

Schulraumprovisorium Dorfzentrum, Ausgabenbewilligung Realisierung erste Etappe

Kurzfassung:

Die Gemeinde Riehen benötigt aufgrund steigender Schülerzahlen und erhöhtem Betreuungsbedarf zusätzlichen Schulraum. Um diesen Bedarf zu decken, hat der Gemeinderat langfristige bauliche Massnahmen an allen Schulstandorten im Rahmen der Schulraumstrategie geplant. Zur Überbrückung der Bauzeiten an den jeweiligen Standorten und zur kurzfristigen Bereitstellung von Schulraum wird im Dorfzentrum ein Schulraumprovisorium, bestehend aus drei dreigeschossigen temporären Schulbauten (TSB), errichtet. Die Entscheidung für einen zentralen Standort ist wirtschaftlicher und effizienter, als an jedem Schulstandort separate Provisorien einzurichten. Die Umsetzung des Projekts erfolgt in zwei Etappen. Bis zum Schuljahr 2026/27 wird ein erster dreigeschossiger TSB an der Bahnhofstrasse 61 gebaut. In der zweiten Etappe werden die TSB von der Hebelmatte ins Dorfzentrum verlegt, sodass sie ab dem Schuljahr 2028/29 genutzt werden können.

Das Projekt der ersten Etappe, welches Gegenstand dieser Vorlage ist, umfasst einen neuen dreigeschossigen TSB mit zwölf Klassenräumen, der nach Minergie-Standard gebaut und aufgrund der langen Nutzungsdauer erworben wird.

Die Vorlage für die zweite Etappe wird dem Einwohnerrat voraussichtlich Ende 2026 vorgelegt werden.

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung in der Höhe von CHF 4'280'000 für die Realisierung der ersten Etappe für ein Schulraumprovisorium im Dorfzentrum.

Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Patrick Huber, Gemeinderat, Tel. 079 280 21 71
Silvia Schweizer, Gemeinderätin, Tel. 061 643 02 62
Pascal Kreuer, Abteilungsleiter Bildung und Familie,
Tel. 061 208 60 02
Marius Keller, Bereichsleiter Hochbau und Immobilien,
Tel. 061 646 81 74

November 2024



1. Ausgangslage

Schulraumstrategie

Der Schulraum in Riehen soll den aktuellen Vorgaben und Anforderungen an ein differenziertes Unterrichtsangebot gerecht werden und zugleich das prognostizierte Schülerzahlenwachstum sowie die steigende Betreuungsquote in den Tagesstrukturen auffangen. Der Gemeinderat hat dem Grundsatz zugestimmt, dass der Schulraum in Riehen in Form von permanentem Schulraum angeboten werden soll. Die bestehenden Schulanlagen sind mit der Nutzung durch Klassen und Tagesstruktur aus- und teilweise überlastet und können das prognostizierte Wachstum bereits ab dem Schuljahr 2026/27, trotz einer Verdichtung der Nutzung, nicht mehr auffangen. Zudem sollen über die nächsten Jahre die Nutzungen der bestehenden lokalen Schulraumprovisorien ebenfalls in die permanenten Schulanlagen integriert werden. Die Gemeinde Riehen benötigt somit dringend zusätzlichen Schulraum. Im aktuellen Schuljahr 2024/2025 besuchen etwa 2'000 Kindergarten- und Primarschulkinder den Unterricht. Gemäss Prognose steigt die Anzahl der Kinder bis ins Jahr 2040 um etwa 400 Schülerinnen und Schüler an. Somit ist in den kommenden 15 Jahren mit einem Bedarf von 16 zusätzlichen Schulklassen zu rechnen.

Der Gemeinderat verabschiedete im März 2024 die Schulraumstrategie. Sie beschreibt, welche baulichen Massnahmen an allen Schulstandorten in den nächsten zehn Jahren notwendig sind. Dabei wird auch die langfristige Notwendigkeit von temporären Schulbauten (TSB) für die Überbrückung des zusätzlichen Raumbedarfs aufgrund der Zunahme der Kinderzahlen sowie als Ersatzraum während den baulichen Massnahmen aufgezeigt.

Die folgende Tabelle zeigt - in zeitlicher Abfolge - die verschiedenen Schulraumprojekte:

Gesamtsanierung Schulanlage Wasserstelzen		2024 - 2026
Sanierung Turnhalle und Erweiterung Tagesstruktur Burgstrasse		2024 - 2025
Erweiterung Schulanlage Hebel (Niederholz)	von 2 auf 4 Klassenzüge	2026 - 2028
Erweiterung Schulanlage Hinter Gärten	von 2 auf 3 Klassenzüge + 1 Turnhalle	2028 - 2031
Sanierung und Erweiterung Schulanlage Erlensträsschen	von 1 auf 2 Klassenzüge	2031 - 2033
Sanierung und Raumerweiterung Dachstock Schulanlage Burgstrasse		2033 - 2035



Bedarf Provisorien ab 2026

In den kommenden Jahren müssen drei TSB bereitgestellt werden um den Schulraumbedarf abzudecken. Ab dem Schuljahr 2026/27 wird ein erster dreigeschossiger TSB benötigt. Dieser Raumbedarf steht im Zusammenhang mit den steigenden Schülerzahlen im Bereich Riehen Mitte/Nord. Zudem sind die bestehenden Schulanlagen Burgstrasse, Erlensträsschen und Hinter Gärten mit der Nutzung durch Klassen und Tagesstruktur räumlich aus- und teilweise überlastet, sodass ein Teil des Unterrichts- und Betreuungsangebotes entsprechend ausgelagert werden muss.

Für die Überbrückung der geplanten Umbauzeiten an diesen Schulstandorten werden nochmals zwei TSB benötigt. Hierfür sollen die beiden gemeindeeigenen TSB, welche heute auf der Hebelmatte stehen, zurückgebaut und im Dorfzentrum auf den Beginn des Schuljahres 2028/29 wieder aufgebaut werden. Gemäss der aktuellen Bauplanung wird von einer Standzeit der drei TSB bis Ende Schuljahr 2034/35 ausgegangen.

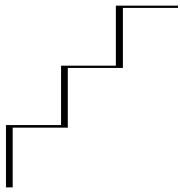
Standortwahl Schulraumprovisorium

Im Frühjahr 2024 wurden verschiedene Areale auf dem Gemeindegebiet (Sarasinpark, Schularreal Wasserstelzen, Freizeitzentrum Landauer, Stettenfeld, Areal Bahnhofstrasse, Schularreal Hinter Gärten) auf ihre Eignung als Provisoriumsstandort untersucht. Von den untersuchten Standorten mussten die meisten bis auf den Standort Areal Bahnhofstrasse verworfen werden, da die kurzfristige Verfügbarkeit, die Nähe zum Dorfzentrum – dort wird der Grossteil des Schülerzuwachses erwartet – die Bewilligungsfähigkeit oder die Schülerkonzentration nicht zu überzeugen konnten. Die Resultate der Untersuchung wurden im Rahmen der Schulraumstrategie dem Gemeinderat am 12. März 2024 vorgestellt und er beschloss, das Schulraumprovisorium im Dorfzentrum an der Bahnhofstrasse 34 und der Bahnhofstrasse 61, dem ehemaligen Landiareal, zu realisieren.

Nach Bekanntwerden des Standortentscheides hat die Denkmalpflege angekündigt, das Hauptgebäude an der Bahnhofstrasse 34, das sogenannte Weissenbergerhaus, ins Inventar der schützenswerten Bauten aufzunehmen. Die Aufnahme kam unerwartet, da in den bisherigen Betrachtungen der Denkmalpflege die Liegenschaft nicht als schützenswert eingeschätzt wurde. Im Weiteren ist im Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum ein Abbruch der Liegenschaft ausgewiesen. Der Gemeinderat hat ein generelles Baubegehren eingereicht, um Planungssicherheit bezüglich des Erhalts des Weissenbergerhauses zu erlangen. Die Denkmalpflege hat in der Folge die Abklärung zur Unterschutzstellung des Gebäudes in die Wege geleitet. Sollte die Denkmalpflege zum Schluss kommen, das Weissenbergerhaus unter Schutz zu stellen, beantragt der Denkmalrat dem Regierungsrat eine Unterschutzstellung. Der Regierungsrat wird abschliessend über eine allfällige Eintragung des Gebäudes in das Denkmalverzeichnis entscheiden. Die Verfahren sind aktuell noch hängig.

Etap pierung Schulraumprovisorium

Die erste Etappe, welche Gegenstand dieser Vorlage ist, wird an der Bahnhofstrasse 61 realisiert und umfasst den Bau eines dreigeschossigen Modulbaus für den Schulraumbedarf ab 2026/27. Aufgrund des laufenden Verfahrens um das Areal der Bahnhofstrasse 34 wäre eine Planung an diesem Standort oder im Park zurzeit nicht sinnvoll.



Seite 4 Die zweite Etappe umfasst die Erstellung zusätzlicher zwei TSB, um die Umbauzeiten an anderen Schulstandorten zu überbrücken.

2. Projekt 1. Etappe

2.1 Baurechtliche Situation

Der an der Bahnhofstrasse liegende Perimeter befindet sich laut geltendem Zonenplan in der Zone 3 mit überlagernder Nutzung als Mischgebiet Wohnen und Arbeiten. Das Grundstück grenzt südöstlich an die S-Bahn-Linie S6.

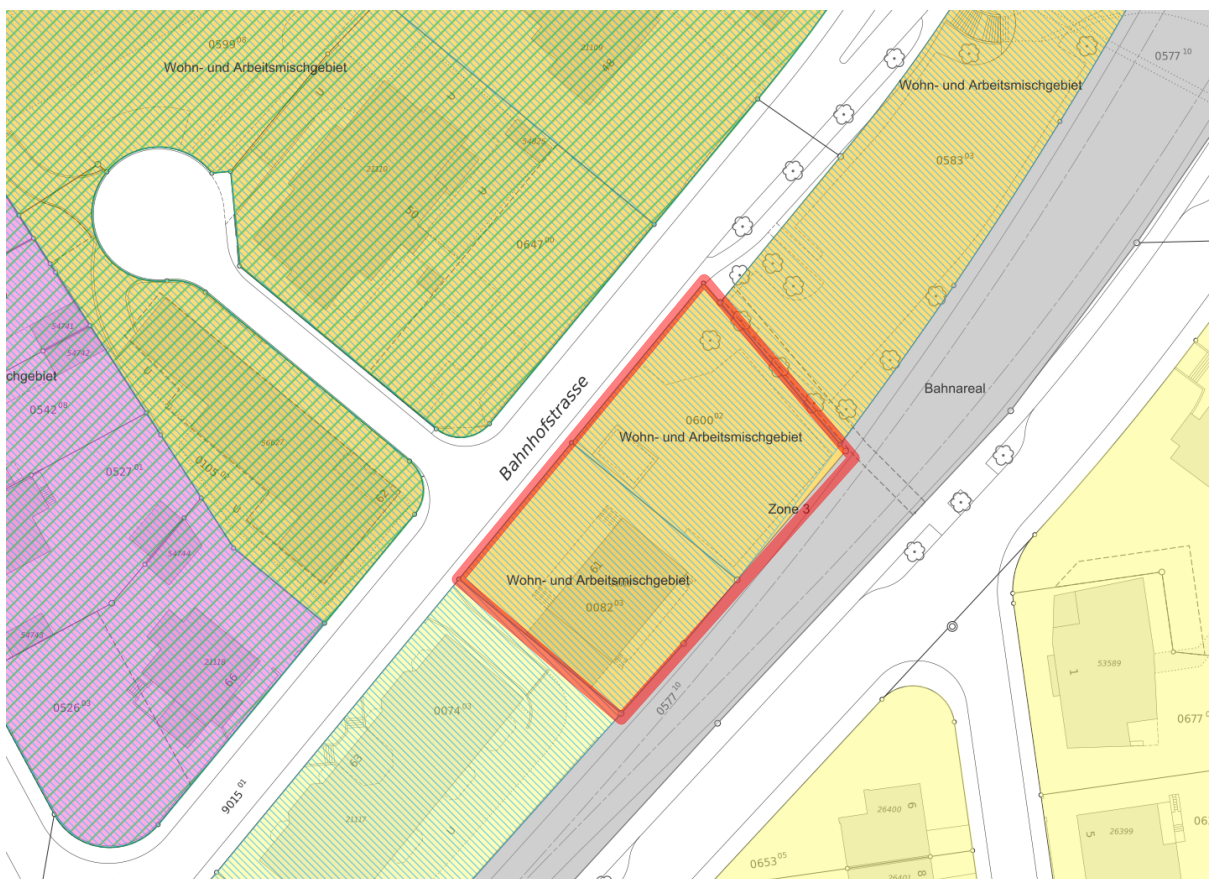
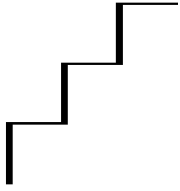


Abb. 1: Zonenplan

2.2 Projekt

Die Provisorien sind als Modulbauten analog den bestehenden auf der Hebelmatte geplant. Der einzelne Modulbau mit den Abmessungen 26,50 m x 12,60 m verfügt über ein innenliegendes Treppenhaus, WC-Anlagen und eine eigenständige Haustechnik. Auf drei Geschossen sind insgesamt 12 Unterrichtsräume mit einer Gesamtfläche von 720 m² angeordnet. Diese können je nach Bedarf in verschiedene Grössen unterteilt werden. Die Raumhöhe beträgt 2,85 m. Alle Räume sind ausgewogen gut belichtet, Lamellenstoren dienen sowohl der



Seite 5

Lichtlenkung als auch der Verschattung der Innenräume. Für die Tragkonstruktion wird der natürliche Baustoff Holz verwendet. Die Gebäudehülle erfüllt die hohen Anforderungen des Energiegesetzes Basel-Stadt. Die Fassade wird in Anpassung an das Ortsbild entweder in Holz oder Metall ausgeführt. Beheizt wird das Gebäude über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Radiatoren. Aber nicht nur in energetischer Hinsicht, sondern auch in Bezug auf Schall- und Brandschutz erfüllt der Modulbau die gleichen gesetzlichen Anforderungen wie ein Neubau.

Aufgrund der vorbeifahrenden S-Bahn-Linie S6 und der Strasse kommt dem Aussenraum eine besondere Bedeutung zu. Entsprechend wird bei der Gestaltung grosser Wert daraufgelegt, dass dieser den Schülern und Lehrpersonen eine adäquate Aufenthaltsqualität bietet. Insbesondere sollten auch Massnahmen zur Abschirmung gegen Verkehrslärm getroffen werden.

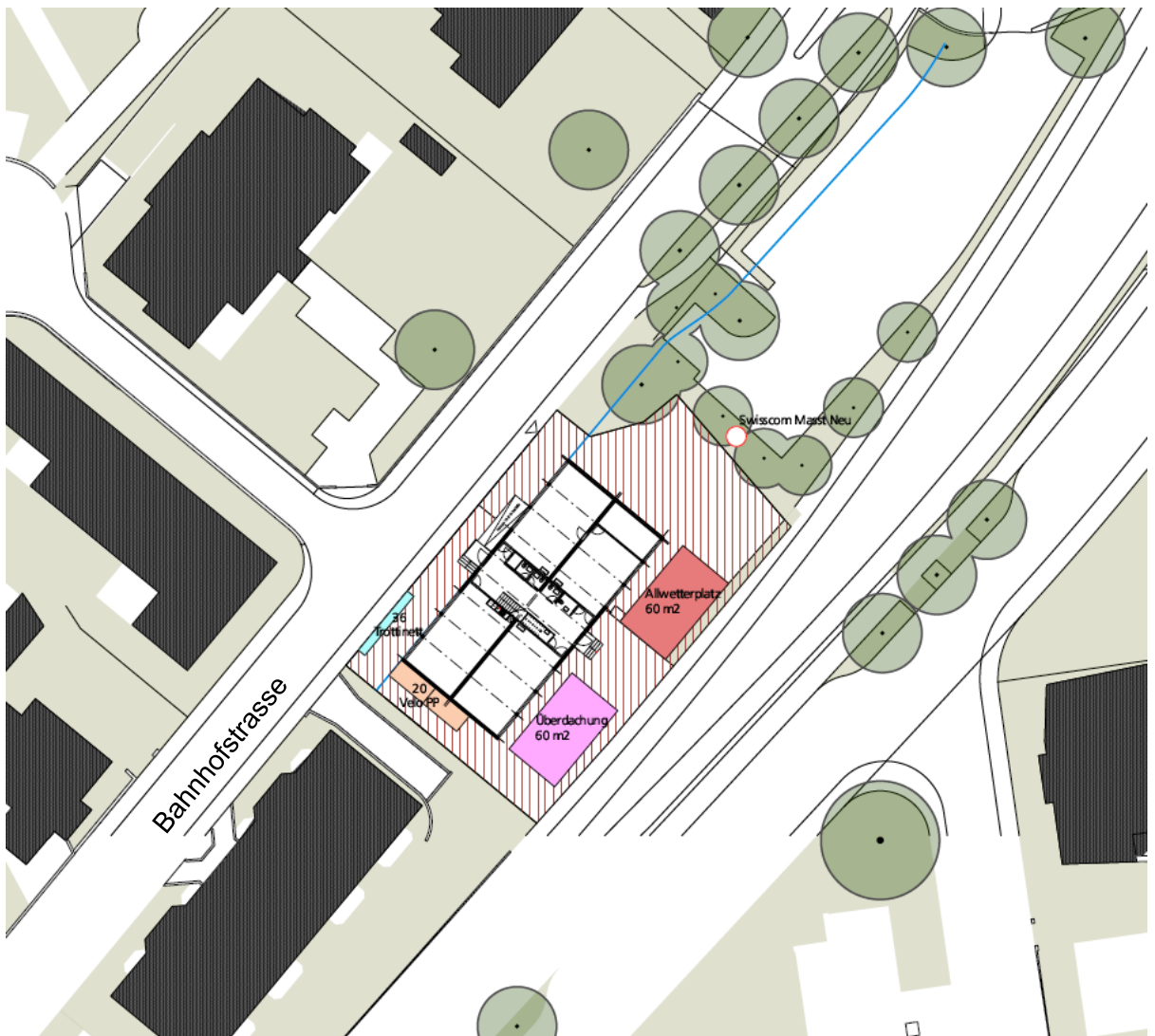
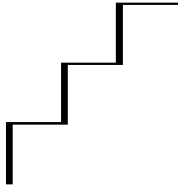


Abb. 2: Situationsplan



Heute wird im alten Landigebäude der Familientreff «Zwei» betrieben. Aktuell wird abgeklärt, ob dieses Angebot für ab 2026 an der Schmiedgasse 40, dem ehemaligen Restaurant Schützengarten untergebracht werden kann. Je nach Bedarf der Schule kann das «Zwei» im Erdgeschoss in einem der Provisorien in der zweiten Etappe untergebracht werden.

2.4 Öffentliche Unterflur-Wertstoffsammelstelle, blaue Parkplätze

An der Bahnhofstrasse 61 befinden sich neben dem Landigebäude auch eine Unterflur-Wertstoffsammelstelle und zehn blaue Parkplätze, welche dem Schulraumprovisorium weichen müssen. Aktuell werden verschiedene Standorte in unmittelbarer Nähe als Ersatz für die Unterflur-Wertstoffsammelstelle geprüft. Für die blauen Parkplätze ist kein Ersatz geplant.

3. Kosten

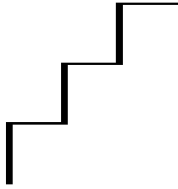
3.1 Kostenschätzung erste Etappe

Die errechneten Investitionskosten (+/-15 %) für die Erstellung des Modulbaus inkl. Rückbau des ehemaligen Landi-Gebäudes setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Total	
1	Vorbereitungsarbeiten	165'000
2	Gebäude	2'700'000
4	Umgebung	250'000
5	Nebenkosten	100'000
6	Unterflur-Wertstoffsammelstelle	100'000
8	Reserve 20 % (BKP 1,2,4 und 6)	650'000
9	Ausstattung	200'000
<hr/>		
Zwischentotal BKP 1-9		4'165'000
MwSt. 8.1 %		337'000
<hr/>		
Total		4'502'000
<hr/>		
Total 1. Etappe inkl. MwSt.		4'500'000

Angaben gerundet und in CHF, Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz / Hochbau, Stand April 2024.

Die Kosten sind mit 4,5 Mio. Franken höher als der Kauf des Provisoriums auf der Hebelmatte aus dem Jahre 2020 mit 2,61 Mio. Franken. Seit 2020 ist die Bauteuerung um 17 % gestiegen, somit entspricht die damalige Ausgabenbewilligung einem Betrag von 3,06 Mio. Franken. Neben der Teuerung muss man heute mit Mehrkosten von rund CHF 300'000 für einen neuen Modulbau rechnen. Im Weiteren fallen auch die Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten (Abbruch, Erschliessung, Pausenplatz) an der Bahnhofsstrasse 61 höher aus als im Vergleich mit der Hebelmatte. Die grösste Differenz liegt in der Reserveposition, die wegen der unvorhersehbaren Risiken (Baugrund, Einsprachenbegleitung, Auflagen) hoch angesetzt wird.



Seite 7	Kostenschätzung Provisorium 2024	4'500'000
	<u>Ausgabenbewilligung 2020 Index bereinigt</u>	<u>3'060'000</u>
	Differenz	1'440'000

<u>Mehrkosten gegenüber 2020</u>	
Vorbereitung	170'000
Provisorium	300'000
Umgebung	220'000
Unterflur Sammelstelle	100'000
Reserve	650'000
<u>Total Mehrkosten</u>	<u>1'440'000</u>

Angaben gerundet und in CHF

3.2 Kosten Mobiliar und Ausstattung

Das Schulraumprovisorium Dorfzentrum soll so ausgestattet werden, dass möglichst viele verschiedene Unterrichts- und Betreuungsangebote abgedeckt werden können. Zumindest ein Teil der Räume ist für Schulklassen und/oder deren Fachunterricht bestimmt. Dazu gehören auch die entsprechenden Gruppenräume, die ein differenziertes Unterrichten ermöglichen. Nebst dem Schulmobiliar wie Tische, Stühle und Schränke werden auch Wandtafeln und Garderoben benötigt. Die Digitalisierung der Schule hat zur Folge, dass in den Klassenzimmer Beamer und Leinwände eingebaut werden. Der Kanton Basel-Stadt übernimmt die Kosten für Anschaffung der Hardware wie Beamer und TUM-Rack. Die Gemeinde Riehen muss lediglich die Installation der Geräte übernehmen.

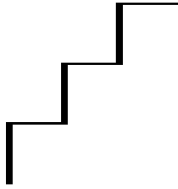
3.3 Folgekosten Bau

Die baulichen Folgekosten beinhalten die Instandhaltung und die Instandsetzung. Bei Neubauten werden in der Regel die folgenden Kostenansätze angewandt. Für die Instandhaltung ca. 0.5 % und für die Instandsetzung ca. 1 bis 2 % der der Investitionssumme.

Der Aufwand für die Instandhaltung wird im vorliegenden Fall gleich wie bei einem Neubau eingeschätzt, d. h. jährlich ca. CHF 25'000. Diese Kosten fallen ab ca. 2028 an und werden der Erfolgsrechnung belastet. Für die zyklisch anfallende Instandsetzung geht man von 1 % aus. So ergibt sich für die mittelfristige Betrachtung ein jährlicher Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung von ca. CHF 80'000.

3.4 Folgekosten Betrieb

Die betrieblichen Folgekosten beinhalten Energie-, Infrastruktur- und Unterhaltskosten. Aufgrund des beschränkten Zeithorizontes betreffend Standzeit des Gebäudes können die Infrastruktur- und deren Unterhaltskosten nach der Erstinvestition tiefgehalten werden. Unter dieser Betrachtung ergibt sich ein jährlicher Aufwand von ca. CHF 15'000–20'000.



4. Finanzierung

Gesamtkosten	CHF	4'500'000
Bereits bewilligte Mittel		
Projektierung GRB Nr. 03.04.05 vom 13. August 2024	CHF	220'000
Beantragte Mittel	CHF	4'280'000

Die Gesamtkosten für die Investition von CHF 4'500'000 werden aktiviert und mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die jährlichen Abschreibungen belaufen sich auf CHF 90'000. Die Investition und die Folgekosten sind im AFP 2025–2028 mit 2,5 Mio. Franken berücksichtigt. Die Anpassungen werden im nächsten AFP vorgenommen. Im Budget 2025 sind CHF 50'000 berücksichtigt. Eine Überschreitung im 2025 muss innerhalb des Budgets kompensiert werden.

Die Folgekosten Bau von ca. CHF 80'000 werden gemäss der Finanzordnung jeweils im Unterhalt budgetiert. Zyklische Instandsetzungen werden als Investitionen ausgewiesen. Die Folgekosten Betrieb von ca. CHF 15'000–20'000 werden der Erfolgsrechnung belastet.

5. Termine

Damit der ambitionierte Terminplan eingehalten für die Fertigstellung der TSB für das Schuljahr 2026/27 eingehalten werden kann, muss die Einreichung des Baubehrens und die Ausschreibung für die TSB parallel zum politischen Genehmigungsverfahren gestartet werden. Nach heutiger Planung wird von folgenden Grobterminen ausgegangen.

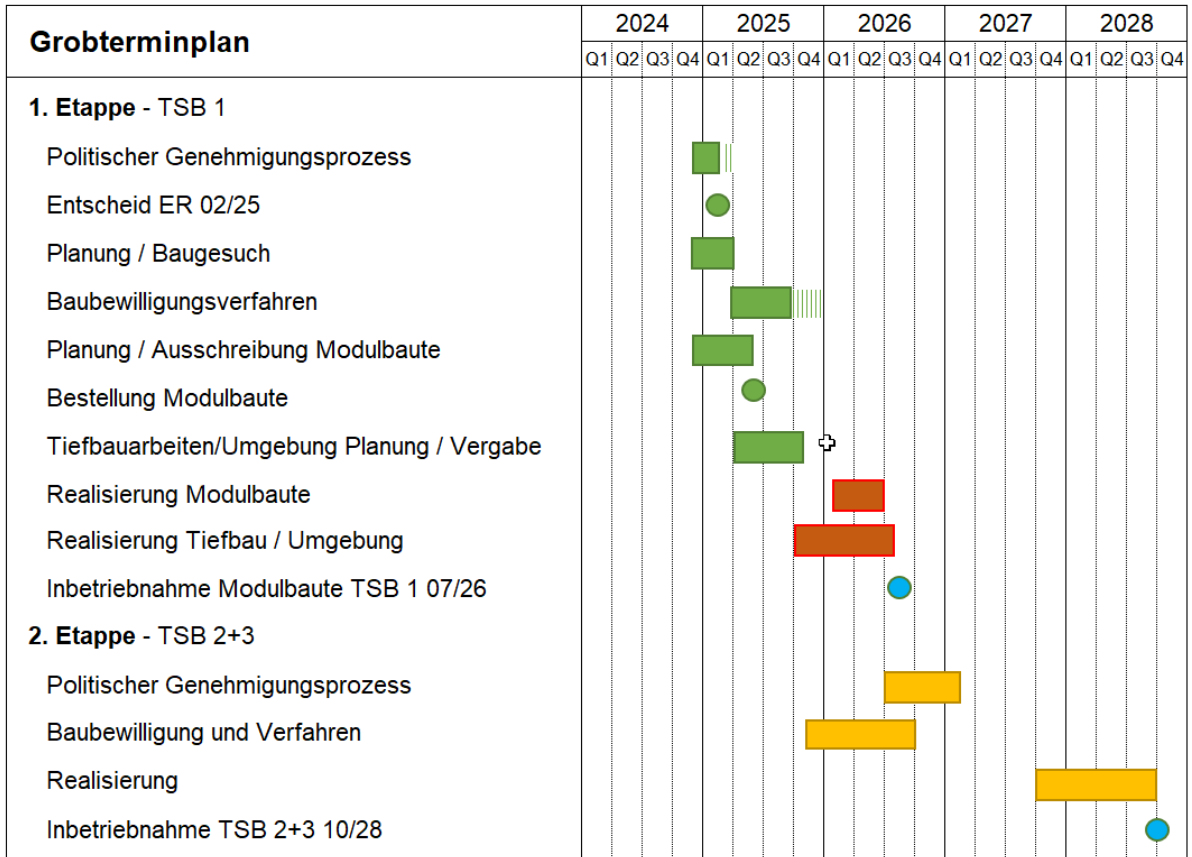
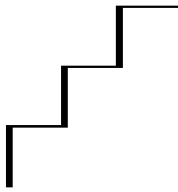


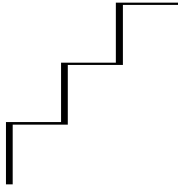
Abb. 2: Terminplan

6. Ausblick zweite Etappe

Mit der zweiten Etappe wird das Schulraumprovisorium im Dorfzentrum fertiggestellt. Dies erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten bei der Primarschule Hebel auf das Schuljahr 2028/29. Dann können die beiden gemeindeeigenen Modulbauten von der Hebelmatte ins Dorfzentrum verschoben werden und bilden mit dem Modulbau an der Bahnhofstrasse 61 das Schulraumprovisorium Dorfzentrum.

Aktuell läuft zum Weissenbergerhaus das Unterschutzstellungsverfahren der Denkmalpflege. Der Entscheid wird bis Ende 2025 erwartet. Wenn der Schutzstatus geklärt ist, kann die zweite Etappe geplant werden. Dabei gilt es die baurechtlichen Anforderungen (Baulinie, Gewässerabstand und Baumschutz) die Anforderungen der Schule sowie die Ansprüche an den Park zu berücksichtigen.

Aktuell werden die Kosten für die zweite Etappe auf zusätzliche 7,3 Mio. Franken geschätzt. Die Ausgabenbewilligung für die Realisierung der zweiten Etappe wird dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage voraussichtlich Ende 2026 vorgelegt.



7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat eine Ausgabenbewilligung über CHF 4'280'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2024) für den Kauf und die Erstellung von einem Schulraumprovisorium an der Bahnhofstrasse 61 zur Deckung des benötigten Raumbedarfs aufgrund der steigenden Schülerzahlen.

Riehen, 19. November 2024

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:

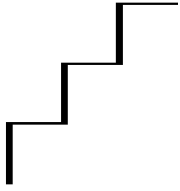
Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilage: Pläne Grundriss und Schnitt, Modulbau



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Schulraumprovisorien Dorfzentrum, Ausgabenbewilligung Realisierung erste Etappe

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) eine Ausgabenbewilligung über CHF 4'280'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2024) für den Kauf und die Erstellung von einem Schulraumprovisorium an der Bahnhofstrasse 61 zur Deckung des benötigten Raumbedarfs aufgrund der steigenden Schülerzahlen und nimmt von den Folgekosten Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Heim

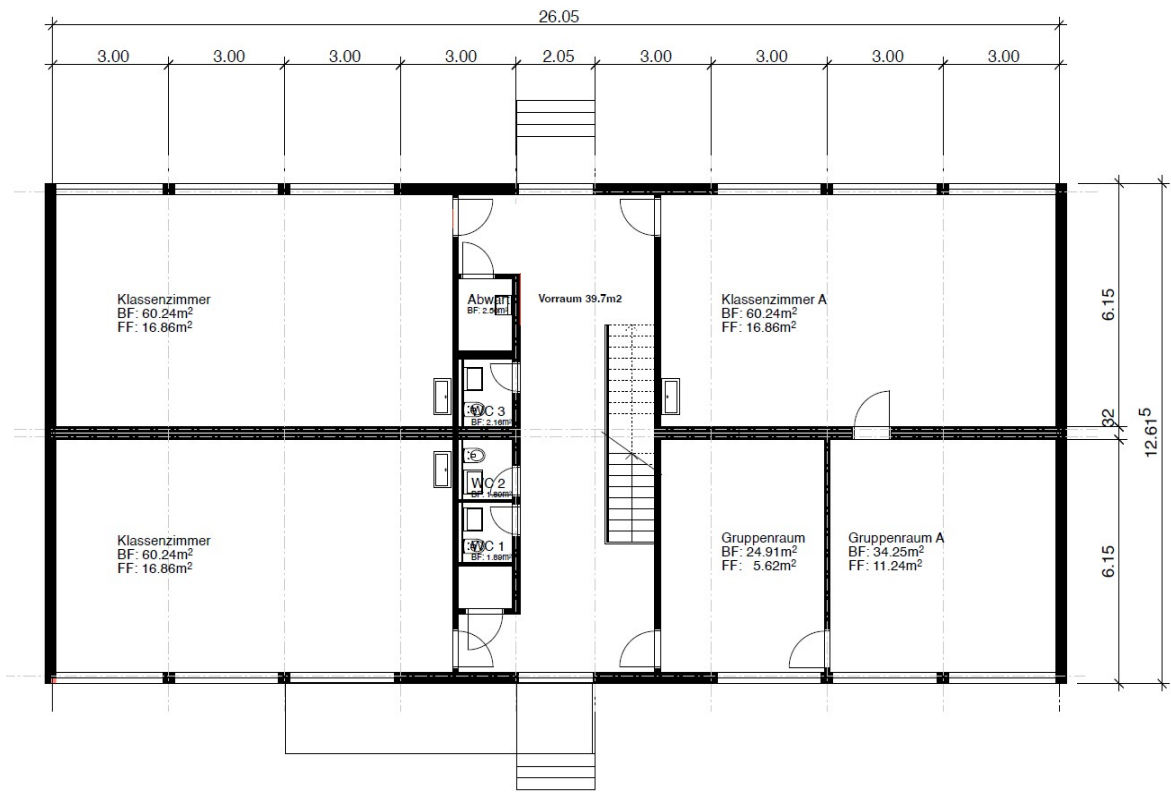
David Studer Matter

(Ablauf Referendumsfrist)

Temporäre Schulbauten Dorfzentrum - 1. Etappe



Erdgeschoss



Querschnitt

