

Bauzeitprovisorien Wasserstelzen und Niederholz auf der Hebelmatte; Verpflichtungskredit

Kurzfassung:

Der Einwohnerrat wurde über die strategische Ausrichtung zur langfristigen Schulraumplanung am Schulstandort Niederholz in der Aprilsitzung 2020 im Zuge des Kreditantrages «zusätzlicher Schulraum für die Primarschule Niederholz» informiert.

Damals wurde vom Einwohnerrat der Kredit zum Kauf einer Modulbaute für die Primarschule Niederholz für den zusätzlichen Raumbedarf gesprochen. Auch wurde aufgezeigt, dass weitere temporäre Modulbauten im Zusammenhang der Gesamtsanierung Schulhaus Wasserstelzen wie auch der Sanierung und Erweiterung am Standort Primarschule Niederholz nötig werden.

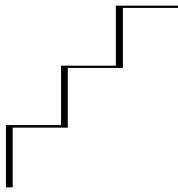
Für beide Vorhaben braucht es während der Bauzeit einen adäquaten Raumersatz, damit Unterricht und Betreuung weiter in guter Qualität gewährleistet sind. Dieser soll am Standort auf der Hebelmatte mit zwei weiteren Modulbauten gedeckt werden. Die beiden Bauzeitprovisorien müssen bis zu den Schulsommerferien 2023 bereitstehen. Aus heutiger Sicht wird von einer Standzeit von insgesamt 4 bis max. 6 Jahren ausgegangen. Nach Ende der Nutzungsdauer sollen die beiden Provisorien zurückgebaut und die beanspruchte Fläche wieder dem heutigen Zweck als Grün- Freifläche zugeführt werden.

Aufgrund der durch die weltweite Corona-Epidemie entstandenen Lieferengpässe müssen die beiden Bauten deutlich früher als geplant bestellt werden, damit sichergestellt ist, dass diese rechtzeitig bis zu den Schulsommerferien 2023 bereitstehen. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit über CHF 6'090'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom Oktober 2020) für die Erstellung, Miete (6 Jahre) und Rückbau von zwei Bauzeitprovisorien auf der Hebelmatte zur Deckung des benötigten Raumersatzes während der Bauzeit der beiden Bauvorhaben an den Schulstandorten Wasserstelzen, Burgschulhaus sowie Niederholz.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Gemeinderat, Tel.: 076 490 69 00
Silvia Schweizer, Gemeinderätin, Tel.: 079 379 79 10
Reto Hammer, Abt.leiter Finanzen, Tel. 061 646 82 27
Pascal Kreuer, Abt.leiter Bildung & Familie, Tel. 061 208 60 02

März 2022



1. Ausgangslage / Rahmenbedingungen und strategische Entwicklungen Riehen Süd

Der Einwohnerrat wurde über die strategische Ausrichtung zur Schulraumplanung am Schulstandort Niederholz in der Aprilsitzung 2020 im Zuge des Kreditantrages «zusätzlicher Schulraum für die Primarschule Niederholz» informiert.¹ Damals wurde vom Einwohnerrat der Kredit zum Kauf einer Modulbaute für die Primarschule Niederholz für den zusätzlichen Raumbedarf gesprochen. Auch wurde aufgezeigt, dass weitere temporäre Modulbauten im Zusammenhang der Gesamtsanierung Schulhaus Wasserstelzen wie auch der Sanierung und Erweiterung am Standort Primarschule Niederholz nötig werden.

1.1. Wasserstelzenschulhaus

Das Schulhaus Wasserstelzen muss einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Das in den Sechzigerjahren erstellte Gebäude ist mittlerweile in vielen Belangen schadhaft, weshalb sich eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes aufdrängt. Im vergangenen Jahr wurde vom Gemeinderat ein entsprechender Projektierungskredit bewilligt. Vorbehaltlich der noch bevorstehenden politischen und rechtlichen Genehmigungsprozesse wird als voraussichtlicher Baubeginn Ende 2023 anvisiert. Gemäss heutigem Planungsstand muss von einer Sanierungsdauer von rund 2 bis 3 Jahren ausgegangen werden. Die Gesamtsanierung wird in 2 Bauetappen erfolgen.

1.2. Primarschule Niederholz

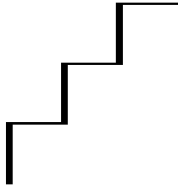
Handlungsbedarf besteht aber auch beim Schulstandort Niederholz. Gestützt auf eine 2019 erfolgte Machbarkeitsstudie zur Schulraumentwicklung soll für diesen Standort eine ganzheitliche Betrachtung auf dem Areal vorgenommen werden, um den benötigten Raumbedarf langfristig zu sichern.

Der inzwischen dreizügig geführte Schulstandort Niederholz ist gemäss bestehenden Prognosen auf vier Klassenzüge vorzubereiten, da das Wachstum im Riehen-Süd anhält und in den benachbarten, ebenfalls bereits vollen Standorten kein Ausbaupotential besteht. So muss z. B. das Gebäude am Langenlängeweg 14 entweder saniert oder ersetzt werden. Das Raumprogramm des 1994 erstellten Gebäudes wird den geänderten Anforderungen und aktuellen Bedürfnissen nicht mehr gerecht. Defizite zeigen sich vor allem bei der damals konzipierten Gebäudestruktur, welche kaum Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Aber auch in energetischer und technischer Hinsicht hat das Gebäude erhebliche Mängel.

Im Rahmen einer permanenten Erweiterung sollen auch die Raumangebote in den bestehenden temporären Schulbauten integriert werden, sodass das Hebelmätteli wieder als Freifläche der Schule sowie dem Quartier zur Verfügung steht.

Zurzeit wird hierfür eine Projektierungskreditvorlage zu Händen des Einwohnerrates zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs vorbereitet.

¹ [18-22.053_01_er_vl_zusaetzlicher_schulraum_primarschule_niederholz_mit_beilagen.pdf \(riehen.ch\)](#)



2. Standort der Provisoren für verschiedene Bauvorhaben

Der Standort für die Provisorien muss so gelegen sein, dass ihn die Kinder in zumutbarer Distanz gut erreichen können. Er darf also nicht zu weit vom heutigen Standort der Primarschulen Wasserstelzen und Niederholz entfernt sein und der Weg muss von der Sicherheit her gut zu bewältigen sein. Der gewählte Standort auf der Hebelmatte ist auch deshalb ideal, da sich die Bauten so für beide Vorhaben nutzen lassen und nicht noch zusätzlich an einem anderen Ort entsprechende Bauzeitprovisorien errichtet werden müssen. Bereits während der Gesamtsanierung des Hebelschulhauses 2011 bis 2013 diente die Grünfläche als Ausweichort für die damals benötigten Modulbauten. Dadurch lassen sich bereits vorhandene Anschlüsse teilweise wieder nutzen, was ebenfalls für diesen Standort spricht.

Die Sanierung des Wasserstelzenschulhauses soll in Etappen erfolgen. Das bedeutet, dass jeweils nur ein Teil der Klassen und der Tagesstruktur die Modulbauten belegen wird. Aus Platzgründen wäre es nicht möglich, alle Klassen und die Tagesstruktur gleichzeitig auszulagern. Das Layout der Modulbauten wird so angelegt, dass eine vielfache Nutzung durch die verschiedenen Klassen und Unterrichtsangebote möglich ist. Gleichzeitig sollen auch Fach- und Lagerräume sowie auch die Turnhallen und die Aula der Primarschule Niederholz mitgenutzt werden. Erste Planungen zur etappierten Belegung haben vor den Schulsommerferien 2021 stattgefunden und werden in den nächsten Monaten präzisiert.

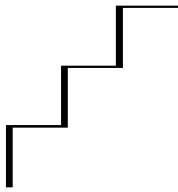
Mit dem Wegfall der verbleibenden freien Fläche auf der Hebelmatte durch die Modulbauten und der temporären Zunahme der Schülerinnen und Schüler auf dem Areal der Primarstufe Niederholz, muss die Nutzung des vorhandenen Aussenraums neu geregelt werden. Es soll eine Arbeitsgruppe, bestehend aus den Schulleitungen, Tagesstrukturleitungen und Lehrpersonen beider Standorte, gebildet werden, welche das Thema der gemeinsamen und somit intensiveren Nutzung des Aussenraums angehen wird.

Mit der Fertigstellung von zusätzlichem, permanentem Schulraum für den Kindergarten, die Primarschule sowie die Tagesstruktur Niederholz können sämtliche Modulbauten abgebaut und die Hebelmatte wieder ganz der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Eine Entwicklung des Areals unter Einbezug der Quartierbevölkerung wäre aus Sicht der Schule wünschenswert. Zusammen mit dem Angebot der Gemeindebibliothek lässt sich dort ein vielfältiges Angebot für Schule und Quartier aufbauen.

3. Projekt

3.1. Modulbauten

Geplant sind zwei temporäre Modulbauten analog den bestehenden auf der Hebelmatte. Der einzelne Modulbau mit den Abmessungen von 26.45 m x 12.60 m verfügt über ein innenliegendes Treppenhaus, WC Anlagen und eigenständige Haustechnik. Auf drei Geschossen sind insgesamt 12 Unterrichtsräume mit total 720 m² Raumfläche angeordnet. Diese können



nach Bedarf in verschiedene Grössen unterteilt werden. Die Raumhöhe beträgt 2.85 m. Alle Räume sind ausgeglichen gut belichtet, ein hoher Tageslichtanteil wird durch raumhohe Holzmetallfenster in Dreifachverglasung gewährleistet. Lamellenstoren dienen der Lichtsteuerung wie auch der Verschattung der Innenräume. Alle Fassadenteile sind nicht brennbar und in einem gewellten Aluminiumblech verkleidet.

Dank einer Gebäudehülle in MINERGIE-Standard ist dieser Bau energetisch nachhaltig und geeignet für temporäre wie auch dauerhafte Nutzungen. Mit dem Naturstoff Holz wird ein gesundes und angenehmes Raumklima erreicht. Die Ausstattung besteht aus hochwertigen Materialien.

Beheizt wird das Gebäude über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Heizkörpern. Aber nicht nur in energetischer Hinsicht, sondern auch punkto Schall- und Brandschutz erfüllt der Modulbau dieselben gesetzlichen Anforderungen, wie sie auch an einen dauerhaften Neubau gestellt werden.

3.2. Dringlichkeit der Bestellung der Modulbauten

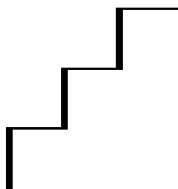
Im April 2020 wurde vom Einwohnerrat ein Kredit über CHF 2.61 Mio. für das auf den Sommer 2021 dringend benötigte Raumprovisorium verabschiedet, welches termingerecht dem Schulbetrieb übergeben werden konnte. Gemäss damaligem Entscheid wurde die Ausschreibung so formuliert, dass die beiden Raummodule ebenfalls bereits anzubieten waren. Dadurch wird deren Beschaffung ohne ein weiteres aufwändiges und entsprechend zeitintensives Submissionsverfahren möglich. Wie bereits alle anderen im Einsatz stehenden Temporärbauten sollen auch diese Bauten von der Firma Erne AG Holzbau erstellt werden. Die Firma ist Anfang März auf die Gemeinde zugekommen, da sich als Folge der weltweiten Corona-Epidemie und den damit einhergehenden Lieferengpässen die Bestellfristen nahezu verdoppelt haben. Dieser Umstand bedingt nun, dass die Bestellung der beiden Bauten rund 7 Monate früher als geplant erfolgen muss, damit sichergestellt ist, dass diese rechtzeitig bis zu den Schulsommerferien 2023 bereitstehen.

3.3. Mietdauer und Vorgaben der Ausschreibung

Die Anbietenden hatten gemäss Ausschreibung ein Mietangebot mit einer Laufzeit von 4 Jahre zu unterbreiten. Aufgrund bestehender Abhängigkeiten mehrerer Bauprojekte - wie die Gesamtanierung Schulhaus Wasserstelzen, Gesamtanierung Turnhalle Burgschulhaus und der Projektierung und Realisierung der Erweiterung Schulhaus Hebel – hat sich die Gemeinde in den besonderen Bestimmungen der Ausschreibung eine Verlängerung der Mietdauer bei Bedarf ausbedungen. Die jährlichen Kosten für eine allfällige Verlängerung waren von den Anbietenden deshalb ebenfalls zu offerieren. Eine Verlängerung über die feste Mietdauer von 4 Jahren ist somit von der öffentlichen Ausschreibung miterfasst.

3.4. Käufliche Übernahme

Sollte mittelfristig (2-3 Jahre), aufgrund der oben genannten Abhängigkeiten, eine längere Standdauer nötig werden, kann der käufliche Erwerb in Betracht gezogen werden. Sollte sich



demnach ein Kauf mit Rückkaufoptionen gegenüber einer Miete als wirtschaftlicher herausstellen, kann die Gemeinde eine Kaufoption innerhalb des Mietvertrages einlösen. In diesem Fall wird dem Einwohnerrat eine Vorlage für die käufliche Übernahme unterbreitet.

3.5. Baubegehren / Bauentscheid

Gegen das im September 2021 eingereichte Baubegehren gingen von der Nachbarschaft drei Einsprachen ein. Es wird davon ausgegangen, dass diese abgewiesen werden und der positive Bauentscheid in Kürze vorliegt.

4. Kosten Bauzeitprovisorien

Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ (Kostenbasis: Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz, Oktober 2020)

Die errechneten Investitionskosten für die beiden Bauzeitprovisorien einschliesslich des Rückbaus nach dem Nutzungsende setzen sich wie folgt zusammen, wobei von einer maximalen Mietdauer von 6 Jahren ausgegangen wird: (Detailliertere Zahlen können der Beilage zur Vorlage entnommen werden.)

BKP	Bezeichnung		
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	35'000
2	Gebäude - Aufbau	CHF	990'000
	Rückbau Gebäude	CHF	587'000
4	Umgebung (in BKP 2 enthalten)	CHF	0
5	Baunebenkosten und Übergangskonten inkl. Reserve	CHF	183'000
6	Miete für 6 Jahre	CHF	3'600'000
9	Ausstattung	CHF	260'000
Erstellungskosten + Miete (exkl. MwSt.)		CHF	5'655'000
Mehrwertsteuer 7.7 % (gerundet)		CHF	435'000
Beantragter Verpflichtungskredit (gerundet inkl. MwSt.)		CHF	6'090'000

5. Finanzierung (alle Beträge gerundet)

Die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten, den Aufbau, die Baunebenkosten und die Ausstattung der Bauzeitprovisorien von CHF 1'581'000 (inkl. MwSt.) werden aktiviert und über einen Zeitraum von 6 Jahren abgeschrieben. Die jährlichen Folgekosten zulasten des Produkts Primarstufe für die Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen betragen CHF 288'200.



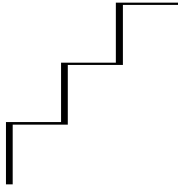
Die Kosten für den Rückbau von CHF 632'000 (inkl. MwSt.) werden zum Zeitpunkt der Rückbaumassnahmen der laufenden Rechnung belastet und werden vom Produkt Primarstufe getragen.

Sämtliche Kosten die vom Produkt Primarstufe getragen werden, sind noch in keinem Globalkredit enthalten. Damit ergeben sich nicht enthaltene Kosten für den laufenden Globalkredit von CHF 611'200 (Abschreibungen/Kalk. Zinsen und externe Mietkosten für ein halbes Jahr). Im Jahr 2023 fallen allerdings auch insgesamt CHF 328'000 bereits im Globalkredit enthaltene, interne Mieten weg (50 % nicht nutzbare Fläche der Schulbaute Wasserstelzen für ein halbes Jahr). Somit ergeben sich zusätzliche, nicht im Globalkredit 2022 und 2023 enthaltene Kosten von CHF 283'200 netto (Zusatzkosten).

6. Termine

Nach heutiger Planung wird von folgenden Stand- und Nutzungszeiten ausgegangen:

[illegible]



Seite 7

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit über CHF 6'090'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom Oktober 2020) für die Erstellung, Miete und Rückbau von zwei Bauzeitprovisorien auf der Hebelmatte zur Deckung des benötigten Raumersatzes während der Bauzeit der beiden Bauvorhaben an den Schulstandorten Wasserstelzen sowie Niederholz.

Riehen, 29. März 2022

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:



Hansjörg Wilde

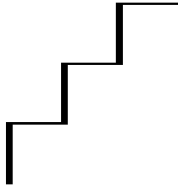
Der Generalsekretär:



Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussentwurf

Beilage: Planbeilage mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Bauzeitprovisorium Wasserstelzen und Niederholz auf der Hebelmatte; Verpflichtungskredit

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats einen Verpflichtungskredit über CHF 6'090'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom Oktober 2020) für die Erstellung, Miete und Rückbau von zwei Bauzeitprovisorien auf der Hebelmatte zur Deckung des benötigten Raumersatzes während der Bauzeit der beiden Bauvorhaben an den Schulstandorten Wasserstelzen sowie Niederholz und nimmt von den Zusatzkosten Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

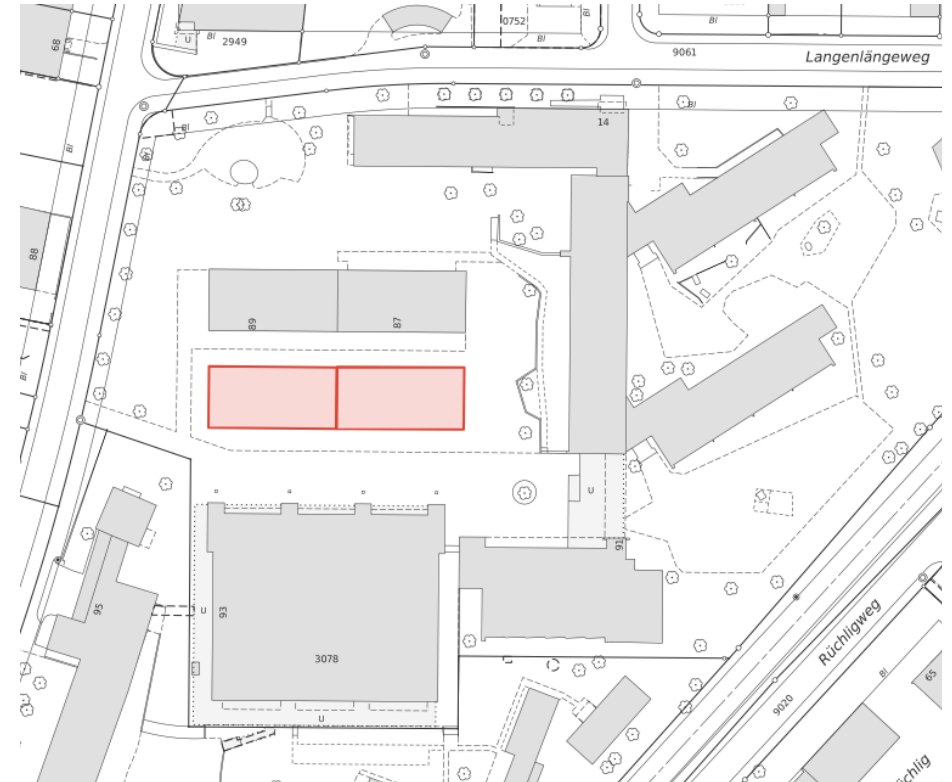
Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Andreas Zappalà

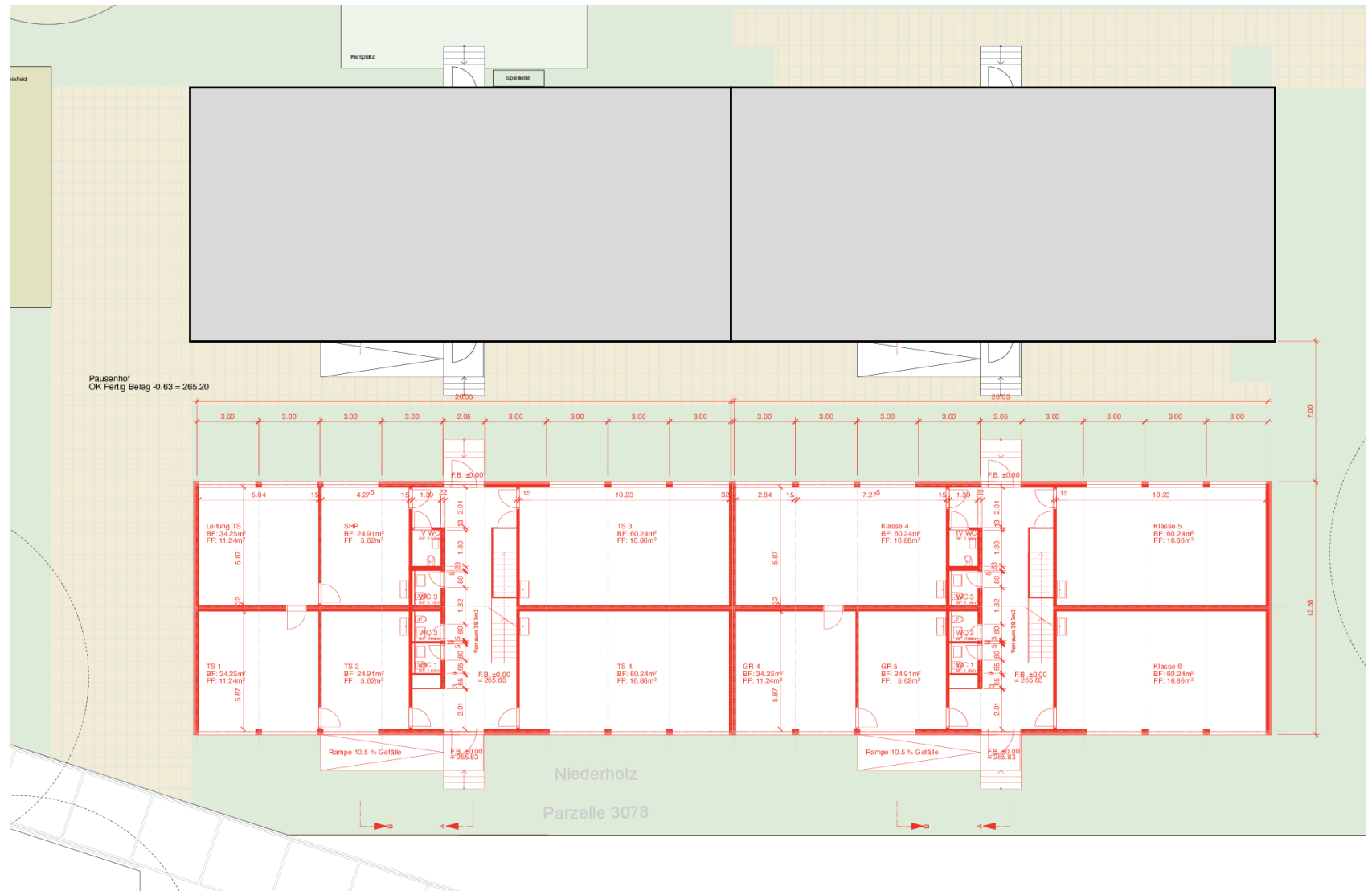
David Studer

(Ablauf Referendumsfrist)

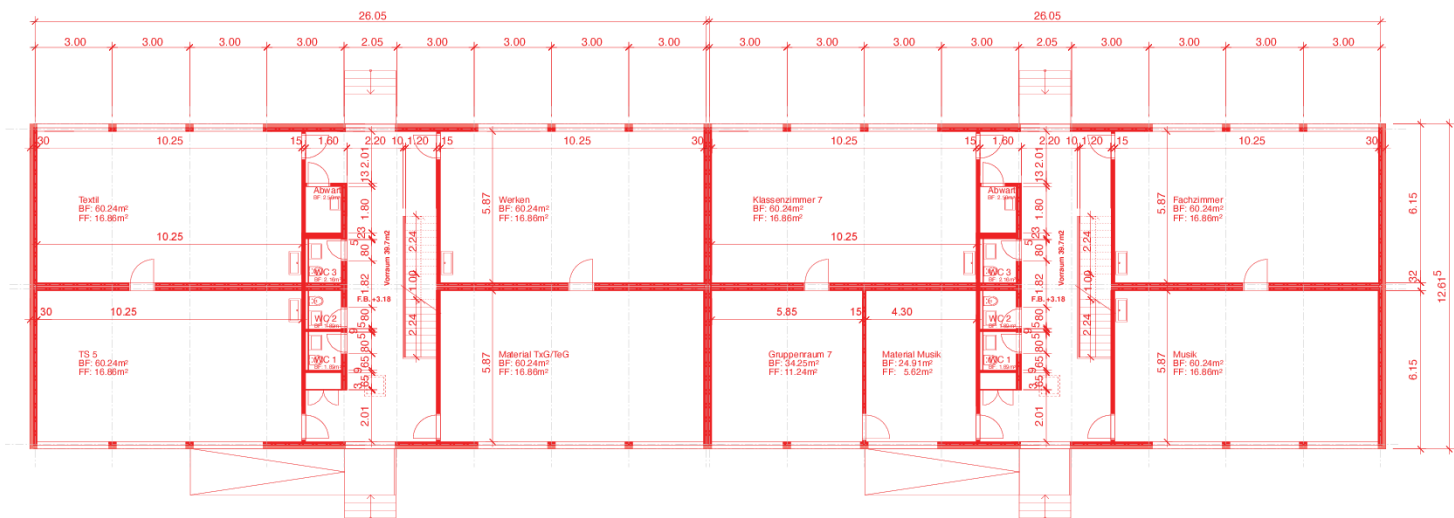


Bauzeitprovisorien Wasserstelzen und Niederholz auf der Hebelmatte

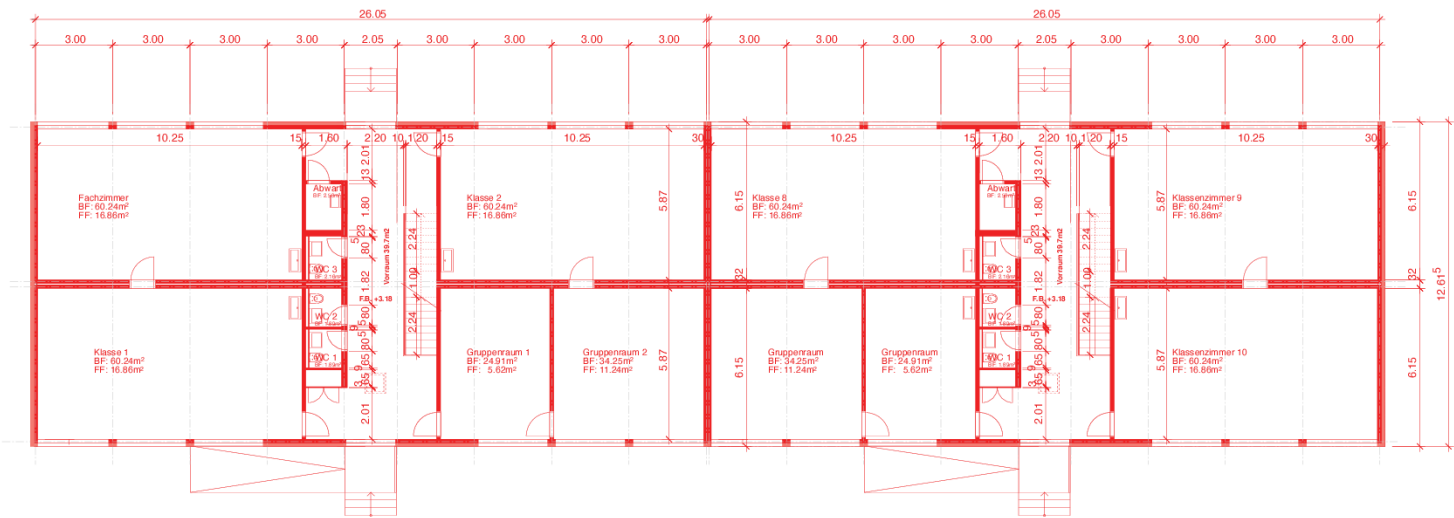
Beilage zur Vorlage Verpflichtungskredit Nr. 18-22.125.01



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Kostenvoranschlag nach BKP ± 10% (Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom Oktober 2020)

BKP	Bezeichnung Leistungen	Kosten (CHF)
1	Vorbereitungsarbeiten	35'000
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl. Wasser- und Energiekosten im Rahmen der Bauarbeiten	4'000
196	Geometer Geländeaufnahmen und Lagebestimmung Modulanlage	2'000
196	Geologe Baugrundabklärungen Geologische Baubegleitung	29'000
2	Gebäude	1'577'000
211	Baumeisterarbeiten inkl. Erdarbeiten und Zugänge Vorarbeiten (Baustelleneinrichtung, Provisorien, Absperrung, Signalisation, etc.) Erdarbeiten im Rahmen Fundationen Leitungsarbeiten (Kanalisation, Wasser, Elektro, Kommunikation) inkl. DW-Versickerung Betonarbeiten für Fundationen Zugänge, Wege, Abschlüsse Wiederherstellung der tangierten Rasenfläche Rückbau vorgeschriebener Arbeiten einschliesslich Zugänge (BKP 421) und Wiederherstellung in IST-Zustand nach Nutzungsende Modulanlagen	680'000
211.1	Gerüste (in BKP 214 enthalten) Flächengerüst als Absturzsicherung für die Dauer des Auf- und Abbaus	0
214	Raummodule Antransport und Aufbau Demontage und Rückführung nach Nutzungsende	680'000
23	Elektroanlagen Erschliessungsleitungen (Strom / Kommunikation) ab best. Abnahmepunkt bis Übergabepunkt Modulanlage bzw. Verteilerrack Fundamenterdung, Innerer und äusserer Blitzschutz Beamerinstallation Rückbau vorgeschriebener Installationen nach Nutzungsende Modulanlagen	85'000
25	Sanitäranlagen Erschliessung ab best. Leitungsnetz bis Übergabepunkt Modulanlage Rückbau vorgeschriebener Installationen nach Nutzungsende Modulanlagen	7'000
275	Schliessanlage Schliesszylinder für Hauptzutritsstüren (eingebunden in vorhandene Schliessanlage)	0
287	Baureinigung (in BKP 214 enthalten) Grundreinigung	0
291	Honorar Architekt Honorar für ext. Planung und Gesamtleitung Honorar für Gesamtleitung im Rahmen Rückbau	100'000
292	Honorar Bauingenieur Honorar für Planung und Fachbauleitung Fundation	7'000
293	Honorar Elektroingenieur Honorar für Planung und Fachbauleitung E-Erschliessung	15'000
296	Honorar Bauphysiker Honorar für Erstellung E-Nachweise	3'000

BKP	Bezeichnung Leistungen	Kosten (CHF)
4	Umgebung	0
421	Gärtnerarbeiten (in BKP 211 enthalten) Zugänge, Wege, Abschlüsse Wiederherstellung Umgebung nach Erstellung Modulanlage Wiederherstellung Umgebung in IST-Zustand nach Nutzungsende Modulanlage	0
5	Baunebenkosten	183'000
51	Bewilligungen / Gebühren Gebühr Baubewilligung Nachführung Grundbuchdaten Anschlussgebühr Kanalisation (Strassenanschluss bereits erstellt) Anschlussgebühren Wasser, Strom, Kommunikation (Strassenanschluss bereits erstellt)	18'000
53	Bauversicherungen Technische Bauversicherungen (Bauwesen / Bauherrenhaftpflicht)	5'000
58	Unvorhergesehenes Reserve für Unvorhergesehenes BKP 1-4	160'000
6	Miete Miete beider Modulbauten für 6 Jahre (72 Monate à CHF 50'000)	3'600'000
9	Ausstattung	260'000
90	Möbel, Infrastruktur, Umzug Schränke, Garderoben, etc. Umzug Wandtafeln Umzug ICT und IT Infrastruktur Umzug Mobiliar	260'000
Total Anlagekosten exkl. MwSt.		5'655'000
MwSt. 7.7% (gerundet)		435'000
Total Anlagekosten inkl. MwSt.		6'090'000