

Reg. Nr. 6.3.2.6

Nr. 14-18.018.01

## **Freizeitzentrum Landauer, Investitionskredit für die Instandsetzung des Burghügels und Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche**

---

### **Kurzfassung:**

Ein wichtiges und beliebtes Angebot des Freizeitentrums Landauer ist sein Aussengelände. Es wurde mehrheitlich schon vor über 30 Jahren angelegt. Der zentral im Gelände gelegene, mit Eisenbahnschwellen befestigte «Burghügel» ist mittlerweile in einem schlechten Zustand. Mit der Instandsetzung wurde allerdings zugewartet, bis Klarheit über die Entwicklung des benachbarten Areals Rüchligweg herrschte. Dies ist nun gegeben, so dass dem Einwohnerrat ein konkretes Instandsetzungsprojekt vorgelegt werden kann, das nicht nur den Bestand des Hügels sichert, sondern auch die weniger gut genutzte, westlich an den Hügel angrenzende Fläche (ehemaliger Holzrindenplatz) besser erschliesst und zu einem attraktiven, vielfältig nutzbaren Aufenthaltsort entwickelt.

Für die Realisierung dieses Vorhabens beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Kredit von CHF 333'000.

Politikbereich: Kultur, Freizeit und Sport

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

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

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

September 2014



## 1. Einleitung

Das Freizeitzentrum Landauer verfügt seit seiner Gründung in der zweiten Hälfte der 1970er-Jahre über ein attraktives, teilweise über der ehemaligen Deponie erstelltes Aussengelände. Von Beginn an war das Aussengelände ein wichtiger, von der Bevölkerung geschätzter Teil des Angebots. Der zentral im Gelände gelegene «Burghügel» (so genannt, da zuoberst auf dem Hügel eine Art Burg thront) ist seit jeher ein wichtiges Element des Areals: Mit Rutsche, Bach und seinen Hängen hat er nicht nur einen Spielwert, sondern gibt dem ganzen Aussengelände auch eine Struktur. Östlich des Hügelns befinden sich die von Gebäude und Café gut einsehbare Spielwiese und der Hartplatz, westlich davon die etwas „versteckteren“ Spielbereiche, die eher bei grösseren Kindern beliebt sind (siehe Übersichtsplan im Anhang).

Der mit einbetonierten Eisenbahnschwellen befestigte, künstlich aufgeschüttete Hügel ist baufällig. Die mit dem heute im Siedlungsgebiet nicht mehr zulässigen Teeröl behandelten Bahnschwellen sind zu grossen Teilen morsch und an einigen Stellen gibt es massive Bodeneinbrüche, weshalb die Instandsetzung des Hügelns seit längerem auf der Investitionsliste des Politikplans (unter der Bezeichnung „Ersatz Eisenbahnschwellen“) geführt wird. Auch funktional wird der Burghügel als nicht mehr ganz ideal angesehen, da er das westliche Aussengelände zu stark vom Restgelände abtrennt. Mittlerweile herrscht Klarheit über die Bebauungsprojekte in unmittelbarer Nachbarschaft des Freizeitzentrums Landauer und die entsprechenden Durchwegungskonzepte, sodass die Instandsetzung des Burghügelns nun an die Hand genommen werden soll. Der Hügel mitsamt Spielbach und Rutsche soll erhalten bleiben, das Gelände westlich davon gleichzeitig aber besser zugänglich gemacht und attraktiver gestaltet werden, um die hohe Nutzungsintensität auf dem Aussenareal besser zu verteilen. Dies soll mit dem Bau einer Arena geschehen, die als einladender Aufenthaltsort, aber auch für Aufführungen im Rahmen des Programms des Freizeitzentrums oder der Tagesferien genutzt werden kann. Angesichts der in unmittelbarer Nähe des Freizeitzentrums geplanten Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Nutzerzahlen auf dem Areal noch weiter zunehmen werden.

Die zuständige Sachkommission SKFS liess sich anlässlich eines Augenscheins über die vorliegende Planung, aber auch über den Zustand des ganzen Aussenareals des Freizeitzentrums Landauer informieren und nahm vom vorliegenden Projekt bereits Kenntnis.

## 2. Projektbeschreibung

### 2.1 Instandsetzung Burghügel

Für die Ausarbeitung des Projekts wurde mit der Firma Plantago GmbH, Bereich Landschaftsarchitektur, zusammengearbeitet. Die Firma Plantago wurde nach Abklärungen mit dem Bereich Hochbau und auf Empfehlungen u.a. der Gemeindegärtnerei ausgewählt, da diese Firma Landschaftsarchitektur und fundiertes Umsetzungswissen vereint. Folgende Vorgaben wurden seitens der Gemeinde formuliert:



Seite 3

- Die Eisenbahnschwellen müssen rückgebaut, aufgrund ihrer Imprägnierung mit Teeröl ordnungsgemäss entsorgt werden und der Hügel muss auf andere Weise gesichert werden.
- Der beliebte Spielbach und die Rutschmöglichkeit sollen erhalten bleiben. Weitere Spielgeräte oder -angebote sollen zurückhaltend eingesetzt werden, einerseits da der Hügel an sich einen Spielwert hat, andererseits aus Kostengründen. Allfällige künftige Ergänzungen aufgrund von Besucherwünschen können im Rahmen des ordentlichen Betriebs, idealerweise sogar mit Beteiligung der Kinder, realisiert werden.
- Der Hügel soll so saniert werden, dass er weiterhin als attraktives (Spiel-)Element in der Aussenanlage wahrgenommen und genutzt werden kann. Gleichzeitig soll er weniger stark als Zäsur und Engpass wirken.
- Alle Baumassnahmen müssen die Anforderungen der Spielplatznormen erfüllen.
- Die Kosten müssen sich an den Angaben der Investitionsliste des Politikplans 2014-2017 orientieren. Dort werden für die Instandsetzung des Hügels bisher aufgrund der ersten Abklärungen CHF 180'000 veranschlagt.

Das vorliegende Projekt (siehe Gestaltungspläne 1:100 und 1:200 sowie Schnitt 1:100 im Anhang) sieht vor, den Hügel grundsätzlich zu erhalten und ihn - anstelle der ca. 370 Eisenbahnschwellen und Akazienpalisaden - hauptsächlich mit grossen Flusskieseln zu befestigen. Diese Materialwahl schliesst an die Gestaltung des Spielbachs an und ermöglicht das Beklettern des Hügels von allen Seiten. Mit der bestechenden Idee einer „Schlucht“ quer durch den Hügel wird die gewünschte verbesserte Verbindung zwischen dem östlichen und dem westlichen Teil des Aussenareals erreicht. Diese zwischen 1,20 und 2 Meter tiefe „Schlucht“ ist Spielelement und Weg zugleich, wird von einer Brücke überspannt und bietet Klettermöglichkeiten. Die bestehende beliebte Breitrutsche wird umplatziert und kann weiter verwendet werden. Die Bäume in der Nähe bzw. an den Flanken des Hügels werden erhalten. Für die Sträucher und Büsche, die aufgrund der Sanierungsarbeiten entfernt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen geplant. Gegen das Hauptgebäude des Freizeitzentrums hin kann mit geringen Anpassungen etwas mehr Platz für den bestehenden Weg und die Treppe geschaffen werden. Insgesamt schafft es dieses Projekt, den Burghügel auf sinnvolle Art und Weise zu erhalten, die Benutz- und Bespielbarkeit für die grossen und vor allem kleinen Besucherinnen und Besucher des Freizeitzentrums zu garantieren und gleichzeitig bessere Verbindungen für das ganze Aussenareal herzustellen.

## 2.2 Umgestaltung der westlich an den Burghügel angrenzenden Fläche zu einer Arena

Unter dem Titel „Ersatz Holzrindenplatz“ - früher befand sich auf einem Grossteil des westlichen Areals ein Holzrindenplatz - werden ebenfalls seit Längerem bauliche Massnahmen für diesen Bereich des Aussengeländes auf der Investitionsliste geführt (veranschlagt mit CHF 150'000). Im Rahmen der Erarbeitung des Projekts zur Instandsetzung des Burghügels wurden die Schnittstellen zu dieser eigentlich für 2015 geplanten Investition angeschaut. Es zeigte sich, dass eine gleichzeitige Ausführung sinnvoll ist, da:

- die Bauarbeiten in einem Zuge und somit auch etwas kostengünstiger erfolgen können



Seite 4

- Material, das bei der Realisation der „Schlucht“ anfällt, nicht abgeführt, sondern gleich wieder verwendet werden kann
- die Gäste des Freizeitzentrums Landauer nicht zweimal durch eine Baustelle in der Nutzung des Aussenareals eingeschränkt werden.

Geplant ist ein fließender Übergang des Burghügels in eine aus Quadersteinen errichtete Arena (siehe Gestaltungsplan 1:200 im Anhang). Diese soll als Ort für Aufführungen, Konzerte, Tagesferien etc. oder einfach als attraktiver Ort zum Zusammensitzen dienen und die Qualität des westlichen Aussengeländes erhöhen. Zudem stellt die Arena quasi als topographische „Schulter“ eine sinnvolle Abgrenzung zum künftig mit mehrgeschossigen Gebäuden bebauten Nachbarareal dar. Die bestehende Asphaltfläche, auf der zeitweise ein Beachvolleyballfeld stand, soll erhalten bleiben, da sie multifunktional nutzbar ist. Gerade die Multifunktionalität dieses westlichen Aussenareals ist für die Beispielung und generell die Entwicklung des Angebots des Freizeitzentrums wichtig. Das durch das Freizeitzentrum Landauer selbst gebaute Spielschiff müsste etwas versetzt werden. Der Rest des westlichen Areals mit Baumbestand und Sand-Wasserspielplatz würde unverändert belassen, da es hier keinen Änderungsbedarf gibt.

### 2.3 Verhältnis zu weiteren Arbeiten auf dem Aussengelände des Freizeitzentrums

Die Instandsetzung des Hügels und die Entwicklung des westlichen Aussenareals mit der Arena haben keine negativen Auswirkungen auf die ebenfalls in den nächsten Jahren nötige und bereits auf der Investitionsliste aufgeführte Sanierung des Hartplatzes, von der auch die Sachkommission SKFS bereits in Kenntnis gesetzt werden konnte. Diese Sanierung ist nötig, da sich der Hartplatz sehr stark aufgrund der Bewegungen im Untergrund - auch dieser Teil des Freizeitzentrums liegt zu grossen Teilen über der ehemaligen Deponie - gewellt hat und Risse im Belag aufweist. Die im Bereich des Burghügels vorgesehene Verbreiterung des Wegs macht nicht nur an diesem Engpass Sinn, sondern lässt sich auch mit den künftigen Arbeiten im Bereich Hartplatz in Einklang bringen, so dass eine sinnvolle Erschliessungsachse zwischen Gebäulichkeiten und Aussenareal garantiert ist.

## 3. Kosten und Termine

Die Instandsetzung des Burghügels und die Realisation der Arena wurden sorgfältig geplant und intern mit dem Bauleiter Tiefbau sowie den Werkdiensten besprochen. Zudem wurden einzelne Probegrabungen vorgenommen und Auskünfte zur ehemaligen Bauweise des Hügels eingeholt. So scheint es gesichert, dass für den Bau des Hügels kein Bauschutt oder anderweitig problematisches Material verwendet wurde (ausser eben den Eisenbahnschwellen, die entsorgt werden müssen). Die vorliegende Projektierung hat Kosten (+/- 10%) von ca. CHF 205'000 für den Burghügel und ca. CHF 128'000 für das westliche Areal mit Arena ergeben, insgesamt also rund CHF 333'000. Die beiden Projekte werden auf der Investitionsliste des Politikplans bisher mit CHF 180'000 (Burghügel / Ersatz Eisenbahnschwellen) und CHF 150'000 (westliches Areal / Ersatz Holzrindenplatz) geführt.



Seite 5 Die ermittelten Gesamtkosten (+/- 10 %) setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Burghügel</b>	<b>Arena</b>	<b>Total</b>
<b>Vorbereitungsarbeiten I</b> Baustelleneinrichtung Abstecken und Einmessen	11'000.00	7'000.00	<b>18'000.00</b>
<b>Vorbereitungsarbeiten II</b> Schutzmassnahmen, Abschränkungen Pflanzen ausgraben und roden Demontage Abbrucharbeiten	30'000.00	10'500.00	<b>40'500.00</b>
<b>Erdarbeiten, Geländegestaltung</b> Grasnarbe abtragen Kulturerdabtrag	1'500.00	19'500.00	<b>21'000.00</b>
<b>Abschlüsse und Beläge</b> Fundationsschicht Randsteine Fallschutz Mergel- und Hartbeläge	22'500.00	11'500.00	<b>34'000.00</b>
<b>Mauern, Treppen, Wände</b> Fundamentaushub Schalung, Bewehrung, Beton Holz- und Betontreppenstufen	71'000.00	44'500.00	<b>115'500.00</b>
<b>Bodenbearbeitung, Pflanzung</b> Humusieren Pflanzenlieferung Pflanzarbeiten	12'000.00	10'000.00	<b>22'000.00</b>
<b>Spielgeräte</b> Kletterturm Dschungelbrücke Klettergriffe	20'000.00		<b>20'000.00</b>
<b>Instandsetzung</b> Anpassarbeiten an best. Anlage	1'500.00	1'500.00	<b>3'000.00</b>
<b>Planung und Bauleitung</b> Honorar Landschaftsarchitekt	11'500.00	7'000.00	<b>18'500.00</b>
<b>Unvorhergesehenes und Rundung</b>	8'814.82	7'018.51	<b>15'833.33</b>
<b>Zwischentotal</b>	189'814.82	118'518.51	<b>308'333.33</b>
<b>MwSt. 8%</b>	15'185.19	9'481.48	<b>24'666.67</b>
<b>Total</b>	<b>CHF</b>		
	<u>205'000.01</u>	<u>127'999.99</u>	<u><b>333'000.00</b></u>



Seite 6 Die Finanzfolgekosten (Abschreibungen, Zinsen) belaufen sich auf CHF 19'980 pro Jahr.

Die Arbeiten sollen gemäss Submissionsrichtlinien ausgeschrieben bzw. vergeben werden. Die in den genannten Kosten beinhaltete Ausführungsplanung und Bauleitung soll der Firma Plantago GmbH übertragen werden. Der Einsatz der Werkdienste ist - abhängig von der jeweiligen Auftragslage der Werkdienste - für einzelne Arbeiten möglich. Die Zustimmung des Einwohnerrats vorausgesetzt sollen die Arbeiten bis im Frühjahr 2015 abgeschlossen werden.

#### 4. Zusammenfassung und Antrag

Der so genannte Burghügel auf der Aussenanlage des Freizeitzentrums Landauer muss instand gesetzt werden, da die über 30 Jahre alten Eisenbahnschwellen mittlerweile morsch sind und den Hügel nicht mehr stabil zusammenhalten. Im Zuge des vorliegenden Projekts soll der Hügel in seiner Qualität erhalten bleiben, aber gleichzeitig der Zugang zum - im Vergleich zum anderen Aussenareal - weniger genutzten westlichen Areal verbessert werden. Dieses soll mit der Realisation einer Arena attraktiver und für die diversen Aktivitäten des Freizeitzentrums funktionaler gestaltet werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die auf CHF 333'000 veranschlagten Arbeiten für die Instandsetzung des Burghügels und die Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche gemäss obigen Ausführungen einen Kredit von CHF 333'000 zu bewilligen.

Riehen, 30. September 2014

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen: Übersichtsplan, Gestaltungspläne im Massstab 1:100 und 1:200 sowie Schnitt im Massstab 1:100



Seite 7

## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Bewilligung eines Investitionskredits für die Instandsetzung des Burghügels und Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche**

---

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Instandsetzung des Burghügels und Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche einen Kredit von CHF 333'000 (Preisbasis: Baupreisindex Baugewerbe Tiefbau, Nordwestschweiz, Stand April 2014). Er nimmt von den Folgekosten zulasten der Produktgruppe Kultur, Freizeit und Sport Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

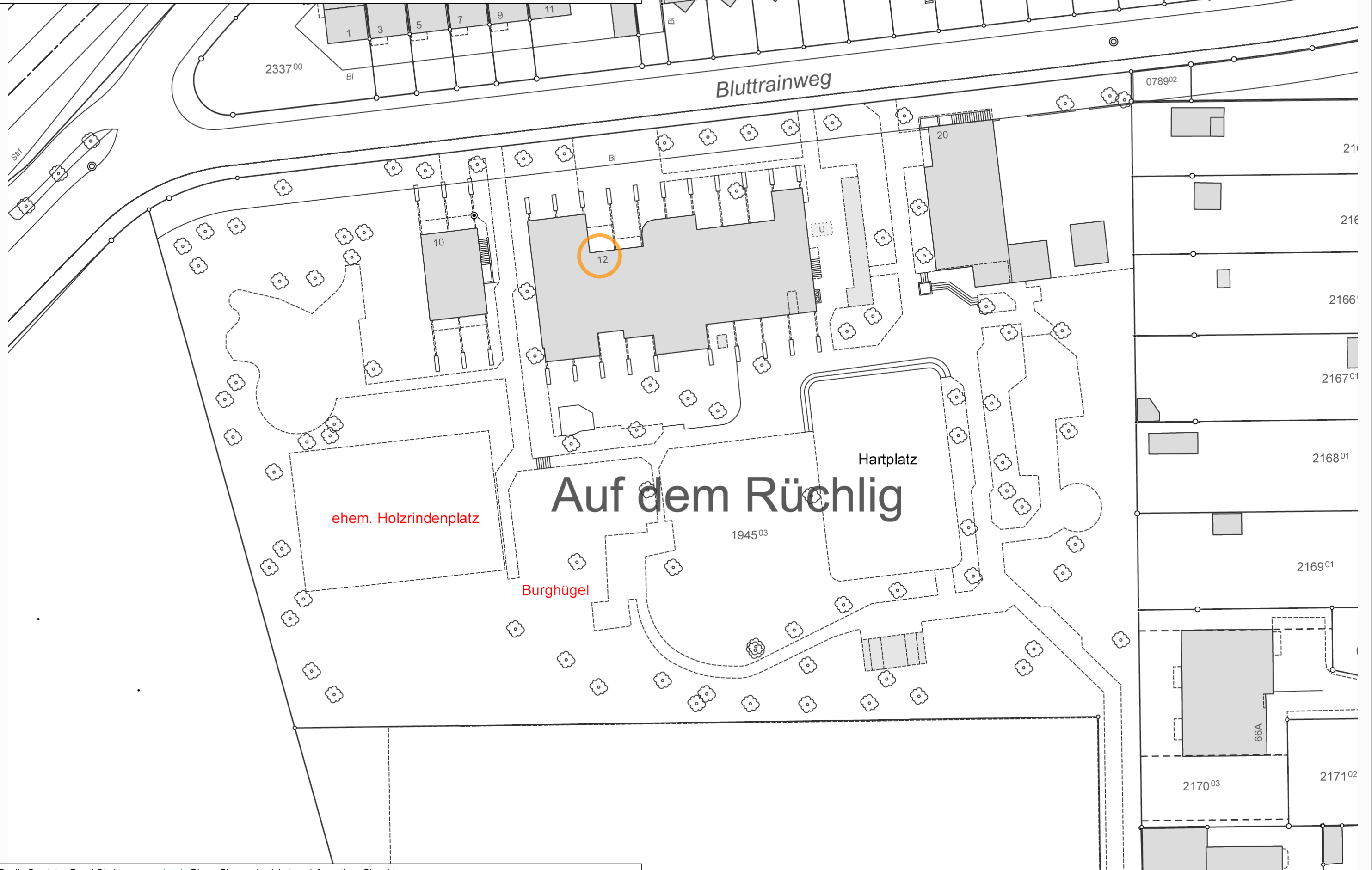
Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)



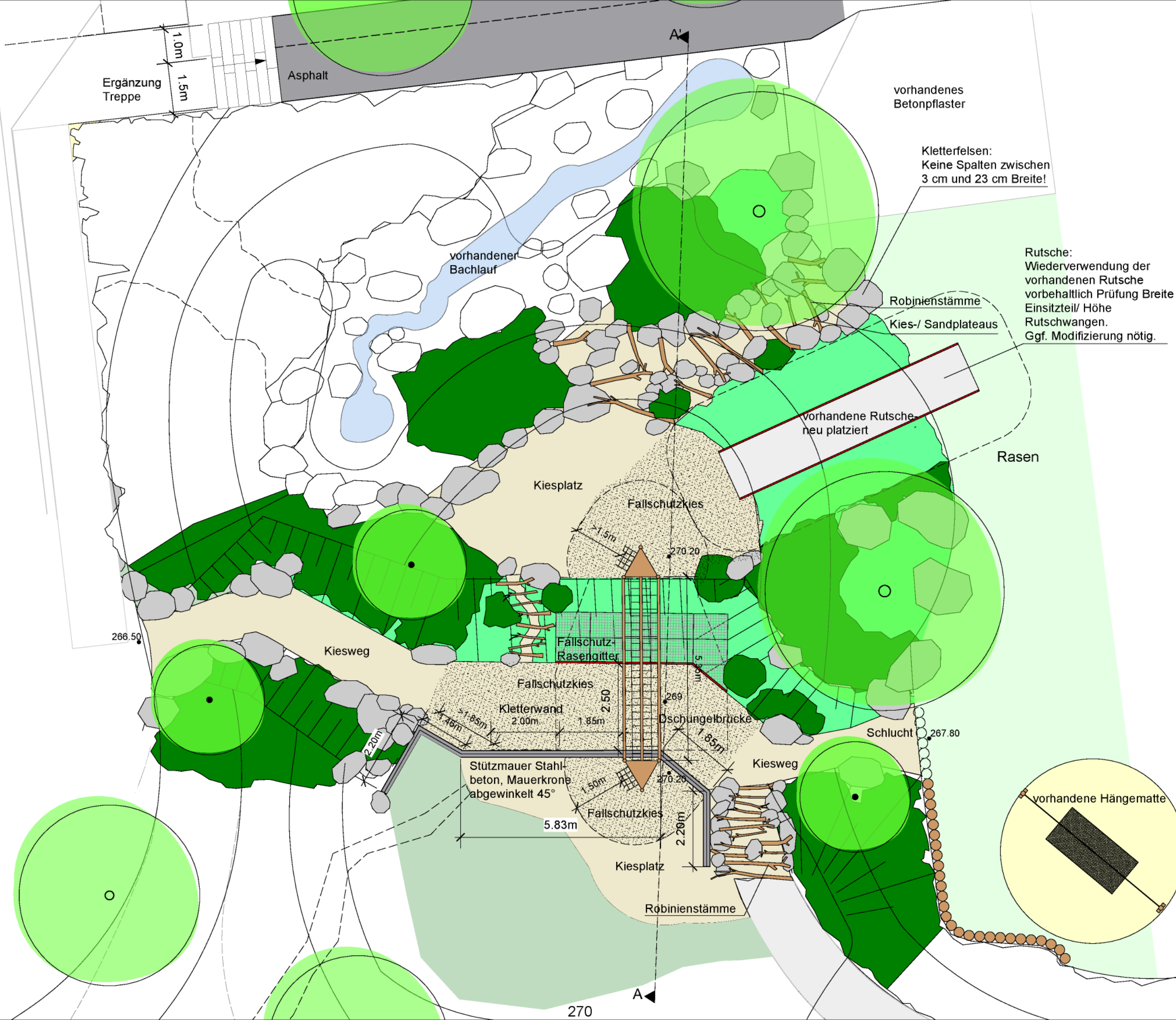
ehem. Holzrindenplatz

Burghügel

# Auf dem Röchlig

Hartplatz





Ergänzung Treppe

Asphalt

vorhandenes Betonpflaster

Kletterfelsen:  
Keine Spalten zwischen  
3 cm und 23 cm Breite!

vorhandener Bachlauf

Rutsche:  
Wiederverwendung der  
vorhandenen Rutsche  
vorbehaltlich Prüfung Breite  
Einsitzteil/ Höhe  
Rutschwangen.  
Ggf. Modifizierung nötig.

Robiniestämme  
Kies-/ Sandplateaus

vorhandene Rutsche  
neu platziert

Rasen

Kiesplatz

Fallschutzkies

266.50

Kiesweg

Fallschutz-  
Rasengitter

Fallschutzkies

Kletterwand  
2.00m

Dschungelbrücke

Schlucht 267.80

Stützmauer Stahl-  
beton, Mauerkrone  
abgewinkelt 45°

Kiesweg

Fallschutzkies

Kiesplatz

Robiniestämme

vorhandene Hängematte

270

Projekt:  
Freizeitzentrum  
Landauer  
Blutrainweg 12  
CH-4125 Riehen

Gestaltungsplan  
Bereich Spielhügel  
M 1:100

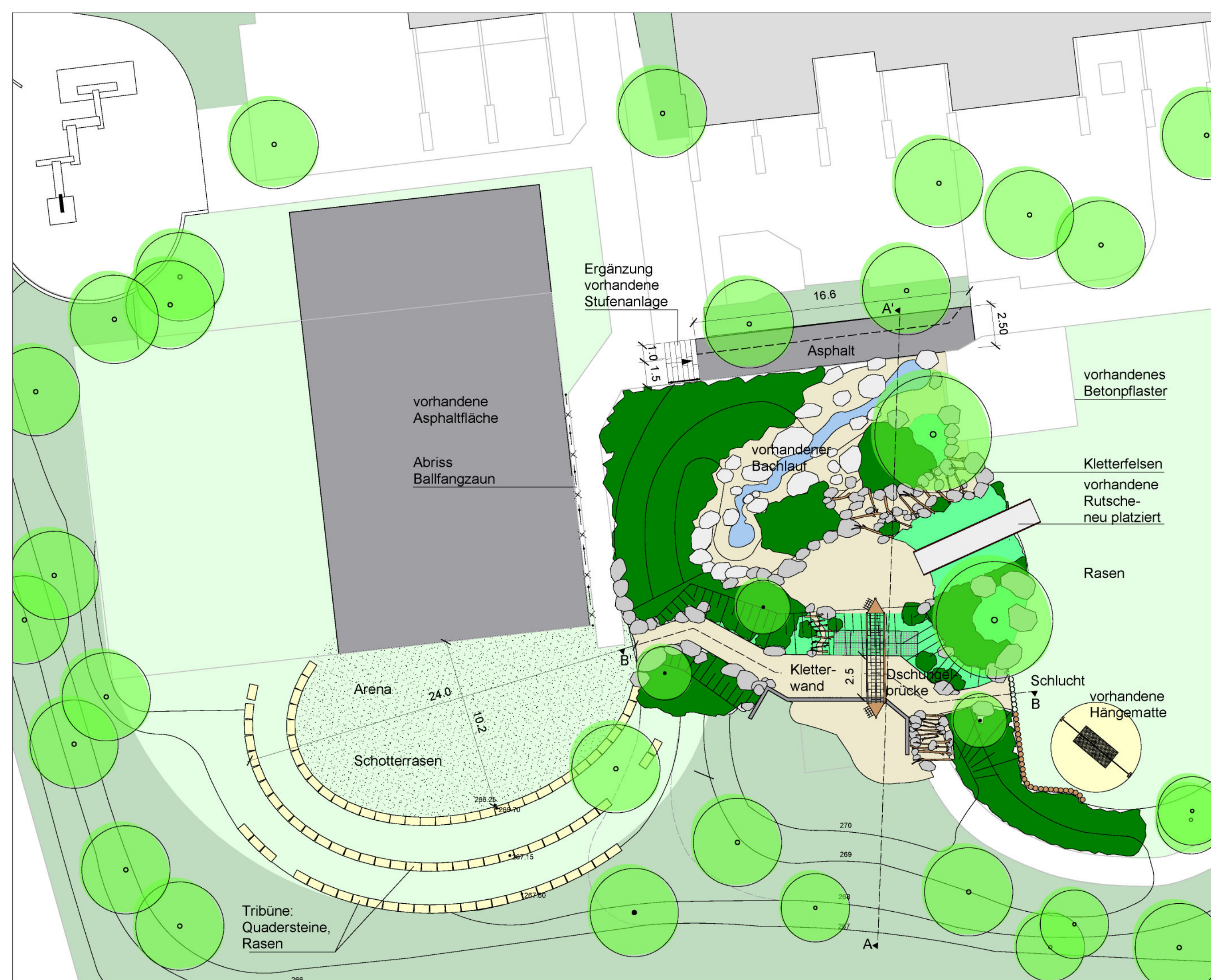
gez. HA  
22.09.2014

Plangröße Din A 3



PLANTAGO GMBH  
GARTENKULTUR

Tramstrasse 64, 4142  
Münchenstein /Basel  
T+4161 603 24 24,  
F+4161 603 24 20



Ergänzung  
vorhandene  
Stufenanlage

16.6

2.50

Asphalt

vorhandene  
Asphaltfläche

Abriss  
Ballfangzaun

vorhandenes  
Betonpflaster

Kletterfelsen  
vorhandene  
Rutsche-  
neu platziert

Rasen

Projekt:  
Freizeitzentrum  
Landauer  
Blutrainweg 12  
CH-4125 Riehen

Gestaltungsplan  
M 1:200

gez. HA  
12.09.2014

vorhandener  
Bachlauf

Kletter-  
wand 5.2

Dschungel-  
brücke

Schlucht

vorhandene  
Hängematte

Arena 24.0

10.2

Schotterrassen

Tribüne:  
Quadersteine,  
Rasen



PLANTAGO GMBH  
GARTENKULTUR

Tramstrasse 64, 4142  
Münchenstein /Basel  
T+4161 603 24 24,  
F+4161 603 24 20

Projekt:  
Freizeitzentrum  
Landauer  
Blutrainweg 12  
CH-4125 Riehen

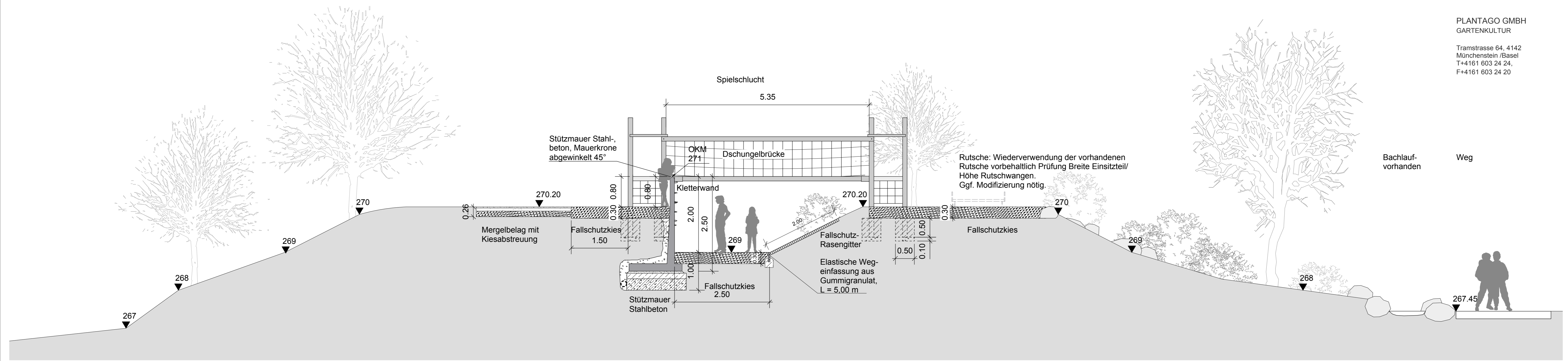
Schnitt  
M 1:100

gez. HA  
22.09.2014

Plangrösse 830 x 297

PLANTAGO GMBH  
GARTENKULTUR

Tramstrasse 64, 4142  
Münchenstein /Basel  
T+4161 603 24 24,  
F+4161 603 24 20



Schnitt A - A'