

Projektierungskredit für Architekturwettbewerb Erweiterung Schulhaus Hebel

Kurzfassung:

Mit der Übernahme der Schulliegenschaften im 2017 durch die Gemeinde Riehen, ist diese für die Bereitstellung ausreichenden Raums für den Unterricht und die Tagesstrukturen verantwortlich. Auf Grund des kontinuierlichen und teilweise starken Wachstums der Schülerzahlen im Standort Niederholz, beherbergte das Hebelschulhaus bereits unmittelbar nach der Übernahme durch die Gemeinde mehr Klassen als beim damaligen Bau des zweizügigen Schulhauses vorgesehen waren. Mit der Bereitstellung von temporären Schulbauten auf dem Hebelmätteli konnte der weitere Zuwachs an Klassen wie auch der überproportionale Anstieg der Kinder in den Tagesstrukturen aufgefangen werden.

Der inzwischen dreizügig geführte Schulstandort Niederholz ist gemäss bestehenden Prognosen auf vier Klassenzüge vorzubereiten, da das Wachstum in Riehen-Süd anhält und in den benachbarten, ebenfalls bereits vollen Standorten, kein Ausbaupotential besteht. Im Rahmen einer permanenten Erweiterung sollen auch die Raumangebote in den bestehenden temporären Schulbauten integriert werden, so dass das Hebelmätteli wieder als Freifläche der Schule sowie dem Quartier zur Verfügung steht.

Mit einer Machbarkeitsstudie sowie weiteren Abklärungen sind Optionen für die Erweiterung geschaffen worden. Mit einer übergeordneten Schulraumprognose werden aktuell die Entwicklungen überprüft und fliessen in den Wettbewerb mit ein. Mit dem parallelen Vorgehen soll eine effiziente Zeitplanung unterstützt werden.

In Form eines Architekturwettbewerbs sollen nun Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und vorgestellt werden, wie der Schulraum für Unterricht und Tagesstrukturen für die nahe und weitere Zukunft bereitgestellt werden soll.

Für die Auslobung eines Architekturwettbewerbs beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Projektierungskredit von CHF 315'000.

Politikbereich: Bildung & Familie

Auskünfte erteilen: Silvia Schweizer, Gemeinderätin
Pascal Kreuzer, Abteilungsleiter Bildung und Familie
Patrick Scheffler, Leitung Hochbau

März 2022



1. Ausgangslage

In der Einwohnerratssitzung im Mai 2019 wurde dem Einwohnerrat der Verpflichtungskredit zum Kauf eines Gebäudes; gleichzeitig Aufhebung und Löschung eines Baurechts — Schulraumprovisorium, Niederholzstrasse 93, «Hebelmätteli» Information an ER Hebelmätteli Schulraumkauf» zum Entscheid vorgelegt ([Geschäft 18-22.025.01](#)). Inzwischen ist das temporäre Schulgebäude erstellt und erfüllt seinen Zweck.

Schon damals wurde in der einwohnerrätlichen Vorlage auf die Notwendigkeit einer dauerhaften, permanenten Schulraumerweiterung hingewiesen, auch im Hinblick auf den wertvollen Freiraum des Hebelmättelis, der durch die Modulbauten besetzt wird. Ebenso wurde dem Einwohnerrat die Strategie aufgezeigt, dass nach der Gesamtsanierung Schulhaus Wasserstelzen und einer permanenten Schulraumerweiterung inkl. Tagesstrukturplätze durch einen Erweiterungsbau für das Hebelschulhaus im Sinne einer langfristigen Lösung, die Matte wieder freigeräumt werden kann.

Der Schulstandort Niederholz wurde nach der Schulharmonisierung im Jahr 2014 vom damaligen Eigentümer Kanton Basel-Stadt als zweizügiger Standort mit 12 Klassen geplant. Mit der Übernahme der Schulliegenschaft durch die Gemeinde Riehen im Jahre 2017 waren es bereits 14 Klassen sowie Tagesstrukturen. Die damaligen Prognosen der Gemeindeschulen Bettingen und Riehen, welche auf Aussagen des statistischen Amtes Basel-Stadt sowie der Abteilung Siedlungsentwicklung gründeten, gingen davon aus, dass es in Riehen Süd zu einer weiteren Zunahme der Klassen kommen könnte. Mit dem Beginn des Schuljahres 2018/2019 wurde dies mit einer erneuten Prognose bestätigt und es zeigte sich, dass der bestehende Schulraum am Standort Niederholz zukünftig nicht mehr ausreichen wird. Bereits in den Vorjahren mussten im Wasserstelzenschulhaus zusätzliche Klassen gebildet werden, um den Standort Niederholz zeitweise zu entlasten. Das in der HarmoS-Planung ursprünglich für 12 Klassen konzipierte Wasserstelzenschulhaus hat heute 15 Klassen mit der entsprechenden Tagesstruktur. Ein weiterer Ausbau ist von der baulichen Struktur her aber nicht mehr möglich und auch in der geplanten Gesamtsanierung, welche voraussichtlich im Jahr 2023 startet, nicht vorgesehen.

Daraufhin fand eine Prüfung der Möglichkeiten zur Raumerweiterung beim Niederholz durch die Abteilung Bildung und Familie statt. Die Schulleitung erhielt den Auftrag, weitere räumliche Verdichtungen zu planen und wo möglich umzusetzen, was auch erfolgte. Es wurden verschiedene Räumlichkeiten intern verschoben, umgenutzt und mit einer Mehrfachnutzung belegt. Die Zunahme an Klassen hat auch zu einer Zunahme an Lehr- und Fachpersonen geführt. Deren Arbeitsräume konnten nicht an den dadurch entstandenen grösseren Bedarf angepasst werden. Auch der Raumbedarf der Tagesstruktur war durch die Zunahme der Klassen sowie den steigenden Anteil von Kindern in der Tagesstruktur stark gewachsen. Die kantonalen Schulraumstandards, welche als Orientierung und Planung für die Raumnutzung gelten, konnten seither nicht mehr eingehalten werden.

Nebst den oben genannten Massnahmen, gab es eine erneute Anfrage im Februar 2021 an Immobilien Basel-Stadt bezüglich der Nutzung des Niederholzsulhauses, welche auch wiederum negativ beantwortet wurde.



Für den dringenden Raumbedarf ab Schuljahr 2020/2021 wurde dann der zusätzliche Raum mit einem temporären Bau geschaffen, welcher auf der Hebelmatte ergänzend zum bestehenden Bau erstellt wurde. Dies ist aber keine längerfristige Lösung. Zum einen wurden die Bauten vom Bauinspektorat nur für eine begrenzte Nutzungsdauer bewilligt, zum anderen wurde bei der Erstellung des bereits bestehenden temporären Schulbaus das Versprechen an die Quartierbevölkerung gegeben, dass dieser nur vorübergehend dort steht und die Hebelmatte zukünftig wieder ganz der Nutzung durch das Quartier zur Verfügung stehen soll. Mit einer permanenten Raumerweiterung wird somit auch den politischen Vorstössen in Riehen sowie der Petition an den Grossen Rat des Kantons Rechnung getragen.

Die Prognosen der Schülerzahlen zeigen einen weiteren Anstieg der Schülerzahlen und es besteht die Möglichkeit, dass die Primarschule Niederholz auf 24 Klassen ausgebaut werden muss. Mit einer übergeordneten Schulraumprognose für ganz Riehen und Bettingen werden aktuell weitere Daten erhoben und diese Entwicklung verifiziert. Die anderen Schulstandorte in Riehen Süd können die zusätzlich benötigten Klassen ebenfalls nicht auffangen.

2. Rahmenbedingungen zum Projekt

2.1. Machbarkeitsstudie

Der Fachbereich Hochbau hat in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bildung und Familie und dem Architekturbüro Brandenberger Kloter Architekten AG eine Machbarkeitsstudie mit 2 Varianten ausgearbeitet.

Variante 1: Der rote Holzbau (Erweiterungsbau zum Schulhaus Hebel, BJ 1994) am Langenlängengeweg wird saniert und um den erhöhten Bedarf zu decken, durch einen Ergänzungsbau erweitert.

Variante 2: Der bestehende Holzbau wird durch einen leistungsfähigen Neubau ersetzt, der den gesamten künftigen Raumbedarf inklusive der Tagesstrukturen abdeckt.

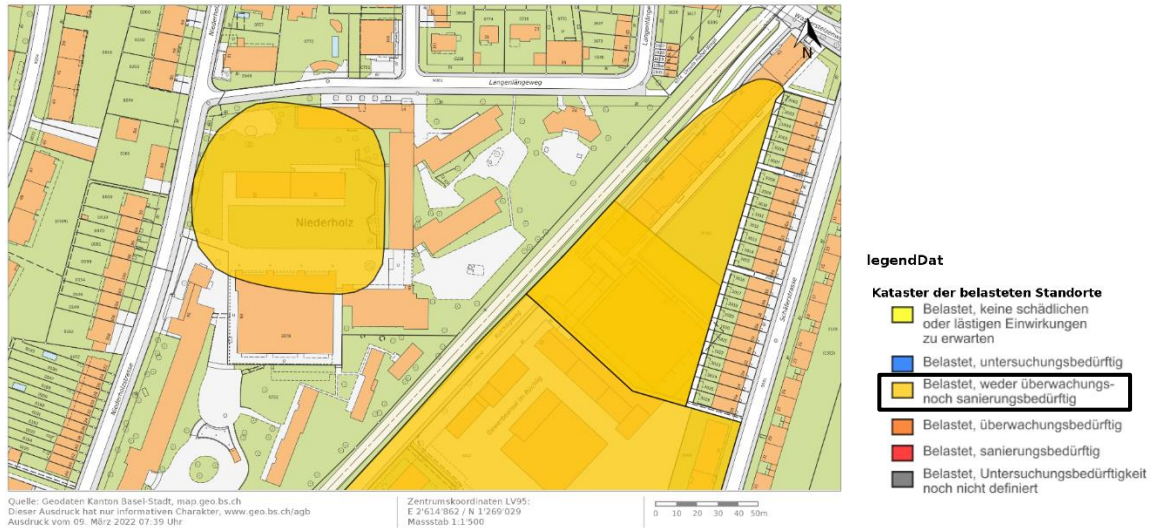
Gemäss der vorliegenden Kostenschätzung variieren die Kosten beider Varianten nur unwesentlich. Interessant ist allerdings der Aspekt, dass ein Ersatzbau etwas günstiger kommt als die Sanierung mit Ergänzungsbau. Grund dafür ist der kompakte Baukörper und aufgrund der Hanglage der Einzug eines Sockelgeschosses mit einer zum Langenlängengeweg gerichteten Teilunterkellerung.

2.2. Baugrunduntersuchung

Gemäss dem im Geoportal geführten «Auszug Kataster der belasteten Standorte» ist der Baugrund im vorgesehenen Perimeter für eine allfällige Erweiterung als belastet, allerdings weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft. Dies bedeutet, dass belastetes Material beim Aushub speziell entsorgt werden muss und der Humus, welcher nachweislich nur leicht kontaminiert ist, vor Ort gelagert und wieder eingebracht werden kann. Eine

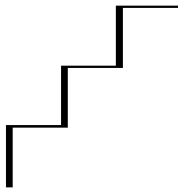


gesamte Sanierung des Baugrundes steht nicht an. Eine in Auftrag gegebene Baugrunduntersuchung mit Rammsondierungen (Bodenproben in Schichten bis zu 8 Meter Tiefe) bestätigen dies.



2.3. Zustandsanalyse Schulhaus Nordtrakt am Langenlängeweg (roter Holzbau)

Die Machbarkeitsstudie von Brandenberger Kloter zeigt in Variante 2 einen Ersatz des im Jahr 1994 erstellten Holzbaus auf. Da der bestehende Holzbau auf einer Böschung platziert und nicht unterkellert ist, wird hier die Chance der Vermittlung zwischen dem Hebelmätteli und dem Langenlängeweg vergeben. Somit geht wertvoller Grund verloren und eine ökonomische Erweiterung wird verhindert. Die Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie zeigt daher auch auf, dass ein Ersatz eines kompakten, zum Hebelmätteli hin, dreigeschossigen Volumens in den Erstellungskosten samt Unterhalt kostenmässig günstiger ist als eine Sanierung mit Erweiterung. Aufgrund des jungen Alters, aber auch durch diverse Defizite wie bauphysikalische Probleme, Undichtigkeiten und betriebliche Schwachstellen des Gebäudes, wurde für diesen Schultrakt eine Zustandsbeurteilung und Mängelermittlung in Auftrag gegeben. Dieses Dokument wird Teil des Architekturwettbewerbs sein. Damit können die Planungsteams den Erhalt der bestehenden Bausubstanz im Rahmen des Wettbewerbs kritisch prüfen. Die Zustandsuntersuchungen zeigen ein heterogenes Bild. Grundsätzlich ist das Gebäude aber in einem guten Zustand. Bauphysikalische Mängel sind wie erwähnt vorhanden. Diese zeigen sich in den Unterrichtsräumen durch höhere Temperaturen in der warmen Jahreszeit sowie bei Problemen der Raumlufthygiene. Ebenso müssen die Fenster in Kürze vollständig ersetzt werden. Durch Senkungen sind diese stark verzogen, können nur schwerlich geöffnet werden und sind zudem nicht mehr winddicht. Bei einer Sanierung muss die Erdbebensicherheit nachgewiesen werden. Erste Untersuchungen lassen vermuten, dass die aktuell geltenden Anforderungen an die Erdbebensicherheit nicht erreicht werden. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert dieses Gebäudeteils beträgt CHF 4'714'000 (Stand 31.01.2022).

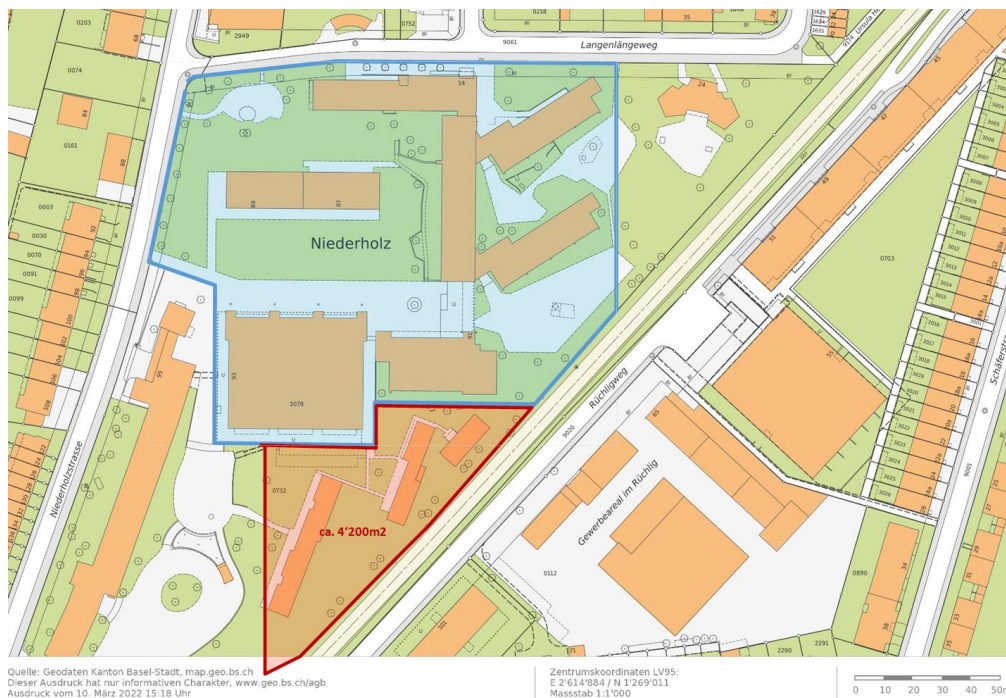


2.4. Perimeter mit optionaler Erweiterung

Im Sinne einer ganzheitlichen Planung für die Erweiterung des Hebelschulhauses auf dem Areal Niederholzschulhaus, wurde der Kanton angefragt, ob der Perimeter hinter der Dreifachturnhalle (rote Umrandung, siehe Plan unten) für den Architekturwettbewerb mit einbezogen werden kann. Die Ausdehnung hat eine Fläche von 4'200 m² und ist im Eigentum des Kantons. Auf der besagten Fläche stehen heute drei Pavillons, welche das Niederholzschulhaus nach der Fertigstellung der Gesamtanierung 2025 nicht mehr benötigt. Zwei dieser Pavillons sind sogenannte «Nielsen-Bohny Pavillons». Der Kanton besitzt noch weitere Holzbauten diesen Typus und die kantonale Denkmalpflege ist an deren Erhalt sehr interessiert. Die IBS ist im Gespräch mit der Denkmalpflege über die Zahl der zu erhaltenden Pavillons auf dem Kantonsgebiet. Die beiden Pavillons beim Niederholz sind aktuell nicht im Inventar der schützenswerten Bauten.

Der Gemeinde wurde dieser Bereich mit Schreiben vom 2. Februar 2022 von der Immobilien Basel-Stadt für die Ausweitung des Wettbewerbsperimeters zugesichert. Eine Aussage zur künftigen Rechtsform der ausgewiesenen Fläche kann aktuell noch nicht gemacht werden. Aus heutiger Sicht sind von der IBS mehrere Eigentumsformen wie Baurecht, Verkauf oder Pacht denkbar, ausschlaggebend wird der Umfang und die Art der Nutzung auf der Fläche sein.

Unter Einbezug dieser Erweiterung des Wettbewerbsperimeters sowie des bestehenden Schulgebäudes am Langenlängeweg erhält die Gemeinde die grösstmögliche Vielfalt an Lösungsvorschlägen für eine nachhaltige Schulraumerweiterung auf dem Areal.





3. Planungsstrategie, 4-zügiger Standort, Nachhaltigkeit

Der Schulstandort Niederholz soll zu einem 4-zügigen Standort ausgebaut werden. Hierzu finden die kantonalen Raumstandards für Primarschulen Anwendung. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist das neu zu planende Gebäude so zu konzipieren, dass eine zukünftige flexible Nutzung ermöglicht ist, sollten Schülerzahlen auch wieder rückläufig werden.

Für den Neubau wird ein nachhaltiges und schadstoffarmes Bauen angestrebt. Dies ist für die Gemeinde Riehen ein wichtiger Pfeiler in den strategischen Überlegungen für den Unterhalt, die Erhaltung und Neugestaltung gemeindeeigener Bauten. Neubauten sind nach den Kriterien Minergie-P-Eco oder gleichwertig zu planen und umzusetzen. Anwendung findet dies auch für Modernisierungen von Bestandsbauten wie im Falle von Variante 1.

Bis zur Fertigstellung eines möglichen Ersatzneubaus muss der bereits bestehende zusätzliche Raumbedarf von derzeit 18 Klassen (17 + 1 EK) sowie der Tagesstrukturen der Primarschule Niederholz weiterhin mit den temporären Schulbauten gedeckt werden. Auf den Schuljahreswechsel 2022/2023 wird die Gesamtzahl auf 19 Klassen (18 + 1 EK) erhöht, was beim bestehenden Raumangebot zu einer erneuten Anspannung führt. Mit den steigenden Schülerzahlen sowie der Zunahme des Tagesstrukturanteils ist auch die Erhöhung der Plätze für die Tagesstruktur verbunden, was ebenfalls einen räumlichen Mehrbedarf zur Folge hat. Aktuell nutzt die Tagesstruktur zusätzliche Räumlichkeiten im Niederholzschulhaus. Diese Nutzung ist aber abhängig von der Belegung durch das Zentrum für Brückenangebote, welche jährlich angepasst wird. Sollte es im Zentrum für Brückenangebote eine Zunahme an Klassen geben, ist diese Nutzung nicht mehr möglich. Zudem ist eine Sanierung dieser Liegenschaft ab 2023 durch den Kanton geplant, was zur Folge hat, dass spätestens dann die Tagesstruktur auf andere Räume ausweichen muss.

Bei der Projektierung von Bauten dieser Grössenordnung müssen Planungsleistungen gemäss dem Beschaffungsgesetz im offenen Verfahren ausgeschrieben werden. Um einen qualitativ hochstehenden, nachhaltigen Projektvorschlag zu erhalten, bietet sich ein lösungsorientierter Architekturwettbewerb nach SIA 142 an. Durch dieses Verfahren stellt die Auslöserin des Wettbewerbs, in diesem Fall die Gemeinde Riehen, sicher, dass sie eine grosse Vielfalt von möglichen Lösungsvorschlägen erhält. Aus diesen kann eine Jury, bestehend aus externen Fachleuten und Vertretern aus Verwaltung und Gemeinderat, das stimmigste Projekt auswählen. Die Grundlage für den vorgesehenen Wettbewerb bildet die aktuelle Machbarkeitsstudie von Brandenberger Klotter Architekten AG.

4. Kosten

Gemäss der Machbarkeitsstudie von 2021 wird von einer Investition über CHF 17.6 Mio. (+/- 25%) ausgegangen. Hinzu kommen die Ausgaben für die Durchführung des Architekturwettbewerbs über CHF 310'000. In dieser Vorlage soll der Projektierungskredit über CHF 310'000 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs vom Einwohnerrat abgeholt werden.



Seite 7 *Auswahlverfahren über Architekturwettbewerb*

Für die Vergabe von Planungsaufträgen der Gemeinde gelten das kantonale Beschaffungsgesetz sowie die kantonale Beschaffungsverordnung mit ergänzenden Richtlinien durch die Gemeinde. Bei der Planung von Bauten dieser Grössenordnung müssen die Planungsleistungen gemäss dem Beschaffungsgesetz im offenen Verfahren ausgeschrieben werden.

Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs ist zwar anfänglich mit zusätzlichem finanziellem Aufwand verbunden, der sich aber in der Regel dahingehend kompensiert, dass transparent nach einer optimalen Lösung gesucht wird. Ein Architekturwettbewerb kann sich auch günstig auf die Akzeptanz durch Bevölkerung und Politik auswirken, insbesondere bei öffentlichen Bauten.

Im Leitbild der Gemeinde wird zudem die „Qualität der Bausubstanz“ als Ziel hervorgehoben: „wir fördern die Qualität der Baukultur“. Als Massnahmen werden angeführt, durch: „die Förderung von Wettbewerben und die Auszeichnung guter Bauten wird die Riehener Baukultur gefördert.“

Für die gestellte Aufgabe bietet sich nach der lösungsorientierten Beschaffungsform der offene Projektwettbewerb im anonymen Verfahren an. Dieser wird nach der SIA-Ordnung ausgeschrieben. Bei diesem Verfahren erhält der Auslober eine grosse Vielfalt von Lösungen aus denen die Jury, bestehend aus externen Fachleuten und Vertretern aus Verwaltung und Gemeinderat, das stimmigste Projekt auswählt. Aus der Fülle der eingereichten Arbeiten werden mehrere Preise vergeben. Hierzu findet die unten angegebene Gesamtpreissumme Verwendung. Die Höhe der Preissumme richtet sich nach einer Grobschätzung der zukünftigen Bau- summe und ist nach SIA festgelegt. Der 1. Preis wird von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Kosten Wettbewerb

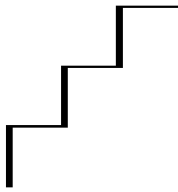
Gesamtpreissumme	CHF	210'000
Honorar externe Wettbewerbsbegleitung	CHF	55'000
Honorare externe Jurymitglieder	CHF	15'000
Honorar Kostenplaner	CHF	10'000
Gipsmodelle	CHF	10'000
Nebenkosten	CHF	5'000
<u>Reserve für Unvorhergesehenes</u>	<u>CHF</u>	<u>10'000</u>
Total	CHF	315'000

exkl. interne Kosten

5. Termine

Nach Kreditsprechung mit anschliessender Rekursfrist, ist mit einer Verfahrenszeit von ca. 12 Monaten zu rechnen. Diese beinhaltet das Vorbereiten der Wettbewerbsunterlagen, das Erarbeiten der Projekte durch die teilnehmenden Architekturbüros sowie die Vorprüfung mit anschliessender Jurierung der eingereichten Lösungsvorschläge.

In die Wettbewerbsunterlagen fliessen bis dann ebenfalls die Ergebnisse der Schulraumprognose ein, welche zurzeit erstellt werden.



Somit könnte nach gut einem Jahr im Sommer/Herbst 2023 die Projektierungskredit-Vorlage für ein Vor- und Bauprojekt dem Einwohnerrat unterbreitet werden.

Der Neubau sollte gleich im Anschluss nach der Gesamtsanierung Schulhaus Wasserstelzen realisiert werden, wofür die Modulbauten auf dem Hebelmätteli bis zu den Sommerferien 2026 als Bauprovisorium genutzt werden. Somit wären die provisorischen Bauten ohne Unterbrechung für die Schülerinnen und Schüler des Hebelschulhauses im Anschluss weitergenutzt. Vorgesehen wäre die Inbetriebnahme des neuen Schulgebäudes zum Schuljahr 2028/2029 mit Rückbau aller Provisorien auf dem Hebelmätteli.

Grobterminplan

Jahr Monat	2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028			
	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.
Projektierungskredit Wettbewerb ER	■																											
Architekturwettbewerb		■	■	■	■	■	■	■																				
Projektierungskredit ER								■	■																			
Projektierungsphase										■	■	■	■	■														
Investitionskredit ER															■	■												
Ausführungsplanung/Submission																	■	■	■	■	■	■						
Realisierung																						■	■	■	■	■	■	■
Übergabe																												■

6. Finanzierung

Die Kosten (CHF 315'000) der Ausformulierung und Durchführung des Architektur-Wettbewerbs inklusive Jurierungsverfahren werden - im Fall der späteren Investitionsfreigabe zur Realisierung des Um- oder Neubaus durch den Einwohnerrat - dem Projekt zugeordnet und sind Teil der Gesamt-Erstellungskosten. Hierbei ist massgebend, dass das Varianzverfahren mit der Bewertung aller Beiträge zwingend notwendig ist, um ein Siegerprojekt wählen zu können. Folglich gelten die gesamten Kosten des Wettbewerbsverfahrens als „Herstellungskosten“.

Falls der bestehende Holzbau ersetzt wird, muss der Buchwert (ca. CHF 4.2 Mio.) erfolgswirksam als Verlust über den Bereich Neutrales ausgebucht werden. Der Neubau wird aktiviert und auf Basis des Gebäudeversicherungswertes eine interne Miete von 4% an die Produktgruppe Primarstufe verrechnet.

Bei einer Sanierung und Erweiterung des bestehenden Holzbaus kann ein Teil der Sanierung über die Spezialfinanzierung Schulbauten erfolgen (Stand per 31.12.2021 aktuell ca. CHF 3.2 Mio.) und die übrigen Sanierungskosten werden der Liegenschaftskostenstelle des Schulhauses belastet. Der Ergänzungsbaue wird aktiviert und auf Basis des Gebäudeversicherungswertes eine interne Miete von 4% an die Produktgruppe Primarstufe verrechnet.



Seite 9 **7. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs Erweiterung Schulhaus Hebel einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 315'000 zu bewilligen.

Riehen, 22. März 2022

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussentwurf

Beilage: Beilage Vorlage Projektierungskredit_Architekturwettbewerb



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Projektierungskredit für Architekturwettbewerb Erweiterung Schulhaus Hebel

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommissionen Bildung und Familie (SBF) zur Auslobung eines Projektwettbewerbs zur Erweiterung des Schulhauses Hebel einen Projektierungskredit von CHF 315'000.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

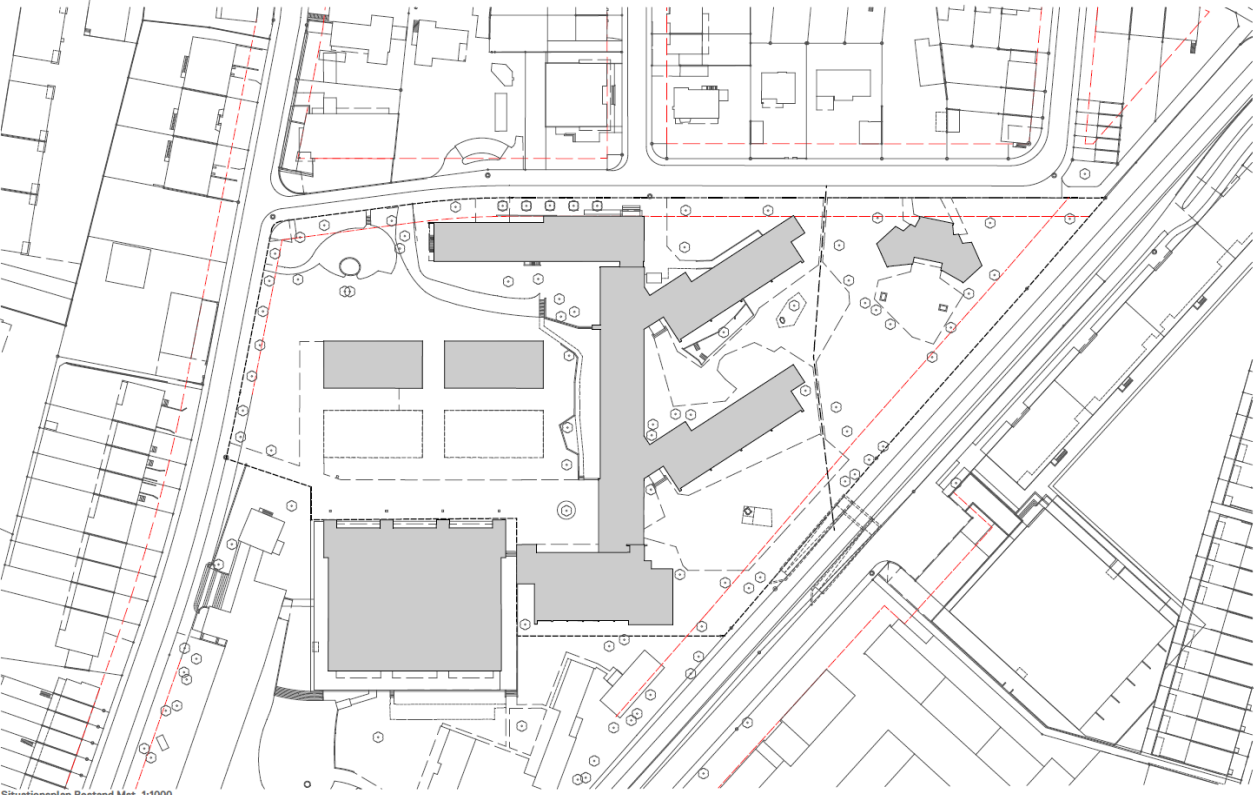
Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Martin Leschhorn Strebel

David Studer

(Ablauf Referendumsfrist)



Situation Bestand

Situationsplan Bestand Mst. 1:1000

BRANDENBERGER KLOTER ARCHITEKTEN AG
Gempenstrasse 10 | CH 4053 Basel | T +41 (0)61 331 66 77 | F +41 (0)61 331 66 78 | info@btka.ch

Machbarkeitsstudie Schulraumplanung Niederholz

Gemeinschaftsschulen Bettingen Riehn
PS Niederholz Flächenbedarfstabelle 24 Klassen

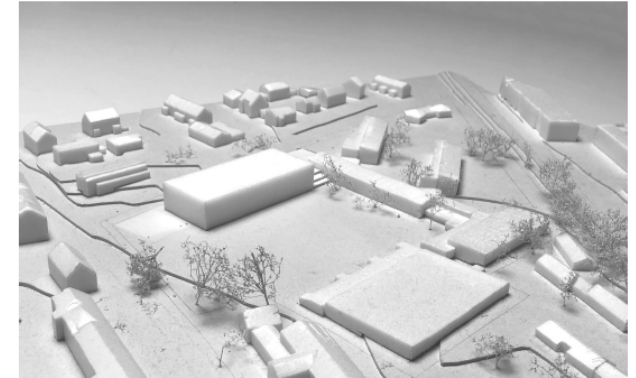
Raumkategorien und Flächen pro Raum

Raum	m ² /Raum	Anzahl Räume	m ²
Klassenzimmer PS	80	24	1940
Gruppenraum PS	30	24	720
Schülerarbeitsplätze im Korridor: pro Klasse 10 m ²	10	24	240
Natur/Mensch/Gesellschaft	80	2	160
NMG Materialraum/Vorbereitung PS	20	2	40
Gestalten: Zeichnen PS	80	1	80
Gestalten: Zeichnen Materialraum/Vorbereitung PS	20	1	20
Gestalten: Textil PS	80	3	180
Gestalten: Textil Materialraum/Vorbereitung PS	20	3	60
Gestalten: Werken PS	80	3	180
Gestalten: Werken Materialraum/Vorbereitung PS	20	3	60
Gestalten: Werken Maschinenraum PS	30	1	30
Gestalten: Werken Ton- und Nassraum PS	30	1	30
Gestalten: Werken Brennofenraum PS	10	1	10
Musik PS	80	3	240
Musik Materialraum PS	20	2	40
Bläshorn PS	80	1	80
Küche PS	20	1	20
Förderbüro PS (Psychomotorik, DAZ, Legi, Logo)	120	1	120
Aula Foyer PS	120	1	120
Aula PS	180	1	180
Aula Bühne und Regieretage	40	1	40
Schulhof PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 3 AP) *	40	1	40
Schulhofmaterial PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 3 AP) *	40	1	40
Büro Schulverwaltung SSA PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 1 AP) *	14	1	14
Stützraum PS (im Flächenbudget der AP enthalten)	0	0	0
Kopierdruckraum PS	30	1	30
Außenhofraum Lehr- und Fachpersonen PS (6 m ² /Klasse)	6	144	144
LFP Aulabühnen PS (5 m ² /AP, Anz. KIGa 5)	5 m ² /AP + 48	24	100
LFP Bläshorn PS (40 m ²)	40	1	40
Materialraum allg. Schulmaterial PS	40	1,5	60
Sammelraum und Anschlagmaterial PS	40	1,5	60
Schulhausverträge PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 2 AP) *	25	1	25
Werkstatt Schulhauswart PS	20	1	20
Reinigungs PS	30	1	30
Zentraler Raum für Hausarbeit PS	20	2	40
Mülllager PS	60	2	120
Anschlagsraum allg.	20	2	40
Gemeinschaftsraum PS	10	1	10
Chorraum (Größe in Abhängigkeit Schulstandort)	20	1	20
TS Garderobe PS + KG (10 m ² / 6 Klassen)	10	1	10
35% TS Verfügbare Raum PS + KG / 4m ² /SuS	70	1	70
35% TS Außenhofraum PS + KG / 4m ² /SuS	70	1	70
35% TS Ruhebereich PS + KG / 4m ² /SuS	25	1	25
TS Leitung Büro PS + KG (12 - 14m ² /AP, Bsp. 2 AP) *	25	1	25
TS Küche PS + KG (Anzahl, welche Fläche pro AP bestimmt)	30	1	30

* Die effektive Fläche der Räume wird anhand der effektiven Anzahl AP bestimmt

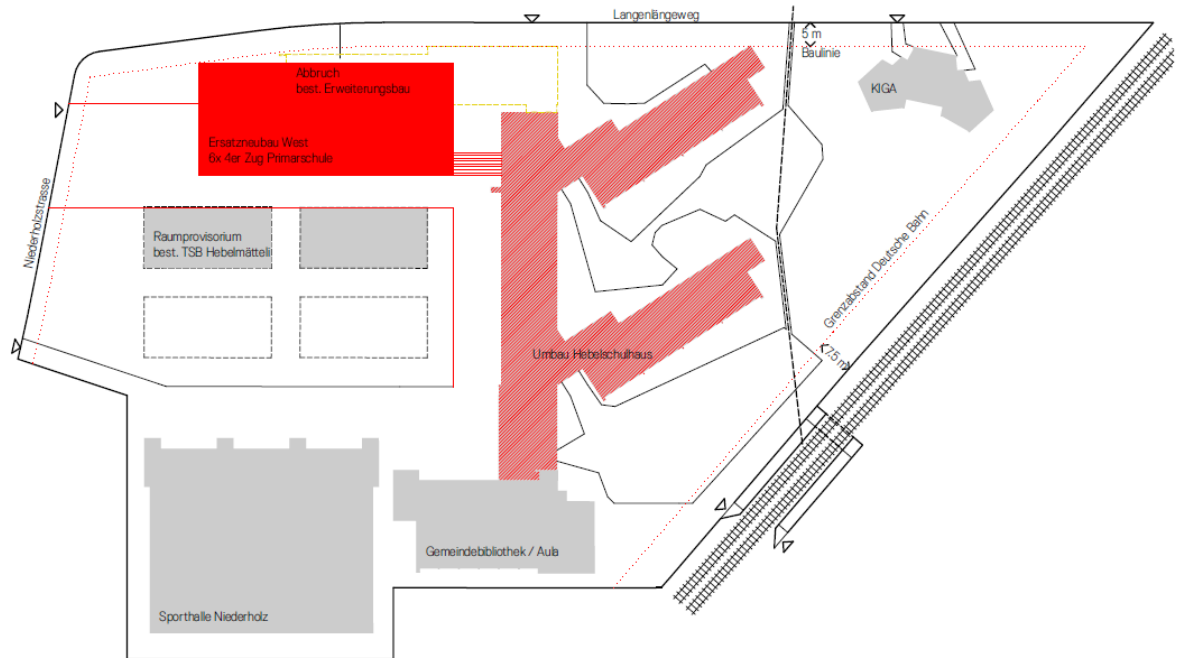
Pausenplatzfläche minimal (5 m ² /SuS für PS)			
Total Pausenplatz Schule	5	480	2400
Total zusätzliche Fläche für Velos und Trittbretts / Klasse	10	24	240
Total Aussenraum Kindergarten (1KG 200m ² , 2KG 350 m ²)	degressiv	6	1'000
Total Pausenplatz Variante 5 m²/SuS			3'640

Pausenplatzfläche maximal (8 m ² /SuS für PS)			
Total Pausenplatz Schule	8	480	3840
Fläche für Velos und Trittbretts (in Pausenfläche inbegriffen)	0	0	0
Total Aussenraum Kindergarten (3KG 475m ² , 4 KG 600m ²)	degressiv	6	1'000
Total Pausenplatz Variante 8 m²/SuS			4'840

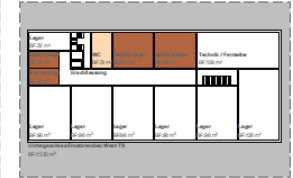
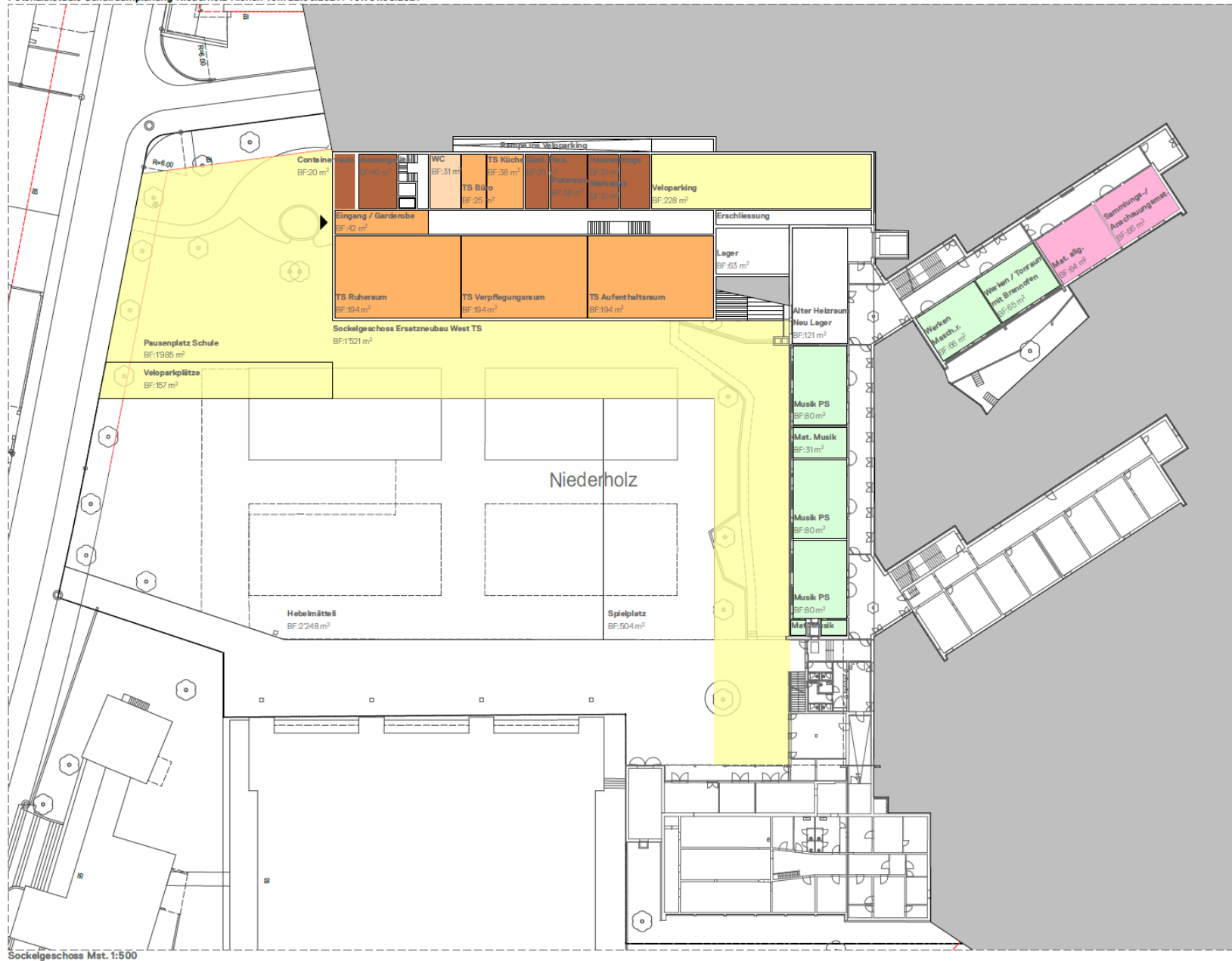


Bebauungsperimeter Schule

Bebauungsperimeter Kindergarten



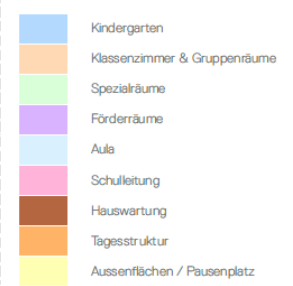
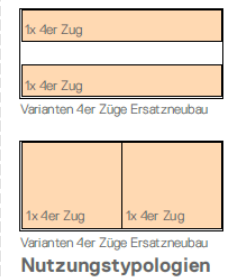
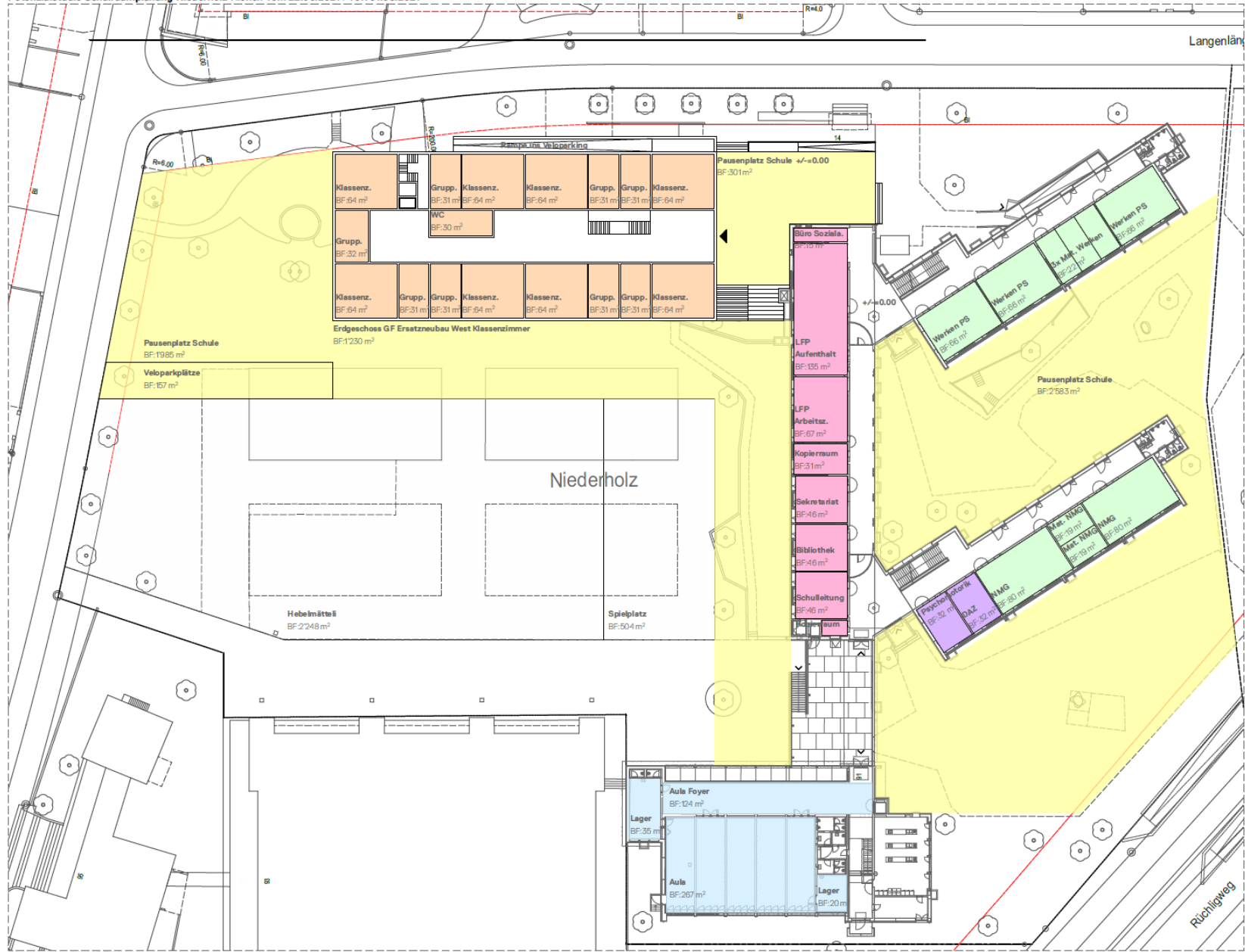
Variante Ersatzbau



Untergeschoss Mst. 1:1000

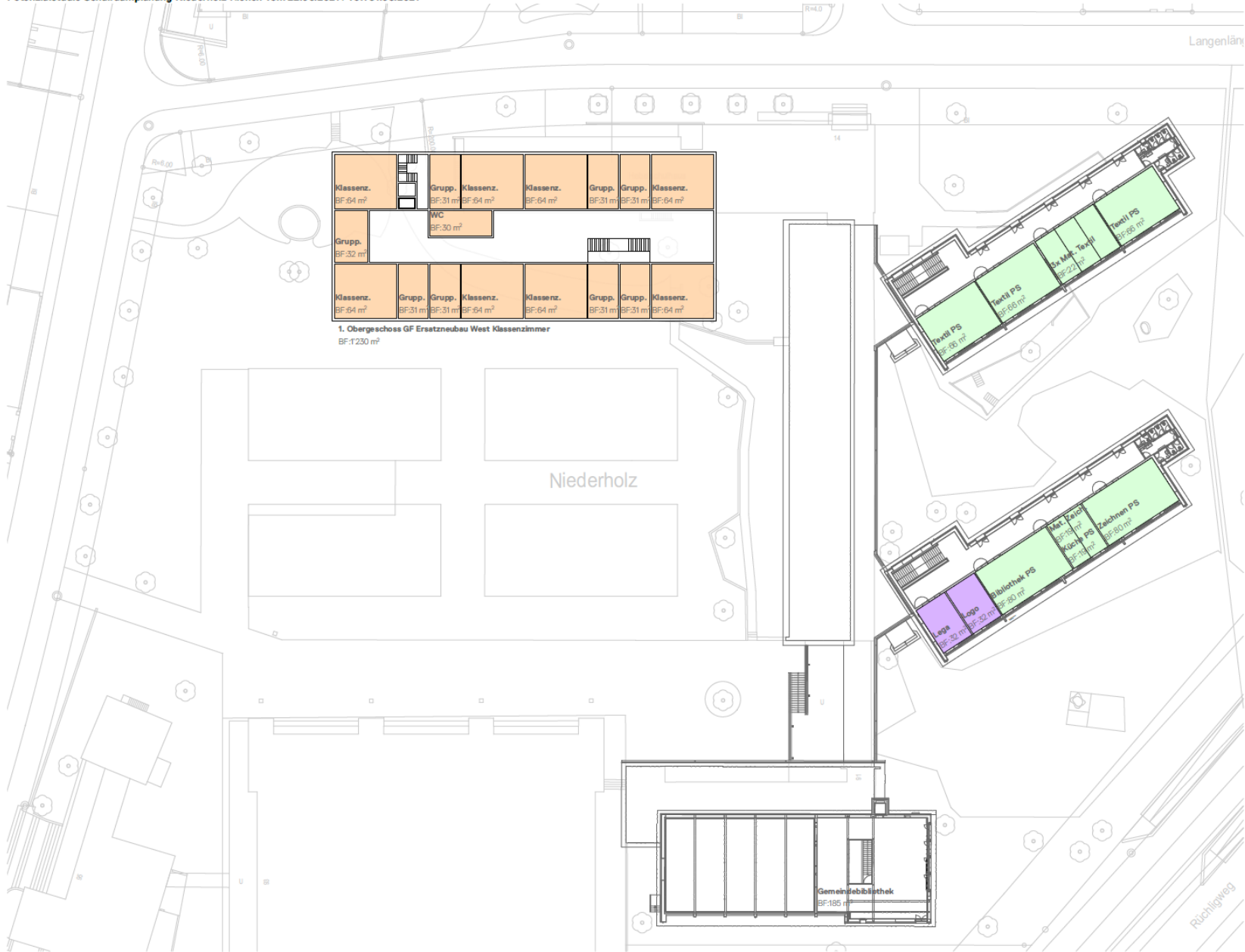
Sockelgeschoss Mst. 1:500

Variante Ersatzbau, Sockel/Untergeschoss



Erdgeschoss Mst. 1:500

Variante Ersatzbau, Erdgeschoss



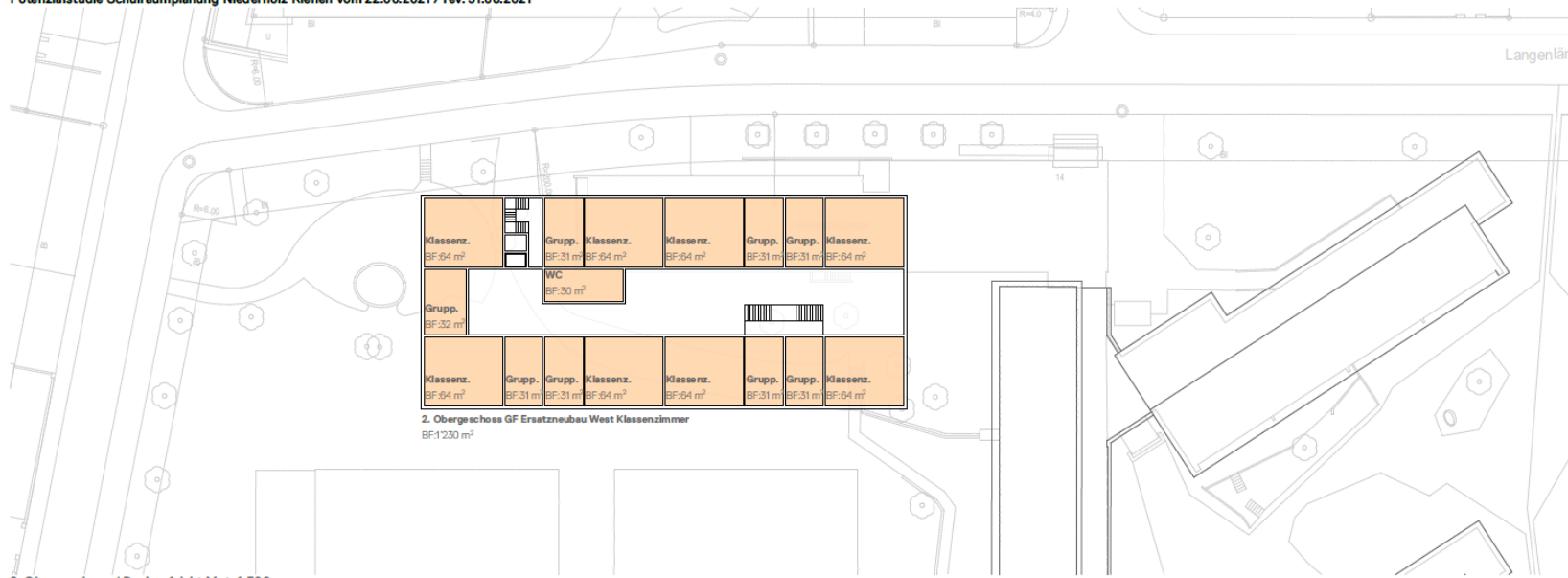
1. Obergeschoss Mst. 1:500

Nutzungstypologien

1x 4er Zug	
1x 4er Zug	
Varianten 4er Züge Ersatzneubau	
1x 4er Zug	1x 4er Zug
Varianten 4er Züge Ersatzneubau	

- Kindergarten
- Klassenzimmer & Gruppenräume
- Spezialräume
- Förderräume
- Aula
- Schulleitung
- Hauswartung
- Tagesstruktur
- Aussenflächen / Pausenplatz

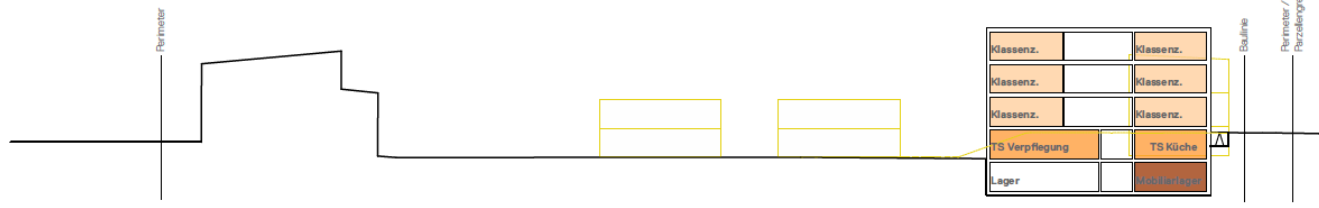
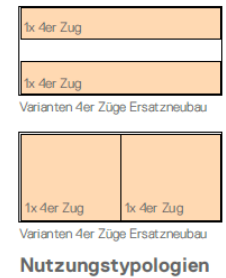
Variante Ersatzbau, 1. Obergeschoss



Klassenz. BF:64 m²	Grupp. BF:31 m	Klassenz. BF:64 m²	Klassenz. BF:64 m²	Grupp. BF:31 m	Grupp. BF:31 m	Klassenz. BF:64 m²	
Grupp. BF:32 m²	WC BF:30 m²						
Klassenz. BF:64 m²	Grupp. BF:31 m	Grupp. BF:31 m	Klassenz. BF:64 m²	Klassenz. BF:64 m²	Grupp. BF:31 m	Grupp. BF:31 m	Klassenz. BF:64 m²

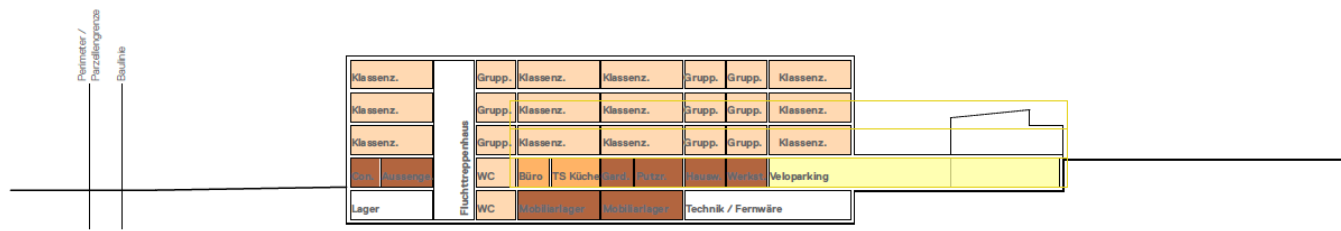
2. Obergeschoss GF Ersatzneubau West Klassenzimmer
BF:1230 m²

2. Obergeschoss / Dachaufsicht Mst. 1:500

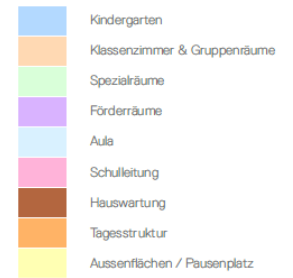


Querschnitt Ersatzneubau Mst. 1:500

2.V. Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse
§ 39
1 Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt
a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
b) durch Bebauungspläne oder
c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.
2 Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

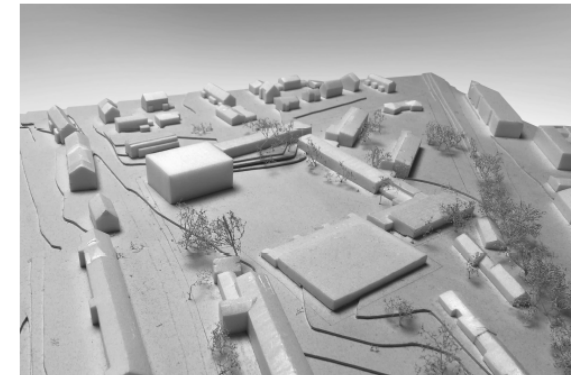
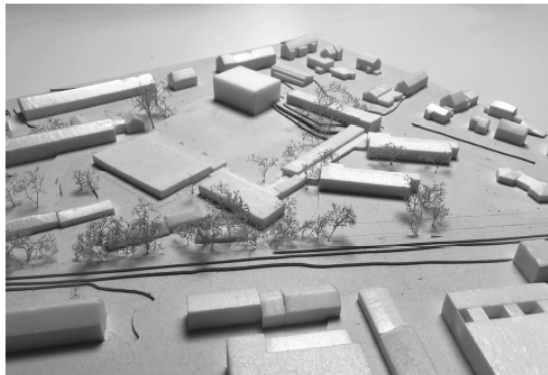


Längsschnitt Ersatzneubau Mst. 1:500



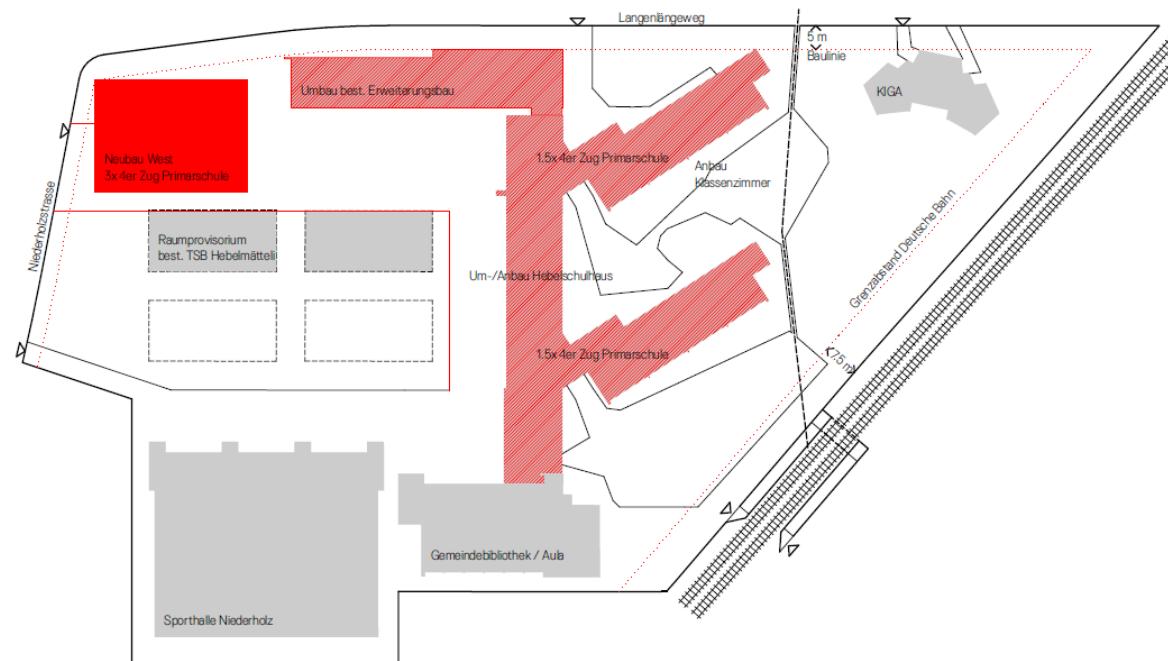
Variante Ersatzbau, 2. Obergeschoss, Schnitte

Gemeinschaftsschulen Bettingen Riehen PS Niederholz Flächenbedarfstabelle 24 Klassen			
Raumkategorien und Flächen pro Raum			
Raum	Fläche m ² /Raum	Anzahl Räume	24 m ²
Klassenzimmer PS	60	24	1440
Gruppenraum PS	30	24	720
Schülerarbeitsplätze im Korridor: pro Klasse 10 m ²	10	24	240
Natur/Mensch/Gesellschaft	80	2	160
NMG Materialraum/Vorbereitung PS	20	2	40
Gestalten: Zeichnen PS	80	1	80
Gestalten: Zeichnen Materialraum/Vorbereitung PS	20	1	20
Gestalten: Textil PS	60	3	180
Gestalten: Textil Materialraum/Vorbereitung PS	20	3	60
Gestalten: Werken PS	60	3	180
Gestalten: Werken Materialraum/Vorbereitung PS	20	3	60
Gestalten: Werken Maschinenraum PS	30	1	30
Gestalten: Werken Ton- und Nassraum PS	30	1	30
Gestalten: Werken Brennofenraum PS	10	1	10
Musik PS	80	3	240
Musik Materialraum PS	20	2	40
Bibliothek PS	80	1	80
Küche PS	20	1	20
Förderäume PS (Psychomotorik, DAZ, Lega, Logo)	Flächenbörge		
Förderraum mit LAP PS	120	1	120
Aula Foyer PS	120	1	120
Aula PS	180	1	180
Aula Stuhl- und Regalelager	40	1	40
Schulleitung PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 3 AP) *	40	1	40
Schulsekretariat PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 3 AP) *	40	1	40
Büro Schulsozialarbeit SSA PS (12 - 14m ² /AP, Bsp. 1 AP) *	14	1	14
Sitzungszimmer PS (im Flächenbudget der AP enthalten)	0	0	0
Kopier/Druckerraum PS	10	3	30
Außenhaltraum Lehr- und Fachpersonen PS (6 m ² /Klasse)	6	24	144
LFP Arbeitszimmer PS (5 m ² /AP, Anz. Kl. 10,5)	5 m ² /AP + 40	24	100
LFP Bibliothek PS (40 m ²)	40	1	40
Materialraum allg. Schulmaterial PS	40	1,5	60
Sammlungen und Anschauungsmaterial PS	40	1,5	60
Werkstatt AP (12m ² / 120m ² , Bsp. 2 AP) *	20	1	20
Werkstatt Schulsozialarbeit PS	20	1	20
Rezeptionsraum PS	20	1	20
Lehrerzimmer PS	20	1	20
Lehrerzimmer PS	20	1	20
Lehrerzimmer PS	20	1	20
Sammelraum für Material PS (Schulsozialarbeit)	20	1	20
TS Garderobe PS + KG (10 m ² / 8 Klassen)	10		
35% TS Verpflegungsraum PS + KG / 4m ² /SuS	75		
35% TS Außenhaltraum PS + KG / 4m ² /SuS	75		
35% TS Ruheraum PS + KG / 4m ² /SuS	75		
TS Lektüre Büro PS + KG (12 - 14m ² /AP, Bsp. 2 AP) *	25		25m ²
TS Küche PS + KG (Anzahl, effektive Fläche gemäss Fachperson)	30		30m ²
* Die effektive Fläche der Räume wird anhand der effektiven Anzahl AP bestimmt!			
Pausenplatzfläche minimal (5 m²/SuS für PS)			
Total Pausenplatz Schule	5	480	2400
Total zusätzliche Fläche für Velos und Trittbretts / Klasse	10	24	240
Total Aussenraum Kindergarten (1KG 200m ² , 2KG 350 m ²)	degressiv	8	1000
Total Pausenplatz Variante 5 m²/SuS			3940
Pausenplatzfläche maximal (8 m²/SuS für PS)			
Total Pausenplatz Schule	8	480	3940
Fläche für Velos und Trittbretts (in Pausenfläche integriert)	0	0	0
Total Aussenraum Kindergarten (3KG 475m ² , 4KG 600m ²)	degressiv	8	1000
Total Pausenplatz Variante 8 m²/SuS			4940

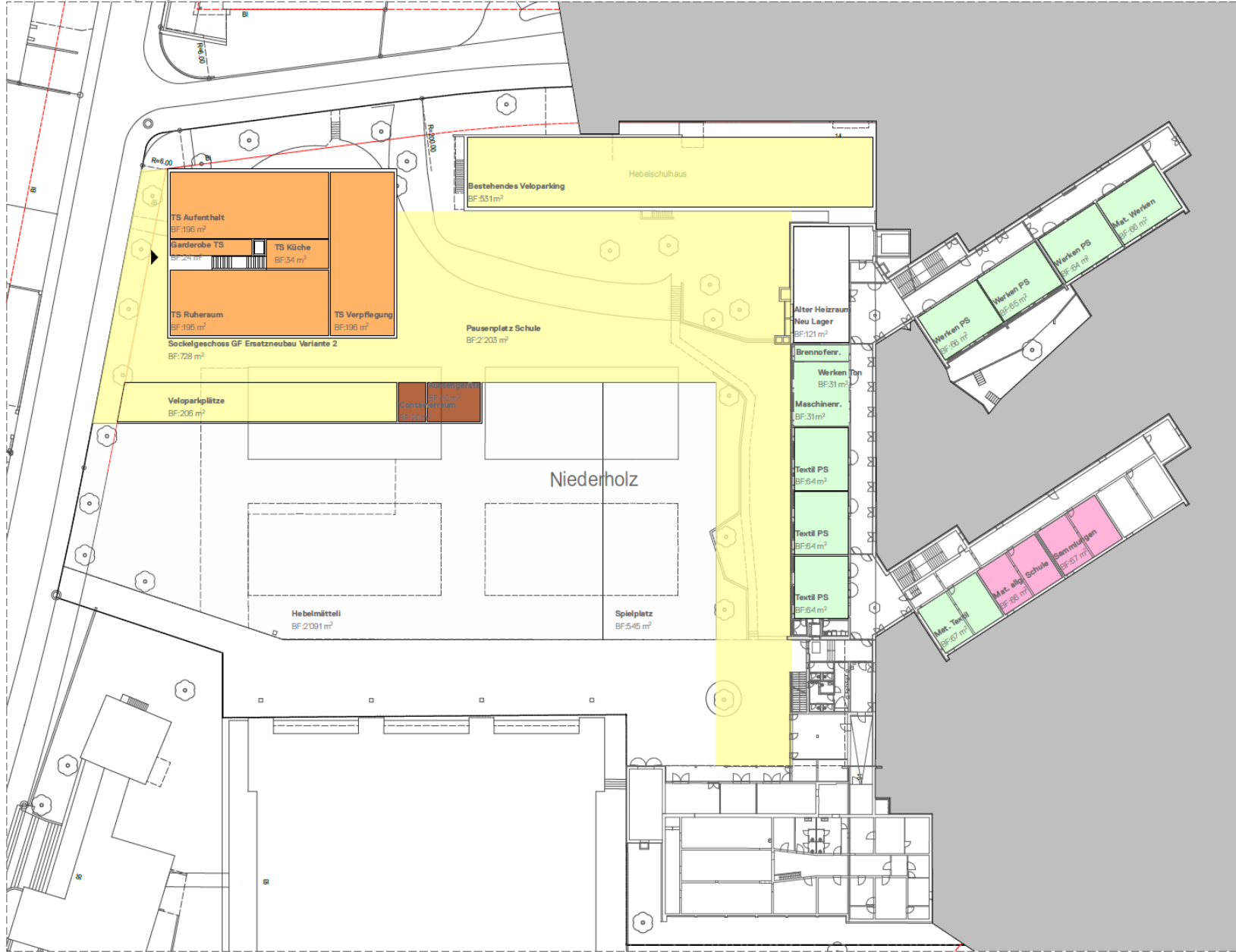


Bebauungsperimeter Schule

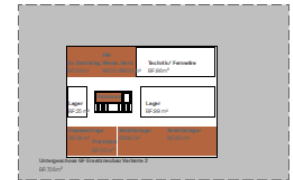
Bebauungsperimeter Kindergarten



Variante Erweiterung



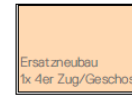
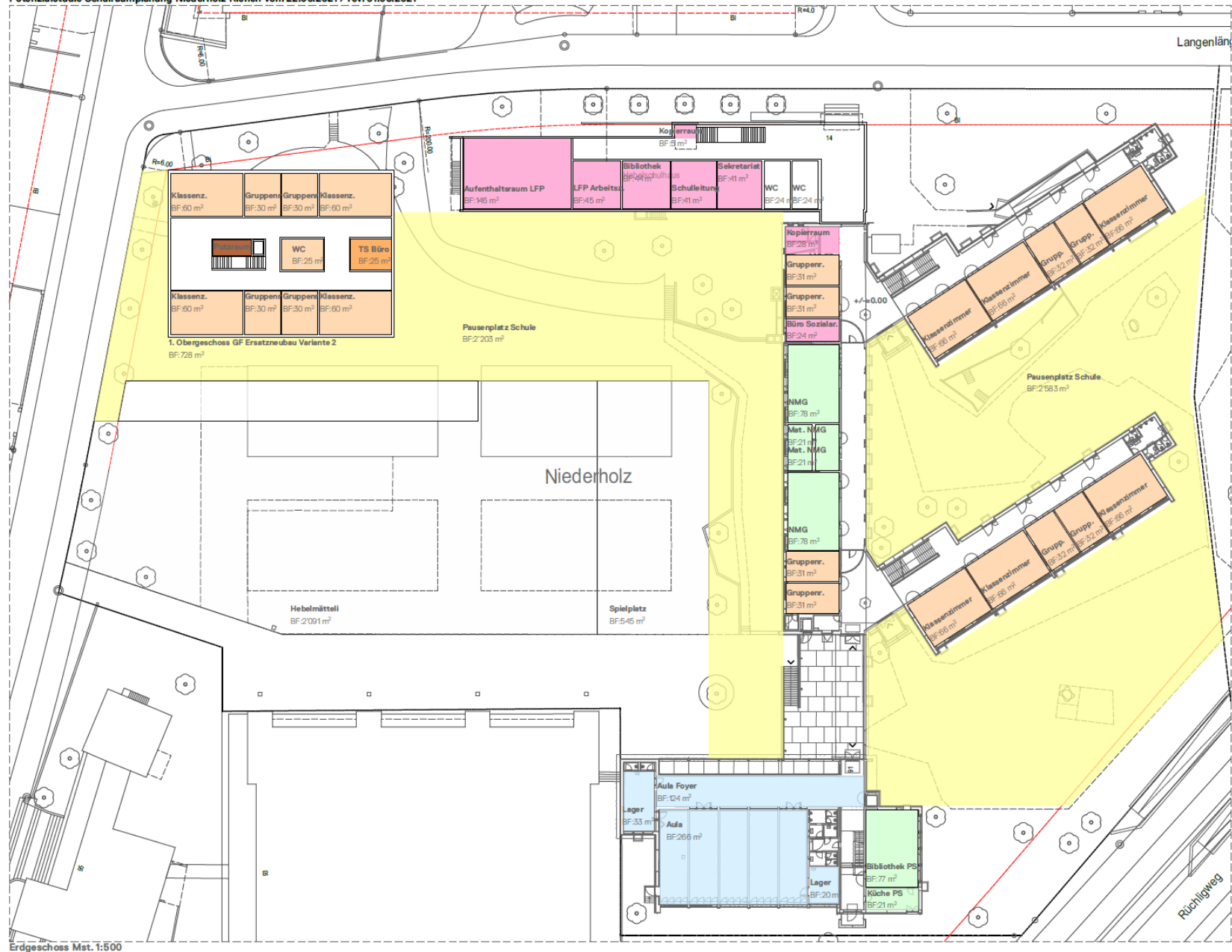
Sockelgeschoss Mst. 1:500



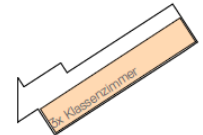
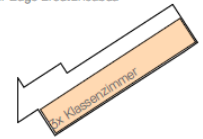
Untergeschoss Mst. 1:1000

- Kindergarten
- Klassenzimmer & Gruppenräume
- Spezialräume
- Förderräume
- Aula
- Schulleitung
- Hauswartung
- Tagesstruktur
- Aussenflächen / Pausenplatz

Variante Erweiterung, Sockelgeschoss



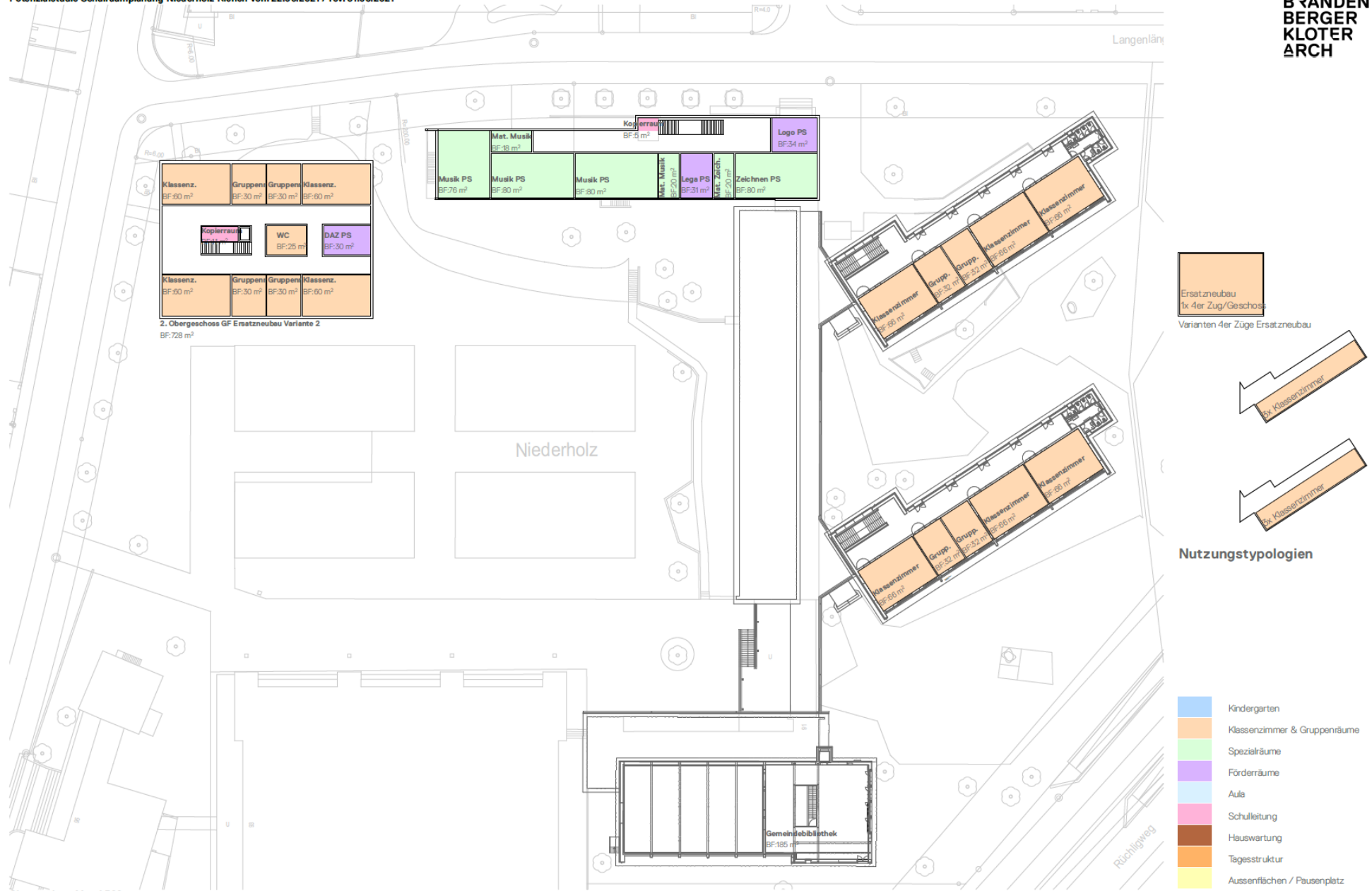
Varianten 4er Züge Ersatzneubau



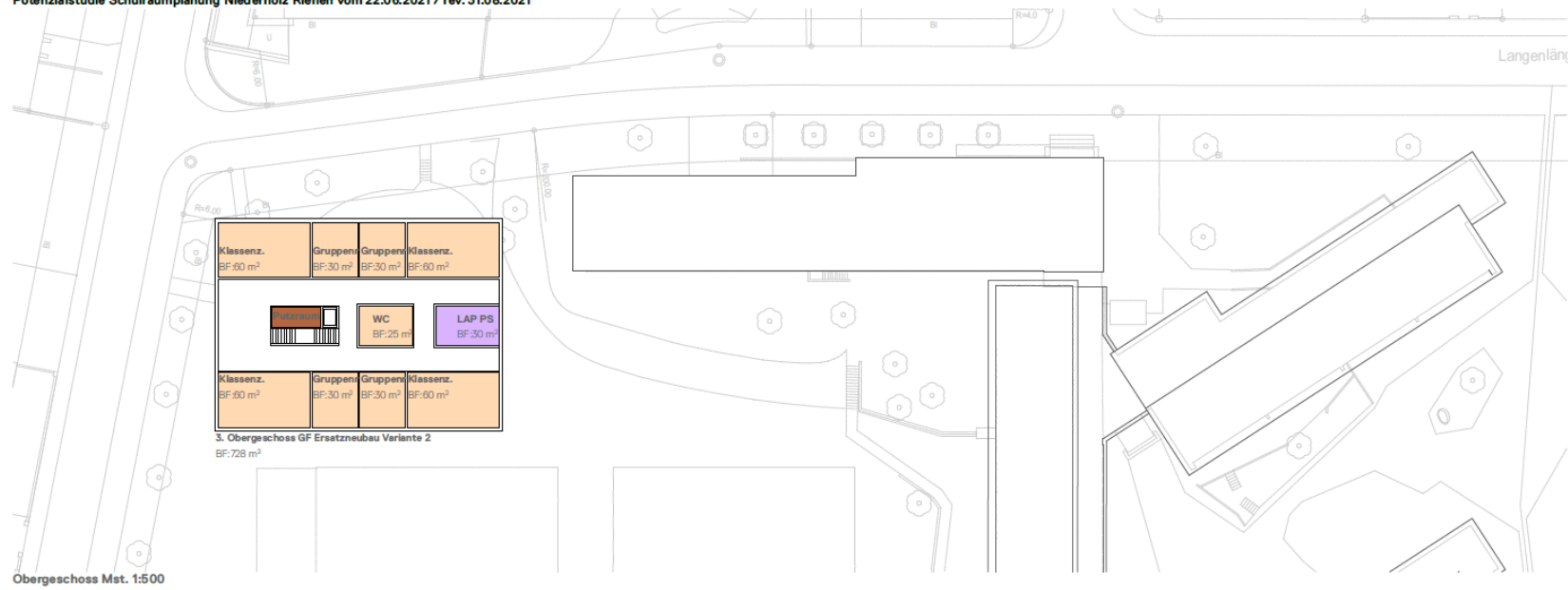
Nutzungstypologien

- Kindergarten
- Klassenzimmer & Gruppenräume
- Spezialräume
- Förderräume
- Aula
- Schulleitung
- Hauswartung
- Tagesstruktur
- Aussenflächen / Pausenplatz

Variante Erweiterung, Erdgeschoss

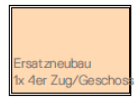


Variante Erweiterung, 1. Obergeschoss



Klassenz. BF: 60 m²	Gruppen BF: 30 m²	Gruppen BF: 30 m²	Klassenz. BF: 60 m²
Küche		WC BF: 25 m²	LAP PS BF: 30 m²
Klassenz. BF: 60 m²	Gruppen BF: 30 m²	Gruppen BF: 30 m²	Klassenz. BF: 60 m²

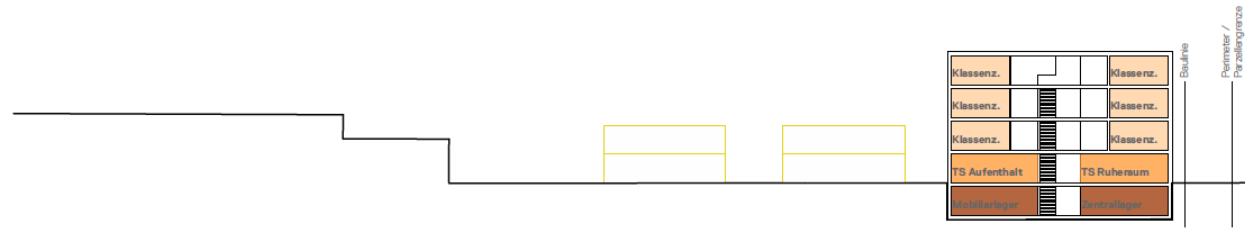
3. Obergeschoss GF Ersatzneubau Variante 2
BF: 728 m²



Varianten 4er Züge Ersatzneubau

Nutzungstypologien

Obergeschoss Mst. 1:500



Querschnitt Ersatzneubau Mst. 1:500

2.V. Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse
§ 39
1 Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt
a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
b) durch Bebauungspläne oder
c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.
2 Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

- Kindergarten
- Klassenzimmer & Gruppenräume
- Spezialräume
- Förderräume
- Aula
- Schulleitung
- Hauswartung
- Tagesstruktur
- Aussenflächen / Pausenplatz

Variante Erweiterung, 2. Obergeschoss, Schnitt

Kostenschätzung +/- 25%

**BRANDEN
BERGER
KLOTER
ARCH**

1820 P_SCRI

Basisswertberechnungen Potentialstudie

"Klärung" Ersatzneubau Primarschule ±25%

22.06.2021

BKP Hauptgruppe		Preis	Teilbetrag	Kosten	in %	
0. GRUNDSTÜCK					0 Fr.	0%
Erwerbskosten	Parzelle >	0 m2 à	0 Fr.	.		
1. VORBEREITUNG					205'000 Fr.	1%
Geometer, Aufnahmen, Bauprofil, Baugrunduntersuchungen				20'000 Fr.		
Abbruch Bestandesbauten Bau 1994				100'000 Fr.		
Räumungen, Terrainvorbereitungen				45'000 Fr.		
Anpassungen Werkleitung ausserhalb Gebäude				40'000 Fr.		
2. GEBÄUDE					15'815'700 Fr.	90%
Gebäudevolumen Ersatzneubau ohne UG		17'196 m3 à	900.00 Fr.	15'476'400 Fr.		
Gebäudevolumen Bau 1952_Anpassung		4'847 m3 à	70.00 Fr.	339'290 Fr.		
3. MOBILIAR, BETRIEBSEINRICHTUNGEN					680'000 Fr.	4%
Unterrichtsmedien/ Möblierung Klassen		24 Stk à	25'000	600'000 Fr.		
Möblierung TS		2 Stk à	15'000	30'000 Fr.		
Lehrpersonen LP		1 Stk à	50'000	50'000 Fr.		
4. UMGEBUNG					400'000 Fr.	2%
Abbrucharbeiten, Asphalt, Allwetterplatz, Wiese/ Rasen, Chaussierungen, Ausstattung, Bäume etc.						
		1 LE à	400'000 Fr.	400'000 Fr.		
5. NEBENKOSTEN					504'300 Fr.	3%
Anschlussgebühren, Bewilligungen		3.00 % von	15'476'400	464'292 Fr.		
Versicherungen				15'000 Fr.		
Nebenkosten (Helio, etc)				25'000 Fr.		
TOTAL KOSTEN EXKL RESERVEN					17'605'000 Fr.	100%
9. UNVORHERGESEHENES					0 Fr.	0%
Reserven und Risiko zu Pos. 1 bis 5		0.00 %	17'605'000 Fr.	0 Fr.		
TOTAL GROBKOSTENSCHÄTZUNG ±25%					17'605'000 Fr.	100%

Variante Ersatzbau

1820 P_SCRI

Basiswertberechnungen Potentialstudie

"Weiterstricken" Um- & Ergänzungsbauten Primarschule ±25%

22.06.2021

BKP Hauptgruppe		Preis	Teilbetrag	Kosten	in %
0. GRUNDSTÜCK					
Erwerbskosten	Parzelle >	0 m2 à	0 Fr.	.	0%
1. VORBEREITUNG				135'000 Fr.	1%
Geometer, Aufnahmen, Bauprofil, Baugrunduntersuchungen			20'000 Fr.		
Abbruch Bestandesbauten			30'000 Fr.		
Räumungen, Terrainvorbereitungen			45'000 Fr.		
Anpassungen Werkleitung ausserhalb Gebäude			40'000 Fr.		
2. GEBÄUDE				14'839'000 Fr.	91%
Gebäudevolumen Ersatzneubau mit UG		12'236 m3 à	900.00 Fr.	11'012'400 Fr.	
Gebäudevolumen Bau 1994_Renovation		5'069 m3 à	700.00 Fr.	3'548'300 Fr.	
Gebäudevolumen Bau 1952_Anpassung UG		1'788 m3 à	70.00 Fr.	125'160 Fr.	
Gebäudevolumen Bau 1952_Anpassung EG/OG		2'187 m3 à	70.00 Fr.	153'090 Fr.	
3. MOBILIAR, BETRIEBSEINRICHTUNGEN				680'000 Fr.	4%
Unterrichtsmedien/ Möblierung Klassen		24 Stk à	25'000	600'000 Fr.	
Möblierung TS		2 Stk à	15'000	30'000 Fr.	
Lehrpersonen LP		1 Stk à	50'000	50'000 Fr.	
4. UMGEBUNG				300'000 Fr.	2%
Abbrucharbeiten, Asphalt, Allwetterplatz, Wiese/Rasen, Chaussierungen, Ausstattung, Bäume etc.					
		1 LE à	300'000 Fr.	300'000 Fr.	
5. NEBENKOSTEN				370'400 Fr.	2%
Anschlussgebühren, Bewilligungen		3.00 % von	11'012'400	330'372 Fr.	
Versicherungen				15'000 Fr.	
Nebenkosten (Helio, etc)				25'000 Fr.	
TOTAL KOSTEN EXKL RESERVEN				16'324'400 Fr.	100%
9. UNVORHERGESEHENES				1632'400 Fr.	10%
Reserven und Risiko zu Pos. 1 bis 5		10.00 %	16'324'400 Fr.	1'632'440 Fr.	
TOTAL GROBKOSTENSCHÄTZUNG ±25%				17'956'800 Fr.	110%

Variante Erweiterung