen für den Saaltrakt wurden mit rund CHF 95'000 veranschlagt. Das sind ca. 25% der gesamten Erstellungskosten von CHF 375'000. Die damalige Kostenschätzung für die gesamte Anlage lag bei CHF 470'000. Die Installation wäre demnach sehr unwirtschaftlich. Deshalb wurde sie in der Variante Status quo nicht berücksichtigt.

1.4. Beschlüsse des Einwohnerrats vom 30. Januar 2013

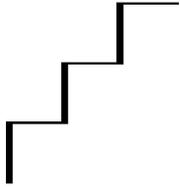
Der Einwohnerrat fasste an seiner Sitzung vom 30. Januar 2013 folgende Beschlüsse:

- Die Vorlage wurde an den Gemeinderat zurückgewiesen.
- Ein Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals wurde an den Gemeinderat zur Berichterstattung überwiesen.
- Es wurde eine aus sieben Mitgliedern des Einwohnerrats bestehende Spezialkommission Gemeindehaus eingesetzt. Die Kommission hat den Auftrag, die vom Gemeinderat angeforderte Studienarbeit betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zu begleiten, und die Ergebnisse der Arbeiten zuhanden des Ratsplenums zu würdigen. Als Mitglieder wurden Dominik Bothe, Christine Kaufmann, Heinz Oehen, Edi Rutschmann, Urs Soder, Andreas Tereh sowie Peter Zinkernagel gewählt.
- Die zwei Anzüge Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie sowie Heinz Oehen und Kons. betreffend optimale Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf wurden stehen gelassen.

1.5. Sammelbericht betreffend Entwicklung Areal Gemeindehaus und Prüfung Neubau

Wie im Sammelbericht des Gemeinderats zum Anzug der Sachkommissionen SPBF und SMV betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung des jetzigen Gemeindehausareals (Nr. 10-14.713.02) zuhanden der Einwohnerratssitzung vom April 2014 ausgeführt, wurde zusammen mit der Spezialkommission geprüft, welche Nutzungen aus öffentlicher Sicht auf dem Areal angestrebt werden sollen. Vorgängig wurden mit externer Unterstützung generelle Analysen (Standort-, Markt-, Verkehrs- und städtebauliche Analyse) unter Berücksichtigung der übergeordneten Leitbilder und Strategien der Gemeinde Riehen erarbeitet.

Aus den Analysen wurde für eine mögliche Umnutzung des Gemeindehaus-Areals folgendes Fazit gezogen:



- Die Umnutzung des Gemeindehaus-Areals wäre für das Dorfzentrum eine Chance, wenn anstelle der Gemeindeverwaltung ein Grossverteiler attraktive Verkaufsflächen realisieren könnte. Dazu wäre laut Auskunft eines Grossverteilers eine ebenerdige Bruttogeschossfläche von rund 2'000 m² notwendig.
- In den oberen Geschossen könnten Alterswohnungen oder Familienwohnungen erstellt werden.
- Im Untergeschoss des Gemeindehauses könnten zusätzliche Parkplätze realisiert werden, die über das vorgesehene öffentliche Parking erschlossen würden.

In einer zweiten Arbeitsphase wurde zusammen mit der Spezialkommission geprüft, auf welche Weise auf dem Gemeindehaus-Areal eine Fläche für einen Grossverteiler und Wohnungen gebaut werden könnten. Es wurden zwei Varianten (unter Einbezug der Entwicklungschancen auf dem Parkplatz-Areal an der Bahnhofstrasse sowie auf dem Landgasthofsaal-Areal) genauer untersucht und anschliessend mit der Variante „Sanierung des Gemeindehauses“ verglichen. In Betracht gezogen wurden folgende Kriterien:

- Gute Gesamtwirkung: Dorfbild und Architektur
- Entwicklungschancen für das Dorfzentrum
- Optimale Nutzungen bezüglich Versorgungszentrum, Verwaltung, Wohnen und Saal
- Parkierung
- Wirtschaftlichkeit aufgrund grober Kostenschätzungen (Investitionshöhe, Belastung der Gemeinderechnung, Auswirkungen auf Landwerte)
- Verfahrensrisiken und Kommunikationsbedarf.

Aufgrund der untersuchten Varianten wurde folgendes Fazit gezogen:

- Auf dem Areal des Gemeindehauses gemäss Variante 3 (siehe Planbeilage) könnten mit Abbruch und Neubau eine attraktive Verkaufsfläche für einen Grossverteiler sowie Alterswohnungen oder Familienwohnungen geschaffen werden.
- Mit Variante 3 könnte für das Landgasthofsaal-Areal eine gute Lösung hinsichtlich Erhalt der bestehenden Bausubstanz, Saalangebot und Bezug zum neuen Platz entstehen.
- Ein Neubau für die Verwaltung auf dem Parkplatz-Areal ist möglich. Das Grundstück ist allerdings begrenzt; ob deshalb die Arbeitsplätze für alle Verwaltungsmitarbeitenden an diesem Standort zusammengeführt werden können, bedarf im Zusammenhang des städtebaulichen Wettbewerbs einer vertieften Abklärung.
- Das öffentliche Parking unter dem heutigen Gemeindehausparkplatz ist für die Entwicklung des Dorfzentrums wichtig und ermöglicht Erweiterungsoptionen unter dem Areal des Gemeindehauses und des Landgasthofsaals.
- Die Umgestaltung des Dorfkerns, wie sie der Einwohnerrat im November 2013 beschlossen hat, kann unabhängig vom Entscheid betreffend das Gemeindehaus realisiert werden.
- Die Variante 3 würde viele Vorteile bieten. Aufgrund der hohen Investitionskosten, des grossen baulichen Eingriffs im Dorfzentrum und der notwendigen Zonenänderungen und Bebauungsplanverfahren bestehen aber grosse Verfahrensrisiken. Die Umsetzung dieser Variante dürfte rund zehn Jahre beanspruchen (Projektierungskredit für Vorprojekt und Wettbewerbsverfahren, Zonenänderung und Bebauungsplanverfahren, Baukredit für den Neubau Gemeindehaus, Realisierung).



Seite 7 Zum weiteren Vorgehen wurde festgehalten:

- Der geltende Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum soll mit einem entsprechenden Eintrag zum Gemeindehaus-Areal ergänzt und dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht werden. Die Ergänzung wird dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt; damit wird er auch für die kantonalen Behörden verbindlich.
- Eine neue Nutzung auf dem Gemeindehaus-Areal zusammen mit den Arealen Landgasthofsaal und Parkplatz mit „Landi“ soll weiterverfolgt werden.
- Für das Gemeindehaus wird eine bedarfsgerechte Sanierung vorgeschlagen.

2. Bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses

2.1. Allgemein

Die nunmehr beantragte bedarfsgerechte Gebäudesanierung hat zum Ziel, zukünftig nur noch die nötigsten Unterhaltsarbeiten am Gemeindehaus auszuführen. Der laufende Betrieb wird sichergestellt. Parallel dazu kann in den nächsten Jahren die Planung für das Areal Gemeindehaus erfolgen, mit dem Ziel, das Areal anderen Nutzungen zuzuführen.

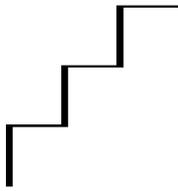
Sowohl die Dorfkerngestaltung als auch die Tiefgarage können mit und ohne Neubau des Gemeindehauses realisiert werden. Diese Entwicklungsvorhaben müssen demnach nicht zu warten, bis eine endgültige Entscheidung über die Zukunft des Gemeindehauses fällt. Überlegungen aus der Spezialkommission Gemeindehaus zum Nutzungskonzept und zur Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung und Nutzung des jetzigen Gemeindehaus-Areals reichen vom Erhalt des Gemeindehauses bis zu dessen Rückbau und Neubau an einem anderen Ort, unter Einbezug der Parzellen des Landgasthofsaals (Foyer zum Saalbau) sowie des Parkplatzes bei der Post/Landi. Auf der Zeitachse folgen sich in den nächsten Jahren die Dorfkerntwicklung und die Tiefgarage; danach kämen ein Neubau des Gemeindehauses und ein Rückbau des heutigen Gemeindehauses zugunsten einer neuen Nutzung auf dem Areal in Frage.

Von daher bietet es sich an, das Gemeindehaus bis auf weiteres nur bedarfsgerecht zu unterhalten. Von einer umfassenden Gebäudesanierung mit energetischer Sanierung im Sinne der ursprünglichen Vorlage soll abgesehen werden. Zeigt sich aber in Zukunft, dass auf eine Umnutzung des Gemeindehaus-Areals verzichtet werden muss, könnte auf die Gebäudesanierung im Sinne einer modifizierten Variante „Midi“ zurückgegriffen werden.

Um den Betrieb für die nächsten Jahre sicherzustellen, müssen neben dem bedarfsgerechten Unterhalt auch Anpassungen in Folge von behördlichen Auflagen erfolgen. Weiter bestehen betriebliche Anliegen hinsichtlich einzelner Optimierungen des Raumangebots (s. dazu die Ausführungen in Ziff. 2.4.). Im Folgenden sind unter Pkt. 2.2. und 2.4. die nötigen Sanierungsmassnahmen formuliert.

2.2. Teilprojekt 1, Unterhaltsarbeiten

Gemeinsam mit der Feuerpolizei sowie dem Arbeits- und Gewerbeinspektorat und dem Baukontrolleur des Bau- und Gastgewerbeinspektorats wurde eine Begehung durchgeführt.



Im Bereich der Sicherheit und beim Brandschutz sind zwingend Massnahmen erforderlich. Relevant sind hier Brandschutz- und diverse Sicherheitsanpassungen wie Notbeleuchtung (Elektroarbeiten), Fluchtweganpassungen und Beschilderungen sowie kleinere Sanierungsarbeiten wie der Umbau der alten, ineffizienten Klimaanlage, welche den Einwohnerratssaal und die beiden wichtigen Sitzungszimmer bei Bedarf kurzfristig herunterkühlt. Auslöser dieses Entscheids ist das FCKW Kältemittel R12. Das Nachfüllen von Geräten und Anlagen mit solchen Kältemitteln ist ab dem 1.1.2015 verboten. Die Sanierung der bestehenden Klimaanlage sieht vor, dass anstelle der bisherigen Kühlung mit Trinkwasser neu nun die Kühlung durch Geräte mit energiesparenden Invertern (Klima-Split-Geräte) erfolgen soll.

Für den Zwischenbau zwischen dem Saalgebäude und dem neueren Trakt des Gemeindehauses ist ein Fensterersatz im Erd- wie auch im Obergeschoss vorgesehen. Diese Fenster sollten aufgrund ihres schlechten Zustands ersetzt werden. Auch sollen die öffentlichen Toiletten im 1. Untergeschoss und im 1. Obergeschoss des Saalgebäudes aufgefrischt werden.

Auf eine Asbestsanierung im Einwohnerratssaal kann bis auf weiteres verzichtet werden: Für den erforderlichen Nachweis einer asbestfreien Umgebungsluft müssen weiterhin periodische Luftmessungen durchgeführt werden.

Die Projekt- und Ausführungsplanung sowie die Bauleitung werden der Architektengemeinschaft Fistarol Sintzel Egli übertragen.

2.2.1. Bauliche Massnahmen zum bedarfsgerechten Gebäudeunterhalt

Elektroarbeiten

Für die Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen werden in der Eingangshalle im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Notleuchten mit Einzelbatterien installiert. Die vorhandenen Leuchten werden durch neue Leuchten mit integriertem Notakku ersetzt. Alle weiteren Räumlichkeiten werden mit Notleuchten ausgerüstet, die von einer Zentralbatterie versorgt werden.

Die Elektro-Unterverteilungen (El. UV) im Gemeindehaus sind über 50 Jahre alt und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Bei einer Sanierung mit baulichen Änderungen müssten die Elektro-Unterverteilungen ersetzt werden. Bei einem bedarfsgerechten Unterhalt kann infolge des Bestandsschutzes auf den Ersatz der Elektro-Unterverteilungen verzichtet werden.

Fensterersatz

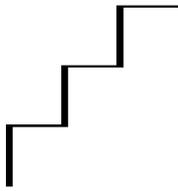
Die bestehenden Holz-Metallfenster im Zwischenbau werden demontiert und durch neue mit dreifachem Wärmeschutzglas ersetzt. Das äussere Erscheinungsbild bleibt erhalten.

Sanfte Sanierung der Toiletten im öffentlichen Teil des Gemeindehauses

Die Oberflächen (Wände und Decken) werden durch neue Deckanstriche behandelt und aufgefrischt. Die Sanitärapparate werden ersetzt und die Räume erhalten eine neue Beleuchtung.

Fluchtweg

Gemäss behördlicher Auflage darf der Bürgersaal an Veranstaltungen nur mit max. 100 Personen belegt werden, da es nur *eine* Fluchtwegmöglichkeit gibt. Aus diesem Grund wird



ein zweiter Fluchtweg im Fassadenbereich zum Parkplatz, analog dem Vorschlag in der bisherigen „Midi“-Variante, eingebaut.

2.2.2. Kosten

Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag +/-10% (siehe Beilage Kostenvoranschlag)

Teilprojekt 1, Bedarfsgerechte Sanierung Gemeindehaus Fensterersatz im Zwischenbau, Haustechnik, Sicherheitsmassnahmen, kosmetische Sanierungen, inkl. Honorare Fachplaner und Architekt, Nebenkosten	CHF	751'000
--	-----	---------

2.3. Teilprojekt 2. Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses (siehe Beilage Visualisierung PV-Anlage)

2.3.1. Allgemein

Wie bereits in der Vorlage zum Investitionskredit berichtet, teilt der Gemeinderat die Auffassung, dass die Dachfläche des Saaltrakts des Gemeindehauses bezüglich Grösse, Lage, Verschattung und südlicher Ausrichtung für die Gewinnung von Solarenergie gut geeignet ist. Eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) könnte auch ohne Dachsanierung im Zug der bedarfsgerechten Sanierung erstellt werden. Im Folgenden werden die Vor- wie auch Nachteile einer Installation von PV auf zwei geeigneten Dachflächen des Gemeindehauses dargestellt:

Aufgrund von Ausrichtung und Dachneigung der beiden Dachflächen kann ein sehr hoher Solarertrag erwartet werden. Berechnungen zufolge liegt der Ertrag nur ca. 3% unter dem Maximum, welches mit einer optimal ausgerichteten Anlage erreicht werden kann. Aufgrund der starken Neigung des Dachs ist der Ertrag im Winterhalbjahr im Vergleich deutlich besser.

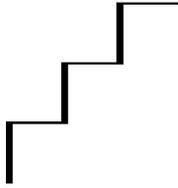
Zur Erstellung einer PV-Anlage bedarf es eines zusätzlichen Montagegerüsts. Zudem werden für Wartungsarbeiten diverse Absturzsicherungssysteme auf dem Dach, Schneefänger sowie Anpassungen beim Blitzschutz benötigt. Die beschriebenen Bauteile können im Falle einer Gesamtsanierung zwar wiederverwendet werden, müssen jedoch angepasst und zum Teil de- und reinstalled werden. Sollte die Installation einer PV-Anlage zeitlich vorgezogen werden *bevor* eine Gesamtsanierung erfolgt, würden demnach doppelte Kosten über ca. CHF 50'000 sowie ein Ertragsausfall von ca. CHF 10'000 anfallen.

2.3.2. Anlagentyp

Unter PV-Anlagen wird unterschieden zwischen einer „Aufdachanlage“ und einer Dachintegrierten „Indachanlage“. Beide Typen haben Vor- und Nachteile:

Aufdachanlage

Die Zellenfelder werden bei dieser Methode mit einem Abstand auf das bestehende Ziegeldach befestigt. Diese Anlage tritt architektonisch als Ergänzung bzw. als ein eigenständiges technisches Element in Erscheinung. Sollte die Anlage wieder entfernt werden, bleibt das bestehende Ziegeldach unverändert.



Indachanlage

Die Indachanlage wird Teil des Dachs und übernimmt gleichzeitig die Funktion der Ziegel. Sie tritt architektonisch als Teil des Gebäudes in Erscheinung. Eine Indach-PV-Anlage wurde von der Ortsbildkommission (OBK) aus gestalterischen Gründen bemängelt. Aus diesem Grund hat sich die OBK im Zuge der Investitionsvorlage für eine Aufdachanlage ausgesprochen.

Installation

Beide Anlagen können gleichermassen installiert werden. Wechselrichter, Kabelwege und Einspeisung durch einen zusätzlichen Verteiler können entsprechend vorgesehen werden.

2.3.3. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Im Fall der Dachflächen des Gemeindehauses wären die Investitionskosten für die Realisierung beider Anlagen annähernd identisch. Eine Aufdachanlage verursacht etwas höhere Wartungskosten für das darunterliegende Dach. Die Indachanlage hat indessen einen geringeren Energieertrag, dafür einen höheren Vergütungssatz durch die Kostendeckende Einspeisevergütung (KEV).

Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag +/-10% für Aufdachanlage (siehe Beilage)

1	Erstinvestition, PV-Anlage auf den beiden Dachflächen des Gemeindehauses Installation, Planung, Inbetriebnahme	CHF	390'000
2	Jährliche Kosten / Betriebskosten Jährlicher Abschreiber CHF 15'500, Wartungsarbeiten CHF 2'500	CHF	18'000
3	Vergütung durch KEV / Ertrag Jährlicher Ertrag, KEV-Ansatz: 27.7 Rp/kWh	CHF	-14'100

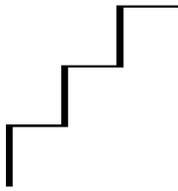
Gesamtsanierung Gemeindehaus

Sollte das Gebäude in den nächsten Jahren gesamthaft saniert werden, kann die Anlage demontiert und anschliessend wieder remontiert werden. Vorausgesetzt wird, dass die Dachform in ihren Grundzügen erhalten bleibt. Die Kosten für Demontage, Einlagerung Montage und Anpassungen belaufen sich wie erwähnt auf ca. CHF 50'000, zuzüglich Ertragsausfall von ca. CHF 10'000.

2.4. Teilprojekt 3, betrieblich bedingte Anpassungen (siehe Beilage Teilprojekt 3)

2.4.1. Nachnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Schulzahnklinik

Anfang Juli 2014 hat die Schulzahnklinik Basel-Stadt den Standort Riehen und somit die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Nebengebäudes des Gemeindehauses aufgegeben. Die neu gewonnenen Räumlichkeiten im dortigen Erdgeschoss werden in Verbindung mit dem ehemaligen Schulungsraum der Informatikdienste (IT) ab Mitte September 2014 umgenutzt: Die Abteilungsleiterin Gesundheit und Soziales hat dort zusammen mit ihrem ganzen Team aus den Fachbereichen Ergänzungsleistungen/Beihilfen und der Fachstelle Alter neue, für die - vielfach betagte - Kundschaft leicht zugängliche Büroräumlichkeiten bezogen.



Dies schafft die Voraussetzung, im Haupttrakt des Gemeindehauses die erforderlichen Büroarbeitsplätze entsprechend dem gewachsenen Raumbedarf der Gemeindeverwaltung verfügbar zu haben.

Die Projekt- und Ausführungsplanung sowie die Bauleitung wurden vom Fachbereich Hochbau geleistet. Der Gemeinderat hat den erforderlichen Kredit für Umbau und Herrichtung von Büroräumen in den Räumlichkeiten der ehemaligen Schulzahnklinik in Höhe von CHF 180'000 mit Beschluss vom 8. April 2014 bereits bewilligt. Die Arbeiten sind abgeschlossen.

2.4.2. Ausbau Dachgeschoss für den Fachbereich Sozialhilfe

Die Anzahl Personen, welche auf Unterstützung durch die Sozialhilfe angewiesen sind, hat in den vergangenen Jahren markant zugenommen. Es ist zu erwarten, dass die Zahl noch weiter ansteigen wird. Die stetig steigenden Fallzahlen erforderten eine Anpassung des Stellenplans bei der Sozialhilfe. Dies wiederum löst den Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen bzw. einer Ergänzung der Büroräumlichkeiten aus.

Drei Mitarbeitende in der Administration mit insgesamt 230 Stellenprozenten teilen sich derzeit ein Büro. Die bisher fünf Sozialarbeitenden mit Stellenprozenten im Umfang von 60 bis 100% haben jeweils ein Einzelbüro. Der Leiter der Sozialhilfe (90 Stellenprozent) verfügt ebenfalls über ein Einzelbüro. Das Einzelbüro erweist sich für die Sozialarbeitenden aufgrund ihrer Klienten-bezogenen Aufgaben als notwendig: Es finden täglich mehrere persönliche Besprechungen mit Klientinnen oder Klienten statt, oft auch in Begleitung von Ehegatten oder Kindern. In Notfällen sind diese Gespräche auch nicht im Voraus planbar. Hinzu kommen viele Telefonate mit Klientinnen und Klienten, Behörden und externen Stellen.

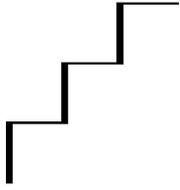
Für den bereits erfolgten erforderlichen Stellenausbau des Fachbereichs wurde vorerst eine Notlösung getroffen. Es bedarf aber einer räumlichen Erweiterung vor Ort im Dachgeschoss.

2.4.3. Projektbeschreibung und bauliche Massnahmen

Der Fachbereich Sozialhilfe befindet sich in einem in sich geschlossenen Gebäudeteil im 2. Obergeschoss. Er ist für die Kundschaft vom Eingangsbereich des Gemeindehauses aus mit dem Lift separat und direkt zugänglich. Bereits in den Jahren 2005 und 2010 mussten aus den voran beschriebenen Gründen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Die seinerzeit durchgeführten Büroerweiterungen basierten auf einem dem Wachstum Rechnung tragenden Gesamtkonzept. Es umfasste beide Male den Einbau von jeweils zwei Dachgauben.

Gestützt auf das Gesamtkonzept hat die Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt nun ein „Fortsetzungsprojekt“ ausgearbeitet: Durch den Einbau von zwei weiteren Dachgauben und der Verkleinerung eines angrenzenden Büros kann nochmals zusätzlicher Raum für ein Büro sowie ein Sitzungszimmer geschaffen werden. Das Sitzungszimmer könnte später allenfalls auch als Büro genutzt werden.

Vorgesehen ist, die Räume in der gleichen Art wie die bestehenden herzurichten: Wände aus Vollgipsplatten, mit Raufasertapeten belegt, Böden mit Teppich- und Novilon-Belägen, Türen, Einbauschränke und dergleichen in Holz, ebenfalls gestrichen bzw. belegt. Die bei-



den baugleichen Dachgauben werden entsprechend den anderen Dachaufbauten nach geltenden energetischen Anforderungen ausgeführt.

2.4.4. Umnutzung Wohnung Kirchstrasse zu Büros für das Arbeitsintegrationsprogramm

Seit rund einem Jahr steht die kleine Wohnung in der gemeindeeigenen Liegenschaft Ecke Kirchstrasse 21/Erlensträsschen leer. Die Wohnung soll umgenutzt und für das Leitungsteam des Arbeitsintegrationsprogramms (AIP) der Abteilung Gesundheit und Soziales als Büroräumlichkeiten hergerichtet werden. Dies schafft die betriebswirtschaftlich erwünschten Voraussetzungen, um die jetzigen Büroräume des AIP im 1. Stock des Nebengebäudes des Gemeindehauses für den Fachbereich „IT und Projekte“ freizuspielen: Die Arbeitsplätze eines *Teils* des Fachbereichs befinden sich schon im Nebengebäude (im 2. Stock). Mit der Rochade des AIP wird es möglich, den Leiter des Fachbereichs mit seinem ganzen Team „IT und Projekte“ unter dem gleichen Dach zusammenzufassen und es kann vor Ort (wieder) ein Schulungsraum für verwaltungsinterne Kurse und Schulungen mit IT-Equipment geschaffen werden.

Die Räumlichkeiten werden durch Malerarbeiten geringen Umfangs wieder aufgefrischt. Des Weiteren werden die Büros mit bestehendem Mobiliar eingerichtet resp. durch neue Möbel ergänzt.

2.4.5. Projektbeschreibung und bauliche Massnahmen

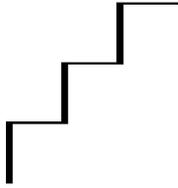
Das Umnutzungsgesuch für die Dreizimmerwohnung an der Kirchstrasse 21 wurde bereits im Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereicht. Der Entscheid ist noch ausstehend, wird aber in Kürze erwartet.

Die Vernetzung der externen Büroräumlichkeiten mit der übrigen Gemeindeverwaltung erfolgt durch eine Gesamtausstattung der IT- und Telefoninstallation. Beheizt werden die Zimmer mit Gas-befeuerten Raumheizungen. Gegenwärtig sind nur zwei der zukünftigen drei Büroräume mit einer Heizung ausgestattet. Deshalb muss eine zusätzliche Raumheizung mit Abgasanlage installiert werden; dies hat eine Kaminsanierung zur Folge. Ansonsten werden die Räumlichkeiten nur kosmetisch an den Oberflächen der Böden, Wände und Decken aufgefrischt, sodass die Räumlichkeiten bei Bedarf jederzeit in Wohnraum zurückgebaut werden könnten. Für die Sicherheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird die bestehende, verzogene Eingangstüre durch eine robuste, einbruchsichere Türe ersetzt. Sie wird zudem mit einem elektrischen Türöffner, welcher über eine Telefonrufstation angesteuert und bei Bedarf vom Arbeitsplatz her entriegelt werden kann, ausgestattet. Das bestehende Mobiliar wird zur Kirchstrasse 21 gezügelt und zum Teil ergänzt.

2.4.6. Kosten

Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag +/-10% (siehe Beilage Kostenvoranschlag)

Teilprojekt 3, betrieblich bedingte Anpassungen	CHF	319'000
Umbau Sozialhilfe; Umnutzung Kirchstrasse zu Büros		
Exkl. <i>interner</i> Honorar-Aufwand für Planung und Bauleitung (CHF 34'000)		



3. Arealentwicklung im Dorfzentrum mit Ideenwettbewerb

Das Entwicklungspotenzial und die zukünftigen Chancen im Dorfkern auf der Parzelle des jetzigen Gemeindehauses wurden in einer Marktanalyse und einer *städtebaulichen Studie* aufgezeigt (s. Projektbericht zum Sammelbericht zum Anzug SPBF sowie SMV betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehaus-Areals¹). Wie bereits unter Ziff. 1.5. ausgeführt, soll der geltende Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum mit einem entsprechenden Eintrag zum Gemeindehaus-Areal ergänzt werden. Eine neue Nutzung auf dem Gemeindehaus-Areal soll zusammen mit den Arealen Landgasthofsaaal und Post-Parkplatz mit „Landi“ weiterverfolgt werden. Die Variante 3 der erwähnten Studie zeigt eine mögliche städtebauliche Anordnung; auf dieser Grundlage soll ein Ideenwettbewerb ausgelobt werden (s. Planbeilage Ideenwettbewerb).

3.1. Umnutzung Areal Gemeindehaus

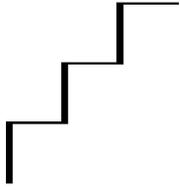
3.1.1. Erkenntnisse aus der Marktanalyse

Um Erkenntnisse über die zukünftige öffentliche Nutzung für das Areal des heutigen Gemeindehauses zu erlangen, wurde vorgängig eine Marktanalyse bei der Firma „HSM Homberger & Partner Standort Marketing“ in Auftrag gegeben mit dem Ziel, die Möglichkeiten für eine nachhaltige öffentliche Nutzung im Dorfzentrum zu beurteilen. Dazu wurden die Standortsituation, die Detailhandelsstruktur im Dorf sowie das Einzugsgebiet mit allen Stärken und Schwächen analysiert sowie die Marktchancen und Marktrisiken überprüft. Es resultierten folgende Erkenntnisse und Beurteilungen:

- Das Dorfzentrum ist ein Subzentrum neben der Stadt Basel und der Stadt Lörrach. Als Subzentrum dient es vor allem dem täglichen Einkauf. Angebote in den Bereichen Kultur, Freizeit oder auch Gesundheit sind für die Bevölkerung ebenfalls wichtig.
- Qualitatives Wachstum ist nötig zur Sicherung der Funktion als Subzentrum für den täglichen Einkauf sowie qualifiziert für Kultur, Freizeit und Gesundheit. Es besteht in Riehen Bedarf für Alterswohnungen und Familienwohnungen.
- Das Dorfzentrum ist für den Alltagsbedarf nicht optimal versorgt. Die Grossverteiler Migros und COOP sind die Hauptanbieter, sie haben aber zu wenig Platz und können am Standort nicht erweitern, um eine grössere Anziehungskraft zu entwickeln.
- Die Zentrumsfunktion soll gestärkt werden, damit die Detailhandelsattraktivität für die Bevölkerung von Riehen und Bettingen, die zahlreichen Touristen (v.a. Besuchende der Fondation Beyeler) und die Kundschaft aus dem grenznahen Ausland (für Schweizer Produkte) steigt.
- Die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfzentrum sind zu verbessern.
- Der Saaltrakt des Gemeindehauses bildet eine starke räumliche Trennung zwischen Schmiedgasse und heutigem Gemeindehaus-Parkplatz bzw. Wettsteinanlage. Erwünscht wäre, dass die räumliche Trennung weniger stark ausgebildet wäre.

¹ Nr. 10-14.713.02:

<http://www.riehen.ch/gemeinde-riehen/politik/einwohnerat/geschaefte/10-14713-sammelbericht-des-gemeinderats-zum-anzug>



- Mit dem Bürgersaal, dem Landgasthofsaal sowie dem Einwohnerratssaal besteht ein grosses Angebot an Sälen, die teilweise nur sehr wenig genutzt werden.

3.1.2. Städtebauliche Studie nach Variante 3

Neben den Erkenntnissen zur öffentlichen Nutzung des Areals wurde gleichzeitig eine städtebauliche Analyse bei den Architekten Fistarol Sintzel Egli in Auftrag gegeben mit dem Ziel, kontextbezogen und städtebaulich verträgliche Lösungen an diesem sensiblen Ort aufzuzeigen.

Das Aussergewöhnliche in Riehens Dorfkern sind die grosszügigen Grünräume der Landsitze mit ihren Gebäudeensembles an zentraler Lage. Deren Vernetzung mit der Fussgängerzone des Webergässchens ist bis heute nur fragmentarisch zustande gekommen. Seit vierzig Jahren wird das Webergässchen mit den Läden des Detailhandels im Norden durch das Schweizerhaus und im Süden durch den Saaltrakt des Gemeindehauses räumlich begrenzt. Diese beiden Volumina verhindern den Einbezug der jeweils dahinterliegenden Freiräume. Folglich ist das öffentliche Leben der Riehener Bevölkerung in diesem Gebiet auf den Fussgängerbereich des Webergässchens und auf den hinter dem Gemeindehaus liegenden Spielplatz eingeschränkt.

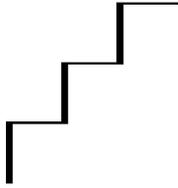
Die Baselstrasse ist im Dorfkern Riehens auf den optimalen Verkehrsfluss ausgerichtet. Dadurch sind die räumlichen Qualitäten der historischen Gebäudesubstanz für die Fussgänger nicht mehr wahrnehmbar.

Ein grosses Potenzial von Riehen Dorf liegt im Vernetzen der Grünräume und Inszenieren der aussergewöhnlichen historischen Substanz. Im Bereich des Webergässchens sind die beiden zentral gelegenen Grünräume Sarasinpark und Wettsteinanlage besser an die Einkaufspassage anzubinden. Die vorhandenen, historisch gewachsenen öffentlichen Räume entlang der Baselstrasse können durch eine neue Gewichtung der Verkehrsteilnehmenden für Fussgänger attraktiver und erlebbarer gemacht werden.

Um die beiden Hauptachsen mit ihren spezifischen öffentlichen Räumen und die ebenfalls parallel laufende Bahnhofstrasse miteinander zu verbinden, sind die Querwege und -gassen Frühmessweglein, Schmied- und Rössligasse in ihren räumlichen Qualitäten zu erhalten und wo nötig stärker zu gewichten und aufzuwerten.

Aus diesen Überlegungen wurden zwei Varianten entwickelt, wie das Areal städtebaulich gegliedert werden könnte. Hierbei wurden in der Variante 3 die grössten Chancen erkannt. Diese sieht Folgendes vor:

- Anstelle des Gemeindehauses wird ein Neubau mit rund 2'000 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss und 30 bis 35 Wohnungen in den Obergeschossen sowie 82 Parkplätzen im Untergeschoss erstellt.
- Auf dem Parkplatz-Areal an der Bahnhofstrasse kann für die Verwaltung ein Neubau realisiert werden.
- Der Landgasthofsaal könnte bestehen bleiben und zum heutigen Gemeindehaus-Parkplatz mit einem mehrgeschossigen Anbau erweitert werden, mit einem neuen Zugang vom neuen öffentlichen Platz. Durch den An- und Umbau kann ein multifunktionaler Saal, z. B. Einwohnerratssaal, Bürgersaal realisiert werden.



- Die unterirdischen Parkplätze unter dem Gemeindehaus-Areal könnten über das öffentliche Parking unter dem heutigen Gemeindehaus-Parkplatz erschlossen werden.

3.1.3. Vorteile und Chancen

Der Neubau für die Gemeindeverwaltung kann bezüglich der heutigen Raumanforderungen effizienter sowie energetisch vorbildlich erstellt werden. Am heutigen Ort entstehen an zentraler Lage eine attraktive Verkaufsfläche für einen Grossverteiler, für Detaillisten sowie Wohnungen. Der neue Baukörper bildet zudem eine geringere Zäsur zwischen den öffentlichen Räumen Schmiedgasse und Wettsteinanlage als der heutige Bürgersaaltrakt. Der Landgasthofsaaltrakt bleibt als prägender Baukörper erhalten, richtet sich aber auf den neuen Platz aus. Der Betrieb der Gemeindeverwaltung wird nicht durch lange Umbauarbeiten beeinträchtigt.

3.1.4. Nachteile

Für die Umnutzung des Gemeindehaus-Areals sowie für die baulichen Entwicklungen auf dem Parkplatz-Areal und dem Landgasthofsaal-Areal sind Zonenänderungen bzw. Bebauungspläne notwendig mit entsprechenden Verfahrensrisiken. Die Investitionskosten sind hoch (33 Mio. Franken).

3.2. Ideenwettbewerb

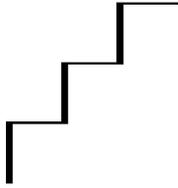
3.2.1. Zielsetzung

Der Ideenwettbewerb ist ein geeignetes Planungsinstrument, um Vorschläge für konzeptionelle Entscheidungen zu erhalten. Grundlage des Ideenwettbewerbs bilden die Erkenntnisse aus der Marktanalyse wie auch der städtebaulichen Studie der Architekten gemäss der Variante 3. Mit dem Wettbewerb wird das Ziel einer städtebaulich attraktiven Aufwertung im Zentrum des Dorfs mit hoher Aufenthaltsqualität verfolgt. Das Areal des heutigen Gemeindehauses stellt ein wichtiges städtebauliches Bindeglied zwischen dem Webergässchen und dem Landgasthofsaal dar, unter Einbezug des neuen öffentlichen Platzes (heutiger Gemeindehaus-Parkplatz) und der Grünanlagen. Primär werden im Wettbewerb nicht Lösungen mit einem Höchstmass an baulicher Dichte gesucht. Ziel ist vielmehr, eine hohe Urbanitätsqualität im Dorfkern zu erwirken.

Mit dem Wettbewerb sollen dem Einwohnerrat weitere Entscheidungsgrundlagen für die künftige Entwicklung des Dorfkerns zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls soll Klarheit über die zeitliche Etappierung geschaffen werden, in welcher die untersuchten Areale entwickelt werden könnten.

3.2.2. Perimeter

Der Ideenperimeter umfasst das Areal Gemeindehaus, den Landgasthofsaal sowie das Parkplatzareal neben dem Bahnhof mit einem allfälligen Einbezug der Parzelle der heutigen „Landi“ (nach Absprache mit der Eigentümerin). Miteinbezogen wird die vorhandene Studie des Weissenbergerhauses (s. Planbeilage Perimeter).



3.2.3. Verfahren

Vorgesehen ist eine Auslobung eines Ideenwettbewerbs im selektiven Verfahren nach sia 142. Dabei wird der Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Alle interessierten Fachleute können einen Antrag auf Teilnahme am Wettbewerb mit den geforderten Qualifikationsunterlagen einreichen. Anschliessend werden die für diese Aufgabe geeignetsten Teams unter Beizug der Fachjury ausgewählt und zur Teilnahme eingeladen.

3.2.4. Kosten

Der Wettbewerb wird durch ein externes Büro begleitet. Für die Durchführung des Verfahrens entstehen Kosten für die Honorare der Teilnehmenden wie auch der Juroren, für Experten sowie für die externe Wettbewerbsbegleitung in Höhe von insgesamt rund CHF 240'000. Des Weiteren fallen Sachkosten an für Modelle, Nebenkosten, Präsentation und Kommunikation von CHF 30'000.

Projektierungskosten Ideenwettbewerb

1	Honorare, Preise Honorar für Teilnehmer, Juroren und Experten, Wettbewerbsbegleitung	CHF	240'000
2	Nebenkosten, Kommunikation Modelle, Verpflegung, Präsentationen mit Kommunikation	CHF	30'000
Total Wettbewerbskosten inkl. MwSt.		CHF	270'000

4. Finanzierung

Teilprojekt 1, bedarfsgerechte Sanierung Gemeindehaus

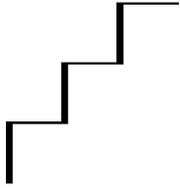
Die Sanierungskosten von CHF 751'000 inkl. MwSt. gehen im 2015 zu Lasten der gebildeten Instandsetzungsrückstellung (ISR) des Gemeindehauses. Die Instandsetzungsrückstellung wird aus jährlichen Einlagen im Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts gebildet und dient dazu, aperiodische grössere Unterhaltsmassnahmen zu decken.

Teilprojekt 2, Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses

Die Kosten für PV-Anlagen auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses in der Höhe von CHF 390'000 inkl. MwSt. werden aktiviert und über 25 Jahre abgeschrieben. Die jährlichen Folgekosten (Abschreibung, Wartung) über rund CHF 18'000, sowie die Erlöse aus der KEV-Vergütung über rund CHF 14'100 werden dem Produkt Energie belastet bzw. gutgeschrieben.

Teilprojekt 3, betrieblich bedingte Anpassungen

Die Kosten für die betrieblich bedingten Anpassungen in der Höhe von CHF 319'000 inkl. MwSt. trägt der „Betrieb Gemeindehaus“. Die Kosten werden im 2015 via Strukturkosten den Produktgruppen belastet. Die entsprechenden Kosten werden im Politikplan 2015 - 2018 berücksichtigt.



6. Beantwortung des Anzugs

Im Folgenden beantwortet der Gemeinderat den Anzug der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie Mobilität und Versorgung (SMV) betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals.

An seiner Sitzung vom 30. Januar 2013 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug überwiesen:

Wortlaut:

"1. Prüfung eines Neubaus für das Gemeindehaus:

Der Gemeinderat wird gebeten, anhand eines Nutzungskonzepts, einer Volumenstudie und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Neubauvariante für die Gemeindeverwaltung an einem andern Standort zu prüfen und dem Einwohnerrat darüber zu berichten.

2. Prüfung einer Umnutzung des Gemeindehausareals:

Der Gemeinderat wird gebeten, anhand eines Nutzungskonzepts samt Volumenstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Möglichkeiten einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zu prüfen und dem Einwohnerrat darüber zu berichten.“

sig. Andreas Zappalà, Präsident SPBF
Jürg Sollberger, Präsident SMV

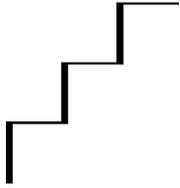
Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Unter Einbezug der Spezialkommission Gemeindehaus, der Fachleute der Gemeindeverwaltung und der externen Experten kommt der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass die Chancen zur Planung einer Neunutzung auf dem Gemeindehausareal gewahrt und vertieft untersucht werden sollten. Folgerichtig wird vorgesehen, das Gemeindehaus nur für die kommenden Jahre bedarfsgerecht zu sanieren. Der laufende Betrieb wird somit sichergestellt. In der vorliegenden Investitions- und Projektierungsvorlage sind die Anliegen der Anzugstellenden umfassend beantwortet.

Der Gemeinderat beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Investitionskredit von CHF 751'000 für die bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses, einen Investitionskredit über CHF 390'000 für die Installation einer Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses sowie einen Investitionskredit von CHF 319'000 für betriebsbedingte räumliche Anpassungen. Ferner beantragt er einen Projektierungskredit von CHF 270'000 für die Auslobung eines Planungswettbewerbs im Sinne eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Areal Gemeindehaus / Landgasthofsaa / Parkplatzareal beim Bahnhof.



Seite 19

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

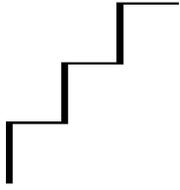
Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beigefügt: 4 Beschlussesentwürfe

Beilagen: Visualisierung PV-Anlage
Details bedarfsgerechte Sanierung (Teilprojekte 1 und 2)
Kostenvoranschlag Teilprojekte 1 bis 3
Perimeterplan Ideenwettbewerb



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Investitionskredit zur bedarfsgerechten Sanierung des Gemeindehauses

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] einen Investitionskredit für die bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses in Höhe von CHF 751'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

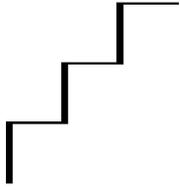
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Investitionskredit zur Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Gemeindehaus

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] einen Investitionskredit für die Installation einer Photovoltaikanlage auf zwei Dachflächen des Gemeindehauses in Höhe von CHF 390'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

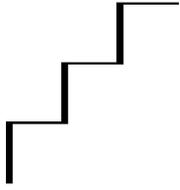
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Investitionskredit für betriebsbedingte räumliche Anpassungen des Gemeindehauses

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] einen Investitionskredit für betriebsbedingte räumliche Anpassungen des Gemeindehauses in Höhe von CHF 319'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

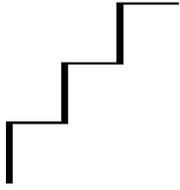
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Auslobung eines Ideenwettbewerbs

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] einen Projektierungskredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs im Sinne eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Areal Gemeindehaus / Landgasthofsaal / Parkplatzareal beim Bahnhof in Höhe von CHF 270'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)

Reg. Nr. 3.4.99

Deckblatt zu den Beilagen zur Vorlage Nr. 14-18.010.01

Teilprojekt 2 Photovoltaikanlage

- Visualisierung

Teilprojekt 3, Optimierung Betrieb, Grundrisse

- 2. Obergeschoss, Umbau Sozialhilfe
- 1.Obergeschoss, Umnutzung Kirchstrasse 21, Mst. 1:100

Ideenwettbewerb

- Variante 3
- Modellfoto zur Variante 3
- Perimeterplan

Kostenvoranschlag +/- 10%

- Teilprojekt 1
- Teilprojekt 2
- Teilprojekt 3



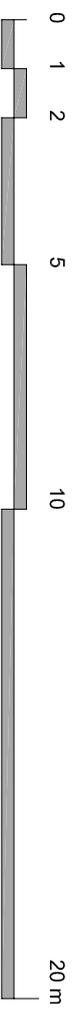
Visualisierung PV-Anlage auf Dach Saalgebäude



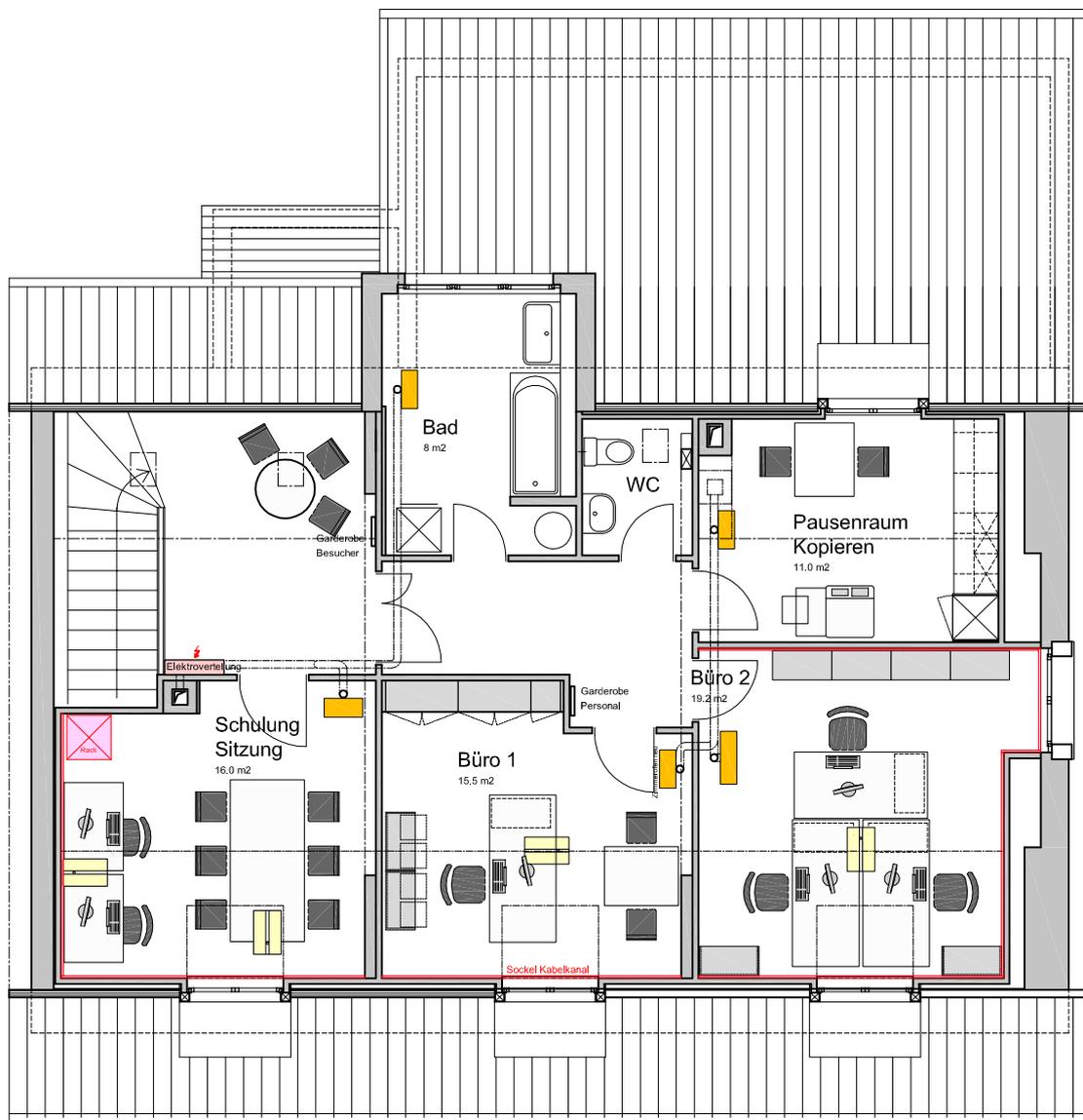
Visualisierung PV-Anlage auf Dach Nebengebäude

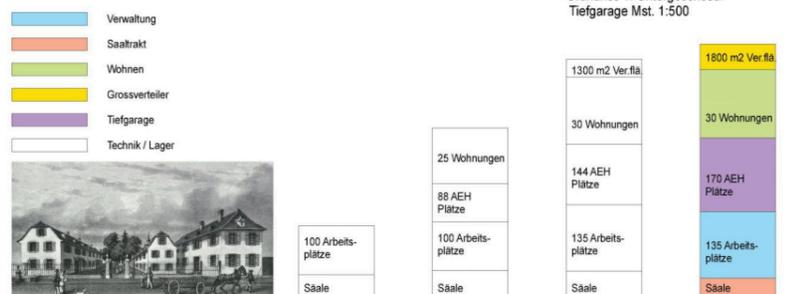
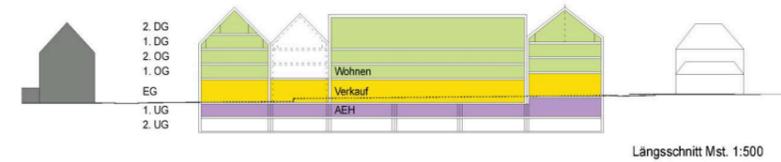
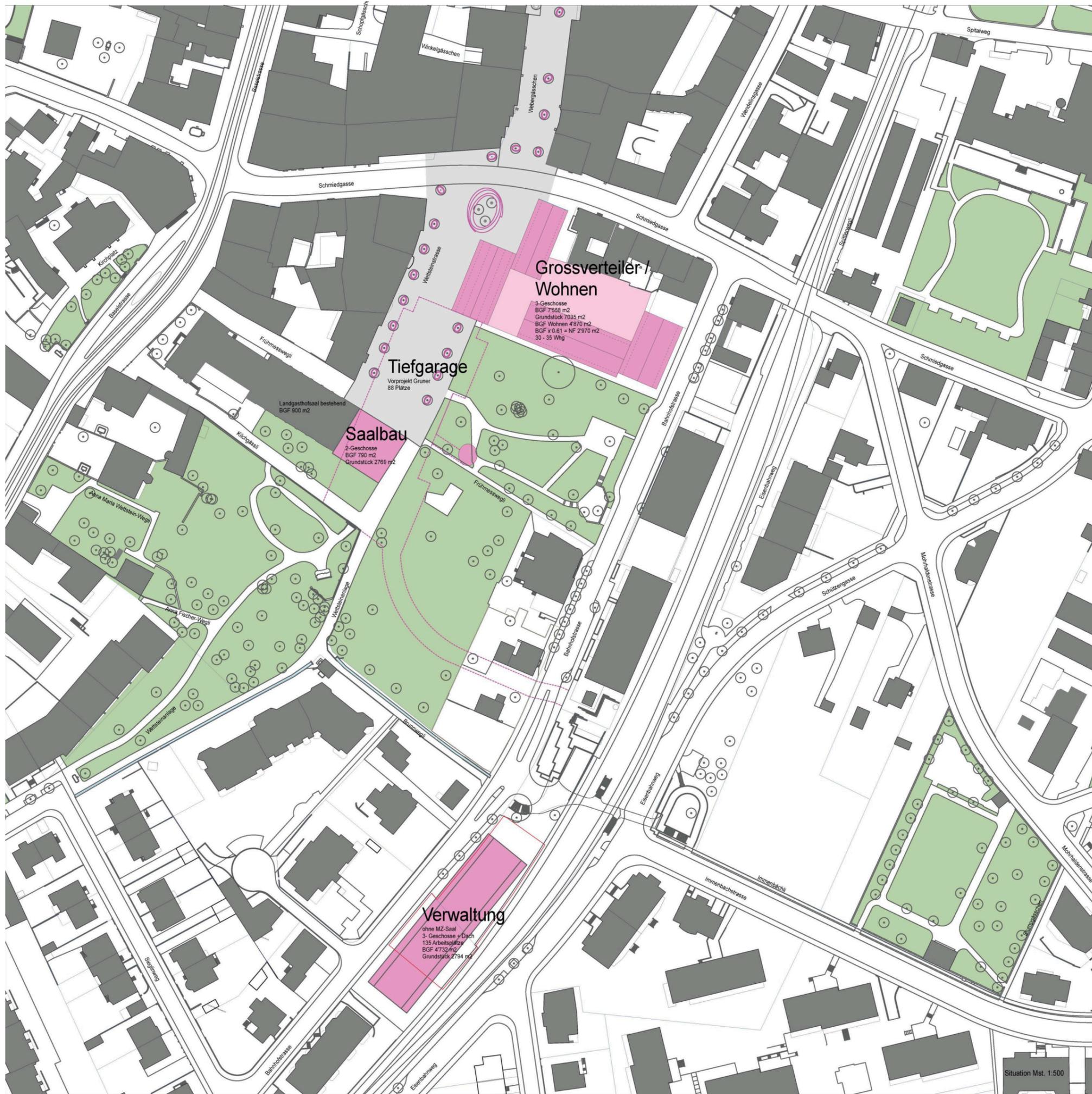
Teilprojekt 3; Umbau Sozialhilfe
Ausschnitt Grundriss 2. Obergeschoss

Legende:
bestehend
neu
Abbruch



Teilprojekt 3: Umnutzung Kirchstrasse 21, 4125 Riehen
Grundriss 1. Obergeschoss
Mst. 1:100





100 Arbeitsplätze	25 Wohnungen	1300 m² Ver.flä.	1800 m² Ver.flä.
Säle	88 AEH Plätze	30 Wohnungen	30 Wohnungen
	100 Arbeitsplätze	144 AEH Plätze	170 AEH Plätze
	135 Arbeitsplätze	135 Arbeitsplätze	135 Arbeitsplätze
	Säle	Säle	Säle

Bild Taubstummengasse 1875

Flächenvergleich Bestand: 5'416 m² BGF, 43%

Flächenvergleich Variante 1 "Status quo": 12'383 m² BGF, inkl. AEH, 100%

Flächenvergleich Variante 2 "Teilabriss": 17'255 m² BGF, inkl. AEH, 139%

Flächenvergleich Variante 3 "Neubau": 18'334 m² BGF, inkl. AEH, 148%

Gemeinde Riehen

GEMEINDE RIEHEN
Areal Gemeindehaus und weitere Entwicklung

Variante 3 "Neubau Areal Gemeindehaus"

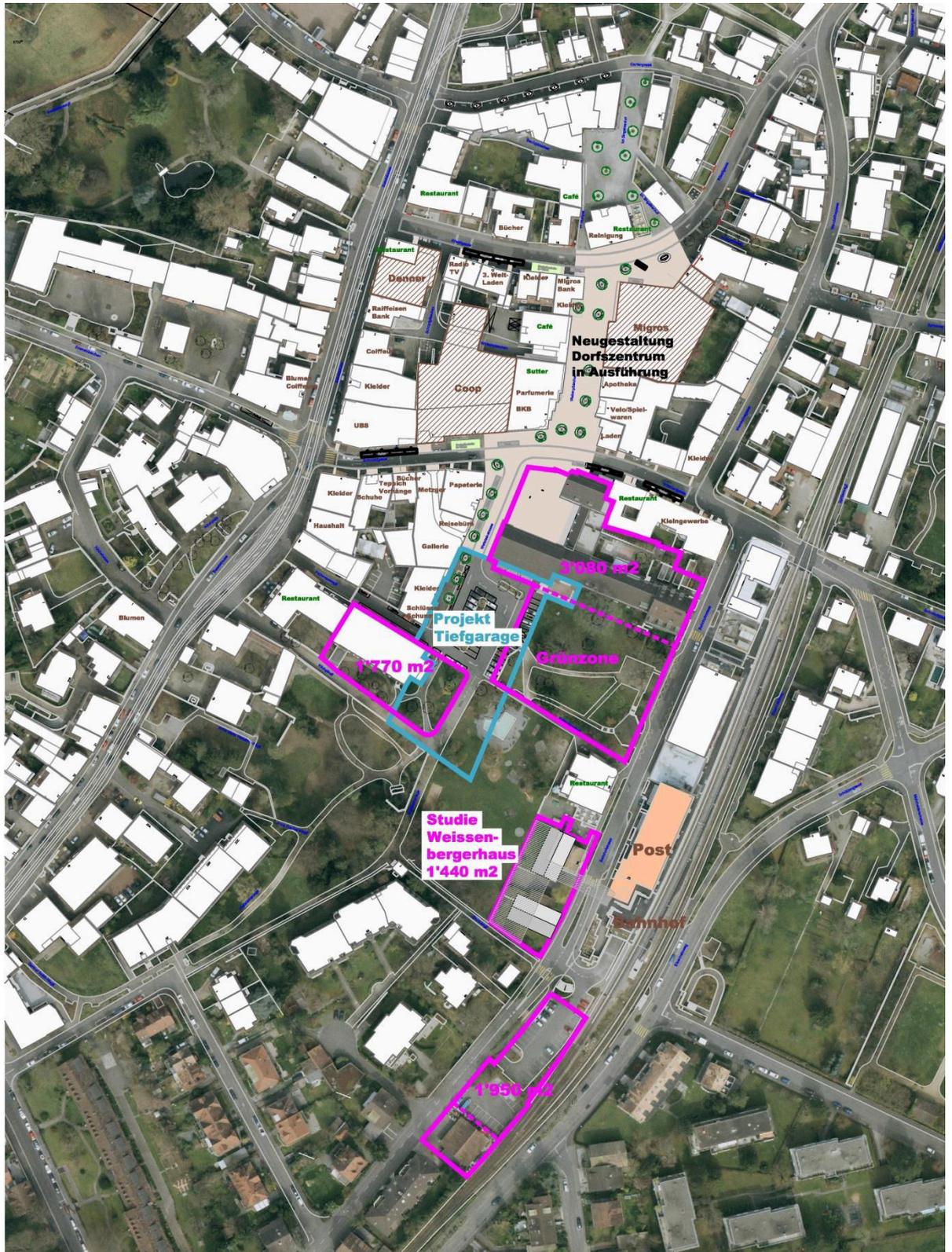
GRUNDRISS SITUATION / UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS Mst. 1:500

DIENSTLEISTUNG: 18. Oktober 2013
 PLANLEITER: G. P. / G. P.
 ARCHITECTEN: ANNA-KATHARINA SINTZEL ITEM, BEAT EGLI
 ARCHITECTEN: SCHITZDUMART STRASSE 43, 4051 BASEL
 TEL: 061 273 70 40, FAX: 061 273 70 41

Situation Mst. 1:500

Variante 3 „Neubau Areal Gemeindehaus“, Modellfoto





Kostenvoranschlag

KV, inkl. 8.0 % MwSt

Teilprojekt 1; Unterhaltsarbeiten		750'000
A	Betriebliche Anpassungen, Fensterersatz	160'000
221	Fensterersatz Zwischenbau, 47 Elemente, Offerte Schwald Variante Glasersatz, PER 100'000.--	145'000
228	Sonnenschutz, Anpassarbeiten	15'000
B	Haustechnik	98'000
	Anpassung Lüftung Saaltrakt	62'000
240	Lüftung mit neuem Splitgerät ausstatten, Offerte Würth Anlage bewilligungspflichtig	55'000
230	Elektroinstallation, Angabe Schwarz & Partner	7'000
	Kosmetische Sanierung Sanitär-Anlagen UG und Saaltrakt 1.OG	36'000
230	Installation Beleuchtung, Angabe Schwarz & Partner	3'000
233	Lieferung Beleuchtungskörper, Angabe Schwarz & Partner	5'000
250	Sanitäranlagen, Teilersatz von Sanitärapparaten	10'000
281	Rep. Plattenarbeiten, Annahme	3'000
285	Malerarbeiten, Annahme	15'000
C	Sicherheit	308'000
	Neue Fluchttüre Bürgersaal	48'000
211	Erstellen von Fluchttreppe Bürgersaal	30'000
221	Neues Türelement	10'000
250	Anpassung Heizung	3'000
273	Schreinerarbeiten	5'000
	Notbeleuchtung und Fluchtwegsignalisation im ganzen Haus	235'000
211	Baumeisterarbeiten, Kernbohrungen	5'000
230	Installation, Angabe Schwarz & Partner	150'000
233	Lieferung Beleuchtungskörper, Angabe Schwarz & Partner	65'000
271	Gipserarbeiten, Annahme	10'000
273	Schreinerarbeiten	5'000
	Erhöhung der Geländer	25'000
272	Tribüne ER-Saal, 13 lm	15'000
272	Terrasse Zwischenbau, 15 lm	10'000
	Honorare Teilobjekt 1	110'000
290	Architekt	75'000
293	Elektroplaner	35'000
500	Baunebenkosten	5'000
999	Reserve	69'000
	10 % von BKP 2	

Teilprojekt 2; Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gemeindehauses		390'000
211	Gerüste	18'000
224	Bedachungsarbeiten	86'000
	Schneefang	12'000
	Absturzsicherung	23'000
	Deckungen	51'000
230	Photovoltaikanlage	252'000
	Solarmodule inkl. Unterkonstruktionen, Wechselrichter	222'000
	AC-Anschluss	30'000
293	PV-Planer	21'000
999	Diverses Unvorhergesehenes	13'000

Ausbau Sozialhilfe		175'000
211	Abbruch-/Baumeisterarbeiten	16'000
	Gerüste	3'800
214	Montagebau in Holz (Zimmermannsarbeiten)	22'700
221	Fenster aus Holz	4'300
222	Spenglerarbeiten	17'300
228	Sonnenschutz	3'000
230	Elektroinstallationen	12'400
243	Wärmeverteilung	7'600
244	Lüftungsanlagen	1'100
271	Gipserarbeiten	10'800
273	Schreinerarbeiten	13'600
281.2	Bodenbeläge	8'600
285	Innere Malerarbeiten	7'000
287	Baureinigung	1'100
290	Planung und Bauleitung (erfolgt intern)	(20'000)
296.3	Honorar Bauphysiker	1'100
500	Baunebenkosten	4'000
900	Ausstattung	24'800
999	Unvorhergesehenes	16'000

Umnutzung Kirchgasse 21		145'000
221	Aussentüre aus Holz	11'800
230	Elektroinstallationen	24'000
235	Elektroinstallationen Schwachstrom	26'100
240	Raumheizung	12'200
273	Schreinerarbeiten	3'000
281	Bodenbeläge aus Linoleum und Holz	6'000
285	Innere Malerarbeiten	15'000
290	Planung und Bauleitung (erfolgt intern)	(17'000)
500	Baunebenkosten	4'000
900	Ausstattungen	15'000
999	Unvorhergesehenes	12'900
	Renovation Büros Arbeitintegrationsprogramm nach Auszug	15'000
	Malerarbeiten	3'000
	Möbiliarergänzungen	12'000

Total Kreditvorlage bedarfsgerechte Sanierung**1'460'000****Preisbasis**

schweizerischer Baupreisindex Hochbau,
per Oktober 2013 (Basis Oktober 2010 = 100)

Genauigkeit

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf.