

Neuer Gemeindesaal



Informationsanlass Gemeindesaal 13.3.2017

gemeindearlesheim

Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

Die Themen

- > Was bisher geschah – GP Markus Eigenmann
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

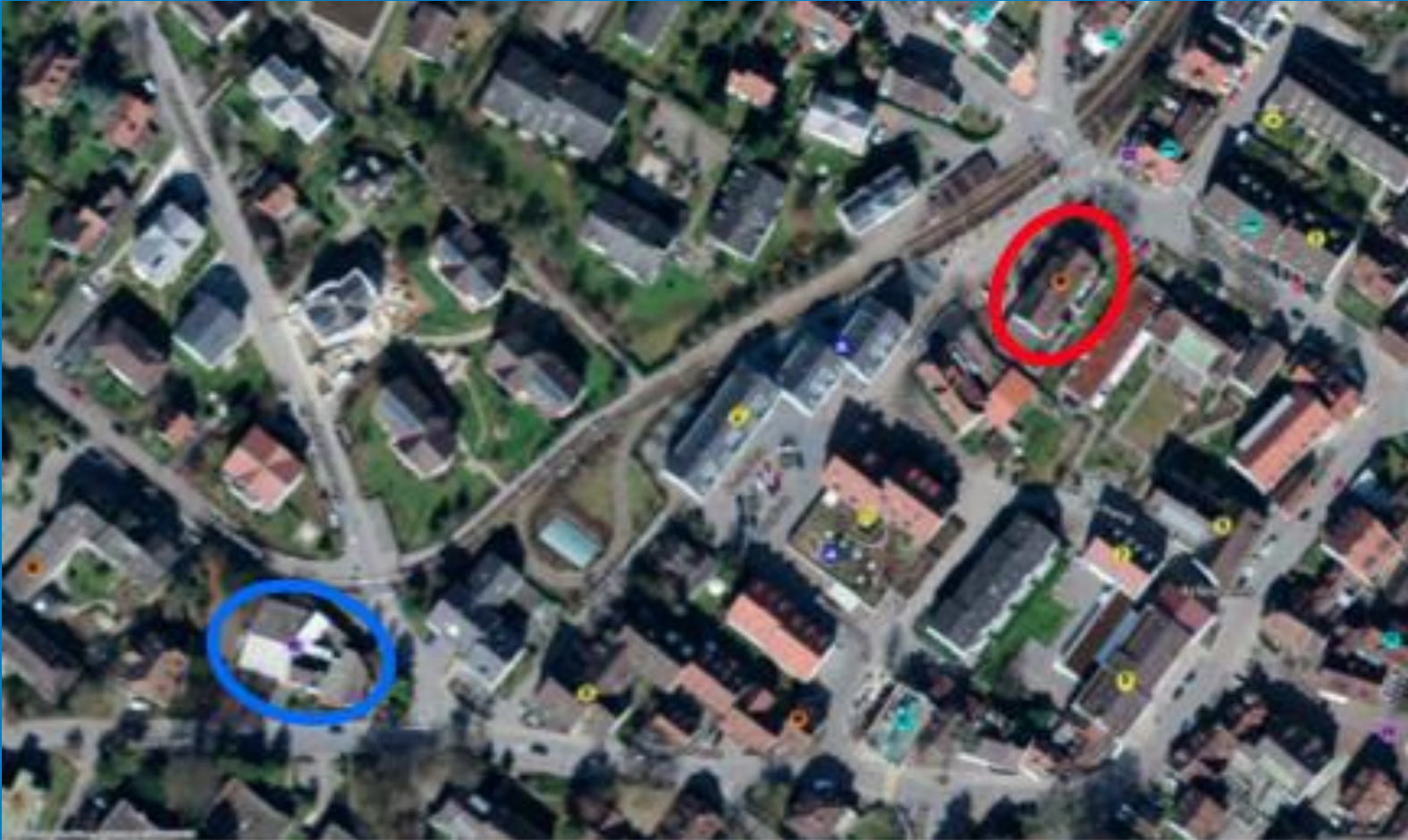
Was bisher geschah

- > Baustrukturplanung 1992: Kultur und Sport separat
- > Umbau Gemeindehaus 1992 an Urne abgelehnt
- > Kulturraum am Domplatz 1996 nicht weiterverfolgt
- > Einweihung Dreifachhalle Hagenbuchen 2001
- > Kultur- und Familienzentrum Badhof 2003 an Urne abgelehnt
- > Kulturraum am Domplatz ab 2006 erneut im Gespräch, wurde aber erneut nicht weiterverfolgt
- > Prämissen für neuen Gemeindesaal wurden 2011 festgelegt

Prämissen des Gemeinderats

- > Kulturelle Veranstaltungen sollen im Dorf angesiedelt werden.
- > Die heutige kulturelle Nutzung der Mehrzweckhalle soll übernommen werden.
- > Saal ist auf musikalische Aufführungen ausgerichtet
- > Synergien mit Kirchen und Klinik Arlesheim AG
- > Kostenrahmen von CHF 6 Mio. für den Saal
- > Mantelnutzung ist kostendeckend

Standortevaluation



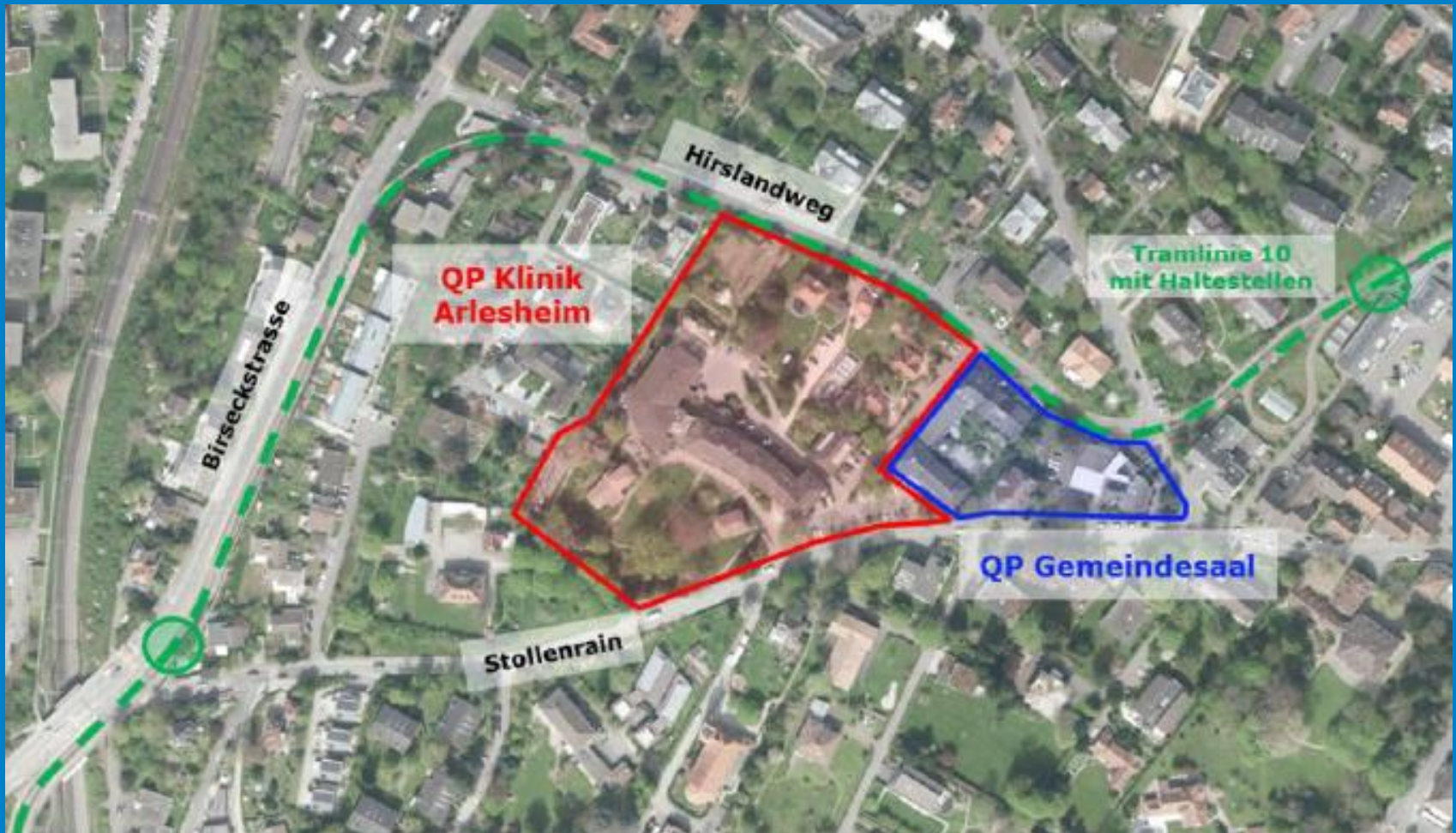
Was bisher geschah

- > Gemeinderatsentscheid vom 17.06.2014: der Gemeindesaal soll am Stollenrain realisiert werden
- > Gemeindeversammlung vom 24.11.2014: Ermächtigung des GR zum Abschluss eines Baurechtsvertrags am Stollenrain
- > Erarbeitung Quartierplan Stollenrain Ost auf Basis der Testplanung und des Verkehrskonzepts
- > Mitwirkung Quartierplan Stollenrain Ost: 02.09.-07.10.2016
- > Erarbeitung Betriebskonzept für neuen Gemeindesaal

Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017 – GR Daniel Wyss
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

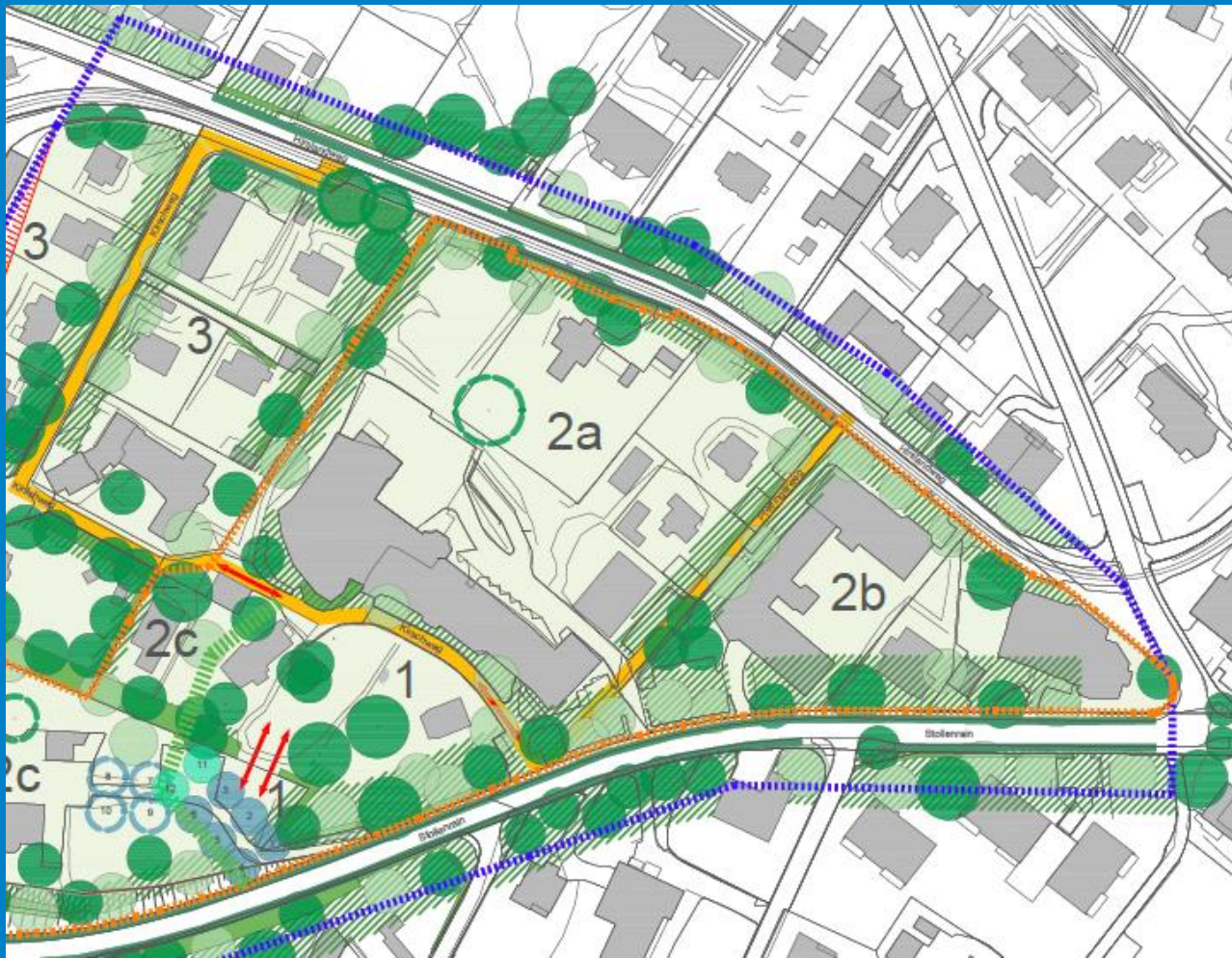
GV vom 29.03.2017: Zwei Quartierpläne



GV vom 29.03.2017: Bebauungsflächen



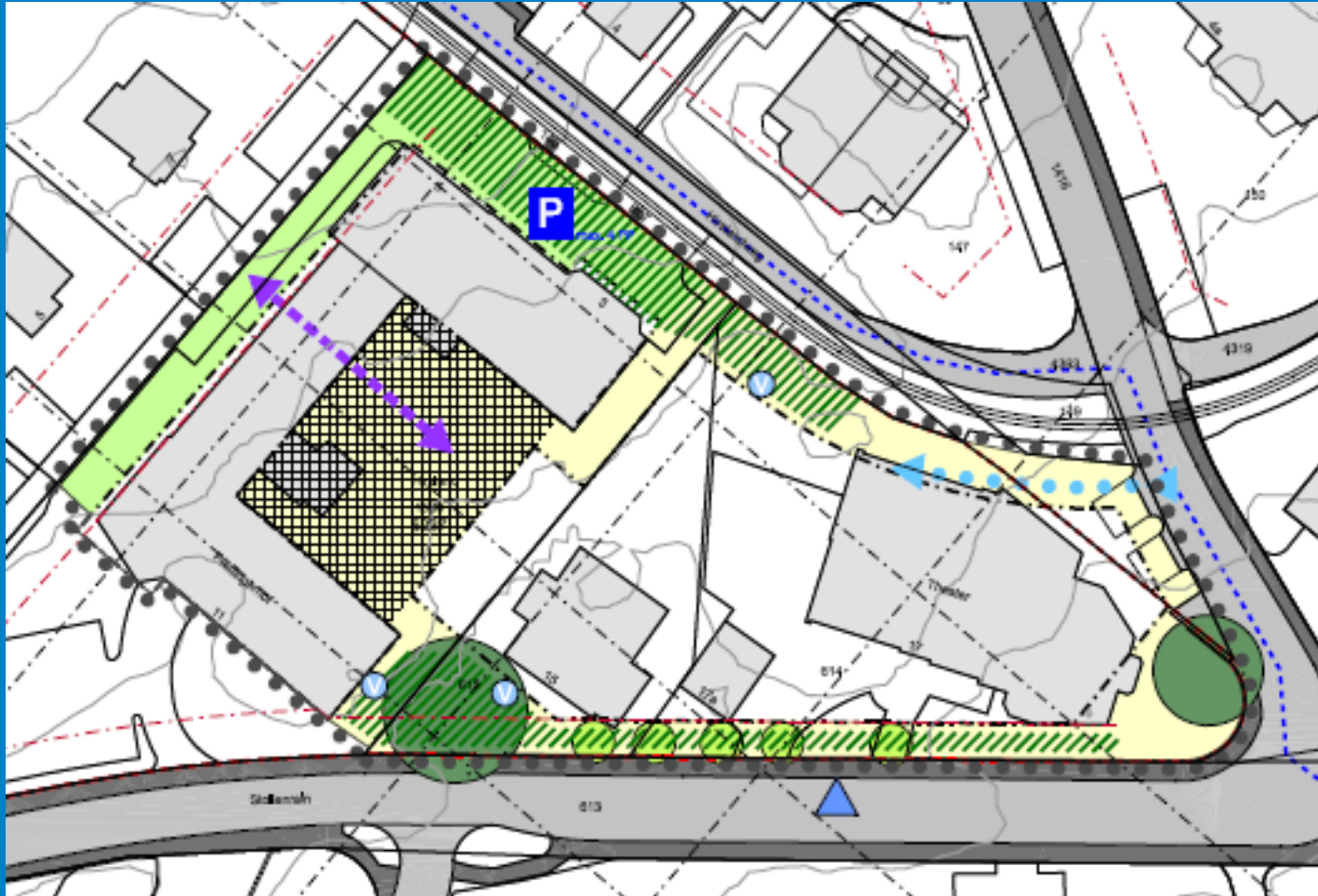
GV vom 29.03.2017: Begrünung



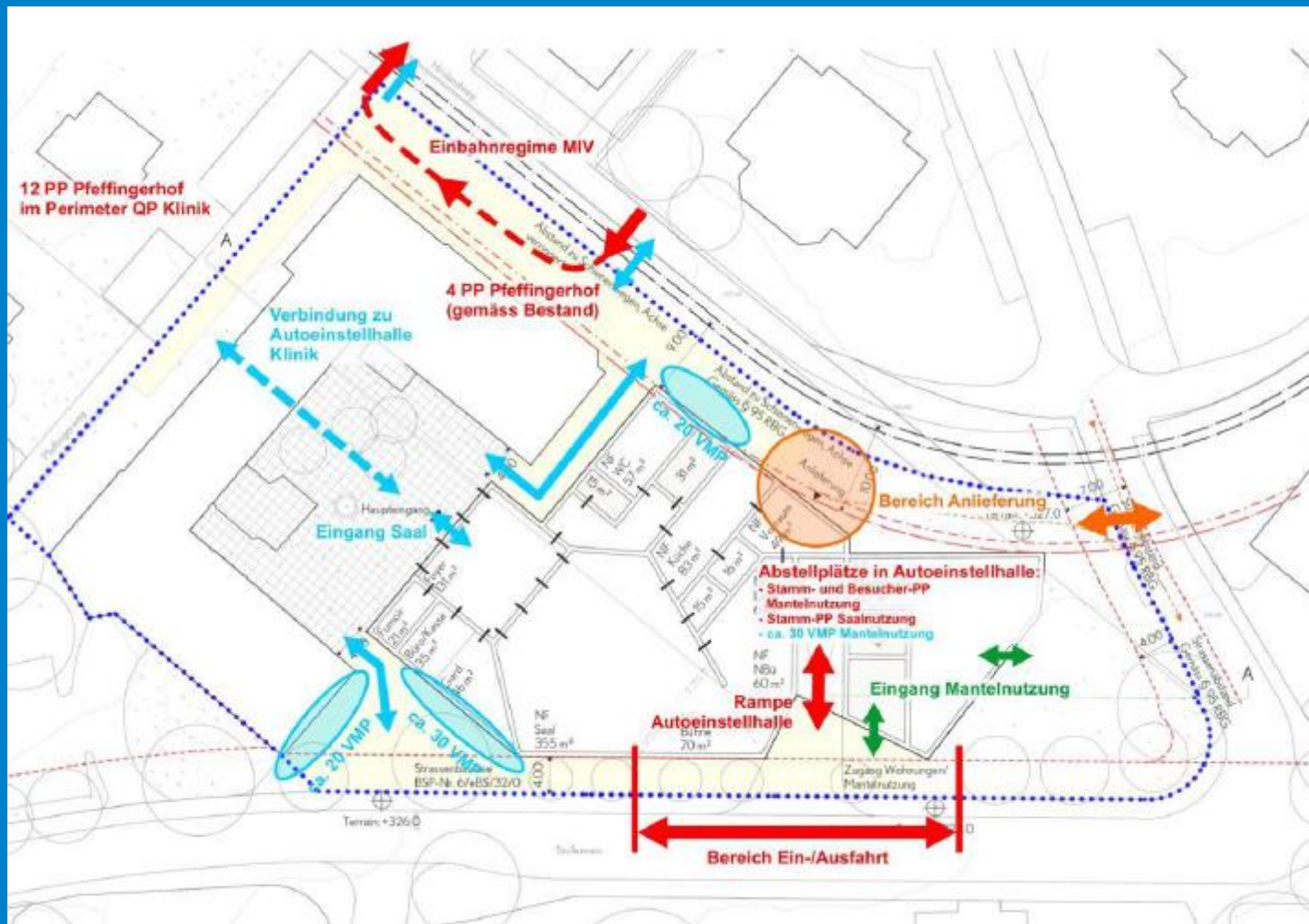
QP Stollenrain Ost – Bebauung & Nutzung



QP Stollenrain Ost – Freiraum & Erschliessung



QP Stollenrain Ost - Verkehrskonzept



Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte – GP Markus Eigenmann
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

Die weiteren Schritte

- > Bei Annahme des Quartierplans Stollenrain Ost: Betriebskonzept wird als Grundlage für den ab April 2017 durchzuführenden Architekturwettbewerb zusammen mit den Nutzern vervollständigt
- > 2. Quartal 2018: Vorprojekt und Ausführungskredit werden der Gemeindeversammlung vorgelegt
- > Abschluss des Baurechtsvertrags mit der Grundeigentümerin
- > Erarbeitung Bauprojekt und Vereinbarung mit Investor für die Mantelnutzung
- > Baubeginn ab 2019
- > Bezug 2021/2022

Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept – GR Lukas Stückelberger
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

Ausrichtung

Die Gemeinde stellt mit dem neuen Gemeindesaal folgenden Nutzergruppen eine zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung:

- > Prio 1: Lokale Nutzer, welche Pflege und Förderung von kulturellen Aktivitäten bezwecken (Vereine, Kulturschaffende, Musikschule, Gemeinde)
- > Prio 2: Kirchengemeinden, Klinik Arlesheim, sonstige in Arlesheim ansässige Organisationen und Private
- > Prio 3: Externe Veranstalter und Mieter

Trägerschaft & Organisationsstruktur

- > Der Gemeinderat verfolgt in erster Priorität ein Modell wie bei der Dreifachhalle Hagenbuchen
- > Trägerschaftsverein: operative Verantwortung mit Leistungsvereinbarung
- > Kompetenzen:
 - > Verwaltung des Saals und seiner Infrastruktur
 - > Koordination und Organisation des Betriebs
 - > Vermietungsgeschäft
 - > Veranstaltungsorientierte Dienstleistungen
 - > Unterhalt, Grundreinigung

Basis für Belegungsszenario: Nutzung Mehrzweckhalle & Aula 2016

	Proben und Kleinanlässe (30-100 Pers.)	Mittelgrosse Anlässe (100-300 Pers.)	Grossanlässe (300-600 Pers.)*
Mehrzweckhalle lokale Musikvereine (Musikverein, Jugendmusik, Jodlerclub, Alphorngruppe)	234 Proben	26 Anlässe	Jodlerclub (2), Musikverein (1), Regionale Konzerte / Militärmusik (5), Verbands- und Delegiertenversammlungen (2)
Mehrzweckhalle Theater und weitere	39 Proben	13 Anlässe	Turnverein (2) Klinik (5)
Aula Lokale Musikvereine (Orchester, Männerchor, Alphorn)	88 Proben	1 Anlass	3 Anlässe
Musikschule	29 Proben	23 Anlässe	
Gemeinde	5 Anlässe	3 Anlässe	1 Anlass
Weitere	3 Anlässe	3 Anlässe	

* Die Zahlen in Klammern sind Angaben von Vereinen/Institutionen für Anlässe, die sie im neuen Gemeindesaal pro Jahr zusätzlich durchführen würden.

Belegungsszenario künftiger Saal

- > Es wird von folgenden Belugungen ausgegangen:

Proben und Kleinanlässe (30-100 Pers.)	Mittelgrosse Anlässe (100-300 Pers.)	Grossanlässe (300-600 Pers.)
270	50	25

- > Das Mengengerüst ist aus der bisherigen Nutzung der Mehrzweckhalle und der Aula abgeleitet.
- > Annahme: alle kulturellen Belegungen der MZH und Teile der kulturellen Belegungen in der Aula finden künftig im Saal statt.
- > Dadurch: zusätzliche Belegungen der Domplatzturnhalle durch die Sportvereine möglich
- > Falls freie Kapazitäten bestehen, haben Kirchgemeinden und Klinik Arlesheim Interesse am Saal gezeigt.

Veranstaltungsbetrieb

- > Belegungskoordination obliegt dem Trägerschaftsverein
- > Vergabepolitik folgt den vom Gemeinderat definierten Benutzungsprioritäten
- > Tarifordnung ist gestaffelt und bevorzugt ortsansässige Nutzer / Mieter
- > Küche erlaubt sowohl Gastronomie vor Ort als auch Cateringbetrieb

Anforderungen an den Saalbau

- > Hauptsaal und separat nutzbares Foyer für kleinere Anlässe und Proben
- > Richtgrösse 530 Personen Konzertbestuhlung, 350 Plätze bei Banketten
- > höhenverstellbare Bühne
- > fester Saalboden
- > Akustik ausgerichtet auf:
 - > Prio 1: musikalische Veranstaltungen
 - > Prio 2: Vorträge, Gemeindeversammlungen
- > Lagerfläche für Dauernutzer (grosse Instrumente)

Schätzung der Betriebskosten (1/2)

Jährliche Betriebskostenrechnung								
Personalkosten							CHF	23'047.00
						CHF	19'000.00	
Hauswartung (inkl. Bühnen- bzw. Saalwart)	20%	CHF	5'000.00	CHF	1'000.00	CHF	13'000.00	
Diverse Personalaufwände (Betreuung, Vermietung, usw.)			pauschal			CHF	6'000.00	
Personalversicherungen						CHF	4'047.00	
Kommunikation							CHF	3'500.00
Büro, Administration, Verwaltung							CHF	7'000.00
				monatlich		jährlich		
Telefon, Internet				CHF	148.00	CHF	1'800.00	
Revision, Buchhaltung, Beratung						CHF	1'200.00	
Büromaterial, Porti, Anschaffungen						CHF	2'000.00	
Sonstige Administrationskosten						CHF	2'000.00	
Versicherungen							CHF	1'000.00
						jährlich		
Haftpflichtversicherung						CHF	1'000.00	
Sonstiger Betriebsaufwand							CHF	2'000.00
Div.								
Total jährliche Betriebskosten OHNE NEBENKOSTEN							CHF	36'547.00

Schätzung der Betriebskosten (2/2)

Betriebsnebenkosten				CHF	36'100.00
Heizung / Pumpen / Lüftung + Kälte	gem. Berechnung MR Gebäudetechnik		CHF	16'100.00	
Reinigung (inkl. Entsorgung)	gem. Vergleichswerten Kulturhäuser		CHF	20'000.00	
Finanzkosten				CHF	142'635.00
Abschreibungen (während 30 Jahren)			CHF	200'000.00	
Auflösung Vorfinanzierung			CHF	-137'365.00	
Baurechtszins (1/2 Anteil gem. Schätzung)			CHF	80'000.00	
Unterhalt				CHF	60'000.00
Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt) 0.8 bis 1.1% des Versicherungswertes (Annahme 1% der Baukosten)			CHF	60'000.00	
Total jährliche Betriebskosten MIT NEBENKOSTEN				CHF	275'282.00
Einnahmen				CHF	40'000.00
Aufwand/Ertrag				CHF	235'282.00

Betriebskosten

- > Die möglichen Einnahmen wurden anhand von vergleichbaren Kulturräumen abgeschätzt. Sie decken die laufenden Kosten aus dem Betrieb.
- > Ähnlich wie bei der Dreifachsporthalle Hagenbuchen belasten die Gebäudenebenkosten, die Gebäudeunterhaltskosten, die Abschreibungen sowie der Baurechtszins die Erfolgsrechnung der Gemeinde (aktuelle Schätzung CHF 235'000).
- > Würde der Saal auf gemeindeeigenem Land gebaut, wäre diese Belastung ca. 30% tiefer, da dann keine Kosten für das Bauland verbucht würden. Andererseits könnten auf den so belegten Gemeinde-Parzellen dann keine Baurechtszinserträge von Dritten mehr erzielt werden.

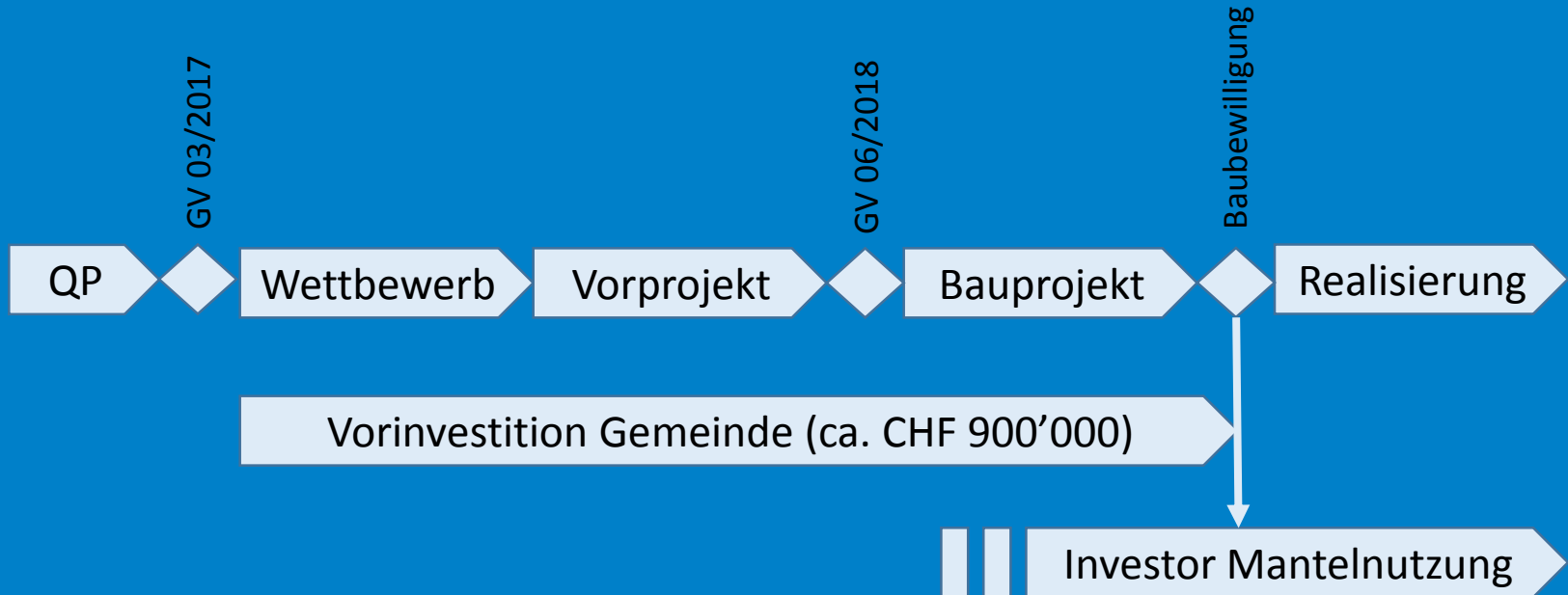
Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell – GR Lukas Stückelberger
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

Finanzierungsmodell

- > Kostenrahmen neuer Gemeindesaal: CHF 6'000'000
- > Vorfinanzierung zulasten Vorjahre: CHF 4'120'000
 - >Entlastung Erfolgsrechnung 30 Jahre: CHF 140'000
- > Kostenschätzung Mantelnutzung: CHF 9'000'000
- > Die Mantelnutzung soll durch einen Investor finanziert werden und belastet die Investitionsrechnung der Gemeinde nicht.
- > Der noch zu suchende Investor könnte auch eine gemeinnützige Stiftung oder Genossenschaft sein.

Finanzierungsmodell



- > Der geplante Wettbewerb soll u.a. geeignete Mantelnutzungen aufzeigen.
- > Viele Investoren steigen erst beim Vorliegen einer Baubewilligung ein.

Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal –
GP Markus Eigenmann
- > Fragen / Diskussion

Darum ein neuer Gemeindesaal

- > Kantonsverfassung
 - > Kanton und Gemeinden fördern kulturelle Bestrebungen und Tätigkeiten.
 - > Sie können Einrichtungen der Kulturpflege unterhalten und Bestrebungen zur Gestaltung der Freizeit unterstützen.
- > Kulturförderungsgesetz
 - > Die Gemeinden fördern die Kultur vor Ort und
 - > beteiligen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten an kulturellen Aktivitäten mit einer regionalen oder überregionalen Bedeutung.

Darum ein neuer Gemeindesaal

- > Leitbild kultur.bl 2013–2017
 - > Die Gemeinden sind eher für die Förderung des Nahen, Fassbaren, Bekannten und Lokal-Regionalen zuständig.
 - > Von den Gemeinden und ihren Behörden wird gewünscht, dass sie klar zu ihrer Breiten- und Ortskultur stehen und diese entsprechend unterstützen.
 - > Von Gemeinden wird demnach gefordert, dass Kunst- und Kulturschaffen mit lokaler und regionaler Ausstrahlung finanziell und/oder materiell (Räumlichkeiten) unterstützt wird.

Darum ein neuer Gemeindesaal



Darum ein neuer Gemeindesaal



Darum ein neuer Gemeindesaal



Informationsanlass Gemeindesaal 13.3.2017

gemeindearlesheim

Darum ein neuer Gemeindesaal

- > Arlesheim soll über eine zentral gelegene, attraktive Begegnungsstätte für Konzerte, Versammlungen, Theater, Meetings, Bankette, Kurse, Ausstellungen u.a. verfügen.
- > Mit dem Saal soll den kulturellen Vereinen nicht nur ein Aufführungsort, sondern auch ein zeitgemäßes Probelokal zur Verfügung gestellt werden.
- > Die bestehende, über hundert Jahre alte Mehrzweckhalle erfüllt viele Anforderungen heute nicht mehr und soll künftig nur noch als Turnhalle betrieben und später renoviert oder neu gebaut werden.

Die Themen

- > Was bisher geschah
- > Gemeindeversammlung vom 29.03.2017
- > Die weiteren Schritte
- > Eckwerte Betriebskonzept
- > Finanzierungsmodell
- > Darum ein neuer Gemeindesaal
- > Fragen / Diskussion

Diskussion / Fragen