

Reg. Nr. 07.03.05.06

Axioma: 2294

Nr. 18-22.053.01

Zusätzlicher Schulraum für die Primarschule Niederholz

Kurzfassung:

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler der Gemeindeschulen hat in den letzten fünf Jahren um 17 % zugenommen. Dadurch ist auch der Schulraumbedarf gestiegen. Die Bedarfsanalyse für den Schulraum für die nächsten Jahre zeigt, dass der erhöhte Schulraumbedarf auch in den nächsten Jahren bestehen wird; dies insbesondere in Riehen Süd.

Hier hat die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den letzten fünf Jahren um 33 % zugenommen. Bereits in den letzten Jahren mussten verschiedene Räumlichkeiten der Primarschule Niederholz im Hebelschulhaus mit Mehrfachnutzungen belegt werden, damit der Mehrbedarf an Raum gedeckt werden konnte. Gleichzeitig stieg auch der Bedarf an Tagesstrukturplätzen so stark an, dass für das laufende Schuljahr ein zusätzlicher externer Raum angemietet werden musste. Weitere räumliche Anpassungen sind nicht mehr möglich.

Im Sommer 2020 soll im Hebelschulhaus eine weitere zusätzliche Klasse gebildet werden. Die Schule braucht daher ab dem Schuljahr 2020/21 zusätzlichen Raum, damit Unterricht und Betreuung weiter in guter Qualität stattfinden können. Es wurden verschiedene Möglichkeiten zur Raumerweiterung geprüft. Eine konkrete Anfrage an Immobilien Basel-Stadt bezüglich der Nutzung des Niederholzschulhauses wurde abgelehnt. Es wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche aufzeigt, wie eine Raumerweiterung langfristig aussehen könnte. Für den dringenden Raumbedarf ab Schuljahr 2020/21 soll der zusätzliche Raum aber mit temporären Bauten geschaffen werden (Vgl. diese Vorlage ab Punkt 4.3, Seite 9.). Aufgrund der Kosten muss dazu ein offenes Ausschreibungsverfahren erfolgen. Mit der Ausschreibung soll nicht nur der aktuell dringend benötigte Schulraum für die Primarschule Niederholz beschafft werden. Darüber hinaus soll ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden, der die Beschaffung später benötigter temporärer Modulbauten für Schulzwecke und andere gemeindliche Verwendungen ohne weitere Ausschreibungen ermöglicht.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, einen Kredit über CHF 2'610'000 für die Beschaffung und Erstellung eines temporären Schulbaus auf dem «Hebelmätteli».

Politikbereich: Bildung und Familie

Auskünfte erteilen: Silvia Schweizer, zuständige Gemeinderätin, Tel. 079 379 79 10
Stefan Camenisch,
Abteilungsleiter Bildung und Familie, Tel. 061 208 60 02

Februar 2020



Inhalt

Ausgangslage	3
1. Ausgangslage	3
2. Gesamtstrategie Schulraum.....	3
2.1. Bedarfsübersicht	3
2.2. Bedarf nach Einzugsgebieten.....	4
2.3. Temporärer Raumbedarf auf Grund von Sanierungen.....	4
2.4. Platzierung von Temporärbauten auf dem Hebelmätteli, Planungsstand.....	5
3. Raumbedarf der Primarstufe Niederholz.....	5
3.1. Kurzfristiger, und längerfristiger Raumbedarf	5
3.2. Dringlichkeit der kurzfristigen Raumerweiterung.....	6
3.3. Quantifizierung des zusätzlichen Raumbedarfs.....	7
Schulraum Primarschule (PS) Niederholz, langfristige Planung	7
4. Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Raum für die PS Niederholz	7
4.1. Klärung der Nutzung des Niederholzsulhauses	7
4.2. Prüfung bzgl. Erweiterungsbau oder Um- und Ergänzungsbauten	8
4.2.1. Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie	8
4.2.2. Umsetzung Erweiterungsbau	9
4.2.3. Kosten Erweiterungsbau.....	9
Schulraum Primarschule (PS) Niederholz, kurzfristige Planung	9
4.3. Schaffung von zusätzlichem Raum durch temporäre Schulbauten	9
4.3.1. Konkretes Umsetzungsprojekt	10
4.3.2. Bezugstermin von temporären Schulbauten	10
4.3.3. Offene Ausschreibung	10
4.3.4. Kosten für den temporären Schulbau.....	11
5. Finanzierung.....	11
6. Antrag.....	12



Ausgangslage

1. Ausgangslage

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler an den Gemeindeschulen von Bettingen und Riehen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Im Schuljahr 2014/15 waren es in den Kindergärten und Primarschulklassen der sechs Schulstandorte insgesamt 1'533 Schülerinnen und Schüler, im Schuljahr 2019/20 deren 1'797. Dies entspricht einer Zunahme von rund 17 % in fünf Jahren.

Entwicklung der Schülerinnen-, Schülerzahlen Gemeindeschulen insgesamt

Schuljahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
Alle SuS KG und PS	1533	1634	1660	1692	1714	1797
Alle SuS nur KG	369	399	422	394	387	429
Alle SuS nur 1. PS	209	214	206	236	205	209

Auch auf Sommer 2020 ist ein weiteres Wachstum prognostiziert. Die Prognose zeigt, dass elf erste Klassen gebildet werden müssen, während auf Schuljahresende zehn sechste Klassen auslaufen. Die Prognose ist in diesem Punkt für das nächste Schuljahr genau. Sie basiert auf der Zahl der Kinder, die bei uns das zweite Kindergartenjahr besuchen. Bei der ursprünglichen Schulraumplanung, die der Harmosertüchtigung der Schulhäuser durch den Kanton zugrunde lag, ging man bei allen Standorten der Gemeindeschulen von insgesamt zehn Klassen pro Jahrgang aus. Mittlerweile werden an den sechs Primarschulen nicht wie damals vorgesehen insgesamt 60, sondern 67 Klassen geführt. Ab Sommer 2020 werden es gemäss der Prognose 68 Klassen sein.

Aufgrund der in Riehen geplanten Neubauprojekte ist davon auszugehen, dass eine ähnliche Entwicklung weitergeht. Zudem stehen in den nächsten Jahren verschiedene Sanierungs- und Bauprojekte an, durch die Bedarf an temporärem Ersatzschulraum entstehen wird (Neubau Kindergarten Siegwaldweg, Sanierung Kindergarten Langenlängeweg, Sanierungen im Primarschulhaus Wasserstelzen).

2. Gesamtstrategie Schulraum

2.1. Bedarfsübersicht

Für alle Schulstandorte der Gemeindeschulen wurden der Raumbedarf gemäss kantonalen Raumstandards und die aktuelle Nutzung ermittelt. Dies geschah bei den Unterrichts- und den Tagesstrukturräumen. Aus den Ergebnissen lässt sich ein eventueller Raumbedarf der einzelnen Schulstandorte grob ableiten.

Die Wiedereinführung von Einführungsklassen (EK) führt zu einem zusätzlichen Schulraumbedarf. Vorausgesetzt der Zustimmung des Einwohnerrats sollen zwei Klassen an zwei Standorten gebildet werden. Die Einführung der EK ist auf das Schuljahr 2021/22 geplant.

In der folgenden Bedarfsübersicht sind auch die geplanten oder sich bereits in der Umsetzung befindlichen Bauvorhaben erfasst.



2.2. Bedarf nach Einzugsgebieten

Zu den einzelnen Einzugsgebieten der Gemeindeschulen lassen sich folgende Aussagen machen.

Bettingen

In Bettingen ist der Bedarf an zusätzlichem Schulraum durch die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses vorerst gedeckt. Aktuell besuchen jedoch 29 Kinder das erste Kindergartenjahr. Dieser Umstand wird spätestens in zwei Jahren beim Übergang in die erste Klasse der Primarschule zum Thema werden. Eine Lösung muss dann intern in den bestehenden Räumen gefunden werden.

Riehen Nord (Einzugsgebiet Primarstufe Hinter Gärten)

In Riehen Nord muss in Folge der Bautätigkeit mit einer Zunahme der Schülerinnen und Schüler gerechnet werden. Im Jahr 2020 werden 74 neue Wohnungen zur Verfügung stehen. In den projektierten Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Sprachheilschule sind zusätzlich 100 Wohnungen geplant. Dieser zusätzliche Wohnraum dürfte rund 5 zusätzliche Kinder pro Schuljahrgang bringen. Diese Zunahme lässt sich im bestehenden Schulraum voraussichtlich auffangen. In diesem Gebiet ist aber spätestens bei der Planung von Wohnbauten im Gebiet Stettenfeld weiterer Schulraumbedarf vorzusehen. Ausserdem ist das Gebäude der Tagesstruktur am Steingrubenweg in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Riehen Mitte (Einzugsgebiet der Primarstufen Erlensträsschen und Burgstrasse)

In Riehen Mitte sind Schwankungen des Schulraumbedarfs nach oben in einzelnen Jahren feststellbar. Beide Standorte haben im Bereich der Tagesstruktur zusätzlichen Raumbedarf. Dieser wird vorerst durch temporäre Massnahmen aufgefangen («Zusammenrücken» in den bestehenden Gebäuden, Miete einzelner Räume in Schulhausnähe, allenfalls Miete von temporären Schulraummodulen). Der Standort Erlensträsschen wäre ideal für eine EK. Am Standort Erlensträsschen ist eine Raumerweiterung einfach möglich, falls die Abteilung Bildung und Familie den Bau Erlensträsschen 10, der sich auf dem Pausenhof des Primarschulhauses befindet, frei geben kann. Die strategische Raumplanung für Riehen Mitte kann erfolgen, wenn dazu ein Entscheid gefallen ist.

Riehen Süd (Standorte Niederholz/Hebel und Wasserstelzen)

Die grösste Zunahme war in den letzten Jahren in Riehen Süd zu verzeichnen. Am Standort Wasserstelzen sind nicht wie ursprünglich vorgesehen 12, sondern 14 Klassen untergebracht. In der Primarschule Niederholz nahm die Zahl der Kinder in Kindergärten und Primarschulklassen von 344 im Schuljahr 2014/15 auf 475 im Schuljahr 2019/20 zu. Dies entspricht einer Zunahme von rund 33 %. Beide Schulhäuser verfügen über keinerlei Raumreserven mehr. In einem der beiden Schulhäuser soll eine EK untergebracht werden. Die Bautätigkeit in Riehen Süd geht zurzeit noch weiter. Auch der «Generationenwechsel» in vielen Strassen des Quartiers dürfte sich weiter fortsetzen. In Riehen Süd besteht daher dringender Handlungsbedarf.

2.3. Temporärer Raumbedarf auf Grund von Sanierungen

In den nächsten Jahren stehen verschiedene Ersatzneubauten und Sanierungen von Schulliegenschaften an, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Manche dieser Arbeiten bedingen temporäre Raumlösungen während der Zeit von Abriss und Neubau, bzw. während der Sanierungszeit.



Kindergarten Siegwaldweg

Ersatzneubau

Baubeginn Sommer 2021, Bezug des Neubaus Sommer 2022

Temporärer Kindergartenraum für die beiden Kindergärten Siegwaldweg auf dem Areal des Wasserstelzenschulhauses (dient danach für Kindergärten Langenlängeweg)

Kindergarten Langenlängeweg

Sanierung, evtl. Vergrößerung

Beginn Sommer 2022, Bezug der sanierten Kindergärten Sommer 2023

Temporärer Schulraum für die beiden Kindergärten Langenlängeweg und Hebelmätteli auf dem Areal des Wasserstelzenschulhauses (dient zuvor für Kindergärten Siegwaldwegweg)

Sanierung Wasserstelzenschulhaus

Sanierung inklusive Erdbebenertüchtigung

Beginn 2022, Abschluss 2024, evtl. 2025

Temporärer Schulraum für jeweils Teile der Primarschule Wasserstelzen auf dem «Hebelmätteli» (dient danach für den zum Hebelschulhaus gehörigen roten Holzbau am Langenlängeweg)

Sanierung des zum Hebelschulhaus gehörigen roten Holzbaus am Langenlängeweg

Sanierung

Beginn 2024, 2025

Temporärer Schulraum für den zum Hebelschulhaus gehörigen roten Holzbau am Langenlängeweg auf dem «Hebelmätteli» (diente für Teile der Primarschule Wasserstelzen)

2.4. Platzierung von Temporärbauten auf dem Hebelmätteli, Planungsstand

Die einzelnen Phasen der Nutzung von temporärem Schulraum auf dem Hebelmätteli unter Berücksichtigung der Schulraumerweiterung für die Primarschule Niederholz, der Gesamtsanierung des Schulhauses Wasserstelzen sowie zweier Varianten für die Sanierung eines Gebäudeteils des Schulhauses Hebel sind in einer Beilage dargestellt. Vgl. **Beilage 1: Schulraumsanierung, Provisorien auf dem «Hebelmätteli»**.

3. Raumbedarf der Primarstufe Niederholz

3.1. Kurzfristiger, und längerfristiger Raumbedarf

Entwicklung der Schülerinnen-, Schülerzahlen

Primarstandort Niederholz

Niederholz	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
Alle SuS KG und PS Niederholz	344	379	390	396	420	457
Alle SuS KG Niederholz	100	95	108	112	102	120
Alle SuS 1. PS Niederholz	43	64	65	49	60	50

Statt der 12 Primarschulklassen, für die das Schulhaus Hebel bei der Harmosertüchtigung ausgelegt wurde, wird diese Primarschule ab Sommer 2020 17 Klassen und ab Sommer 2022/23 voraussichtlich 18 Klassen umfassen. Aus der ursprünglich «zweizügig» vorgesehenen Primarstufe (zwei Klassen pro Jahrgang) wird dann eine «dreizügige» Schule geworden



sein (drei Klassen pro Jahrgang). Es stehen der Primarstufe Niederholz genügend Kindergärten zur Verfügung. Die Primarschule im Hebelschulhaus leidet jedoch unter grossem Raum-mangel. Bislang wurden die zusätzlichen Klassen in der Primarschule Niederholz im beste-henden Schulraum untergebracht. Dazu wurden verschiedene Räumlichkeiten der Primar-stufe Niederholz intern verschoben, umgenutzt und mit einer Mehrfachnutzung belegt. Die beiden Musikzimmer wurden zugunsten von Klassenzimmern aufgelöst. Der Musikunterricht findet einerseits in der Aula und andererseits im Förderzentrum statt, mit entsprechenden Einschränkungen bei der sonstigen Nutzung dieser Räume. Die Fachräume für Bildnerisches Gestalten und Natur/Mensch/Gesellschaft wurden zusammengelegt. Zwei Klassen sind in zu kleinen Räumen ohne Nutzungsmöglichkeit eines Gruppenraums untergebracht. Die Zu-nahme an Klassen hat auch zu einer Zunahme an Lehr- und Fachpersonen geführt. Deren Arbeitsräume konnten nicht an den dadurch entstandenen grösseren Bedarf angepasst wer-den. Auch der Raumbedarf der Tagesstruktur ist stark gewachsen. Die kantonalen Schul-raumstandards können zurzeit deutlich nicht eingehalten werden. Die bestehende Situation bringt deutliche Einschränkungen im Unterricht mit sich und ist nur kurzfristig vertretbar. Wei-tere räumliche Anpassungen sind nicht mehr möglich. Kurzfristig muss die Primarschule Nie-derholz den fehlenden Raum erhalten, um wieder über die vorgesehenen Klassen-, Gruppen- und Fachräume zu verfügen. Der Ausbau des Raumprogramms auf einen dreizügigen Stand-ort schafft auch wieder räumliche Flexibilität, um mit weiteren zukünftigen vorübergehend steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen umzugehen. Nehmen die Schülerzahlen in Rie-hen Süd über das prognostizierte Mass weiter zu, braucht es eine weitere strategische Ge-samtschulraumplanung für Riehen Süd.

3.2. Dringlichkeit der kurzfristigen Raumerweiterung

Im Sommer 2020 laufen in der Primarschule zwei sechste Klassen aus und es werden vo-raussichtlich drei erste Klassen gebildet. Die zusätzliche Klasse kann unmöglich im bestehen- den Raum untergebracht werden. Der Raum, den die Primarschule im Niederholzschulhaus (im Besitz des Kantons, genutzt durch das Zentrum für Brückenangebote) für seine Tages- struktur nutzen konnte, steht zudem ab Sommer 2020 nicht mehr zur Verfügung. Das Zentrum für Brückenangebote braucht diesen Raum selber. Die Primarschule Niederholz braucht da- her ab Schuljahr 2020/21 unbedingt zusätzlichen Schulraum zur Unterbringung der weiteren 1. Klasse, als Raum für die Tagesstruktur und um wieder die kantonalen Raumstandards zu erreichen und den oben beschriebenen Raum-mangel zu beenden.



3.3. Quantifizierung des zusätzlichen Raumbedarfs

Raumbedarf für eine dreizügige Primarschule mit 18 Klassen

Raumbezeichnung	Anzahl Räume gemäss kantonalem Standard	Aktuelle Zahl der am Standort verfügbaren Räume
Klassenzimmer	18	16
Gruppenraum	18	12
NMG	1	1
Musik	2	0
Bildnerisches Gestalten	1	1
Textiles Gestalten	3	2
Technisches Gestalten	3	2
Förderzentrum	2	2
Psychomotorik	1	1
Logopädie	1	1
Turnen	3	2
Küche	1	1
Bibliothek	1	1
Total	55	43

Es resultiert ein Raumbedarf von 12 Räumen. Zusätzlich besteht ein Raumbedarf der Tagesstruktur. Mit den steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen ist auch der Bedarf an Tagesstrukturplätzen steigend. Im aktuellen Schuljahr konnte ein Raum im Niederholzschulhaus gefunden werden, der vom Zentrum für Brückenangebote (ZBA) genutzt wird. Dieser Raum wird der Tagesstruktur ab Sommer 2020 nicht mehr zur Verfügung stehen, da das ZBA Eigenbedarf hat.

Zu einem Standort mit 18 Klassen gehören 6 Kindergärten. Der Kindergarten Hebelmätteli wurde im August 2016 als sechster Kindergarten der Primarstufe Niederholz eröffnet. Da kein Raum im Quartier zur Verfügung stand, ist dieser Kindergarten im bestehenden Modulbau auf der Hebelmatte untergebracht.

Schulraum Primarschule (PS) Niederholz, langfristige Planung

4. Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Raum für die PS Niederholz

4.1. Klärung der Nutzung des Niederholzschulhauses

Bei der Entwicklung möglicher Ideen zur Abdeckung des zusätzlichen Raumbedarfs wurde mehrfach die Möglichkeit der Nutzung des kantonseigenen Niederholzschulhaus geprüft, da der Kauf oder die langfristige Miete der kantonseigenen Liegenschaft ideale Möglichkeiten zur



Raumerweiterung bieten würde. Seitens der Vermieterin, Immobilien Basel-Stadt (IBS, Eigentümervertretung) wurde - nach Rücksprache mit dem Erziehungsdepartement (Nutzerin) - sowohl ein Verkauf, als auch eine dauerhafte Vermietung des Niederholzschulhauses klar abgelehnt. Das Gebäude wird vollumfänglich und dauerhaft für das Zentrum für Brückenangebote des Kantons benötigt.

4.2. Prüfung bzgl. Erweiterungsbau oder Um- und Ergänzungsbauten

4.2.1. Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie

Der Fachbereich Hochbau beauftragte das Architekturbüro Brandenberger Kloter Architektenpartner mit dem Erstellen einer Machbarkeitsstudie, die aufzeigen sollte, wo und wie das Hebelschulhaus durch zusätzliche Bauten räumlich erweitert werden könnte. Dabei wurde so viel zusätzlicher Raum geplant, dass die kantonalen Raumstandards für die Primarschule Niederholz wieder eingehalten werden könnten und der temporäre Schulraum vom Hebelmätteli entfernt werden könnte, damit diese Wiese dem Quartier, den Sportvereinen und der Schule wieder zur Nutzung frei gegeben werden. Die beauftragten Architekten arbeiteten mit einer Arbeitsgruppe, in der Vertreter der Gemeindeverwaltung (Immobilien, Hochbau und Gemeindegemeinschaften) vertreten waren. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zeigen insbesondere folgende zwei möglichen Strategien zur Raumerweiterung des Primarschulraums. Siehe **Beilagen 2a und 2b**: Machbarkeitsstudie, Strategien I und II.

Strategie I zur Erweiterung des Primarschulraums: «Um- und Ergänzungsbauten»

Durch verschiedene Umbauten und Ergänzungsbauten kann der zusätzliche Schulraumbedarf gedeckt werden. Die meisten der bestehenden Gebäudeteile des Hebelschulhauses sind davon betroffen. Die zusätzlich entstehenden Räume richten sich weniger nach dem Bedarf der Nutzer als nach der Möglichkeit der baulichen Umsetzbarkeit. Die entstehenden zusätzlichen Räume sind daher aus betrieblicher Sicht nicht ideal. Die bauliche Umsetzung dieses Vorhabens erscheint anspruchsvoll. Baumassnahmen können nicht parallel zum Schulbetrieb ausgeführt werden, somit verlängert sich die Bauzeit deutlich. Entsprechend wäre ein erheblicher Bedarf an temporärem Schulraum während der Bauzeit vorhanden.

Strategie II zur Erweiterung des Primarschulraums: «Ersatzneubau»

Ein unabhängiger Neubau eines grösseren Raumvolumens würde ermöglichen Raum zu schaffen, der flexibel und damit langfristig passend zu sich verändernden Unterrichtsstrukturen und Bedürfnissen genutzt werden könnte. Bei der Suche nach dem idealen Standort eines solchen Neubaus kam die Arbeitsgruppe zur Erkenntnis, dass der rote Holz-Erweiterungsbau am Langenlängeweg von 1993 das strukturelle Entwicklungspotential einer zukünftigen Schullandschaft behindert. Das potentielle zusätzliche Raumvolumen im Sockelgeschoss, das aufgrund des Geländesprungs vom Langenlängeweg zum «Hebelmätteli» gebildet werden könnte, kann mit dem bestehenden Erweiterungsbau nicht erschlossen werden. Dieser Teil des Hebelschulhauses wurde bei der Gesamtanierung durch den Kanton nicht verändert. Er genügt den heutigen Anforderungen an Schulraum in vielerlei Hinsicht nicht. Die Räume entsprechen nicht den Raumstandards und eine notwendige neue Raumeinteilung wäre nur mit recht hohen Umbauinvestitionen umzusetzen.



Im Obergeschoss ist es im Winter sehr kalt und im Sommer sehr heiss. Auch die Raumakustik müsste verbessert werden. Daneben wäre auch eine Fassadensanierung nötig. In Kenntnis dieser Mängel des bestehenden Baus wurde eine Strategie mit einem Rückbau dieses Gebäudeteils und einem Ersatzneubau entwickelt. Ein Neubau hat den Vorteil, dass viele Raumbedürfnisse in zentraler Lage zusammengeführt werden können (Tagesstruktur, Klassen- und Fachräume). Durch eine flexible Tragstruktur könnte zukünftig auf nutzerbedingte Veränderungen reagiert werden. Während der Realisierung braucht es lediglich zusätzlichen temporären Schulraum als Ersatz für die Unterrichtsräume des Holz-Erweiterungsbaus. Andere Bereiche des Hebelschulhauses sind nicht tangiert. Bei einem neuen Erweiterungsbau können die geltenden Raumstandards, aber vor allem auch die heutigen energetischen Vorgaben eingehalten werden.

4.2.2. Umsetzung Erweiterungsbau

Die Zeit von einem evtl. Beschluss des Einwohnerrates, dass ein Erweiterungsbau realisiert werden soll, bis zum Bezug eines neu erstellten Erweiterungsbaus muss mit mindestens fünf Jahren veranschlagt werden. Der aktuelle Raumbedarf der Primarschule Niederholz (vgl. 3.) muss in der Zwischenzeit mit temporärem Schulraum gedeckt werden.

4.2.3. Kosten Erweiterungsbau

In der Machbarkeitsstudie wurden in einer Grobkostenschätzung (+/-25 % inkl. MwSt.) für beide Strategien folgende Kosten ermittelt:

Strategie I (Um- und Ergänzungsbauten)		
Gesamtkosten		CHF 11'200'000.-
enthaltend Primarschulbau und Kindergarten	CHF 8'800'000.- CHF 2'400'000.-	
Strategie II (Ersatzneubau)		
Gesamtkosten		CHF 12'000'000.-
enthaltend Primarschulbau und Kindergarten	CHF 9'600'000.- CHF 2'400'000.-	

Zusätzlich fallen die Kosten für die temporäre Raumerweiterung bis zur Fertigstellung der Bauten durch temporäre Schulraummodule an. Zu klären ist die Finanzierung des Restwerts der Liegenschaft, die abgebrochen wird.

Für die Planung eines Neubaus müsste vorgängig ein Varianzverfahren in Form eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren durchgeführt werden.

Schulraum Primarschule (PS) Niederholz, kurzfristige Planung

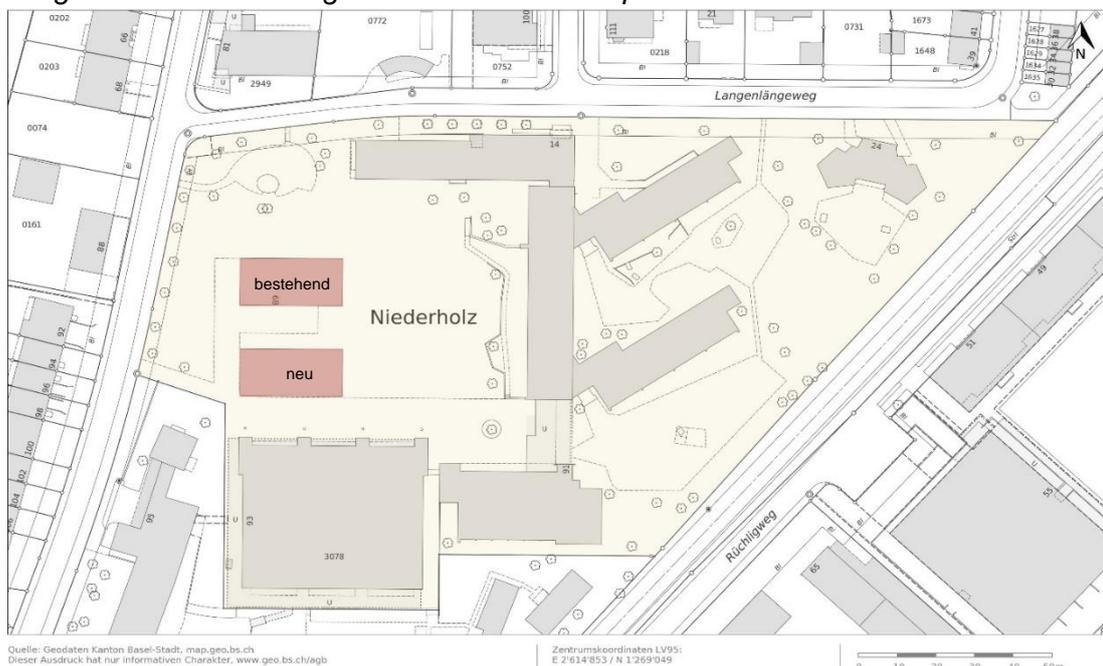
4.3. Schaffung von zusätzlichem Raum durch temporäre Schulbauten

Der aktuelle Raumbedarf der Primarschule Niederholz muss per Schuljahr 2020/21 gedeckt werden (vgl. 3.). Dies ist nur über temporären Schulraum möglich. Mit temporärem Schulraum sind hier insbesondere modulare Holzbauten mit hohem Standard gemeint, wie sie sich bereits im Besitz der Gemeinde Riehen befinden und auf dem Hebelmätteli und am Standort Hinter Gärten zum Einsatz kommen.

4.3.1. Konkretes Umsetzungsprojekt

Der zusätzlich benötigte Schulraum lässt sich kurz- und mittelfristig über temporäre Schulbauten realisieren. Die zusätzlich vorgesehenen Modulbauten kämen auf dem Hebelmätteli zu stehen, neben den bereits dort stehenden Modulbau, der sich im Besitz der Gemeinde befindet und von der Primarschule Niederholz insbesondere für ihr Tagesstrukturangebot genutzt wird.

Vorgesehene Platzierung des zusätzlichen temporären Schulbaus



4.3.2. Bezugstermin von temporären Schulbauten

Die Terminplanung bei einer Bestellung eines neuen Modulbaus wird auf ca. 8 Monate von der Bestellung bis zur Übergabe an den Nutzer gerechnet. Darin enthalten sind die Vorbereitungsarbeiten wie Baugesuch, Einsprachen und Bewilligung, Produktion im Werk sowie Erstellung der Fundamente und Montage vor Ort. Beim Kauf einer Occasion verkürzt sich die Zeit auf ca. 5 Monate.

Auch bei einer Umsetzung mit einem Occasion-Bau werden die benötigten Räume wohl erst ab Januar 2021 für die Schule nutzbar sein. Bis zum Bezug der zusätzlichen Räume muss die Schule Lösungen in den bestehenden Räumen suchen und Räume in der näheren Umgebung des Schulhauses zu mieten.

4.3.3. Offene Ausschreibung

Aufgrund der Kosten eines temporären Schulbaus in der gewünschten Grösse ist ein Submissionsverfahren, in diesem Fall eine offene Ausschreibung nötig. Die Ausschreibung wird dabei so formuliert, dass auch Occasions-Bauten und Rückkaufoptionen offeriert werden. Mit der Ausschreibung soll nicht nur der aktuell dringend benötigte Schulraum für die Primarschule Niederholz beschafft werden. Darüber hinaus soll ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden, der die Beschaffung später benötigter temporärer Modulbauten für Schulzwecke und andere



gemeindliche Verwendungen ohne weitere Ausschreibungen ermöglicht. Dieser Rahmenvertrag soll eine Geltungsdauer von 5 Jahren mit Verlängerungsoption von 2 Jahren haben.

4.3.4. Kosten für den temporären Schulbau

Eine Offerte für einen neuen Schulbau in der benötigten Grösse liegt von der Firma ERNE bereits vor. Diese diente als Grundlage bei der Errechnung der Gesamtinvestition $\pm 10\%$. Die weiteren Kosten wurden anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer bereits realisierter Modulbauten ermittelt. Gemäss nachfolgender Aufstellung ist mit folgenden Anlagekosten zu rechnen (exkl. Rückbau):

<i>BKP</i>	<i>Bezeichnung</i>		<i>Betrag</i>
1	Vorbereitung	CHF	8'000
2	Gebäude	CHF	2'048'000
	(Anteil für Kauf und Erstellung Modulanlage CHF 1'760'000)		
4	Umgebung	CHF	35'000
5	Baunebenkosten	CHF	122'500
	(Anteil für Unvorhergesehenes, 5% von BKP 1-4 CHF 104'500)		
9	Ausstattung	CHF	210'600
Anlagekosten total exkl. MwSt.		CHF	2'424'100
MwSt. 7,7 % (gerundet)		CHF	186'500
Beantragter Investitionskredit. inkl. MwSt. gerundet		CHF	2'610'000

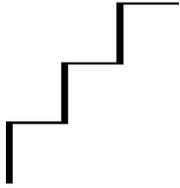
Kostenbasis: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Oktober 2019

Detaillierter Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ siehe **Beilage 3**: Detaillierte Kostenaufstellung.

5. Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Investition von CHF 2'694'500 werden aktiviert und mit einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Finanzfolgekosten (Abschreibungen, Zinsen) zulasten des Produkts Primarstufe (KST 2-24.2.01.21) belaufen sich auf total CHF 560'000 pro Jahr. Im Globalkredit der Produktgruppe 4, Bildung und Familie zum neuen Leistungsauftrag ab 2021 sind diese jährlichen Folgekosten zu berücksichtigen.



Seite 12

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Kredit über CHF 2'610'000 (Preisbasis Oktober 2019) für den Kauf und die Installierung eines temporären Schulraummoduls auf dem «Hebelmätteli».

Riehen, 4. Februar 2020

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:

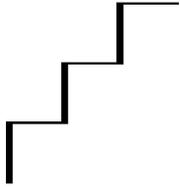
Hansjörg Wilde

Die Generalsekretärin:

Sandra Tessarini

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: Beilage 1: Schulraumsanierungen, Provisorien auf dem «Hebelmätteli»
Beilage 2a: Machbarkeitsstudie Strategie I, Neubau und Ergänzungsbauten
Beilage 2b: Machbarkeitsstudie Strategie II, Ersatzneubau
Beilage 3: Detaillierte Kostenaufstellung



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Zusätzlicher Schulraum für die Primarschule Niederholz

Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Bildung und Familie (SBF) einen Kredit für den Kauf und die Installierung eines temporären Schulraummoduls auf dem Hebelmätteli von CHF 2'610'000 (Preisbasis Oktober 2019).

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Die Ratssekretärin:

Claudia Schultheiss

Sandra Tessarini

(Ablauf Referendumsfrist)

Darstellung der einzelnen Phasen unter Berücksichtigung der Gesamtanierung Schulhaus Wasserstelzen sowie zwei Varianten für das Schulhaus Hebel.

Phase 1, Schuljahr 2020/21

Erweiterung Raumbedarf Schulhaus Hebel

Phase 2, Schuljahr 2022—2024 (25)

Zusätzliche Provisorien, 2-3 geschossig während der Gesamtanierung Schulhaus Wasserstelzen

Variante 1 (ab Phase 3)

Phase 3, ab Schuljahr 2024/25 (/26)

Sanierung des best. Holzbaus am Langenlängeweg, Nutzung aller Provisorien während der Sanierung durch das Schulhaus Hebel.

Phase 4, nach Fertigstellung Sanierung (Bauzeit ca. 1Jahr)

Einzelne Provisorien werden zurückgebaut. Der zukünftige Raumbedarf wird mittel– bis langfristig weiterhin über temporären Schulraum gedeckt, folglich bleibt das Hebelmätteli bis auf unbestimmte Zeit durch temporären Schulraum besetzt.

Variante 2 (ab Phase 3)

Phase 3, ab Schuljahr 2024/25 (/26)

nach Gesamtanierung Schulhaus Wasserstelzen (2024 o. 25), könnte der Holzbau zurückgebaut und durch ein neues Gebäude, welche alle Raumbedürfnisse langfristig abdeckt, ersetzt werden. Alle Provisorien werden während der Bauzeit durch das Schulhaus Hebel genutzt.

Phase 4, nach Fertigstellung Ersatzneubau (Bauzeit ca. 2 Jahre)

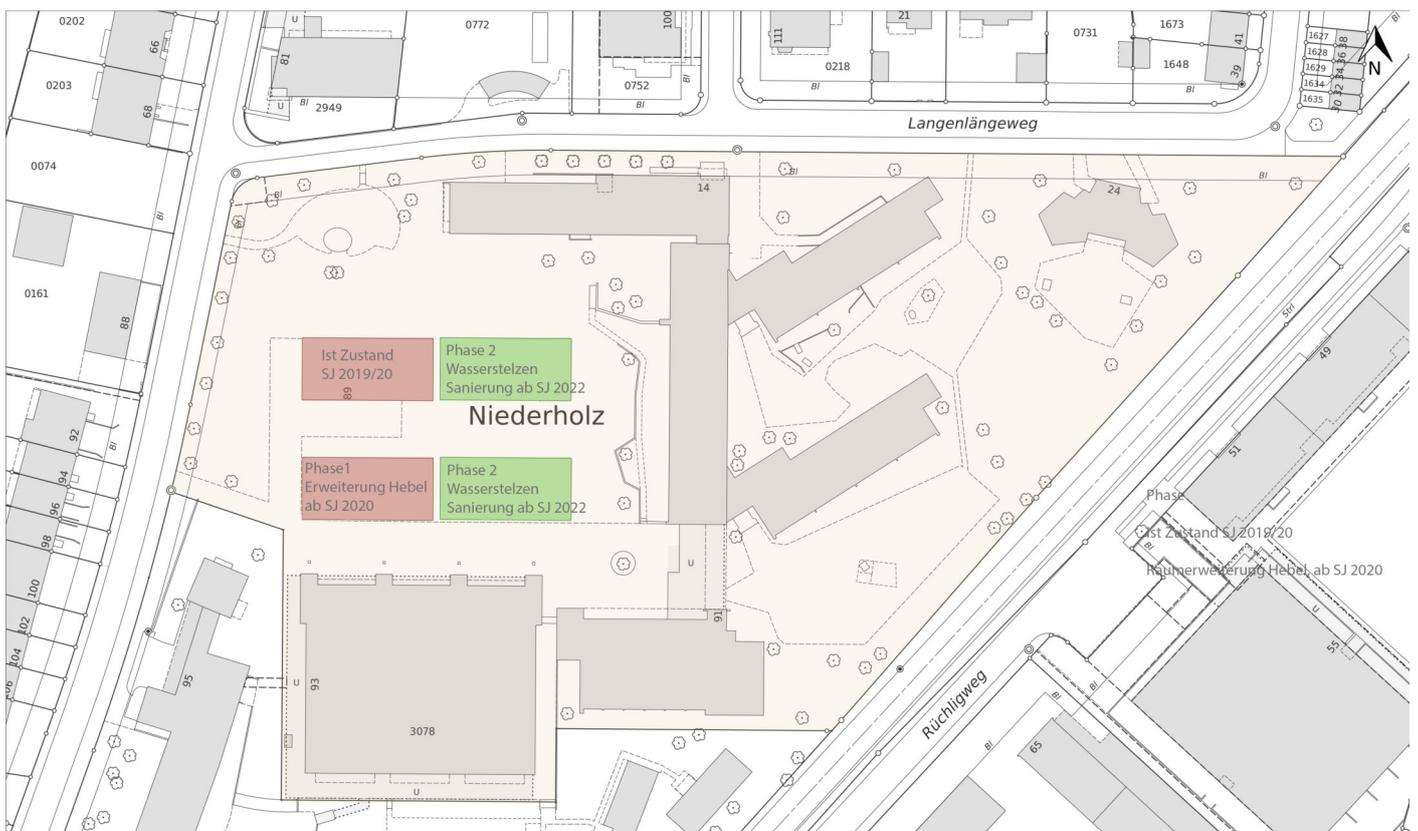
Nach Bezug Ersatzneubau können alle Provisorien zurückgebaut werden. Das Hebelmätteli kann freigespielt werden.



Ist-Zustand, Schuljahr 2019/20

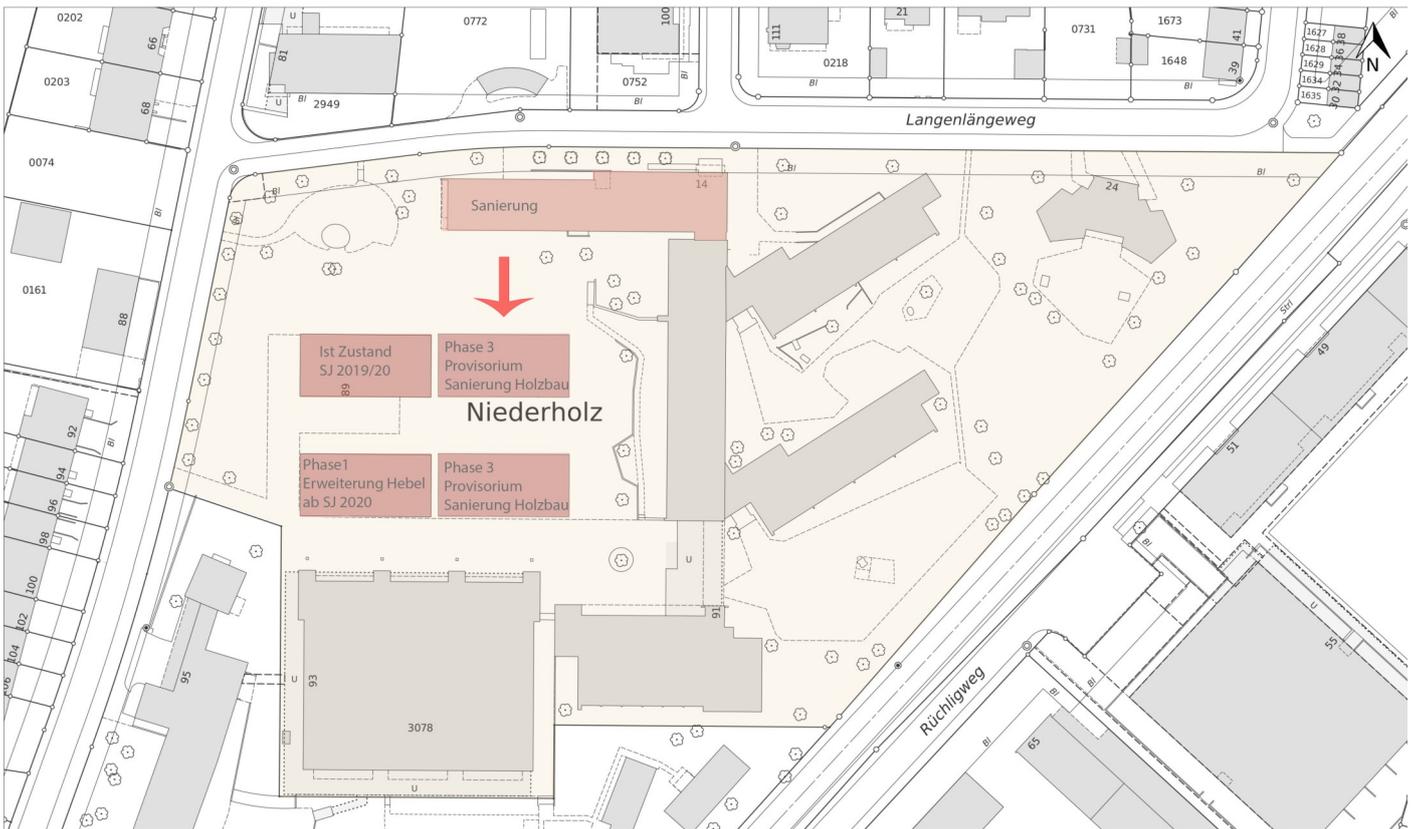


Phase 1, Erweiterung Raumbedarf Schulhaus Hebel ab Schuljahr 2020/21



Phase 2, Zusätzliche Provisorien, 2-3 geschossig (grün) während der Gesamtsanierung Schulhaus Wasserstelzen ab Schuljahr 2022.

Variante 1 „Sanierung Holzbau“

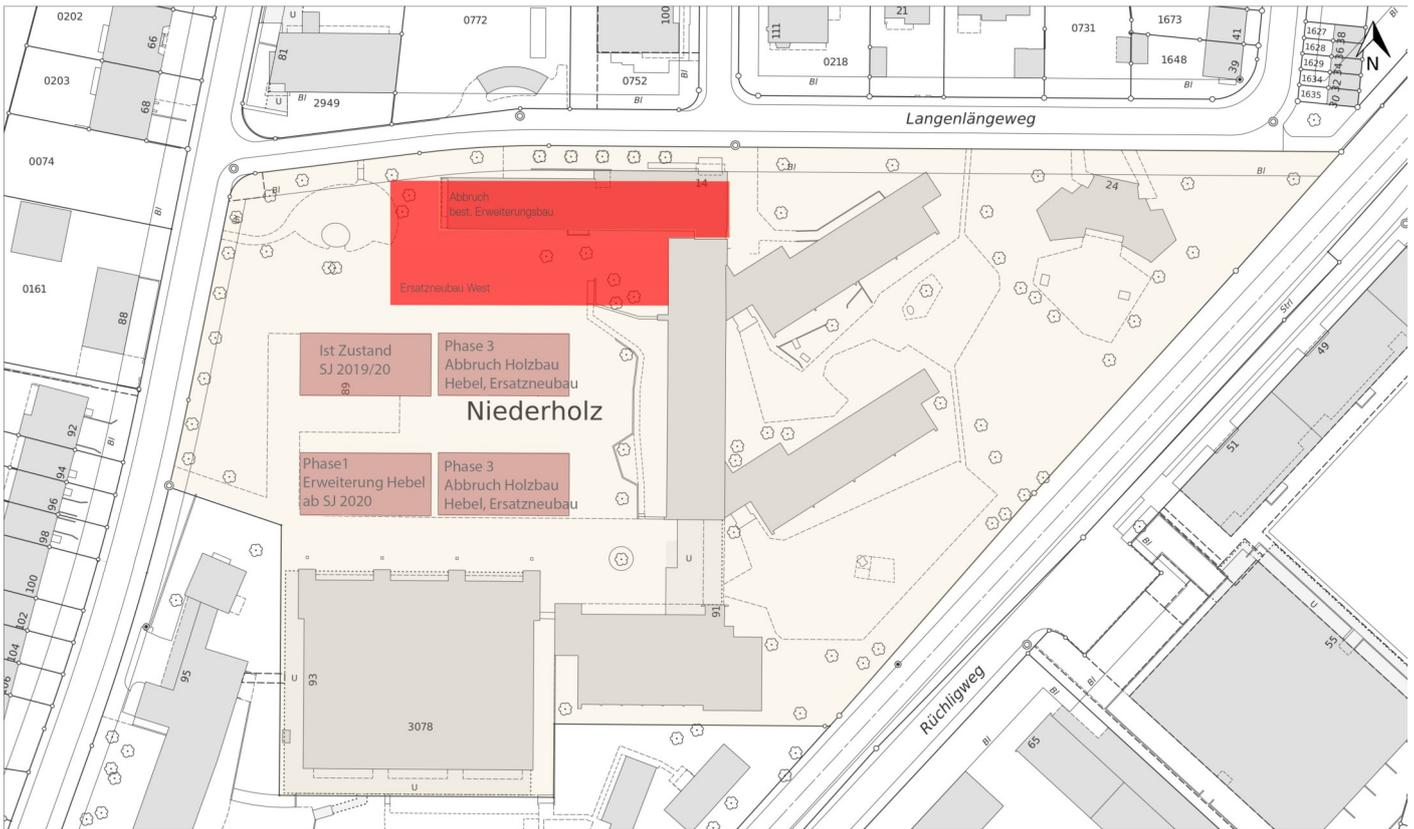


Phase 3, Var.1, nach Gesamtsanierung Schulhaus Wasserstelzen (2024 o. 25), Provisorien für die Sanierung des best. Holzbaus, Nutzung aller Provisorien während der Sanierung durch Schulhaus Hebel.

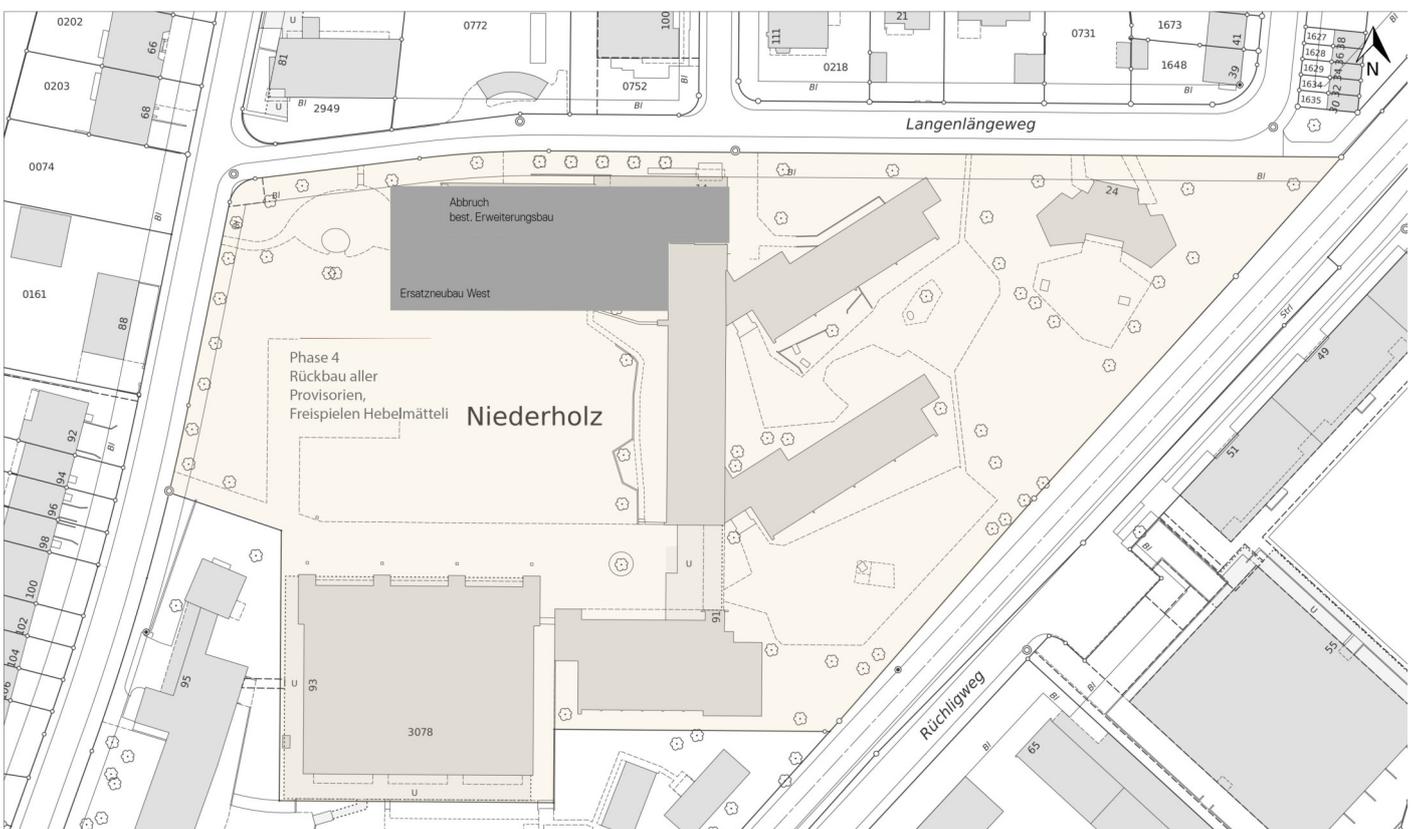


Phase 4, Var.1, Bezug nach Sanierung, Rückbau einzelner Provisorien, Raumbedarf wird mittel- bis langfristig weiterhin über temporären Schulraum gedeckt → Hebelmätteli bleibt auf unbestimmte Zeit durch temporären Schulraum besetzt.

Variante 2 „Ersatzneubau“



Phase 3 Var.2, nach Gesamtanierung Schulhaus Wasserstelzen (2024 o. 25), möglicher Rück- und Ersatzneubau des best. Holzbaus, Nutzung aller Provisorien während der Bauzeit durch Schulhaus Hebel.

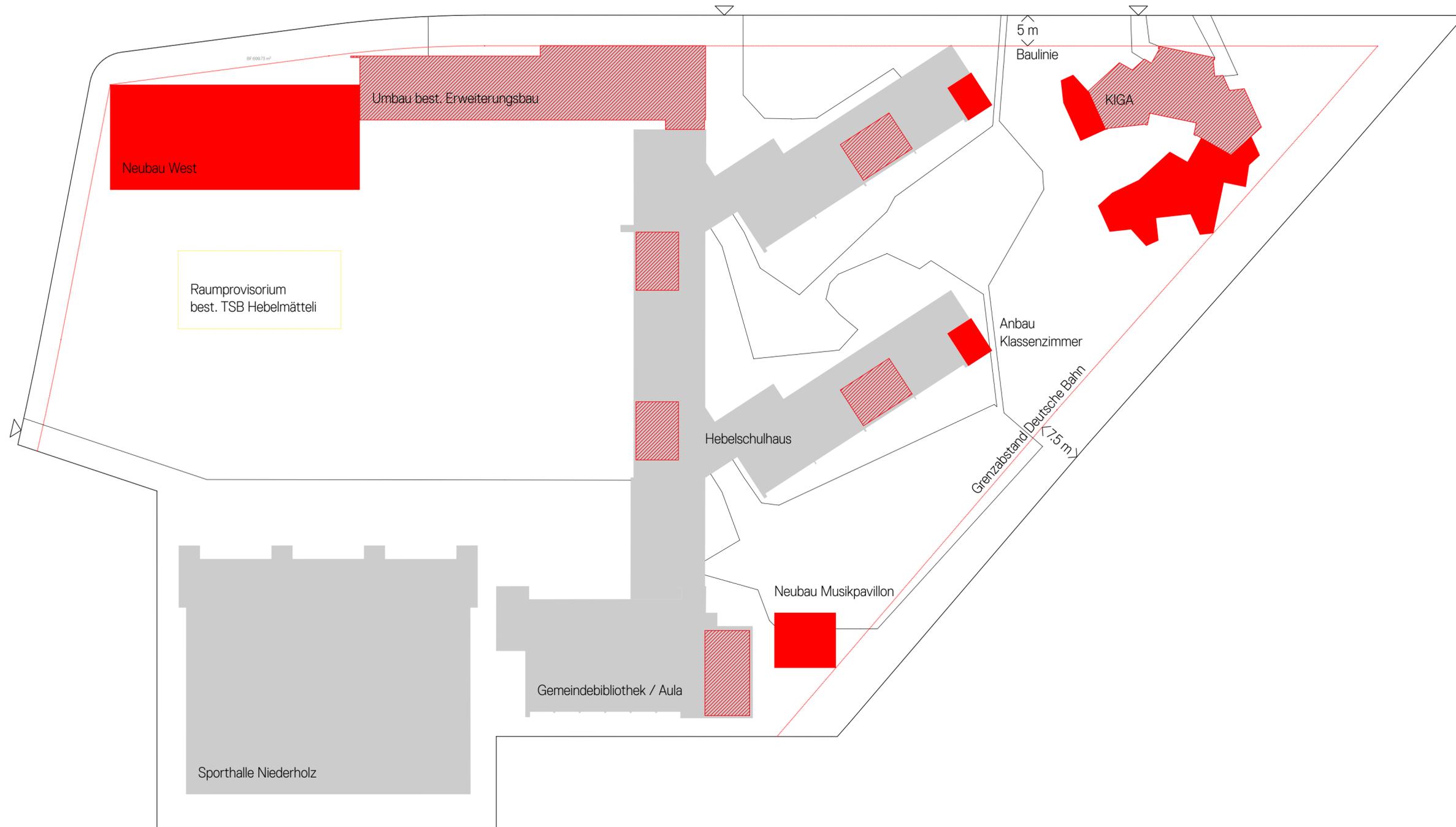


Phase 4, Var.2, Bezug möglicher Ersatzneubau, Rückbau aller Provisorien → Freispielen Hebelmätteli.

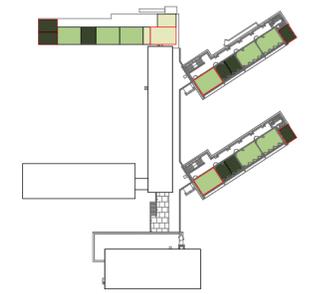
Mittels Anbau eines Gruppenraumes pro Geschoss (Hebelschulhaus), können 3 Klassenzimmer mit Gruppenräume pro Geschoss gebildet werden und entspräche so optimal der Jahrgangsklassen.

Resultierender Umbau: technisches Gestalten (2 Zimmer) im Sockelgeschoss

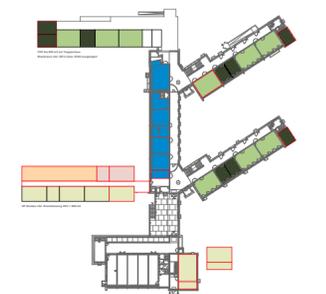
Neubaubedarf: Tagesstruktur / Spezialräume / Kindergarten



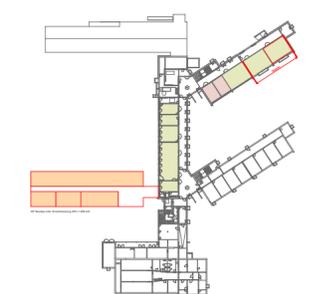
- Klassenzimmer
- Spezialräume
- Tagesstruktur
- Infrastrukturräume
- weitere Räume



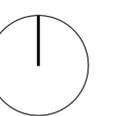
Obergeschoss



Erdgeschoss

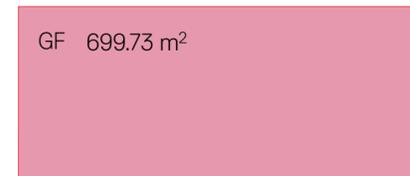


Sockelgeschoss

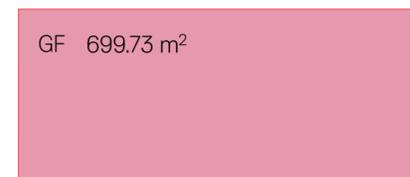


Kubische Berechnung

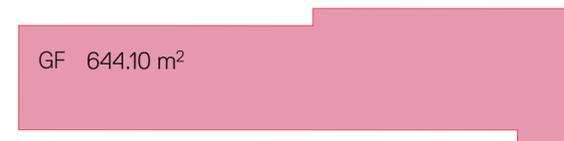
Beschrieb Was Wo	Abmessungen		Fläche m ²	Flächentyp		Höhe m	Volumen nach SIA 416 m ³	Geschoss- fläche F m ²	Nutz- fläche N m ²
	X m	Y m		Geschoss- fläche = F	Nutz- fläche = N				
SOCKELGESCHOSS									
Bau 1952_Anpassung UG			66.00	F	.	3.30	435.60	66.00	
TOTAL SOCKELGESCHOSS							435.60	66.00	0.00
ERDGESCHOSS									
Anbau Rucksack			30.00	F	.	3.30	99.00	30.00	
Musikpavillon			90.00	F	.	3.30	297.00	90.00	
Neubau West (ohne UG)			699.73	F	.	3.30	2'309.11	699.73	
Bau 1994_Renovation			644.10	F	.	3.60	2'318.76	644.10	
Bau 1952_Anpassung EG			66.00	F	.	3.30	871.20	66.00	
TOTAL ERDGESCHOSS							5'895.07	1'529.83	0.00
1. OBERGESCHOSS									
Anbau Rucksack			30.00	F	.	3.30	99.00	30.00	
Neubau West (ohne UG)			699.73	F	.	3.30	2'309.11	699.73	
Bau 1994_Renovation			644.10	F	.	4.00	2'576.40	644.10	
Bau 1952_Anpassung OG			66.00	F	.	3.30	435.60	66.00	
TOTAL OBERGESCHOSS							5'420.11	1'439.83	0.00
TOTAL GEBÄUDE									
Anbau Rucksack							396.00		
Musikpavillon							297.00		
Neubau West (ohne UG)							4'618.22		
Bau 1994_Renovation							4'895.16		
Bau 1952_Anpassung UG							435.60		
Bau 1952_Anpassung EG / OG							1'306.80		
TOTAL GEBÄUDEVOLUMEN							17'725	3'036	0



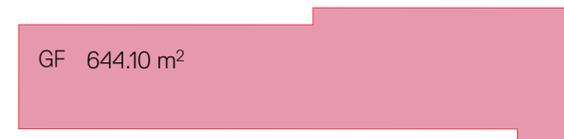
Neubau West - Erdgeschoss



Neubau West - Sockelgeschoss



Bau 1994_Renovation - Obergeschoss



Bau 1994_Renovation - Erdgeschoss

GF 90.00 m²



Musikpavillon - Erdgeschoss

GF 29.43 m²



Anbau Rucksack - EG / OG

GF 29.43 m²



GF 65.86 m²



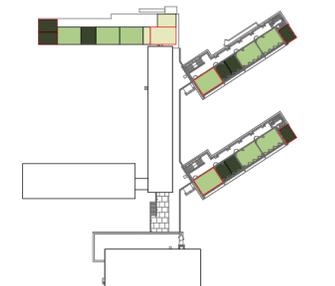
Bau 1952_Anpassung UG
 2 x (3.30 m x 66 m²) = 436 m³

GF 65.86 m²

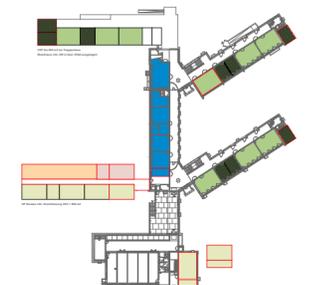


Bau 1952_Anpassung EG / OG
 6 x (3.30 m x 66 m²) = 1307 m³

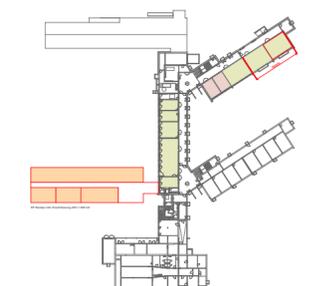
- Klassenzimmer ■
- Spezialräume ■
- Tagesstruktur ■
- Infrastrukturräume ■
- weitere Räume ■



Obergeschoss



Erdgeschoss



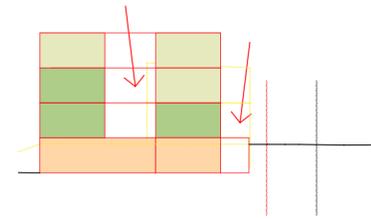
Sockelgeschoss



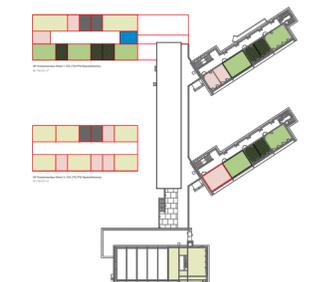
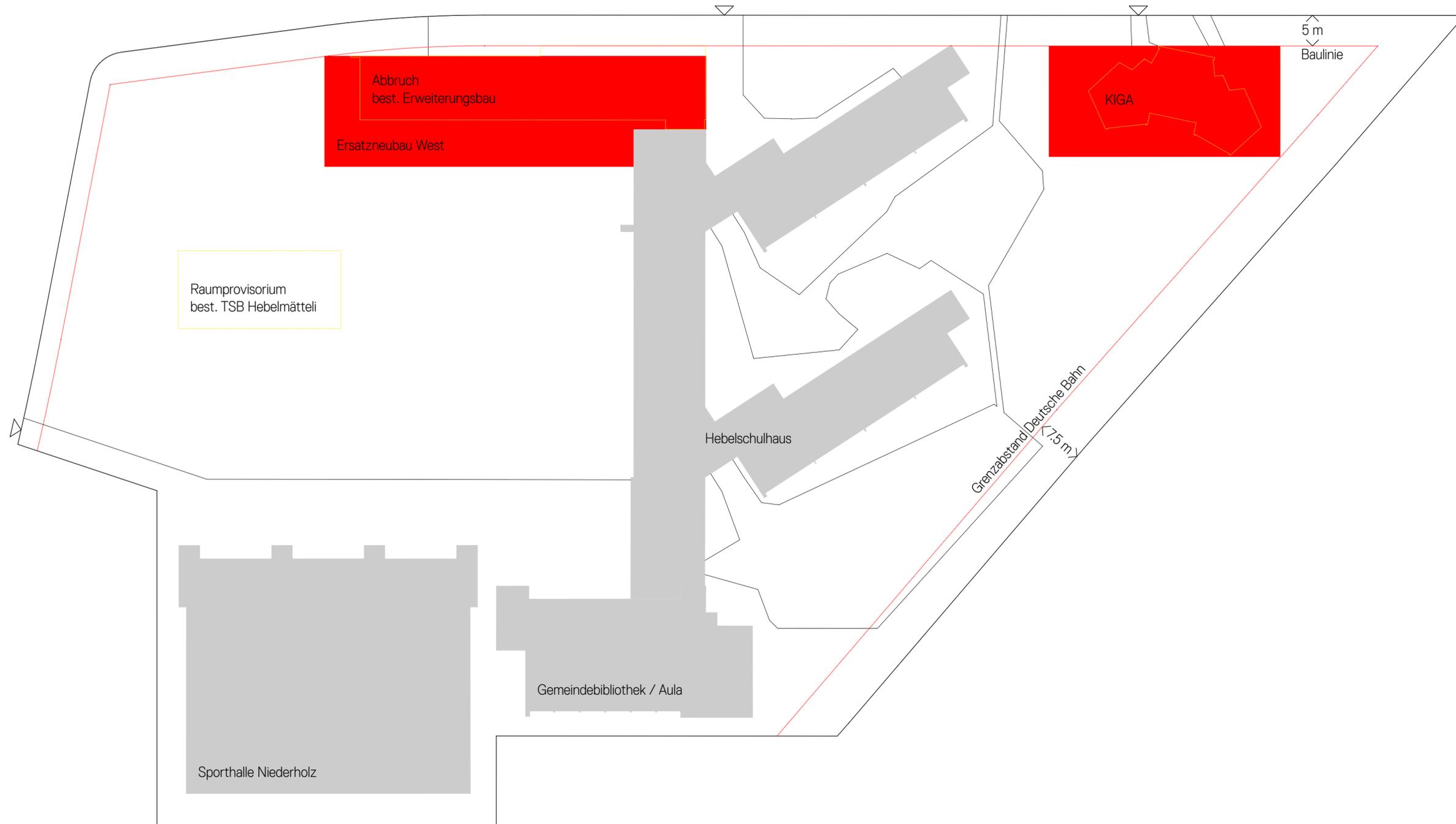
Kubus mit zentraler Erschliessung und Lichthöfen
(1 Fluchttreppenhaus intern nord)

Neubaubedarf / Ersatzneubau Erweiterungsbau Niederholz (Rolf Brüderlin 1993/94):

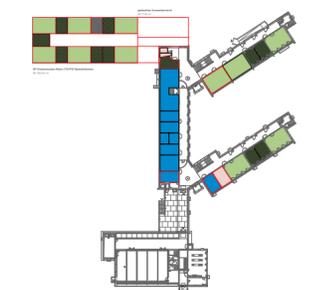
- SG Tagesstruktur / Velokeller/Lager > best. Kellerräume / Reorganisation / Holzschnitzellager?
- EG 6 Klassenzimmer > gedeckter Aussenbereich oder temperierte / beheizte Erschliessungs- und Anlieferung
- 1. OG 3 Klassenzimmer / Spezialräume
- 2. OG Spezialräume



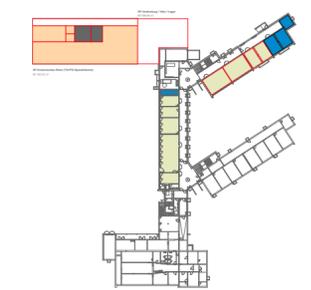
- Klassenzimmer ■
- Spezialräume ■
- Tagesstruktur ■
- Infrastrukturräume ■
- weitere Räume ■



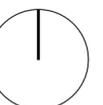
Obergeschoss



Erdgeschoss

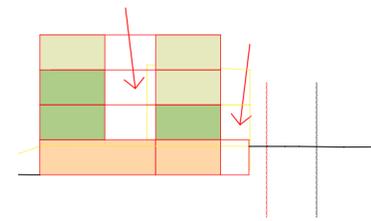


Sockelgeschoss



Kubische Berechnung

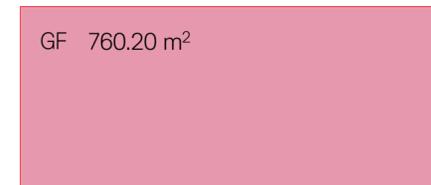
Beschrieb	Abmessungen		Fläche	Flächentyp		Höhe	Volumen nach SIA 416	Geschoss- fläche	Nutz- fläche
	Was	Wo		X	Y				
			m ²	= F	= N	m	m ³	F m ²	N m ²
SOCKELGESCHOSS									
Bau 1952_Anpassung UG			66.00	F	.	3.30	435.60	66.00	
Ersatzneubau West exkl. Keller / Verbindungsgang			760.20	F	.	3.30	2'508.66	760.20	
kein zusätzliches Untergeschoss eingerechnet									
TOTAL SOCKELGESCHOSS							2'944.26	826.20	0.00
ERDGESCHOSS									
Ersatzneubau West 4G			760.20	F	.	3.30	2'508.66	760.20	
TOTAL ERDGESCHOSS							2'508.66	760.20	0.00
1. OBERGESCHOSS									
Ersatzneubau West 4G			760.20	F	.	3.30	2'508.66	760.20	
exkl. temperierter oder beheizter Verbindungsgang									
TOTAL 1. OBERGESCHOSS							2'508.66	760.20	0.00
2. OBERGESCHOSS									
Ersatzneubau West 4G			760.20	F	.	3.30	2'508.66	760.20	
TOTAL 2. OBERGESCHOSS							2'508.66	760.20	0.00
TOTAL GEBÄUDE									
Ersatzneubau West 4G							10'034.64		
Bau 1952_Anpassung UG							435.60		
TOTAL GEBÄUDEVOLUMEN							15'705	3'107	0



- Klassenzimmer ■
- Spezialräume ■
- Tagesstruktur ■
- Infrastrukturräume ■
- weitere Räume ■



2. Obergeschoss



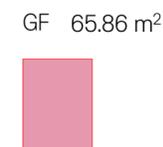
1. Obergeschoss



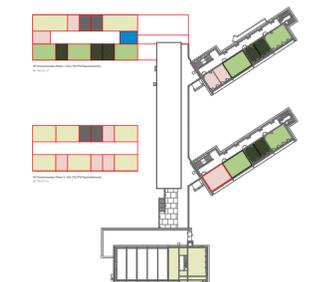
Erdgeschoss



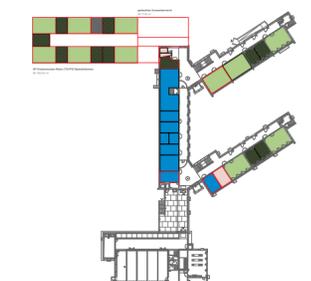
Sockelgeschoss



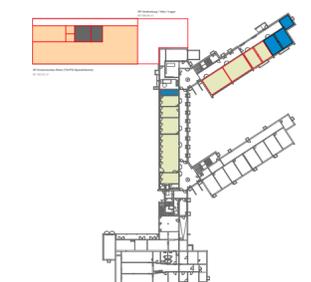
Bau 1952_Anpassung UG
2 x (3.30 m x 66 m²) = 436 m³



Obergeschoss



Erdgeschoss



Sockelgeschoss



Zusätzlicher Schulraum für die Primarschule Niederholz

27.01.2020

Kostenvoranschlag ± 10%

(Kostenbasis: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Oktober 2019)

(exkl. Rückbau)

BKP	Bezeichnung Leistungen	Kosten (CHF)
1	Vorbereitungsarbeiten	8'000
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	4'000
	Wasser- und Energiekosten im Rahmen der Bauarbeiten	4'000
196	Geometer	2'000
	Geländeaufnahmen und Lagebestimmung Modulanlage	2'000
196	Geologe	2'000
	allf. Baugrundabklärungen je nach Erfordernis	2'000
2	Gebäude	2'048'000
211	Baumeisterarbeiten inkl. Erdarbeiten und Zugänge	180'000
	Vorarbeiten (Baustelleneinrichtung, Provisorien, Absperrung, Signalisation, etc.)	15'000
	Erdarbeiten im Rahmen Fundationen	25'000
	Leitungsarbeiten (Kanalisation, Wasser, Elektro, Kommunikation) inkl. DW-Versickerung	50'000
	Betonarbeiten für Fundationen	90'000
211.1	Gerüste (in BKP 214 enthalten)	0
	Flächengerüst als Absturzsicherung für die Dauer des Auf- und Abbaus	0
214	Raummodule	1'760'000
	Produktion Modulbau	1'600'000
	Antransport und Montage	160'000
23	Elektroanlagen	28'000
	E-Provisorium für die Dauer der Bauarbeiten	2'000
	Fundamenterdung	3'000
	Erschliessungsleitungen (Strom / Kommunikation) ab best. Abnahmepunkt bis Übergabepunkt Modulanlage bzw. Verteilerrack	10'000
	UKV-Installation (Verteilerrack, Verkabelung und Dosen)	13'000
25	Sanitäranlagen	12'000
	Erschliessung an best. Leitungsnetz bis Übergabepunkt Modulanlage	12'000
275	Schliessanlage	3'000
	Schliesszylinder für Hauptzutrittstüren (eingebunden in vorhandene Schliessanlage)	3'000
287	Baureinigung (in BKP 214 enthalten)	0
	Grundreinigung	0
291	Honorar Architekt	50'000
	Honorar für ext. Planung und Bauleitung	50'000
293	Honorar Bauingenieur	15'000
	Honorar für Planung Fundation	15'000
4	Umgebung	35'000
421	Gärtnerarbeiten	35'000
	Zugänge, Wege, Abschlüsse	25'000
	Wiederherstellung Umgebung nach Erstellung Modulanlage	10'000

5	Baunebenkosten		122'500
51	Bewilligungen / Gebühren		13'000
	Gebühr Baubewilligung	10'000	
	Nachführung Grundbuchdaten	3'000	
	Anschlussgebühr Kanalisation (Strassenanschluss bereits erstellt)	0	
	Anschlussgebühren Wasser, Strom, Kommunikation (Strassenanschluss bereits erstellt)	0	
53	Bauversicherungen		5'000
	Technische Bauversicherungen (Bauwesen / Bauherrenhaftpflicht)	5'000	
58	Unvorhergesehenes		104'500
	Reserve für Unvorhergesehenes BKP 1-4 (gerundet)	5%	104'500
9	Ausstattung		210'600
90	Möbel, Infrastruktur, Umzug		210'600
	Tische, Stühle, Schränke, Gestelle und dgl.	177'600	
	ICT und IT Infrastruktur	18'000	
	Umzugskosten	15'000	
Total Anlagekosten exkl. MwSt.			2'424'100
MwSt. 7.7% (gerundet)			186'500
Total Anlagekosten inkl. MwSt.			2'610'600