

Reg. Nr. 6.3.2.6

Nr. 10-14.116

Ausbau des Raumangebots des Jugend- und Kinderbereichs im Freizeitzentrum Landauer, Investitionskredit und Bericht des Gemeinderats zum Anzug Martin Abel und Kons. betreffend „Angebotserweiterung im Freizeitzentrum Landauer“

Kurzfassung:

Das Freizeitzentrum Landauer sieht sich bei hohen Nutzerzahlen seit Längerem mit zusätzlichen Bedürfnissen konfrontiert: Einerseits einem richtigen Jugendtreff, den Rieher Jugendliche begleitet nutzen können, in dem sie ihre Ideen und Bedürfnisse einbringen können und in dem sie Unterstützung erhalten. Und andererseits einem Indoorspielraum, in dem Familien mit Kindern auch bei schlechterem Wetter Platz für Spiel und Bewegung vorfinden.

Diese Anliegen können im bestehenden Raumangebot nicht befriedigt bzw. integriert werden. Das vorliegende Projekt sieht deshalb vor, mit der Umnutzung des heute kaum genutzten benachbarten Bezirksmagazins zusätzlichen Raum mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erschliessen. Es präsentiert sich als ein Projekt, das allen Benutzergruppen des Freizeitzentrums dient und dank geeigneter Rahmenbedingungen auch künftig einen Betrieb im Rahmen der ordentlichen Sach- und Personalkosten ermöglicht.

Für die Realisierung dieses Bauvorhabens beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Investitionskredit von CHF 597'000. Zudem beantragt er, den Anzug Martin Abel und Konsorten **abzuschreiben**.

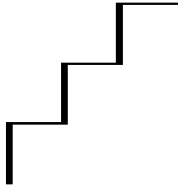
Politikbereich: Kultur, Freizeit und Sport

Auskünfte erteilen: Irène Fischer-Burri, Gemeinderätin
Tel.: 061 641 55 00

Christian Lupp
Fachbeauftragter Freizeit und Sport
Tel.: 061 646 82 81

Tobias Betschart
Abteilung Hochbau und Planung
Tel.: 061 646 82 50

Oktober 2011



1. Einleitung und Ausgangslage

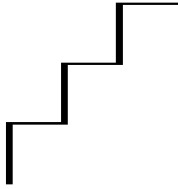
Das betriebliche und pädagogische Konzept des Freizeitentrums Landauer sah von Anfang an vor, den verschiedenen Altersgruppen vom Kleinkind bis zur Seniorin bzw. zum Senior Angebote und die dafür nötigen Räumlichkeiten bereitzustellen. In den rund 34 Betriebsjahren haben sich die Bedürfnisse und mit ihnen das Angebot des Freizeitentrums immer wieder verändert. Neben inhaltlichen Anpassungen gab es auch bauliche Veränderungen, zuletzt 2003 den Anbau eines Wintergartens, um die Kapazität und Aufenthaltsqualität des «Kaffi Landi» zu vergrössern.

Seit Langem gibt es drei Anliegen von wichtigen Nutzergruppen - den Jugendlichen und den Kindern -, die mit dem aktuellen Raumangebot nicht abgedeckt werden können und die sich in den letzten Jahren auch aufgrund der hohen Nutzerzahlen des gesamten Freizeitentrums deutlich verstärkt haben. Das Anliegen der bzw. für die Jugendlichen bezieht sich in der Hauptsache auf einen eigenen Jugendtreff, der so leider bis heute im Landauer nicht existiert und auf geeignete Proberäume für junge Musikbands. Das Anliegen für die Kinder besteht darin, im Gebäude frei zugängliche Räumlichkeiten anzubieten, in denen die Kinder spielen und sich bewegen können (Indoorspielraum), was heute gerade in der kälteren Jahreszeit und bei schlechtem Wetter kaum bzw. nur mit starken Beeinträchtigungen für alle anderen Nutzergruppen möglich ist.

Entsprechend dem Betriebskonzept gibt es seit Bestehen des Freizeitentrums Landauer Räumlichkeiten für die Jugendlichen. Die jetzige Situation - ein multifunktionaler, auch von anderen Interessengruppen (zum Beispiel Gymnastik- und Tanzgruppen) genutzter Raum von 49 m² im Erdgeschoss - besteht seit ungefähr 20 Jahren. Da dieser Raum für die Jugendarbeit nicht ausreicht, werden, falls nicht anderweitig belegt, ein angrenzender, unmöblierter Mehrzweckraum (81 m²) sowie im Untergeschoss ein Arbeitsraum von 17 m² (für Schularbeiten) und für Veranstaltungen die 68 m² grosse Disco mitgenutzt. Alle diese Räume werden von verschiedenen Nutzergruppen genutzt und stehen nur beschränkt zur Verfügung. *Dieses Raumangebot entspricht den Anforderungen an einen zeitgemässen, wirklich den Jugendlichen vorbehaltenen Jugendtreff bzw. den Bedürfnissen der Jugendlichen und des Freizeitentrums seit einigen Jahren nicht mehr.*¹ Problematisch sind insbesondere folgende Aspekte:

- Der Jugendraum ist zu klein. Die Ausstattung des Raums mit Computertischen, Billardtisch, Tischfussball („Töggelikasten“), Küchenzeile und Arbeitstisch lässt nur wenig Raum für Sitzmöglichkeiten. Das zu knappe Raumangebot verunmöglicht Gruppenbildung bzw. die Arbeit mit Gruppen.
- Der Jugendraum ist ein multifunktionaler Raum, der von verschiedenen Zielgruppen des Freizeitentrums genutzt wird. Er kann deshalb nicht wie von den Jugendlichen gewünscht eingerichtet werden, müssen doch stets auch die Interessen der anderen Nut-

¹ Neben dem ebenfalls räumlich beengten, durch den Verein Offene Tür geführten Jugendtreff Go-In in Riehen Dorf ist der Jugendraum im Freizeitzentrum Landauer der einzige niederschwellige, mehrfach pro Woche geöffnete Jugendtreffpunkt in Riehen. Das Zielpublikum (Riehener Jugendliche ab 12 Jahren und junge Erwachsene) umfasst rund 2'000 Personen.



zerinnen und Nutzer (Gymnastikkurse, Pilates, Seniorentanzkurs etc.) berücksichtigt werden. Zusätzliche Räume für Jugendliche (Arbeitsraum und Disco) liegen separat im Untergeschoss. Dies erschwert bzw. verunmöglicht teilweise die Betreuung der Räume durch die Mitarbeitenden des Freizeitzentrums.

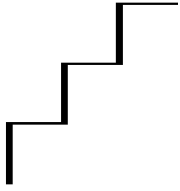
- Der Jugendraum ist durch seine Lage im Hauptgebäude des Freizeitzentrums an die vor allem auf Familienangebote ausgerichteten allgemeinen Öffnungszeiten gebunden. Zudem werden Wochenendangebote für Jugendliche durch Vermietungen des Freizeitzentrums erschwert.
- Die direkte Nachbarschaft zum Kleinkinderraum (mit gemeinsam genutztem Aussenbereich) ist in der Praxis schwierig. Der Zugang in den Jugendtreff führt an Kleinkindern und kleineren Geschwistern sowie an wartenden Erwachsenen oder den eigenen Eltern vorbei. Dies wird von den Jugendlichen als hinderliche Kontrolle und Beobachtung empfunden. Gleichzeitig muss im Alltag stets eine Trennung der verschiedenen im Freizeitzentrum Landauer anwesenden Altersgruppen vorgenommen und der Zugang zum Jugendraum jüngeren Nutzenden untersagt werden.

Die Problematik im Kinder- und Kleinkinderbereich ist eine andere: Diese grosse, häufig von Eltern begleitete Nutzergruppe spielt heute entweder frei auf der Aussenanlage oder nimmt im Gebäudeinnern an Angeboten teil, die von Mitarbeitenden des Freizeitzentrums in der Holzwerkstatt, im Werk- oder Kleinkinderraum geleitet werden. Sobald die Kinder sich einfach im Gebäudeinnern aufhalten und frei spielen wollen, entsteht eine teilweise unzumutbare Übernutzung des «Kaffi Landi», da kein Raum für dieses Bedürfnis vorhanden ist. Insbesondere bei schlechtem Wetter, wenn sich die ganze Aussenraumnutzung und der Bewegungsdrang der Kinder nach innen verlagert und das Landauer als einziger trockener öffentlicher Spielplatz von Eltern aus ganz Riehen geschätzt wird, bereitet die Situation dem Betrieb Probleme. Die Forderung nach einem Angebot, „(...) das dem Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder bei jeder Witterung gerecht wird“, wie es der Anzug Martin Abel und Konsorten formuliert, wurde denn auch in den letzten Jahren in Riehen zunehmend artikuliert. Ähnliche Angebote in der Nachbarschaft (zum Beispiel Spiel-Estrich Kaserne, Spielfeld Gundeidingerfeld, Freizeithalle Brückenkopf Dreirosen, Okidoki Kinderland Lörrach) sind sehr beliebt.

Die oben beschriebenen Nachteile erschweren die Arbeit im Freizeitzentrum Landauer schon seit Jahren. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung deshalb, ein Projekt auszuarbeiten, dass die Raumprobleme des Jugend- und Kinderbereichs für die absehbare Zukunft löst und den verschiedenen Nutzer- und Betriebsbedürfnissen mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis gerecht wird.

2. Bauprojekt

Bereits vor rund sechs Jahren gab es Überlegungen für einen Wintergartenanbau an den Jugendraum, um wenigstens die Platznot im Jugendbereich zu lösen. Die Kosten für den



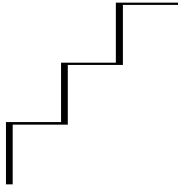
entsprechenden Raumgewinn von 30 m² wurden aufgrund der Erfahrungen mit dem Wintergartenanbau des «Kaffi Landi» auf CHF 300'000 geschätzt. Gemäss Vorgaben des Gemeinderats sollte ein neues Projekt ein klar besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen und nicht nur für den Jugend-, sondern auch für den Kinderbereich bzw. den gesamten Betrieb substantielle Verbesserungen mit sich bringen. Ebenfalls in die Überlegungen einbezogen wurde die zu erwartende Zunahme der Nutzerzahlen und damit der Platzprobleme angesichts der geplanten Erstellung von 90 Genossenschaftswohnungen auf dem benachbarten Areal Rüchligweg sowie die zunehmenden räumlichen Wünsche in Zusammenhang mit Mittagstischen (Thema Tagesstrukturen an den Schulen) und Spielgruppen (Thema Frühförderung) mit denen sich das Freizeitzentrum bereits heute konfrontiert sieht.

Das nun vorliegende Projekt sieht die Auslagerung des gesamten Jugendbereichs in das benachbarte, aktuell kaum genutzte gemeindeeigene Bezirksmagazin am Blutrainweg 20 vor, um einerseits die Angebots- und Infrastruktursituation für die Jugendlichen klar zu verbessern und andererseits im Hauptgebäude des Freizeitzentrums Raum für die von der Bevölkerung gewünschten Angebotsanpassungen, namentlich die auch im aktuellen Leistungsauftrag der Produktgruppe 5 Kultur, Freizeit und Sport explizit genannte Einrichtung eines Indoorspielraums, zu schaffen.

2.1. Umbau des Bezirksmagazins zu einem Jugendtreff

Das Bezirksmagazin am Blutrainweg 20 liegt am nordöstlichen Rand des Areals des Freizeitzentrums. Aktuell präsentiert sich das aus dem Jahr 1962 stammende Gebäude in einem wenig einladenden, sanierungsbedürftigen Zustand. Das Erdgeschoss wird für das vorweihnachtliche Kerzenziehen des Freizeitzentrums genutzt. Im Untergeschoss proben Bands sowie eine Tanzgruppe und auf dem Estrich und im Untergeschoss wird Material des Freizeitzentrums gelagert. Die 430 m² grosse Aussenanlage dient unter anderem als Standort für Lagergaragen des Freizeitzentrums, Mulden der Ortsreinigung sowie eine Glassammelstelle und macht einen wenig geordneten Eindruck. Das Umbauprojekt beinhaltet sowohl die Umnutzung des Gebäudeinnern inkl. der unabhängig vom Projekt nötigen Instandhaltungsarbeiten als auch die Neuorganisation des Aussenraums (siehe Beilage).

Das Projekt sieht vor, das ganze *Erdgeschoss* als Jugendtreff zu nutzen. Bei dem Umbau bleibt die bauliche Grundstruktur des Gebäudes sowohl innen als auch aussen weitgehend erhalten. Aus betrieblichen Überlegungen wird das Gebäude neu von Süden her betreten. Die grosszügige Verglasung lässt den Eingang noch einladender wirken. Zur Ostseite hin wird die Fassade ebenfalls mit einer durchgehenden Verglasung geöffnet, wodurch ein direkter Sichtbezug zum Aussenraum entsteht. Auf den gut 160 m² lassen sich - wie man dies von den Jugendtreffpunkten in Basel und der Region (Bsp. Münchenstein, Allschwil, Muttenz etc.) kennt - der klassische Jugendtreff mit Theke und kleiner Küche, ein Computerarbeitsraum, ein Gruppenraum und ein Büro für die zuständigen Mitarbeiter unterbringen, in dem auch Beratungen von Jugendlichen durchgeführt werden können. Hier wird dem Bedürfnis der Jugendlichen nach einem individuell gestaltbaren Treffpunkt mit bezahlbarer Konsumationsmöglichkeit Rechnung getragen. Gleichzeitig sind die Arbeit mit Gruppen (zum Beispiel



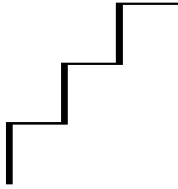
Mädchen- und Jungenarbeit) und die Gruppenbildung unter den Jugendlichen durch den Zusatzraum möglich. Die bisherige, unbefriedigende Vermischung von offenem Treff und Computerarbeitsplätzen für schulische Belange wird vermieden; durch die räumliche Nähe kann aber die nötige Begleitung garantiert werden. Die öffentlichen, von aussen zugänglichen Toiletten auf der Westseite des Gebäudes bleiben erhalten.

Um das *Untergeschoss* sinnvoll nutzen zu können, ist gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften eine Erschliessung über eine zweite Treppe nötig. Diese wird kombiniert mit dem neuen Eingangsbereich realisiert. Diese Lösung ermöglicht die Nutzung des Untergeschosses unabhängig vom Jugendtreff, was für Vermietungen und teilautonome Nutzungen zum Beispiel durch Bands von grossem Vorteil ist. Das Raumangebot des Untergeschosses umfasst den bisherigen Bandraum, einen grossen Mehrzweckraum (95 m²) sowie eine Werkstatt für den Hauswart des Freizeitentrums. Gerade bezüglich Band- und Veranstaltungs-/Mehrzweckräumen für Jugendliche herrscht in Riehen ein Mangel. Es ist deshalb geplant, den Bandraum von mehreren jungen Bands im Alter bis maximal 18 Jahren parallel nutzen zu lassen und sie je nach Bedarf dabei pädagogisch zu begleiten. Auch im Mehrzweckraum ist eine Mehrfachnutzung geplant. Einerseits soll er für das Tanztraining und Veranstaltungen Jugendlicher zur Verfügung stehen, wobei eine Begleitung durch die Mitarbeitenden des Jugendtreffs dank der Verbindungstreppe zum Erdgeschoss jederzeit möglich ist. Diese Verbindung ist auch für die monatlichen Veranstaltungen des Jugendtreffs (Konzerte, Partys, Tanzwettbewerbe etc.) von grossem Vorteil. Ausserhalb der Öffnungszeiten des Jugendtreffs soll der Mehrzweckraum andererseits für Kurse (Gymnastik, Pilates etc.) und Tanzgruppen (Seniorentanz etc.) genutzt werden, denen dank der Verbindungstreppe auch das Angebot im Erdgeschoss (Theke, kleine Küche, Sitzgelegenheiten) zur Verfügung steht. Die genannten Gruppen trainieren aktuell im Hauptgebäude des Freizeitentrums in Räumlichkeiten, die durch die geplante Realisierung eines Indoorspielraums wegfallen würden. Der niedrige Estrich des Bezirksmagazins bleibt unverändert als Lagerort für das Freizeitzentrum erhalten.

Mit dem Umbau werden auch die haustechnischen Installationen komplett erneuert. Der im Untergeschoss eingerichtete Mehrzweckraum sowie die bereits bestehenden Bandräume werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zusätzlich mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Auch in energetischer Hinsicht wirkt sich der Umbau positiv aus. Eine wärmetechnische Gesamtanierung ist zwar nicht vorgesehen, durch die Dämmung der Decke zum Estrich sowie eine energieeffiziente Verglasung wird aber gleichwohl eine deutliche Reduktion des Energieverbrauchs erreicht.

2.1.1 Neuorganisation der Aussenanlage des Bezirksmagazins

Die diversen aktuellen Nutzungen des Aussenraums werden im Rahmen des Umnutzungsprojekts sinnvoll angeordnet, so dass zusätzlich eine zusammenhängende Bewegungs- und Aufenthaltsfläche für die Jugendlichen entsteht. *Grundgedanke bei der Neuorganisation der Aussenanlage ist es, die verschiedenen Nutzungen sinnvoll, Platz sparend und möglichst ästhetisch zu kombinieren und gleichzeitig eine Verbindung zur restlichen Aussenanlage*



des Freizeitzentrums zu schaffen. Konkret sieht die Planung vor, den Lagercontainer des Landauers und die weiterhin benötigte Mulde der Ortsreinigung an der östlichen Parzellengrenze zu platzieren. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen von der privaten Schule „eccola“ gratis übernommenen Pavillon, den das Freizeitzentrum für diverse Aktivitäten nutzen möchte (Kerzenziehen, Tagesferien etc.). Die öffentliche Glassammelstelle am Blutrainweg bleibt erhalten, soll aber - zeitlich auf den Umbau des Bezirksmagazins abgestimmt - als unterirdische Anlage im „Vorgartenbereich“ ausgestaltet werden. Diese Massnahme entspricht den generellen Modernisierungen der Sammelstellen und soll über das ordentliche Budget des Produkts Abfallbewirtschaftung finanziert werden; sie ist entsprechend nicht Teil dieser Vorlage.

Durch das Umplatzieren der genannten Elemente wird die Aussenanlage gegen Süden, also gegen das Freizeitzentrum geöffnet, was für die Nutzung (insbesondere für den Übergang von den Kinderangeboten zum Jugendtreff) wertvoll ist. Der Zugang zum Jugendtreff und auch zu dessen Aussenraum findet von Süden her statt und belastet die Nachbarschaft dadurch weniger als heute.

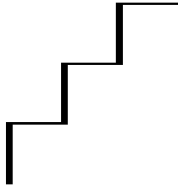
Das Projekt wurde bereits von der Ortsbildkommission gutgeheissen und mit den zuständigen Fachstellen des Kantons Basel-Stadt abgesprochen. Zudem wurden die direkt an das Bezirksmagazin grenzenden Nachbarn so weit möglich bereits persönlich vorinformiert.

2.2. Räumliche Veränderungen im Hauptgebäude des Freizeitzentrums

Durch die geplante Umnutzung des Bezirksmagazins können folgende Räume im Hauptgebäude des Freizeitzentrums einer neuen Nutzung zugeführt werden (siehe beigelegte Pläne):

- Jugendraum im Erdgeschoss (aktuelle Nutzung durch Jugendarbeit sowie Gymnastik- und Tanzkurse; 49 m²)
- Mehrzweckraum im Erdgeschoss (aktuelle Nutzung durch Gymnastik- und Tanzkurse, durch Jugendliche und für Spezialanlässe wie Börsen und Theateraufführungen; 81 m²)
- Diskotheek im Untergeschoss (aktuelle Nutzung für Veranstaltungen und Konzerte Jugendlicher und Erwachsener, Vermietungen und als Probelokal für eine „Guggenmusik“; 68 m²)
- Arbeitsraum im Untergeschoss (aktuelle Nutzung mit PC-Arbeitsplätzen für Jugendliche und Erwachsene; 17 m²).

Insgesamt können also 215 m² einer neuen Nutzung zugeführt werden, wobei das vielfach geäusserte Bedürfnis nach einem Indoorspielraum im Vordergrund steht. Dieser soll im heutigen Mehrzweckraum sowie einem Teil des heutigen Jugendraums realisiert werden (siehe Beilage). Dieser frei zugängliche, unbetreute Indoorspielraum ist mit seiner Lage im Erdgeschoss ideal geeignet, um die heute teilweise unzumutbare Übernutzung des «Kaffi Landi» durch spielende Kinder künftig zu verhindern. Er bietet auch dem Freizeitzentrum und den



eingemieteten Spielgruppen die Möglichkeit, weitere Bewegungsangebote für Kinder im Vorschul- und Schulalter auch im Hauptgebäude durchzuführen. Die Einrichtung soll mit Elementen wie einer Kletterwand, einem Spielhaus oder weichen Riesenbauklötzen kleinere wie grössere Kinder ansprechen und zu Bewegungs-, Rollen- und Kreativspiel anregen. In einem Teil des heutigen Jugendraums soll künftig ein Beratungszimmer für externe Organisationen aus dem Sozialbereich, insbesondere die Mütter-Väter-Beratung, entstehen, die den Kontakt zu Familien aktiv suchen (gemäss dem kantonalen Konzept Frühförderung sowie der Riehener Förderstrategie im Frühbereich soll die Mütter-Väter-Beratung möglichst in Quartiertreffpunkten bzw. an stark von Familien frequentierten Orten präsent sein). Das Dach des Beratungszimmers soll zudem vom Indoorspielraum in Form einer Galerie mit Röhrenrutschbahn genutzt werden können. Die bisher im Mehrzweck- und Jugendraum stattfindende Nutzung, insbesondere die diversen Kurse, soll grundsätzlich in den im Untergeschoss des Bezirksmagazins geplanten Mehrzweckraum verlegt werden. Das bei Seniorinnen und Senioren beliebte «Café Balance» kann allerdings weiterhin am gewohnten, ebenerdigen Ort stattfinden.

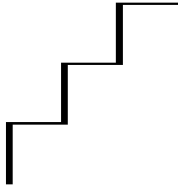
Die Diskothek, die auch Luftschutzraum für einen Teil des Blutrainwegs ist, eignet sich als Probelokal für zwei bis drei Bandformationen bestens, was angesichts des bereits erwähnten Mangels an Bandräumen sehr willkommen wäre. Und der Arbeitsraum im Untergeschoss soll künftig als Lagerraum für das Freizeitzentrum genutzt werden, da am Blutrainweg 20 durch den Umbau zu einem Jugendtreff Lagerfläche verloren geht.

2.3. Effekte des Projekts

Das Umnutzungsprojekt achtet auf die aktuelle Ausgangs- bzw. Problemlage im Kinder- und Jugendbereich und das vorhandene Angebot des Freizeitentrums und bietet die Möglichkeit, sowohl im neuen Jugendtreff wie auch im Hauptgebäude besser auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen einzugehen. Die gegenwärtige Auslastung des Freizeitentrums und die absehbaren Veränderungen in der Nachbarschaft machen es nötig, alle verfügbaren Räume einer möglichst hohen Auslastung zuzuführen. Insofern stellt ein kaum genutzter Raum, wie dies aktuell beim Bezirksmagazin der Fall ist, eine grosse Chance für das ganze Freizeitzentrum dar. Durch die Anpassungen des Bezirksmagazins an die Bedürfnisse eines zeitgemässen Jugendtreffs ist eine Auslagerung des Jugendbereichs aus dem Hauptgebäude möglich, was eine Umnutzung von rund 200 m² ermöglicht.

Folgende positiven Effekte können durch die geplante Umnutzung des Bezirksmagazins zu einem Jugendtreff und die räumlichen Anpassungen im Hauptgebäude zudem erreicht werden:

- Dem Anspruch an einen Treffpunkt für Jugendliche in Riehen wird mit dem offenen Treff und dem Veranstaltungsraum Rechnung getragen.
- Der Jugendtreff kann auf die Bedürfnisse und das Freizeitverhalten der Jugendlichen ausgerichtet werden. Insbesondere können die Öffnungszeiten besser den Bedürfnissen wie auch den saisonalen Schwankungen angepasst werden.



Seite 8

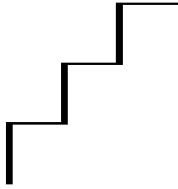
- Das Raumangebot für die Jugendarbeit ist zusammenhängend. Dies erlaubt es, gleichzeitig verschiedene Angebote anbieten zu können und diese auch zu betreuen.
- Nebst den klar definierten Bereichen (offener Treff und Büro) besteht die Möglichkeit, weitere Räume (Arbeitsraum, Gruppenraum, Veranstaltungsraum) den sich in der Jugendarbeit immer wieder wandelnden Bedürfnissen und Anforderungen flexibel anzupassen.
- Die Lage des Bezirksmagazins erlaubt es den Jugendlichen, sowohl die Aussenanlage des Freizeitzentrums mitzunutzen als auch einen eigenen Aussenbereich zu haben.
- Auch ausserhalb der Öffnungszeiten des neuen Jugendtreffs können einzelne Räume von den verschiedenen Nutzergruppen des Freizeitzentrums genutzt werden. Im Besonderen gilt dies für den Veranstaltungsraum, welcher den Fortbestand der aktuellen Angebote im jetzigen Jugendraum und angrenzenden Mehrzweckraum gewährleistet.
- Die frei werdenden Räume im Hauptgebäude des Freizeitzentrums Landauer können neuen, den aktuellen Ansprüchen an eine Freizeitanlage entsprechenden Nutzungen zugeführt werden: einen Indoorspielplatz und ein kleines Beratungszimmer im Erdgeschoss sowie Bandräume im Untergeschoss.

3. Erstellungskosten

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

Umbau Bezirksmagazin in Jugendtreff

BKP	Arbeitsgattung		Kosten +/- 10 %
112 / 211	Abbruch / Baumeisterarbeiten	CHF	87'590
211.9	Sanierung Gebäudekanalisation	CHF	17'000
221	Fenster, Aussentüren, Tore	CHF	57'900
222	Spenglerarbeiten	CHF	2'300
224	Bedachungsarbeiten	CHF	1'000
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	CHF	950
230	Elektroinstallationen	CHF	42'000
243	Wärmeverteilung	CHF	35'000
244	Lüftungsanlagen	CHF	49'000
250	Sanitärinstallationen	CHF	72'000

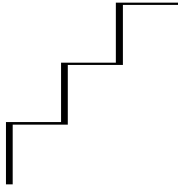


Seite 9

258	Kücheneinrichtungen	CHF	19'000
271	Gipserarbeiten	CHF	22'620
273	Schreinerarbeiten	CHF	19'880
275	Schliessanlage	CHF	1'500
281	Bodenbeläge (Kunststoff, Textilien und dgl.)	CHF	17'275
282	Wandbeläge (Platten)	CHF	12'290
283	Deckenbekleidungen	CHF	12'400
285	Innere Malerarbeiten	CHF	19'500
286	Bauaustrocknung	CHF	1'000
287	Baureinigung	CHF	1'500
29	Honorare (Architektur + Bauleitung intern, Fachplanung extern)	CHF	102'200
511	Bewilligungen / Gebühren	CHF	1'500
583	Diverses / Unvorhergesehenes	CHF	10'000
Total Erstellungskosten (inkl. MwSt.)			CHF 605'405

Indoorspielraum mit Beratungszimmer

BKP	Arbeitsgattung		Kosten +/- 10 %
113	Demontearbeiten	CHF	7'000
214	Montagebau in Holz Beratungszimmer mit Treppenaufgang und Geländer	CHF	26'000
230	Elektroinstallationen	CHF	6'000
281	Bodenbeläge	CHF	875
285	Innere Malerarbeiten	CHF	5'640
29	Honorare (Architektur + Bauleitung intern, Fachplanung extern)	CHF	8'000
583	Diverses / Unvorhergesehenes	CHF	3'000
902	Spielgeräte	CHF	43'000
Total Erstellungskosten (inkl. MwSt.)			CHF 99'515



Seite 10 Aufgrund der ermittelten Erstellungskosten ergeben sich folgende Investitionskosten:

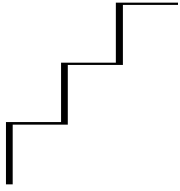
Umbau Bezirksmagazin in Jugendtreff		CHF	605'405
Indoorspielraum mit Beratungszimmer		CHF	99'515
Total Gesamt-Erstellungskosten	gerundet	CHF	705'000
Beitrag Swisslos-Fonds für Indoorspielraum		- CHF	20'000
Interner Honorar-Aufwand (Architektur und Bauleitung)		- CHF	88'000
Total zu beantragender Kredit		CHF	597'000

Kostenstand: April 2010 (ZH BKI: 112.2 / Basis April 2005)

Ergänzend zu bemerken ist, dass der Swisslos-Fonds Basel-Stadt (ehemals Lotteriefonds) und die Christoph Merian Stiftung (CMS) um Beiträge an das Projekt angefragt wurden. Während die CMS einen Beitrag aufgrund des Testaments des Stifters trotz „Befürwortung des Inhalts“ ablehnte, sprach der Swisslos-Fonds erfreulicherweise einen Beitrag von CHF 20'000. Ebenfalls erwähnt werden soll, dass in den oben angeführten Kosten Eigenleistungen Jugendlicher im Wert von ca. CHF 15'000 bereits berücksichtigt sind. Diese Eigenleistungen machen vor allem aus pädagogischer Sicht Sinn.

Mit dem Umbau des Bezirksmagazins müssen gleichzeitig Gebäudesanierungsarbeiten ausgeführt werden, die in den nächsten Jahren, unabhängig von der gewählten Nutzung, sowieso erforderlich sind. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund CHF 225'000. Die entsprechenden Mittel sind von der Liegenschaftsverwaltung bereits rückgestellt worden (ISR). Die architektonische Planung und die Bauleitung erfolgen durch die Abteilung Hochbau und Planung. Die entsprechenden Leistungen, die im Rahmen der bewilligten Ressourcen der Abteilung Hochbau und Planung erfolgen werden, sind auf ca. CHF 88'000 zu beziffern. Ein alternativer Totalabriss und Neubau des Bezirksmagazins oder gar des ganzen Freizeitzentrums wurde diskutiert, aber als nicht realistisch verworfen. Für das vorliegende Projekt spricht in den Augen des Gemeinderats, dass mit vertretbarem finanziellem Aufwand die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen auf absehbare Zeit gedeckt werden können.

Von den vorgesehenen Totalkosten werden CHF 225'000 zu Lasten der ISR auf die Liegenschaft (2-22.1.03.50) verbucht. Die Finanzfolgekosten dieser Investition betragen nach heutigem Wissensstand jährlich für Abschreibungen CHF 31'450 und Zinsen CHF 9'200. Die Investition wird in der Anlagekategorie Landauer geführt.



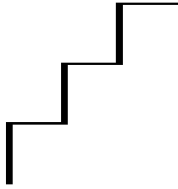
4. Künftiger Betrieb

Durch die Umnutzung des Gebäudes am Blutrainweg 20 erhält die Zielgruppe Jugendliche einen für sie reservierten Raum, was dem Betriebskonzept des Freizeitentrums Landauer entspricht („Die Benutzergruppen Kleinkinder, Kinder und Jugendliche finden mindestens einen durch das Team betreuten und für die jeweilige Benutzergruppe reservierten Raum vor“) und wie oben beschrieben viele pädagogische und organisatorische Vorteile hat. *Ein Hauptvorteil liegt nebst dem für das ganze Freizeitzentrum relevanten Raumgewinn darin, dass das Raumangebot für die betreute Jugendarbeit zusammengeführt werden kann.* Dies erlaubt es, gleichzeitig verschiedene Angebote anbieten zu können und diese auch zu begleiten. Zudem kann der Jugendtreff so besser den Bedürfnissen und dem Freizeitverhalten der Jugendlichen (Öffnungszeiten in Abhängigkeit von zunehmenden Tagesstrukturen in der Schule, späterem Ausgang etc.) inklusive der saisonalen Schwankungen angepasst werden. Die Nutzung durch andere Gruppierungen bleibt - wie oben bereits ausgeführt - gleichwohl möglich.

Das zentrale Angebot wird der offene Treff sein (in der Fachsprache als «niederschwelliges Angebot» bezeichnet), in dem sich Jungen und Mädchen ungezwungen aufhalten und treffen können. Die pädagogischen Mitarbeitenden sind als Ansprechpartner aktiv präsent und können Beziehungen zu den Jugendlichen aufbauen, die Ausgangspunkt für thematische und begleitende Angebote sind. Der neue Jugendtreff zeichnet sich auch dadurch aus, dass die Computerarbeitsplätze in einen separaten Raum verlegt werden und eine Theke mit kleinem Konsumationsangebot eingerichtet wird. Über die Mitarbeit Jugendlicher (Gestaltung des Treffs, Mithilfe an der Theke etc.) soll eine hohe Identifikation erzielt werden. Diese Form des Engagements und der Mitarbeit der Nutzerinnen und Nutzer ist generell ein wichtiger Bestandteil der Arbeit des Freizeitentrums.

Der Betrieb des geplanten Jugendtreffs inklusive der Nebenräume ist im Rahmen der im gültigen Globalkredit budgetierten Sach- und Personalkosten des Freizeitentrums Landauer machbar. Nebst den beiden Jugendarbeitern (Pensum je 80%) soll künftig die Mitarbeiterin in Ausbildung (60%) im Jugendbereich eingesetzt werden, wie dies auch in anderen Jugendtreffs üblich ist. Die Einrichtung und «Bespielung» der neuen Räume soll hauptsächlich mit vorhandenem Material geschehen und einfach gehalten werden. Ein entsprechendes Konzept wurde von den Verantwortlichen erarbeitet.

Die vorgesehenen baulichen Anpassungen und Umnutzungen im Hauptgebäude des Freizeitentrums bedingen keine Anpassung der normalen Sach- oder Personalkosten. Indoor-spielraum und Beratungszimmer im Erdgeschoss sowie die Bandräume im Untergeschoss werden von den Besucherinnen und Besuchern bzw. den eingemieteten Anbietern (Spielgruppen, Mütter-Väter-Beratung) selbstständig genutzt werden.



5. Termine

Ziel ist es, alle umgebauten Räumlichkeiten bis Ende 2012 dem Betrieb übergeben zu können. Die Umbauarbeiten, die durch die Abteilung Hochbau und Planung geleitet werden, dürften insgesamt 4-5 Monate in Anspruch nehmen. Angesichts der benötigten Vorlaufzeit für die weitere Planung und Ausschreibung ist der geplante Baubeginn auf Sommer 2012 vorgesehen. Die Einschränkungen auf den laufenden Betrieb während des Umbaus dürften minimal sein.

Grobterminplan	2011												2012												2013						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5		
Vorlage im Gemeinderat										■																					
Beratung Vorlage durch ER														■																	
Erarbeitung Baugesuch / Bewilligungsverfahren											■	■	■																		
Ausschreibungs- / Ausführungsplanung / Submissionen / Vergaben														■	■	■	■	■													
Realisierung																															
Umbau Bezirksmagazin zu Jugendtreff																															
Indoorspielraum mit Beratungszimmer																															
Inbetriebnahme / Abrechnung																															

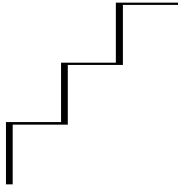
6. Anzug

Der Einwohnerrat hat dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 28. März 2007 den Anzug Martin Abel und Kons. betreffend Angebotserweiterung im Freizeitzentrum Landauer mit folgendem Wortlaut überwiesen:

"Ab Sommer 2007 wird es im Freizeitzentrum Landauer zu einem Wechsel in der Leitung kommen. Die Verwaltung sowie die zuständige Gemeinderätin haben erwähnt, dass mit dem Leitungswechsel auch das bestehende Konzept neu betrachtet werden soll.

Das Spiel- und Freizeitangebot der Gemeinde Riehen ist fast ausschliesslich auf den Aussenbereich begrenzt. Bei nasser oder kalter Witterung besteht für Kinder und Jugendliche kein öffentliches Angebot. Gerade dies ist aber für Familien ein Bedürfnis, da es nicht immer leicht ist, in den eigenen vier Wänden ein Angebot zu schaffen, das dem Spiel- und Bewegungstrieb der Kinder bei jeder Witterung gerecht wird.

Der Anzugsteller kennt ein bereits bestehendes Projekt, bei dem auf drei Ebenen ein solches Angebot vorhanden ist. Für die kleineren Kinder gibt es eine Hüpfburg, einen Ballpool, eine Vogelnestschaukel, ein Kletternetz am Dachfirst sowie eine raffinierte Rollenrutsche. Für die Jugendlichen besteht das Angebot aus einer gedeckten Skateranlage und einer Kletterwand sowie einem Jugendcafé.



Eine Anpassung des Konzepts der Freizeitanlage Landauer könnte ein erster Schritt in diese Richtung sein.

*Der Unterzeichner bittet den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten:
Ob er sich eine Anpassung des Betriebskonzepts in diese Richtung vorstellen kann.
Ob er bereit ist, eine bauliche Erweiterung der Freizeitanlage Landauer für ein witterungsunabhängiges Freizeitangebot zu planen.*

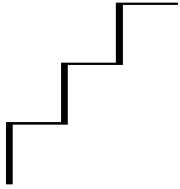
Ich danke dem Gemeinderat für die Beantwortung meiner Fragen."

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Bereits anlässlich von zwei Zwischenberichten führte der Gemeinderat aus, dass er die Entwicklung im Bereich Indoorspielmöglichkeiten mit Interesse verfolgt. Er legte ebenfalls dar, dass er mit allfälligen entsprechenden Investitionen im Freizeitzentrum Landauer so lange zuwarten will, bis Klarheit über die Entwicklung des benachbarten Areals Kohlistieg - Rauracherstrasse - Rüchligweg besteht. Im Zwischenbericht vom Februar 2011 ergänzte der Gemeinderat zudem, dass die Realisation einer Indoorspielmöglichkeit für Kinder entsprechende, zur Verfügung stehende Flächen voraussetze und dass diese im Freizeitzentrum Landauer zurzeit fehlten. Er deutete aber auch bereits an, dass es Überlegungen für interne Raumverschiebungen gebe, die insbesondere mit der Nutzung des benachbarten Bezirksmagazins am Blutrainweg 20 die räumlichen Voraussetzungen für einen Indoorspielraum im Hauptgebäude des Freizeitzentrums schaffen könnten.

Mit der nun vorliegenden Vorlage konkretisiert der Gemeinderat diese Überlegungen und schafft die Voraussetzungen für die Realisation eines attraktiven Indoorspielraums. Er schliesst sich den Überlegungen der Anzugstellenden an, dass ein solches Angebot in Riehen einem Bedürfnis entspricht und das Freizeitzentrum Landauer ein sehr geeigneter Ort dafür ist. Gemeinsam mit den auf dem Aussenareal des Landauers in den letzten Jahren getätigten Verbesserungen des Spielangebots (v.a. Spielbach und Spielplatzsanierung) stellen die nun angestrebten Anpassungen im Innenbereich einen zentralen Schritt in der Angebotsentwicklung für die Zielgruppe Familien mit Kindern dar. Diese Auffassung fand, wie im letzten Zwischenbericht ausgeführt, auch Eingang in die Ende 2009 abgeschlossene Überarbeitung des Betriebskonzepts.

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



Seite 14 **7. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat für den bedarfsgerechten Ausbau des Raumangebots des Jugend- und Kinderbereichs im Freizeitzentrum Landauer gemäss obigen Ausführungen einen Kredit von CHF 597'000.

Zudem ersucht der Gemeinderat den Einwohnerrat, den Anzug Martin Abel und Konsorten betreffend „Angebotserweiterung im Freizeitzentrum Landauer“ **abzuschreiben**.

Riehen, 18. Oktober 2011

Gemeinderat Riehen

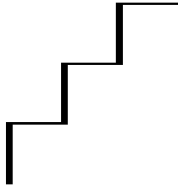
Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter-Stellvertreter:

Urs Denzler

Beilagen: - Fotodokumentation Bezirksmagazin
- Pläne Ist-Zustand und Soll-Zustand von Erdgeschoss und Untergeschoss
- Visualisierung des geplanten Indoorspielraums



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Investitionskredit für den bedarfsgerechten Ausbau des Raumangebots des Jugend- und Kinderbereichs im Freizeitzentrum Landauer

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommission] für den bedarfsgerechten Ausbau des Raumangebots des Jugend- und Kinderbereichs im Freizeitzentrum Landauer einen Kredit von CHF 597'000 (Preisbasis: Zürcher Baukostenindex, April 2010). Er nimmt von den Folgekosten zulasten der Produktgruppe Kultur, Freizeit und Sport Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli

Freizeitzentrum Landauer Ausbau Raumangebot Jugend- und Kinderbereich Fotodokumentation Bezirksmagazin **IST**



Nordfassade



Südfassade



Aussenanlage



Westfassade



Ostfassade



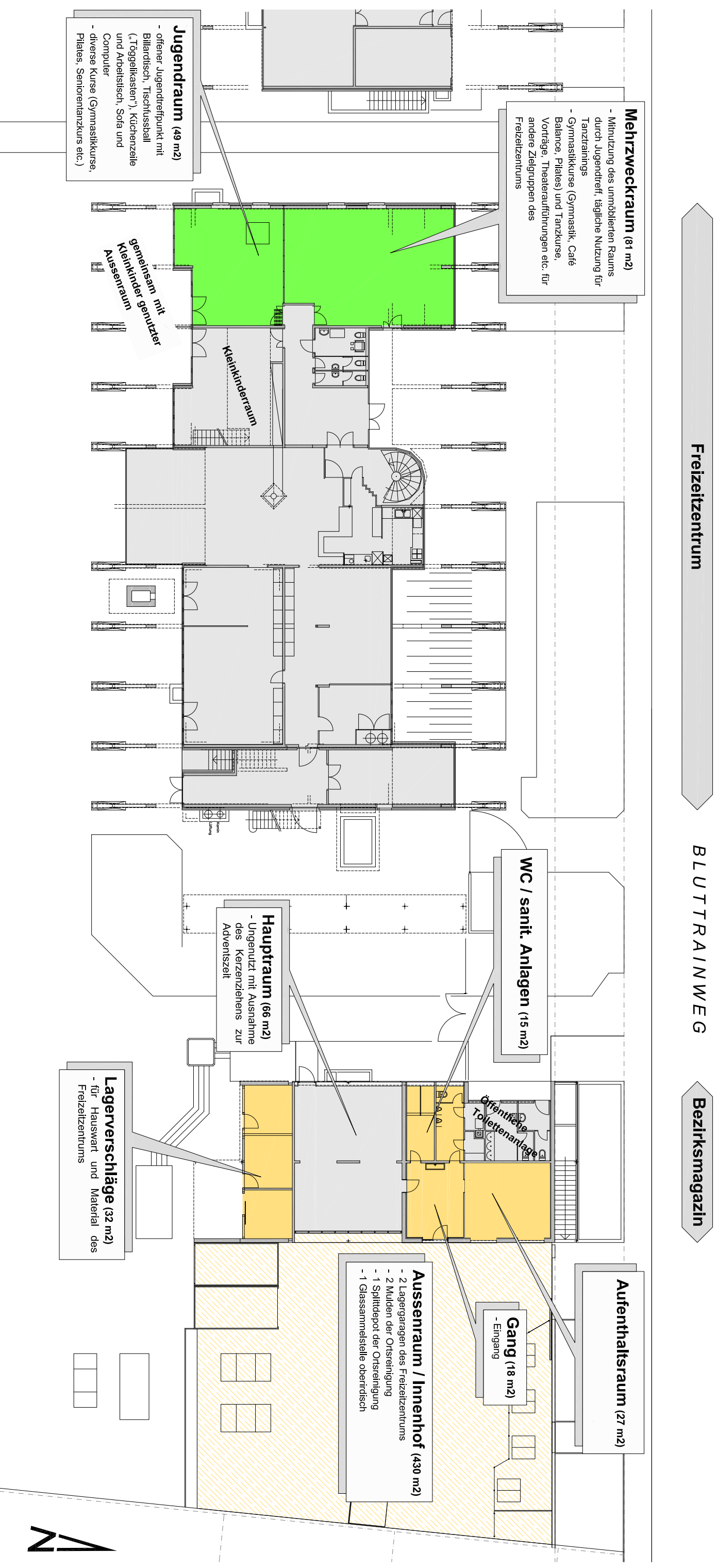
Glassammelstelle

Freizeitzentrum Landauer

Ausbau Raumangebot Jugend- und Kinderbereich

Raumnutzung Erdgeschoss IST

- Nutzung ausschliesslich durch Jugendliche
- Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen
- Nutzung durch Hauswart Landauer / andere Zwecke

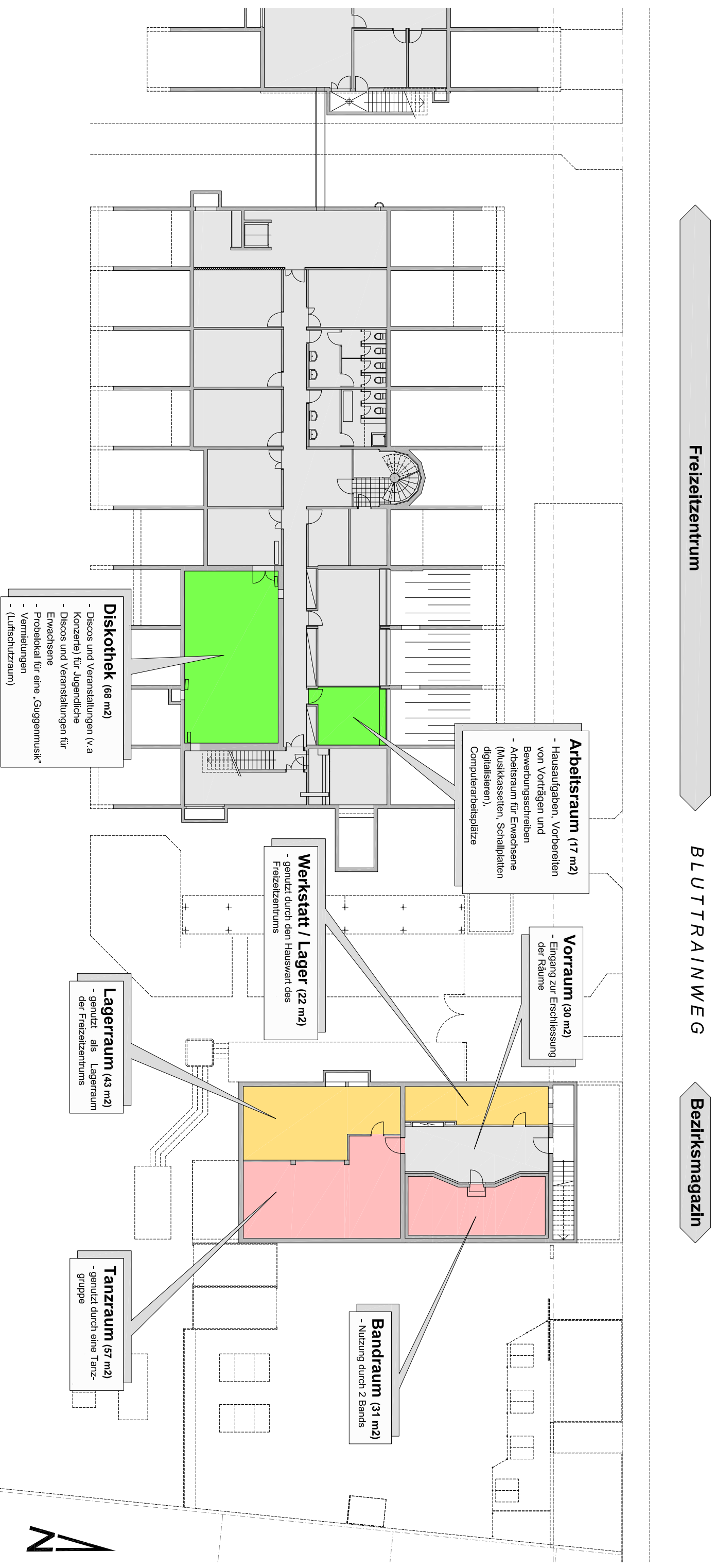


Freizeitzentrum Landauer

Ausbau Raumangebot Jugend- und Kinderbereich

Raumnutzung Untergeschoss IST

- Nutzung ausschließlich durch Jugendliche
- Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen
- Nutzung durch Hauswart Landauer / andere Zwecke

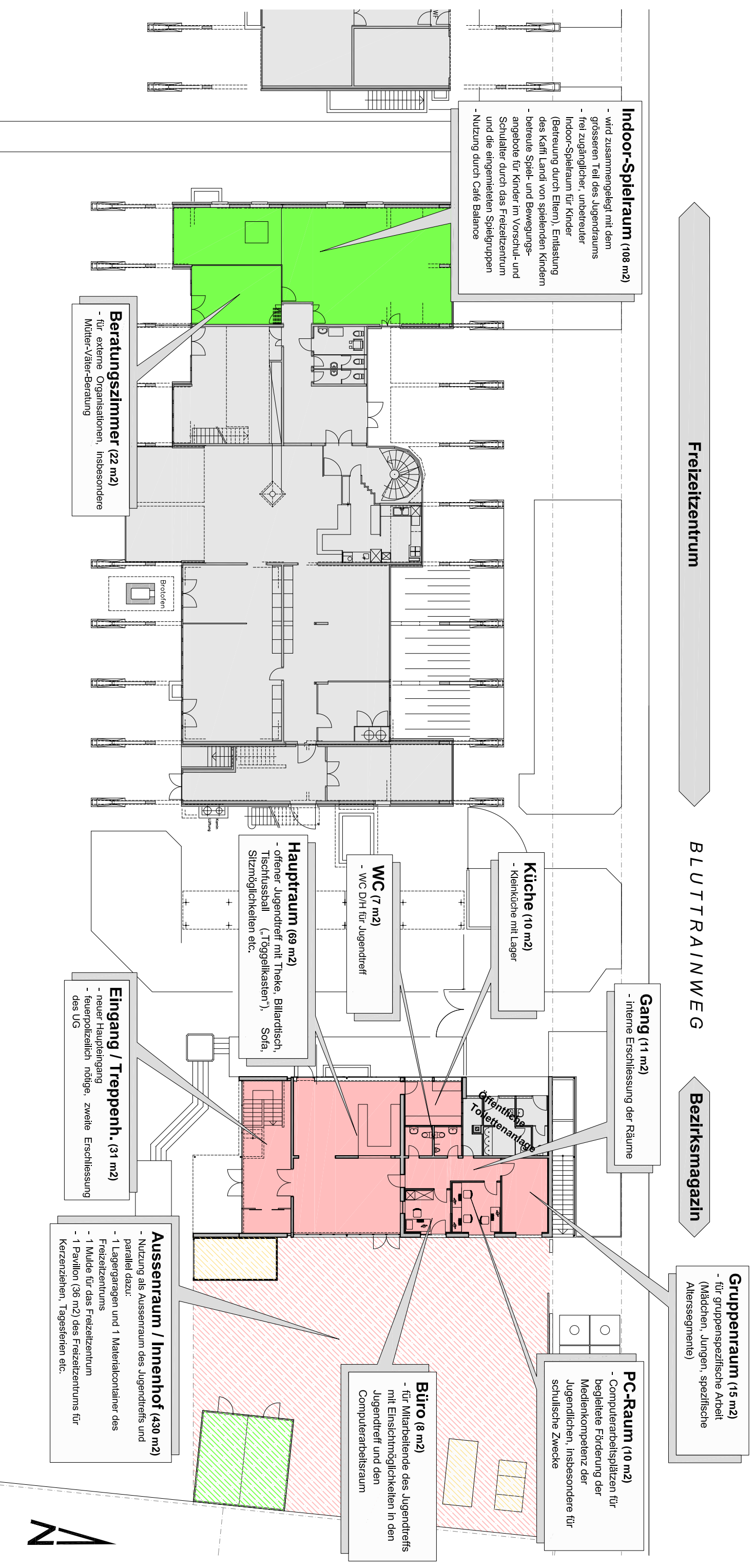


Freizeitzentrum Landauer

Ausbau Raumangebot Jugend- und Kinderbereich

Raumnutzung Erdgeschoss SOLL

- Nutzung ausschliesslich durch Jugendliche
- Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen
- Nutzung durch Hauswart Landauer / andere Zwecke

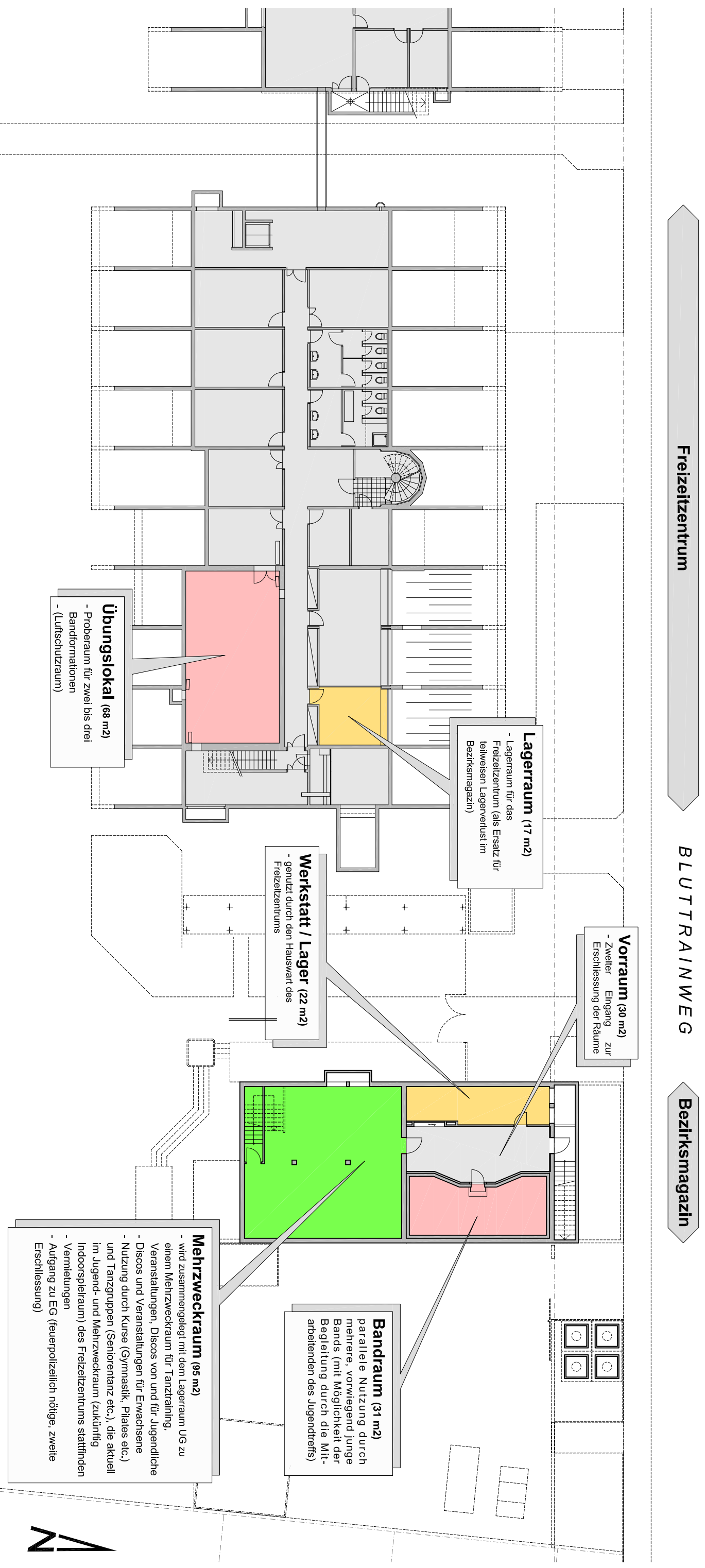


Freizeitzentrum Landauer

Ausbau Raumangebot Jugend- und Kinderbereich

Raumnutzung Untergeschoss **SOLL**

- Nutzung ausschließlich durch Jugendliche
- Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen
- Nutzung durch Hauswart Landauer / andere Zwecke



Freizeitzentrum Landauer Ausbau Raumangebot Jugend- und Kinderbereich Visualisierung Indoorspielbereich

