

Neuer Gemeindesaal Arlesheim



gemeindearlesheim

Begrüßung

Gemeindepräsident Markus Eigenmann

gemeindearlesheim

Inhalt

1. Begrüssung
2. Rückblick – was bisher geschah
3. Kulturelle Landschaft
4. Aktuelle Infrastruktur
5. Darum ein neuer Gemeindesaal
6. Architekturwettbewerb
7. Das Projekt Zweierlei
8. Kosten des neuen Gemeindesaals
9. Planungs- und Ausführungskredite GV 21.11.2019
10. Übrige Geschäfte der GV im Zusammenhang mit Saalbau
11. Fragen

Rückblick - was bisher geschah

Gemeindepräsident Markus Eigenmann

gemeinde**arlesheim**

Vorgeschichte

- > 1992: Baustrukturplanung – Kultur und Sport separat
- > 1996: Kulturraum am Domplatz nicht weiterverfolgt
- > 2001: Einweihung Dreifachhalle Hagenbuchen
- > 2003: Kultur- und Familienzentrum Badhof an Urne abgelehnt
- > 2006: Kulturraum am Domplatz erneut geprüft, aber nicht weiterverfolgt
- > 2012: Entscheid Gemeinderat, ein neues Projekt auszuarbeiten

Vorgeschichte

- > 2014: Entscheid für Standort am Stollenrain
- > 2017: Gemeindeversammlung genehmigt Quartierplanung Stollenrain Ost
- > 2018: Architekturwettbewerb
- > 2018: Gemeindeversammlung stimmt Landabtausch mit Edith Maryon AG zu
- > 2019: Vorprojekt für Saalgebäude (abgeschlossen)
- > 2019: Suche nach Baurechtnehmerin für Nebengebäude

Kulturelle Landschaft

Gemeinderat Lukas Stückelberger

gemeindearlesheim

Angebot und potentielle Nutzer

- > über 30 Vereine mit kulturellem Hintergrund
- > eine Musikschule mit ca. 800 SchülerInnen
- > zwei Kirchen
- > eine Gemeindeverwaltung
- > Klinik Arlesheim

Jährlich finden insgesamt statt:

- > rund 400 Proben in kleineren Sälen (<100 Pers)
- > rund 70 Anlässe in mittleren Sälen (<300 Pers)
- > rund 25 Grossanlässe (>300 Pers)
- > über 100 Anlässe mit regionaler Anziehungskraft
- > mindestens 25 regionale Anlässe vor Ort

Kultur in Arlesheim



MUSIKSCHULE
ARLESHEIM

Lehrerkonzert der Musikschule Arlesheim:

SUNDAY JAZZ

mit Felix Graf (p),
Emanuel Schnyder (bs),
Ulli Niedermüller (dr) und
Special Guest Elodie Lauton (voc)

SONNTAG, 13. NOV. 2016, 17H00
AULA GERENMATTE
Eintritt frei, Kollekte



gemeindearlesheim

Kultur in Arlesheim



gemeindearlesheim

Kultur in Arlesheim



gemeindearlesheim

Aktuelle Infrastruktur

Gemeinderat Lukas Stückelberger

gemeindegemeindearlesheim

In Arlesheim gibt es vier gemeindeeigene Säle, die den nötigen Platzbedarf nicht abdecken und /oder die Anforderungen für moderne und regionale Veranstaltungen nicht erfüllen.

gemeindearlesheim

Gemeindesaal im Domplatzschulhaus



- > Saal über 100 Jahre alt
- > Platz für 100 Personen
- > Konzertbestuhlung
- > Keine technischen Einrichtungen vorhanden
- > Keine Bühne
- > Nicht für alle Musikdarbietungen geeignet



Aula der Gerenmattschulen



- > Aula ca. 50 Jahre alt
- > Platz für 200 Personen Konzertbestuhlung
- > einfache, technische Einrichtungen vorhanden
- > Kleine Bühne vorhanden
- > Nicht für alle Musikdarbietungen geeignet

Mehrzweckhalle



- > Saal über 100 Jahre alt
- > Platz für 300 Personen Konzertbestuhlung
- > Keine technischen Einrichtungen vorhanden
- > Kleine Bühne vorhanden
- > Grosser Aufwand nötig für «gute» Akustik

gemeindegemeindearlesheim

Trotte



- > Steht seit 1981 als Kulturraum zur Verfügung
- > Platz für 60 - 100 Personen Konzertbestuhlung
- > Keine technischen Einrichtungen vorhanden
- > Keine Bühne, vorwiegend bildende Kunst

gemeindearlesheim

Darum ein neuer Gemeindesaal

Gemeinderat Lukas Stückelberger

gemeindearlesheim

Darum ein neuer Gemeindesaal

- > Kultur in der Kantonsverfassung
- > Kultur im Kulturförderungsgesetz und Leitbild Kanton
- > Kultur im Leitbild der Gemeinde Arlesheim
- > Arlesheim soll über eine zentral gelegene, attraktive Begegnungsstätte verfügen
- > Arlesheim soll nicht nur über einen zeitgemässen Aufführungsort sondern auch über einen qualitativ guten Proberaum verfügen
- > Die bestehende Mehrzweckhalle erfüllt diese Anforderungen nicht mehr und soll künftig als Turnhalle betrieben werden

Betriebskonzept und Betriebskosten

Gemeinderat Lukas Stückelberger

gemeindearlesheim

Betriebskonzept - 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, Schulen, Bibliothek, Gemeinde)
- > Prio 2: Kirchgemeinden, Klinik Arlesheim, sonstige in Arlesheim ansässige Organisationen und Private
- > Prio 3: Externe Veranstalter und Mieter, regionale Bedürfnisgruppen

Betriebskonzept - Auslastung

- > Es wird von folgenden Belegungen ausgegangen:

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

- > Vorerst wird bewusst auf eine programmatische Vision verzichtet
- > An Werktagen steht der Saal für Proben den Arlesheimer Vereinen zur Verfügung
- > An den Wochenenden finden primär Aufführungen statt

Betriebskonzept - Betrieb

- > Der Gemeinderat verfolgt in erster Priorität einen Betrieb mit einem Trägerschaftsverein bestehend aus IGVA, Kulturkommission, Schulen, Gemeinde
- > Ziel: Operative Verantwortung mit einer Leistungsvereinbarung
- > Aufgaben und Kompetenzen:
 - Verwaltung des Gemeindesaals und seiner Infrastruktur
 - Koordination und Disposition
 - Vergabepolitik und Vermietungsbetrieb
 - Veranstaltungsorientierte Dienstleistungen
 - Unterhalt und Grundreinigung

Betriebskonzept - Betriebskosten

> Geschossfläche 1'507m² à CHF 45.--/m² ergibt CHF 67'815.– p.a.

> Im Finanzplan 2020 – 2027 eingestellt:

▪ Personalkosten	23'047.—
▪ Kommunikation	3'500.—
▪ Büro, Admin. & Verwaltung	7'000.—
▪ Versicherung, sonst. Betr.A.	2'000.—
▪ Betriebsnebenkosten	36'100.—
▪ Unterhalt	60'000.—
▪ ./.. Einnahmen	40'000.—
▪ TOTAL netto Kosten	91'647.—

Architekturwettbewerb

Gemeinderat Daniel Wyss

gemeindearlesheim

- > Offener, anonymer Wettbewerb wurde im Februar 2018 ausgeschrieben
- > 128 Architektinnen und Architekten haben sich zur Teilnahme eingeschrieben
- > März 2018: Augenschein in Arlesheim
- > Juni 2018: 78 Arbeiten (Modelle und Pläne) wurden eingereicht



Inhalt des Wettbewerbs

- > Ein Gemeindesaal für Vereine, Kulturschaffende, Musikschule, Gemeindeverwaltung und Kirchen
- > Ersatz der bestehenden MZH
- > Attraktive Begegnungsstätte an Wochenenden für Konzerte, Theater, Versammlungen, Tanzveranstaltungen, etc.
- > Während der Woche: Vorwiegend Probelokal
- > Foyer, Nebenräume, Garderoben, Küche
- > Mantelnutzung
- > über 400 Personen

Preisgericht

Fachrichter:

Daniel Kündig, Architekt, Zürich
Ursula Hürzeler, Architektin, Basel
Heinz Burgener, Architekt, Arlesheim
Peter Ess, Architekt, Zürich
René Häner, Bauverwalter Arlesheim

Sachrichter:

Daniel Wyss, Gemeinderat
Lukas Stückelberger, Gemeinderat
Walter Stammbach, Architekt
Beat Marti; Vereinsvertreter IGVA

Experten:

Jonathan Graf, Kulturmanager
Stefan Langhammer, KTI
Patrick Meyer, Klinik Arlesheim

Ausstellung

- > Juni/Juli 2018: Beurteilung durch Preisgericht
- > 21.- 25.8.2018: Ausstellung der Arbeiten



Gründe für das Projekt «Zweierlei»

- > Bedürfnisse der Nutzer werden bestmöglich erfüllt
- > Klare Trennung in zwei unabhängige Bauten
- > Präzise städtebauliche Setzung und subtile Einfügung ins Quartier
- > Gemeindesaal ist als öffentliches Gebäude klar erkennbar und hat eine sehr gute Ausstrahlung
- > Wohngebäude fügt sich schlüssig ins Wohnquartier ein
- > Dienstleistungsflächen im Gemeindesaal für eigene Nutzung möglich
- > Das Quartier wird optimal von Saalemissionen geschützt
- > Günstige Werte bezüglich Gestehungskosten

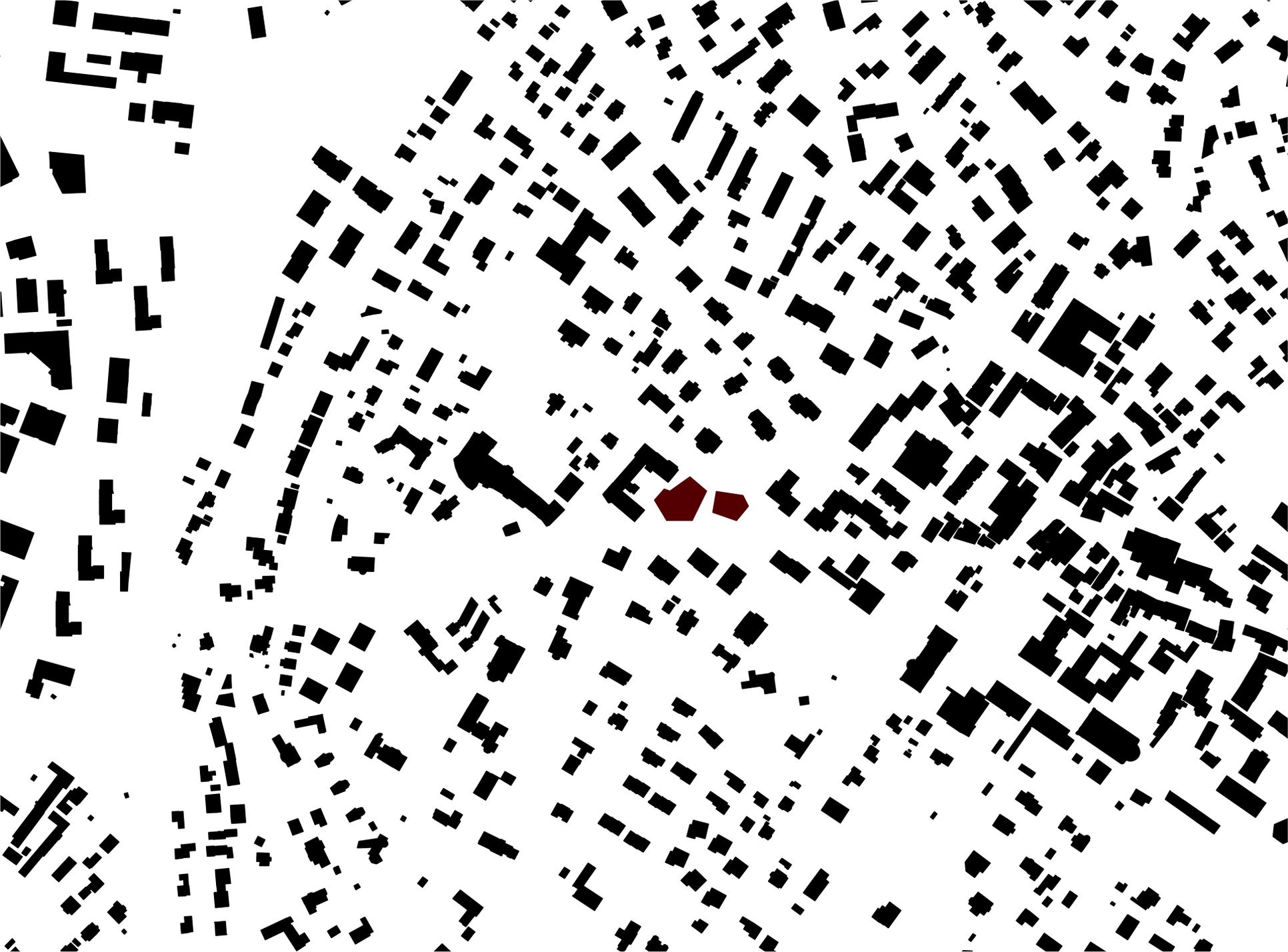
Vorstellung Projekt Zweierlei

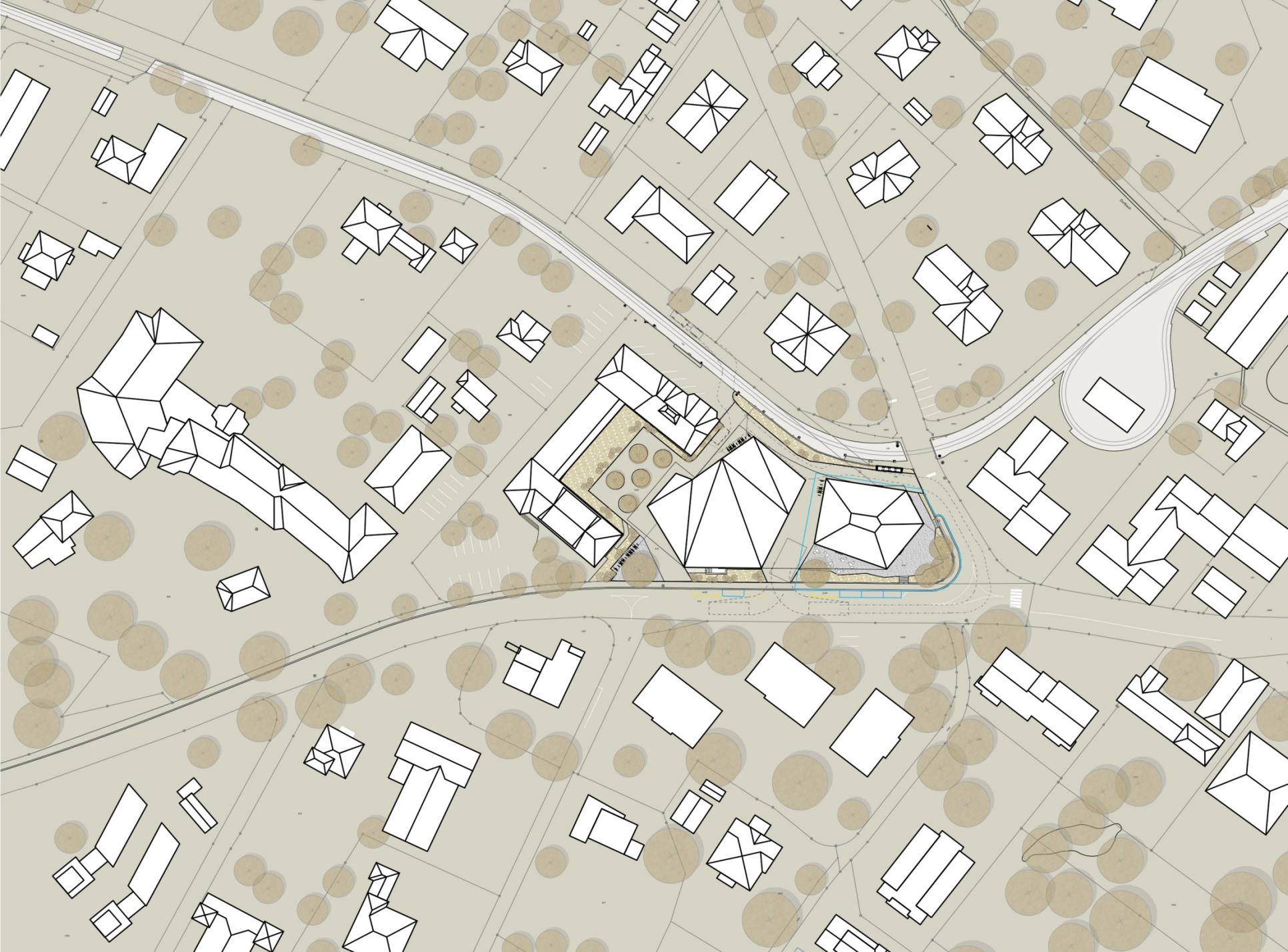
Architekten Marco Sahli und Oliver Märki

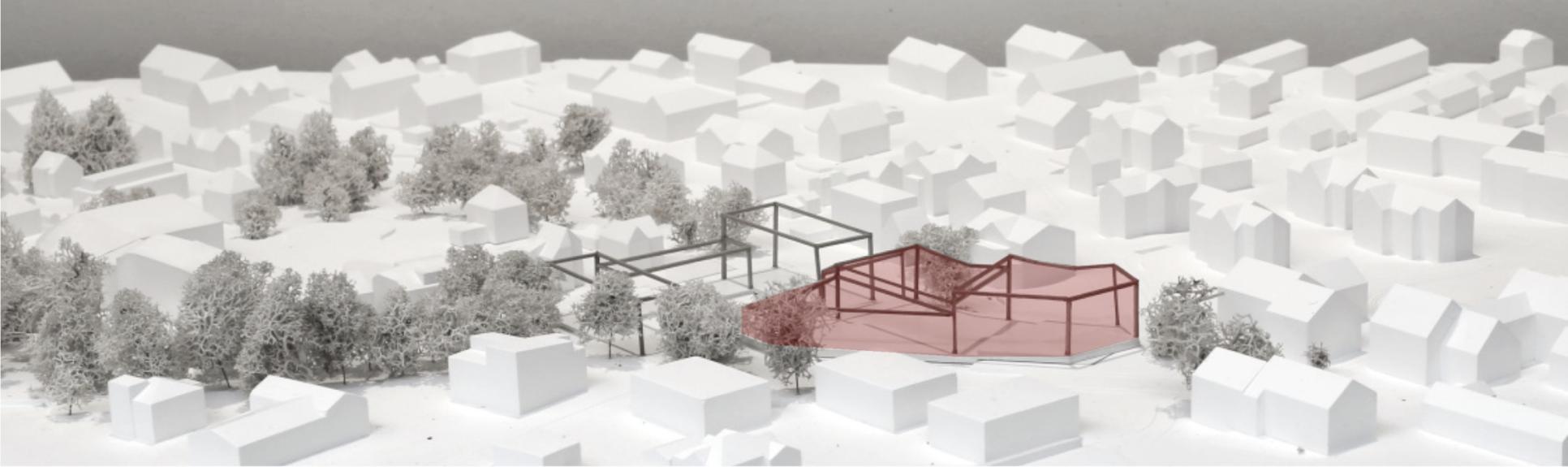
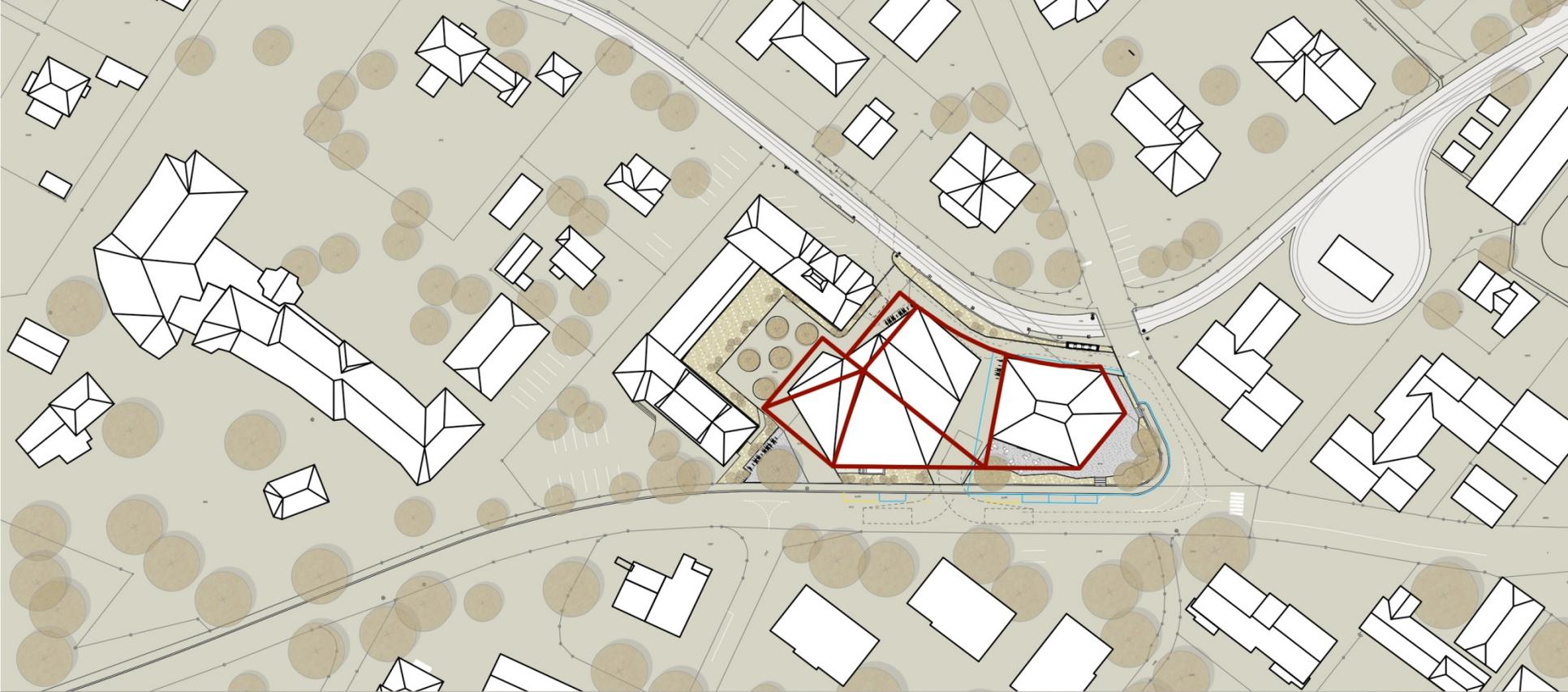
gemeindearlesheim

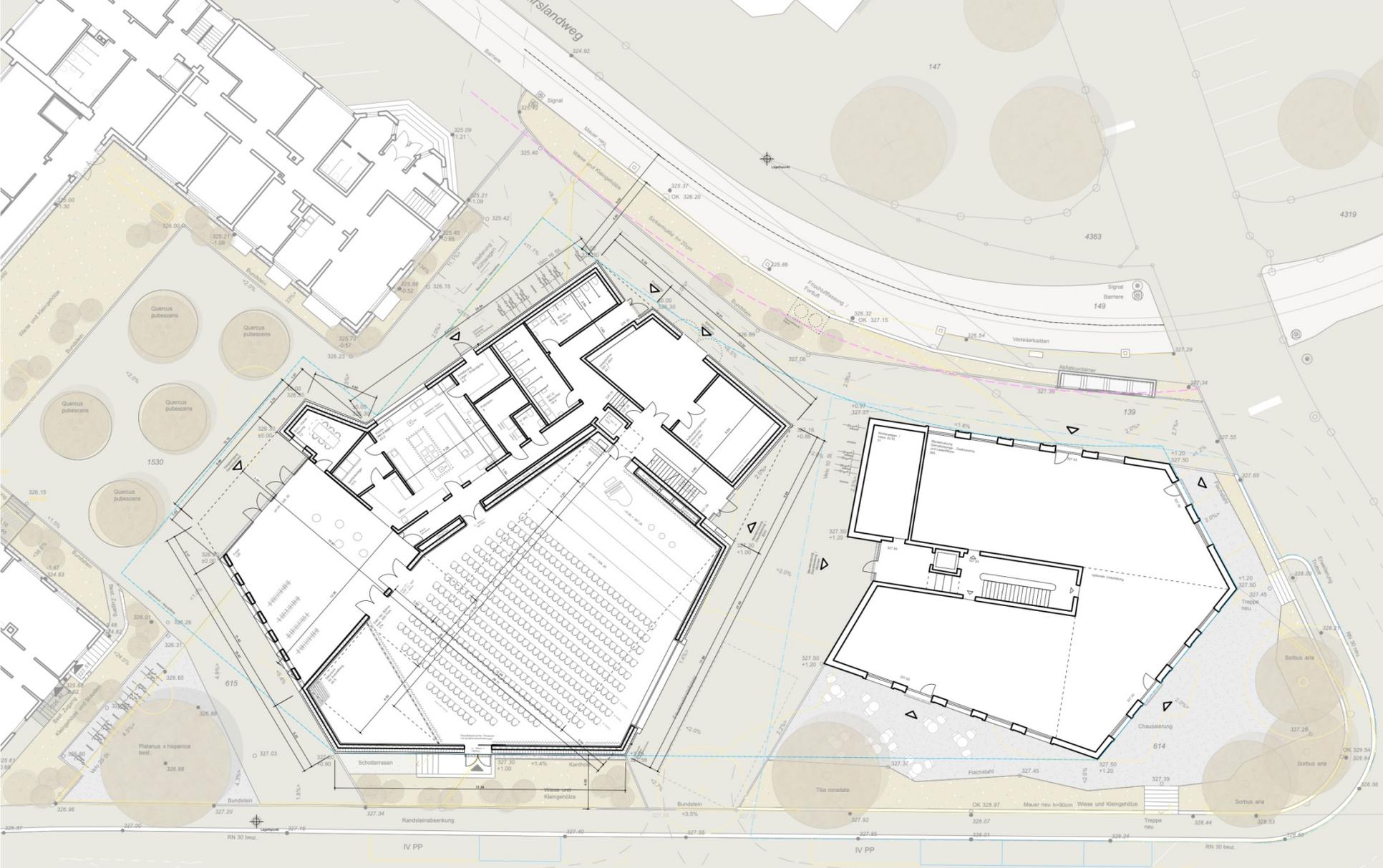
MS / A





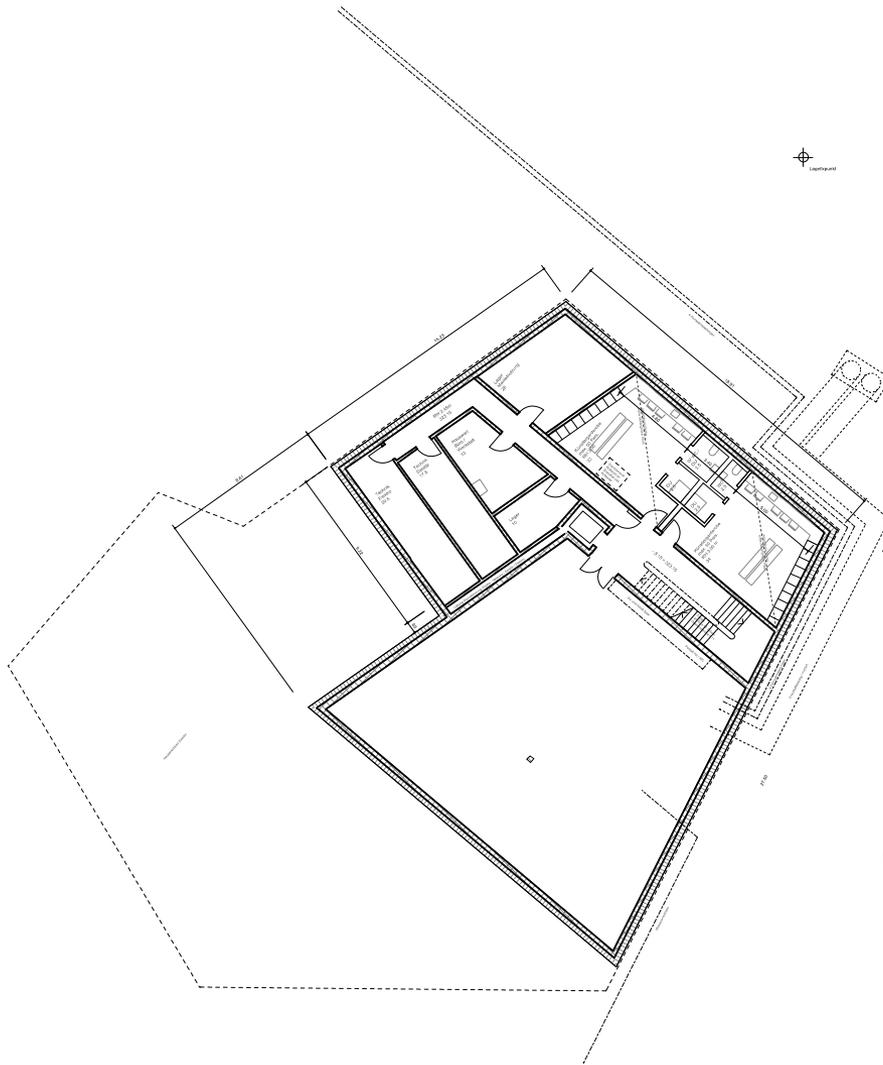




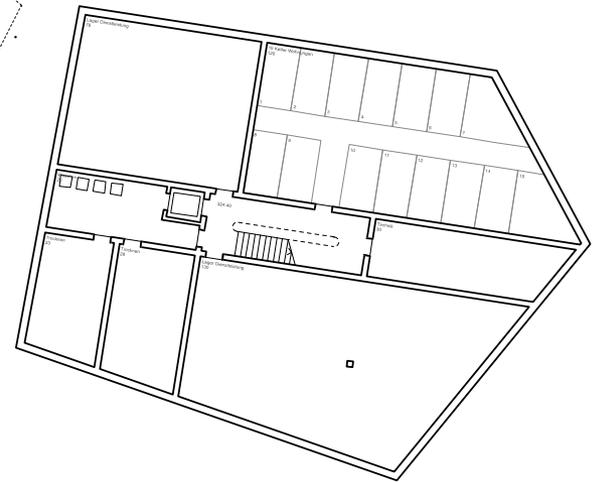


Gemeindsaal EG
Stand Bauprojekt

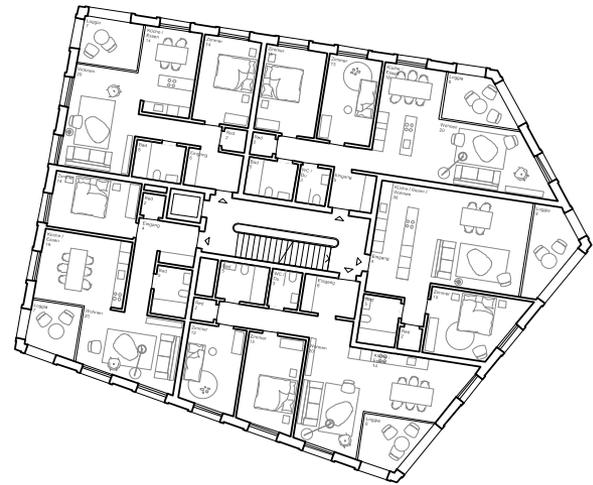
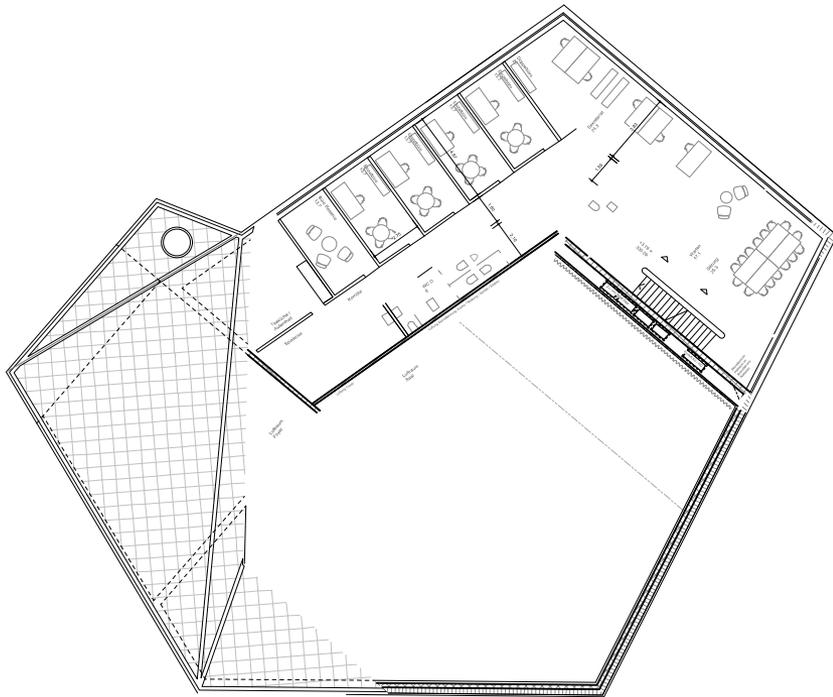
Wohn-/ Dienstleistungsgebäude EG
Stand Wettbewerb

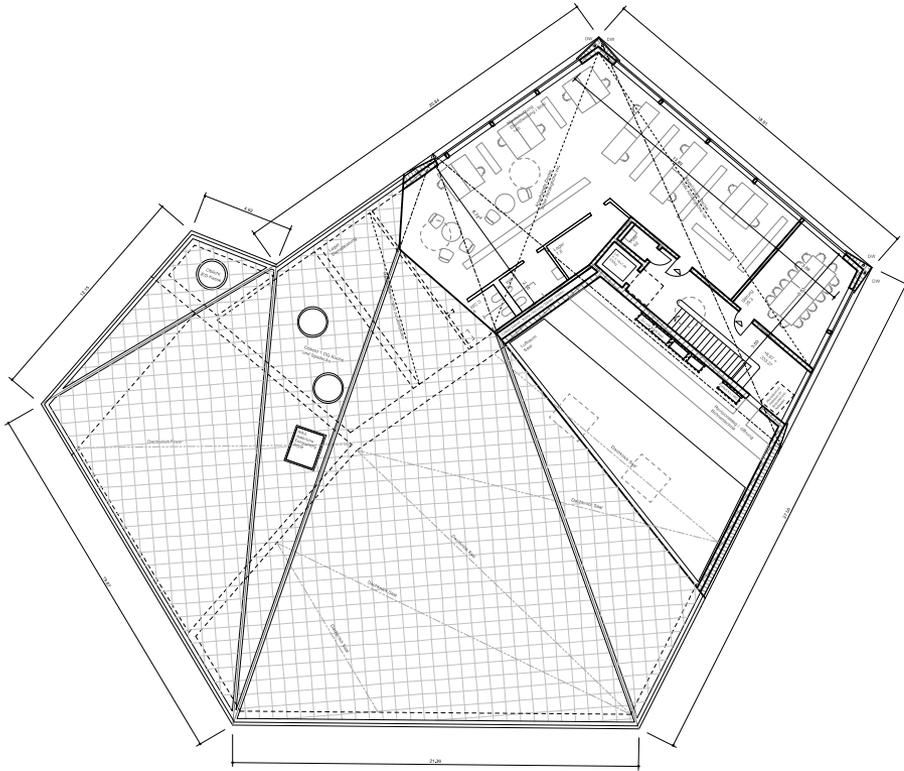


Gemeindesaal UG
Stand Bauprojekt

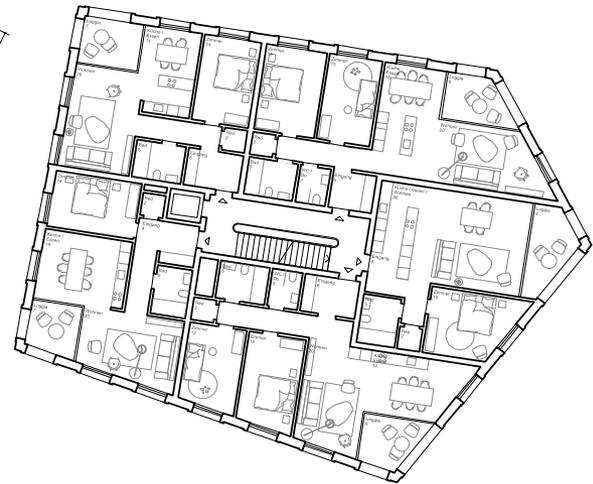


Wohn- / Dienstleistungsgebäude UG
Stand Wettbewerb

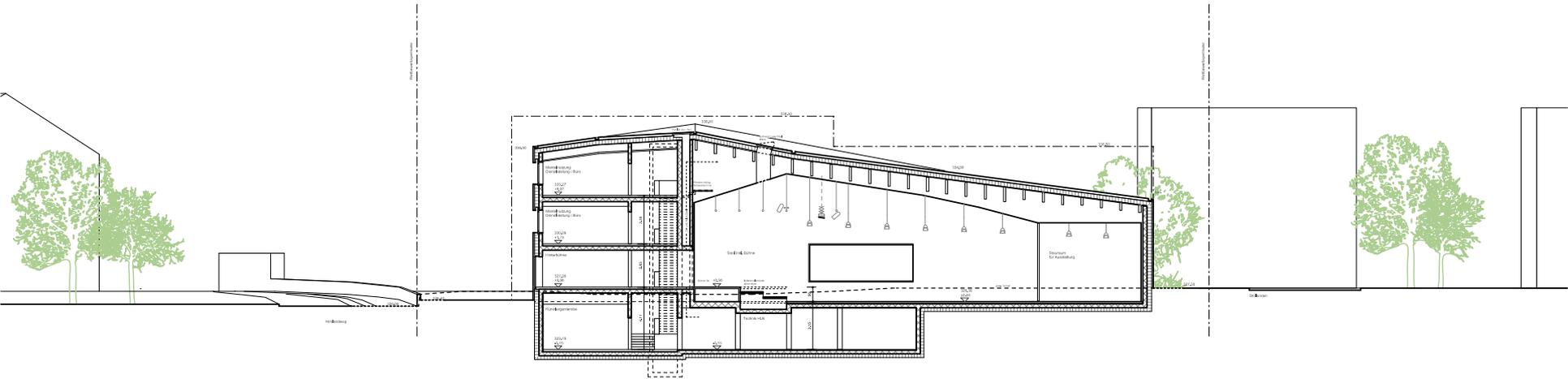




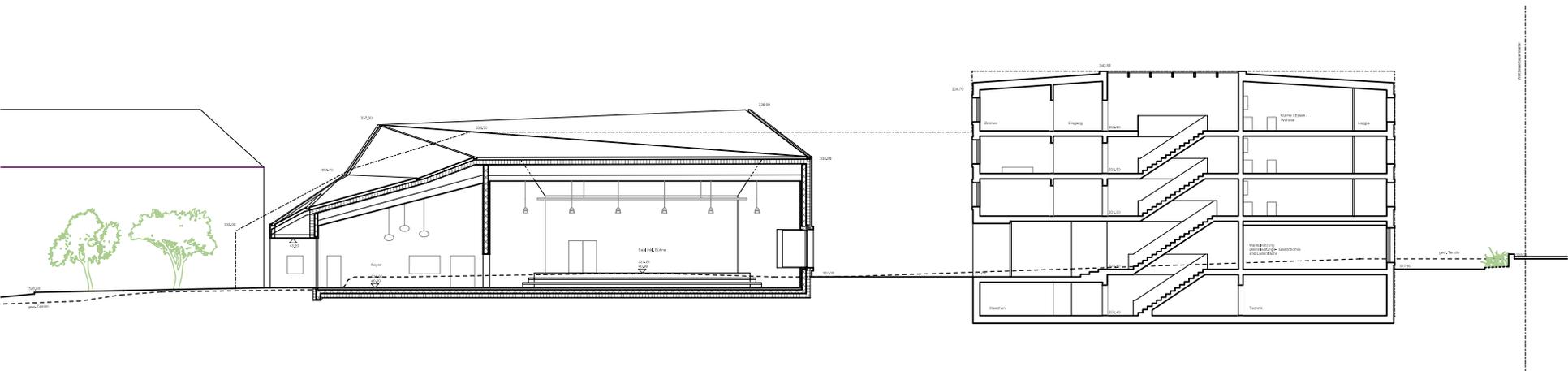
Gemeindesaal 2.OG
Stand Bauprojekt



Wohn- / Dienstleistungsgebäude 2.OG
Stand Wettbewerb



Schnitt A Gemeindesaal
Stand Bauprojekt



Schnitt B Gemeindesaal
Stand Bauprojekt

Längsschnitt Wohn- / Dienstleistungsgebäude
Stand Wettbewerb

Kosten des neuen Gemeindesaals

Baukostenplaner Matthias Anderegg

gemeindearlesheim

KOSTENSCHÄTZUNG ±15% | VORPROJEKT PLUS

PLANERTEAM

<i>Architekten</i>	<i>Märki Sahli Architekten GmbH, Bern</i>
<i>Baumanagement</i>	<i>Anderegg Partner AG, Basel</i>
<i>Bauingenieur (Baugrube, Stahlbeton)</i>	<i>WAM Planer u. Ingenieure AG, Bern</i>
<i>Bauingenieur (Holzbau)</i>	<i>Indermühle Bauing. HTL/SIA, Thun</i>
<i>Elektroingenieur</i>	<i>Edico Engineering AG, Kaiseraugst</i>
<i>HLK Ingenieur</i>	<i>Beat Joss & Partner, Basel</i>
<i>Sanitär Ingenieur</i>	<i>Acquedotto GmbH, Kirchberg</i>
<i>Bauphysik / Brandschutz</i>	<i>Gartenmann Engineering AG, Bern</i>
<i>Akustik</i>	<i>Martin Lienhard, Langenbruck</i>
<i>Landschaftsarchitekt</i>	<i>Extra Landschaftsarchitekten AG, Bern</i>
<i>Bühnenplanung</i>	<i>Bühnenplan Nerlich AG, Tuggen</i>
<i>Gastroplanung</i>	<i>Va Plan GmbH, Eftingen</i>
<i>Lichtplanung</i>	<i>Hübscher GmbH, Basel</i>
<i>Signaletik</i>	<i>Kong GmbH, Biel-Bienne</i>
<i>Türfachplaner</i>	<i>e-tool ag, Münsingen</i>

KOSTENSCHÄTZUNG ±15% | VORPROJEKT PLUS

BAUKOSTEN, BKP 1-stellig, inkl. MwSt.

BAUKOSTEN TOTAL

	KS ±15 Gesamt	GS Gemeinde Saal	DF Dienstleistungs Flächen
0 GRUNDSTÜCK	-	-	-
1 VORBEREITUNGSARBEITEN	589'000	414'000	175'000
2 GEBÄUDE	10'123'000	7'221'000	2'902'000
3 BETRIEBSEINRICHTUNGEN	944'000	944'000	-
4 UMGEBUNG	839'000	573'000	266'000
5 BAUNE BENKOSTEN UND ÜBERGANGSKONTEN	264'000	189'000	75'000
6 RESERVE BAU	482'000	354'000	128'000
7 SUBVENTIONEN	-108'000	-75'000	-33'000
9 AUSSTATTUNG	128'000	111'000	17'000
BAUKOSTEN TOTAL	13'261'000	9'731'000	3'530'000

Planungs- und Ausführungskredite GV 21.11.2019

Gemeindepräsident Markus Eigenmann

gemeindearlesheim

Ermittlung der Baukosten

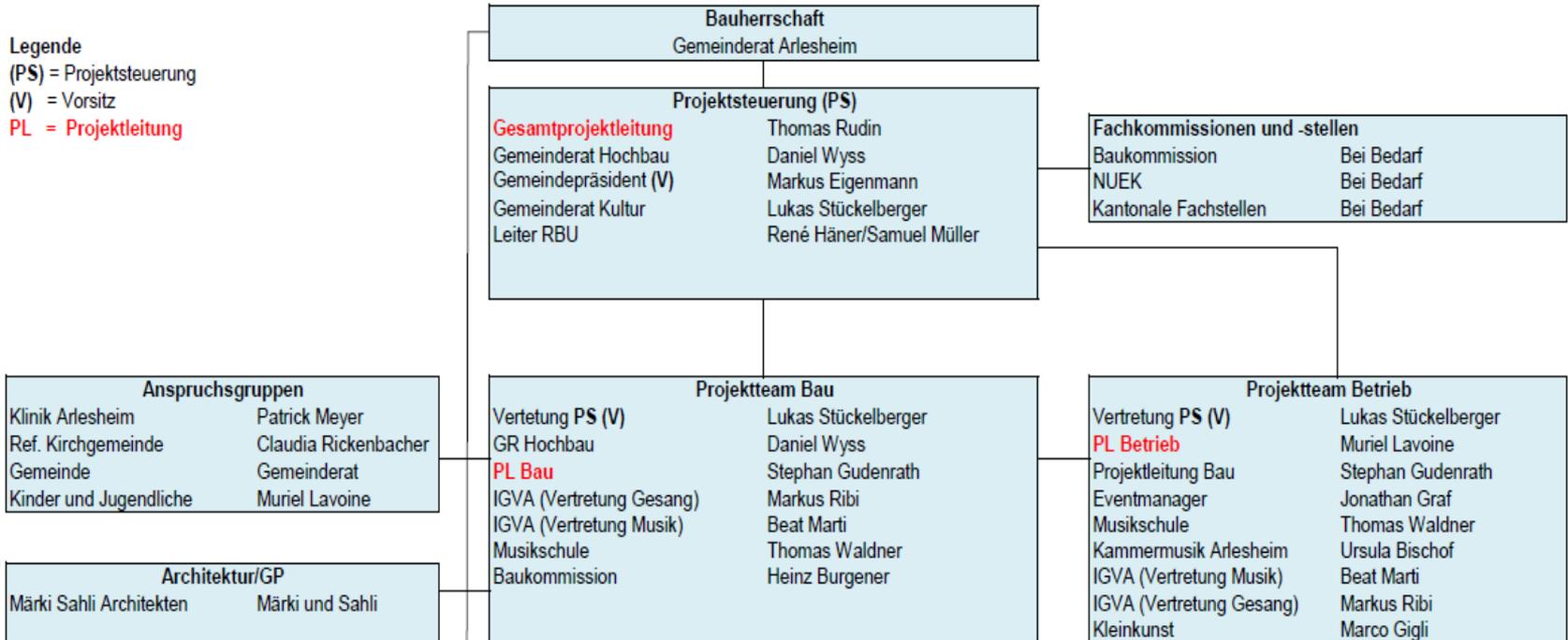
- > Im Kostenvoranschlag des im Sommer 2019 fertiggestellten Vorprojekts plus wurden die Kosten mit einer Genauigkeit von +/-15% berechnet.
- > Bis zur Gemeindeversammlung wird ein Kostenvoranschlag mit Genauigkeit +/-10% vorliegen.
- > Im Rahmen des Prozesses musste der Gemeinderat feststellen, dass sich der Saal nicht im Rahmen des ursprünglich gesetzten Kostenziels realisieren lässt, ohne substantielle Abstriche zu machen.

Organigramm Projektorganisation

Projektorganisation Neubau Gemeindesaal

Legende
 (PS) = Projektsteuerung
 (V) = Vorsitz
 PL = Projektleitung

Detailprojekt bis Ausführungskredit, resp.
Umsetzung Betriebskonzept



Planungs- und Ausführungskredite

- > Die Kosten des Saalgebäudes wurden bewusst auf drei Planungs- und Ausführungskredite aufgeteilt:
 - Neuer Gemeindesaal
 - Dienstleistungsflächen im Saalbau
 - Stammparkplätze in der neuen AEH der Klinik Arlesheim
- > Die drei Kredite gelangen an der Gemeindeversammlung zusammen zur Abstimmung.
- > Die Dienstleistungsflächen im Saalbau ersetzen die im Finanzplan bis anhin vorgesehenen neuen Büroflächen am Domplatz.

Beantragte Kredite

- > Nach Abzug der schon vorhandenen Planungskredite besteht für die Realisierung des Saalbaus folgender Finanzierungsbedarf:

Finanzbedarf in TCHF	2020	2021	2022	Nettokredite	Bruttokredite
Kredit Saal	2'330	5'440	1'525	9'295	9'370
Kredit Mantelnutzung	960	1'975	480	3'415	3'450
Kredit Parkierung			800	800	800
Total der Kredite				13'510	13'620

- > Der Gemeinderat beabsichtigt, insgesamt CHF 2'000'000 von Kanton, Stiftungen und Privaten beizubringen.

Erwägungen

- > Kredite Saal und Verwaltungsflächen sind höher als ursprünglich angenommen.
- > Nochmalige Überarbeitung oder Neustart aus Sicht des Gemeinderats nicht sinnvoll, da
 - Minimalanforderungen nicht mehr erfüllt wären;
 - umfangreiche Planungsarbeiten abgeschrieben werden müssten;
 - ein anderes Projekt kaum günstiger realisiert werden könnte.

Terminplan

- > Gemäss Generalplaner kann von folgendem Terminplan ausgegangen werden:

Termine	Fertig
32 Bauprojekt	Oktober 2019
33 Baubewilligung	August 2020
41 Ausschreibung	März 2021
52 Ausführung	Februar 2022
53 Inbetriebnahme	April 2022

- > Definitive Termine sind abhängig vom weiteren Projektverlauf, dem endgültigen Bauprojekt, vom Submissionsverlauf und den Unternehmerkapazitäten.

Abhängigkeiten Klinik Arlesheim

- > Von Anfang an wurden Synergien mit dem Neubau der Klinik Arlesheim gesucht:
 - Notwendige Parkplätze in der neuen AEH der Klinik
 - Besucherparkplätze in Doppelnutzung mit der Klinik
 - Anschluss an die neue Heizzentrale der Klinik
- > Das Bauvorhaben der Klinik Arlesheim ist derzeit unterbrochen, die Klinik plant aber nach wie vor einen Neubau. Verzögerung: ca. 1 Jahr.

Abhängigkeiten Klinik Arlesheim

- > Die Klinik Arlesheim und die Gemeinde haben die Absichtserklärung für die gemeinsame Parkierung und Heizzentrale soeben verlängert.
- > Parallel dazu werden seitens Gemeinde Alternativen für beide Themen auf dem eigenen Land untersucht.
- > In jedem Fall werden Provisorien während der Bauzeit der Klinik notwendig sein.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

gemeindegemeinschaft